besluit

Zwolle

Project,- programma en procesmanagement

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
14038

www.zwolle.nl

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

[redacted]

Via [redacted]

Uw kenmerk	167628-2024
Ons kenmerk	167628-2024
Behandeld door	[redacted]
Datum	6 december
Onderwerp	Woo-besluit

Geachte heer [redacted]

Op 18 augustus 2024 heeft u een informatieverzoek ingediend op grond van de Wet open overheid (“Woo”). U vraagt om het volgende:

Op grond van artikel 4 WOO verzoek ik u opgaaf te doen van alle informatiedragers vanaf het allereerste begin stadium. in welke vorm dan ook, houdende communicatie tussen ambtenaren, wethouders of/en burgemeester van de Gemeente Zwolle en (vertegenwoordigers/gemachtigden van) Slokke Vastgoed, omwonende en 3e partijen in verband met betreffende het perceel en bouw plaatselijk bekend als Schuttevaerkade 80-88 te Zwolle, ongeacht of deze in papieren of in andere vorm beschikbaar zijn, en voorts om kopieën, afschriften of uittreksels daarvan te verstrekken.

-brieven
-overzichten
-notities
-adviezen
-telefoonnotitie
- e-mailberichten
-correspondentie
-Whatsapp
- Instant Messaging
-sms-berichten
- Contacten met raadsleden, mails, apps etc
- Persberichten en concepten
- Besluiten, verslagen
- Correspondentie hierover met burgers en (overheids)instanties en bedrijven
- Alle andere bescheiden verband houdende met Schuttevaerkade 80-88 te Zwolle

Op 22 oktober 2024 is u toegezegd dat u uiterlijk 1 december 2024 de documenten met betrekking tot uw Woo-verzoek kon verwachten. Helaas is het ons niet gelukt om 1 december 2024 de stukken aan te leveren. Wij bieden hiervoor onze excuses aan.

Datum 6 december 2024
Ons kenmerk 167628-2024

Hierbij ontvangt u het besluit op uw verzoek.

Ons besluit
Wij hebben besloten om de door u gevraagde informatie gedeeltelijk openbaar te maken.

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

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

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

Gelet op de door u omschreven aangelegenheid is gezocht binnen de daartoe geëigende systemen van de gemeente Zwolle. Hierbij is er alles aan gedaan om tot een zo volledige mogelijke zoekslag te komen.

Overwegingen
Zoals gesteld onder ‘Wettelijk kader’ dient voornoemd document beoordeeld te worden teneinde te bezien of zij zich lenen voor openbaarmaking voor eenieder. Het resultaat van deze beoordeling is dat we het document gedeeltelijk openbaar maken.

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

Daarnaast zijn in de documenten delen weggelakt omdat deze delen betrekking hadden tot de economische en financiële belangen van de gemeente. Openbaarmaking hiervan kan het economisch belang van de gemeente schaden. De juridische grondslag hiertoe is gelegen in artikel 5.1, tweede lid, sub b Woo.

Tot slot zijn in de documenten delen weggelakt omdat deze delen van de documenten financiële gegevens bevatten die concurrentiegevoelige bedrijfsgegevens bevatten. De juridische grondslag hiertoe is gelegen in artikel 5.1, tweede lid, sub f Woo.

Datum 6 december 2024
Ons kenmerk 167628-2024

Bent u het niet eens met dit besluit?
In de bijlage bij dit besluit kunt u lezen wat u dan kunt doen.

Vragen?
Neem contact op met [redacted], bereikbaar via [redacted]

Vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders,



Jantine Clasie
Afdelingshoofd Project-, Programma- en Procesmanagement

Datum 6 december 2024
Ons kenmerk 167628-2024

Bijlage: Informatie over bezwaar maken

Bent u het niet eens met het besluit van de gemeente Zwolle? Dan kunt u bezwaar maken. Doe dit binnen 6 weken. U kunt ons ook eerst bellen. We bespreken dan met u het besluit.

Hoe maakt u bezwaar?
U kunt bezwaar maken op 2 manieren:

- **Digitaal.** Kijk op www.zwolle.nl/bezwaarenberoep. Hiervoor heeft u DigiD nodig. U geeft aan waarom u bezwaar maakt.

- **Per post.** U schrijft een brief. Hierin schrijft u:
  - Uw naam, adres en telefoonnummer.
  - Tegen welk besluit u bezwaar maakt. En waarom.
  - De datum en uw handtekening.

  Stuur een kopie van het besluit mee.

  Stuur uw bezwaar naar:
  Gemeente Zwolle
  Administratie bezwaarschriften
  Postbus 10007
  8000 GA Zwolle

Voor wanneer?
Stuur uw bezwaar binnen 6 weken na de datum van dit besluit naar ons. Alleen dan kunnen we uw bezwaar inhoudelijk behandelen.

Hoe verder?
Nadat u bezwaar heeft gemaakt, nemen wij contact met u op. We bespreken dan hoe wij uw bezwaar behandelen.

Heeft u snel een uitspraak nodig?
Zolang wij uw bezwaar behandelen, moet u zich houden aan het besluit. Wilt u dit niet, omdat het besluit bijvoorbeeld grote gevolgen voor u heeft? Dan kunt u een voorlopige voorziening aanvragen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Overijssel. Het adres van de rechtbank is Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

Met een voorlopige voorziening vraagt u de rechter om tijdelijk een ander besluit te nemen. Dit kan alleen als u op tijd bij de gemeente bezwaar heeft gemaakt. Een voorlopige voorziening aanvragen kost geld. Hiervoor krijgt u een rekening van de rechtbank.

Geachte,

Op grond van artikel 4 WOO verzoek ik u opgaaf te doen van alle informatiedragers vanaf het allereerste begin stadium.
in welke vorm dan ook, houdende communicatie tussen ambtenaren, wethouders of/en burgemeester van de Gemeente Zwolle en (vertegenwoordigers/gemachtigden van) Slokker Vastgoed, omwonende en 3e partijen in verband met betreffende het perceel en bouw plaatselijk bekend als Schuttevaerkade 80-88 te Zwolle, ongeacht of deze in papieren of in andere vorm beschikbaar zijn, en voorts om kopieën, afschriften of uittreksels daarvan te verstrekken.

-brieven
-overzichten
-notities
-adviezen
-telefoonnotitie
- e-mailberichten
-correspondentie
-Whatsapp
- Instant Messaging
-sms-berichten
- Contacten met raadsleden, mails, apps etc
- Persberichten en concepten
- Besluiten, verslagen
- Correspondentie hierover met burgers en (overheids)instanties en bedrijven
- Alle andere bescheiden verband houdende met Schuttevaerkade 80-88 te Zwolle

Ik verzoek u deze binnen de wettelijke termijn van vier weken aan het hiervoor beschreven verzoek gevolg te geven.

met vriendelijke groet,

[redacted]

Omgevingsdienst IJSSELLAND

VOF Zwolle [redacted]
[redacted]
[redacted] Huizen

Zwolle, 4 april 2024

Betreft: Beschikking instemming deelsaneringsplan [redacted] in Zwolle
Locatiecode: AA0193106332
Ons kenmerk: 0193ESUITE328182024
Contactpersoon: [redacted]

WET BODEMBESCHERMING
beschikking

---

1. AANVRAAG

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zwolle hebben op 21 december 2023 een melding ingevolge artikel 28 van de Wet bodembescherming (Wbb) ontvangen van uw adviseur Enviso B.V. Het betreft een verzoek om in te stemmen met het deelsaneringsplan (artikel 40 Wbb) van de (immobiele) bodemverontreiniging met zware metalen, minerale olie, PAK en asbest aan de [redacted] in Zwolle, kadastraal bekend als het volgende percelen:

Gemeente	Sectie	Perceelnummers
Zwolle	A	7326, 7325, 7876, 7968, 7969, 8631, 8928

De melding omvat de volgende stukken, die deel uit maken van deze beschikking:
- Deelsaneringsplan [redacted] te Zwolle, opgesteld door Enviso B.V., kenmerk 230693, d.d. 21 december 2023,
- Aanvullend bodemonderzoek [redacted] te Zwolle, Enviso B.V., kenmerk 230276, d.d. 22 juni 2023
- Briefrapport aanvullend bodemonderzoek [redacted] te Zwolle, Enviso B.V., kenmerk 230555, d.d. 19 oktober 2023.
- Ingevuld formulier Melding Bodemverontreiniging, ingevuld door VOF Zwolle [redacted], ondertekend op 20 november 2023.

OD IJsselland
Lübeckplein 2
8017 JZ Zwolle
Postbus 40252
8004 DG Zwolle
088 525 10 50
info@odijsselland.nl
www.odijsselland.nl

KVK 68066805
BTW NL857287722B01
IBAN NL23 BNGH 028 51 72 956
BIC BNGHNL2G

De sanering moet overeenkomstig het deelsaneringsplan, deze beschikking en de daaraan verbonden voorschriften worden uitgevoerd. Indien gedurende de sanering blijkt dat een wijziging op het saneringsplan noodzakelijk is, dan dient dit vooraf met ons college te worden besproken en dient hiermee schriftelijk te worden ingestemd.

Het kan zijn dat andere vergunningverlenende instanties aanvullende eisen stellen. De melder moet deze vergunningen zelf bij de betreffende instanties aanvragen.

In de volgende hoofdstukken worden de overwegingen die ten grondslag liggen aan deze beschikking en de voorschriften verbonden aan deze beschikking weergegeven.

2. PROCEDURE

Bij de voorbereiding van deze beschikking is de procedure van afdeling 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gevolgd. Op basis van de Wet bodembescherming is de te hanteren beslistermijn 15 weken. Het voornemen is gepubliceerd op de website van de gemeente Zwolle.

Op grond van artikel 40 Wbb stemmen wij in met het deelsaneringsplan, zonder dat een beschikking wordt genomen op de ernst en spoedeisendheid van het volledige geval van bodemverontreiniging.

Ons besluit om in te stemmen met het deelsaneringsplan is bekend gemaakt in het publicatieblad openbare bekendmakingen/milieu op de website van de gemeente Zwolle https://www.officielebekendmakingen.nl/gemeenteblad.

3. DEELSANERINGSPLAN

3.1 Saneringsdoelstelling

Doel van de deelsanering is het afdekken van de verontreiniging met een duurzaam aaneengesloten verhardingslaag. De gehele planlocatie wordt ontgraven en afgedekt (bebouwing/parkeergarage).

3.2 verontreinigingssituatie

De locatie is gelegen in de Homogeen deelgebied “Oude stadskern (voor 1900)” van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Zwolle. In deze zone komen heterogeen sterke verontreinigingen met onder andere zware metalen en PAK voor zonder dat sprake is van een duidelijke bron[1]. In het verleden (1950-1963) is de locatie in gebruik geweest als olie depot, en daarvoor (voor 1950) als stortlocatie. De locatie maakt deel uit van de Bodemlocatie [redacted]. Binnen dit gebied zijn eind jaren 80 en begin jaren 90 van de vorige eeuw diverse bodemonderzoeken en -saneringen

[1] Bodembeleidsplan 2017, gemeente Zwolle, d.d. 13 december 2017.

uitgevoerd. Tot voor kort was op de locatie een kantoorcomplex aanwezig deze is in 2022 gesloopt in deze periode is op een deel van de locatie opnieuw een sanering uitgevoerd. Uit recent uitgevoerd onderzoek (2023) blijkt dat op een goot deel van het terrein een stortlaag (puin) aanwezig is met een omvang van ca. 2.750 m^3. De stortlaag is (indicatief) heterogeen licht tot sterk verontreinigd met diverse parameters (zware metalen, PAK en Minerale olie) een deel van de laag (ca. 400 m^3) is verontreinigd met asbest (boven de hergebruiksnorm). Deze laag bevat meer dan 50% bodemvreemd materiaal waardoor geen sprake is van bodem. De wet bodembescherming is daarom op de stortlaag formeel niet van toepassing. De bodem onder de stortlaag is eveneens heterogeen (licht tot) sterk verontreinigd met diverse parameters o.a. Zware metalen, PAK en minerale olie). Op het noordelijke terreindeel is een verontreiniging aanwezig met zware metalen en PAK in de bovengrond. De omvang wordt geschat op ca. 210 m^3 sterk verontreinigde grond.
Voor een volledige omschrijving van de aangetroffen verontreinigingen verwijzen wij volledigheidshalve naar de onder punt 1 genoemde bodemonderzoeken. Uit aanvullend bodemonderzoek blijkt dat ook buiten de perceelsgrenzen verontreinigingen aanwezig zijn.

3.2 Saneringsaanpak

De volgende saneringswerkzaamheden vinden plaats:

- De locatie wordt afgegraven tot een diepte van maximaal 1.0 m-NAP (ca. 2.5 – 3.6 m-mv) de bouwkuip wordt 0.5 meter breder ontgraven ten opzichte van de nieuwbouwcontour.
- De kwaliteit van de achterblijvende bodem wordt door middel van milieukundige verificatie (BRL SIKB 600) geverifieerd. Er zijn geen terugsaneerwaarden van toepassing.
- Na de graafwerkzaamheden wordt de locatie milieu-hygiënisch verantwoord duurzaam afgedekt middels bebouwing/parkeergarage.
- De sterk verontreinigde grond wordt afgevoerd naar een erkende verwerker herbruikbare stromen (tot klasse industrie) worden uitgekeurd en hergebruikt op de locatie, de relatief schone klei wordt voorzien van een erkende kwaliteitsverklaring voor hergebruik elders.
- Om de graafwerkzaamheden in den droge uit te voeren wordt een open bemaling toegepast. Het onttrokken grondwater wordt (indien nodig noodzakelijk gezuiverd) geloosd op het oppervlakte water. De voorschriften van het Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDOD) dienen te worden nageleefd. Het lozingspunt word in overleg met de gemeente Zwolle en de WDOD bepaald.

De deelsanering vormt geen belemmering voor een eventuele toekomstige sanering van het gehele geval.

4. SANERINGSUITVOERING EN MILIEUKUNDIGE BEGELEIDING

De saneringswerkzaamheden worden uitgevoerd overeenkomstig:
- de beoordelingsrichtlijn uitvoering bodemsanering: BRL SIKB 7000 van de Stichting Infrastructuur Kwaliteitsboring Bodembeheer (SIKB);
- het SIKB protocol 7001: Uitvoering van landbodemsanering met conventionele methoden.

De werkzaamheden worden milieukundig begeleid. De milieukundige begeleiding wordt uitgevoerd overeenkomstig:
- de beoordelingsrichtlijn milieukundige begeleiding BRL SIKB 6000;
- het VKB-protocol 6001: Milieukundige begeleiding en evaluatie landbodemsanering met conventionele methoden.

5. START SANERING EN MELDINGEN

Indien de sanering niet binnen vijf jaar wordt gestart, wordt ruim voor aanvang, in overleg met ons, de actualiteitswaarde van het onderzoek en het deelsaneringsplan bezien. Zo nodig wordt een actualisatie van het onderzoek en het deelsaneringsplan vereist.

De volgende meldingen dienen te worden verricht:
- de start van de sanering, 1 week voor de aanvang;
- het schriftelijk afmelden van de sanering uiterlijk 5 werkdagen na beëindiging van de uitvoering van de saneringswerkzaamheden.

De meldingen dienen digitaal verstuurd te worden naar [redacted]@odijsselland.nl.

Binnen drie maanden na afloop van de deelsanering wordt een saneringsverslag, inclusief formulier “Evaluatieformulier bodemsanering”, ter beoordeling overgelegd aan het bevoegd gezag. Het saneringsverslag voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in de Wet bodembescherming en de Verordening fysieke leefomgeving.

Indien van toepassing wordt binnen 3 maanden na afloop van de sanering een nazorgplan ter instemming bij het bevoegd gezag ingediend.

6. OPSLAG EN AAN- EN AFVOER VAN GROND

De tijdelijke opslag van verontreinigde grond voldoet minimaal aan de volgende eisen:
1. opslag van bij de sanering vrijgekomen materiaal is alleen toegestaan tijdens de sanering. Afronding van de sanering betekent ook het opruimen van het depot;
2. partijen verontreinigde grond dienen naar aard, samenstelling en verontreiniging in te onderscheiden deelpartijen te worden opgeslagen. Tussen deze deelpartijen dient een afstand van ten minste een meter te worden aangehouden of een fysieke scheidingswand te worden aangebracht.

7. BESLUIT

Burgemeester en wethouders van de gemeente Zwolle besluiten:
Op grond van artikel 40 van de Wbb in te stemmen met het deelsaneringsplan.

8. BEZWAAR

1. De Algemene wet bestuursrecht (Awb) biedt aan degene wiens belang rechtstreeks bij dit besluit is betrokken, de mogelijkheid om binnen zes weken na de datum van verzending van dit besluit een bezwaarschrift in te dienen. Het bezwaarschrift kan worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van Zwolle, ter attentie van de Afdeling Juridische Zaken. Bezwaarschriften kunnen ook digitaal worden ingebracht (via https://www.zwolle.nl/meldingen-klachten-en-bezwaren/bezwaaren-beroep.)

Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend en bevat ten minste:
- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- de grond van het bezwaar.

Voor de behandeling van een bezwaarschrift is geen griffierecht verschuldigd. Indien onverwijlde spoed dat vereist, is het mogelijk om, na het indienen van een bezwaarschrift, op grond van artikel 8:81 lid 1 van de Awb een voorlopige voorziening te vragen bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State te ’s-Gravenhage. In dat geval is griffierecht verschuldigd.

Een afschrift van deze beschikking is gestuurd naar:
- Gemeente Zwolle, t.a.v. [redacted] en [redacted];
- Enviso B.V., t.a.v. [redacted]

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Zwolle

[redacted]
Teammanager Advies Omgevingsdienst IJsselland

Dit document is door de OD-IJsselland digitaal vervaardigd en daarom niet van een handtekening voorzien

Omgevingsdienst IJSSELLAND



Stedenbouwkundig ontwikkelingsplan (SOP)

De Zwaan [redacted] Zwolle

26 oktober 2020

Colofon

Plannaam:	Stedenbouwkundig ontwikkelingsplan De Zwaan [redacted] Zwolle
Datum:	26 oktober 2020
Status	definitief

Slokker Vastgoed B.V.
[redacted]
Zwolle
[redacted]
zwolle@slokkervastgoed.com
www.slokker.com

Witpaard B.V.
[redacted]
IJsselmuiden
[redacted]
info@witpaard.nl
www.witpaard.nl

JSA
[redacted]
Rotterdam
[redacted]
info@jsa-rotterdam.nl
www.jsa-rotterdam.nl

Inhoudsopgave

Inleiding	pagina 3
1. Stedenbouwkundige context	pagina 5
2. Stedenbouwkundige visie	pagina 7
3. Stedenbouwkundige inpassing	pagina 9
4. Verantwoording woningbouwprogramma	pagina 11
5. Verantwoording plintfuncties	pagina 14
6. Toetsing structuurplan en overig beleid	pagina 16
7. Bestemming bestaand en beoogd	pagina 18
8. Verkeer en parkeren	pagina 20
9. Toekomstbestendigheid	pagina 23
10. Onderzoeken	pagina 27

Bijlage 1: Verslag participatietraject
Bijlage 2: Ecologisch onderzoek
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 4: Toelichting groen
Bijlage 5: Notitie parkeerblans
Bijlage 6: Notitie verharding en groen

Inleiding

Initiatiefnemer Slokker Vastgoed B.V. is voornemens om het perceel grond aan de [redacted] in Zwolle te herontwikkelen. Op het betreffende perceel is momenteel een kantoorgebouw gesitueerd. De herontwikkeling bestaat uit de sloop van het bestaande kantoorgebouw en de realisatie van een gevarieerd aanbod van ruim 100 woningen waarvan het meerendeel bestaat uit appartementen. Daarnaast zal er ruimte zijn voor circa 350 m2 commerciële ruimte en worden fietsenstallingen en een parkeerkelder aangelegd.

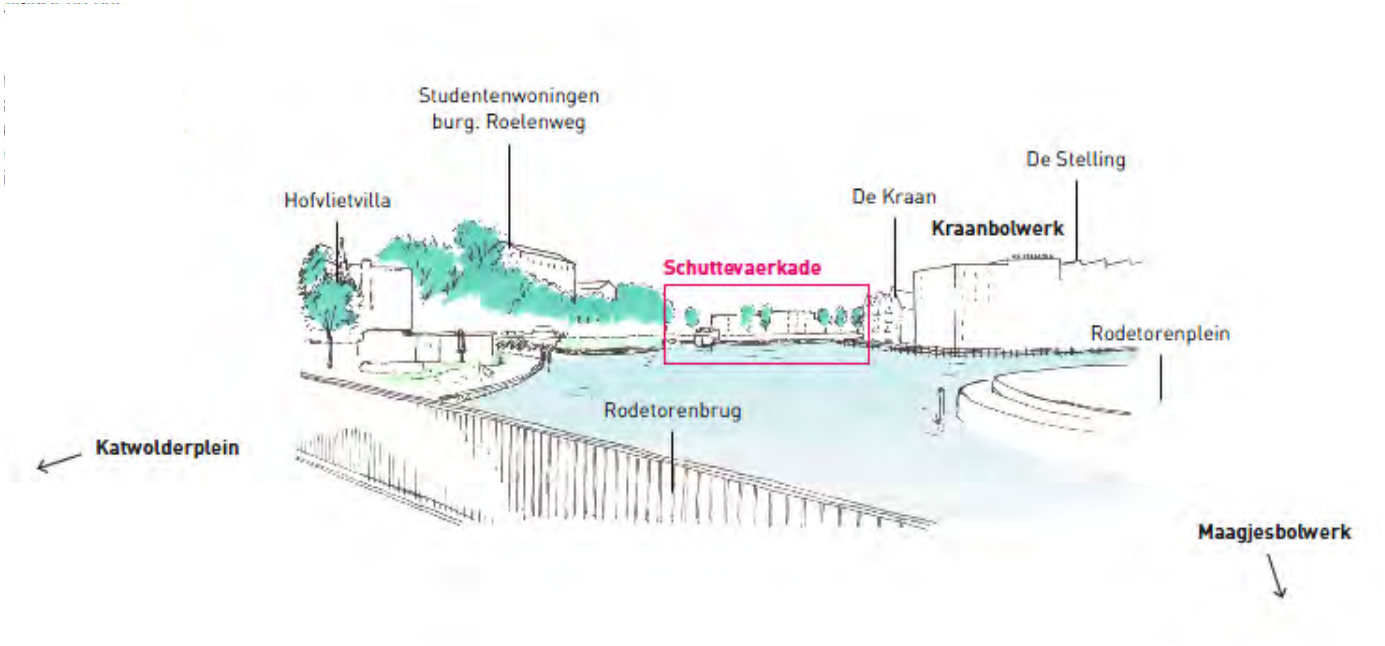
De gewenste ontwikkeling past niet binnen het huidige geldende planologische kader. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken zal de geldende kantoorbestemming als hoofdbestemming moeten vervallen en zal de huidige bestemming gewijzigd moeten worden in een woonbestemming waarbinnen voor een deel ruimte is voor commerciële functies. Voor deze ontwikkeling is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In het nieuwe bestemmingsplan is de ruimte voor kantoren sterk ingeperkt. Dit past in het beleid van de gemeente om de katorenleegstand te verminderen en het aanbod van oude kantoren op bepaalde plekken in de stad te reduceren. De Zwolse kantorenmarkt wordt hierdoor gezonder.

Als basis voor een nieuw bestemmingsplan is dit Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan opgesteld. Voorliggend Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan is een tussendocument waarin wordt aangetoond dat de voorgenomen plannen, die nog in ontwikkeling zijn, voldoen aan de gemeentelijke ambitie van goede ruimtelijke (ordenings) kwaliteit voor wat betreft gebruikerswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

Bijzondere aandacht gaat uit naar nieuwe opgaven omtrent energietransitie, alsmede watterrobuuste en klimaatbestendige stedenbouw. Dit Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan toont aan dat de gewenste ontwikkeling op stedenbouwkundig gebied kan worden uitgevoerd en dat er een nieuw bestemmingsplan opgesteld kan worden.



Afbeelding: Ligging Plangebied



Afbeelding: Locatie en omgeving



Afbeelding: Gewenste stedenbouwkundige indeling plangebied

1. Stedenbouwkundige context

Historie

Tot in de eerste helft van de twintigste eeuw was het plangebied een groen gebied met bedrijvigheid langs de buitenoever van de stadsgracht. De stadsgracht is in 17e eeuw gegraven vanwege de 80 jarige oorlog en heeft de contravorm van de bastions die ook in deze periode zijn aangelegd. Langs de gracht liep een dijkje. De havenkade heeft zijn hoekige vorm omstreeks de eerste helft van de twintigste eeuw gekregen. Oorspronkelijk was de gracht ter plaatse van de [redacted] breder en in de hoek meer afgerond.

Op de betreffende locatie stond sinds 1724 houtzaagmolen De Zwaan. Firma Schaepman & Russel hield zich bezig met houthandel op deze locatie en hadden loodsen op het Kraanbolwerk. Ook in het gebied tussen de [redacted] en de Achtergracht heeft een houtloods gelegen. In 1901 is de bovenbouw van de molen gesloopt en in 1925 de onderbouw. Op deze plek was waarschijnlijk na de sloop van de houtzaagmolen een klein bedrijfje gevestigd dat zich onder andere bezighield met de reparatie van houtwerk van schepen en de verhuur van roeiboten. In 1927 verdween dit bedrijfje door de aanleg van een kademuur vanaf de Coöperatieve Landbouwbank naar de Holtenbroekerdijk (huidige [redacted]).

Huidige situatie

Het beoogde te ontwikkelen gebied ligt ten noordwesten van de binnenstad van Zwolle, buiten de stadsgracht aan de [redacted]. Het kantoorgebouw dat nu in het plangebied staat, meet 5.400 m2, is niet meer van deze tijd en heeft een gesloten uitstraling naar de [redacted]. Aan de noordzijde van het plangebied ligt een privaat parkeerterrein, behorend bij het kantorengebouw [redacted]. Het plangebied ligt op een prominente positie nabij de op-en afrit van de A28 Zwolle –centrum en is vanaf de snelweg dan ook goed bereikbaar. Het NS station van Zwolle ligt op 1,5 kilometer van het plangebied en er zijn meerdere bushaltes in de buurt. De ruimtelijk functionele structuur aan de Burgemeester [redacted] bestond aanvankelijk uit kantoren en een taxicentrale op hoek met de Pannekoekendijk. In de achterliggende jaren heeft er een transformatie plaatsgevonden in functie en structuur. Ter plaatse van de taxicentrale zijn drie studentengebouwen gerealiseerd, het vierde gebouw is in aanbouw en het voormalige KPN pand is omgebouwd ten behoeve van appartementen.

Momenteel herbergt het gebied aan de [redacted] diverse functies. Op de kade ligt een openbaar parkeerterrein dat wordt onderbroken door appartementencomplex De Zwanenburcht. Het gebied [redacted] wordt doorsneden door een 50-kilometerweg. Tussen de wijk Dieze en de [redacted] staat een kantoorgebouw, twee woonwagens, een tafeltennishal en een hotel. De wijk Dieze heeft een herkenbare stedenbouwkundige structuur, waar de bebouwing aan de [redacted], met name in de bebouwingsgrenzen, van afwijkt. Deze bebouwing heeft een redelijk dichte structuur, is niet openbaar toegankelijk en sluit daarmee de woonwijk af van de open ruimte rond de stadsgracht.

Ten oosten van het plangebied, tot aan de Rembrandlaan, bevindt zich planmatige woonbebouwing, die deel uit maakt van wijk Dieze. Aan de zuidzijde daarvan staat het wooncomplex Zwanenburcht dat voornamelijk op de stadsgracht is georiënteerd.
In de stedenbouwkundige structuur is eveneens de bebouwing op het Kraanbolwerk van belang. Het inmiddels gerealiseerde bouwvolume is bepalend voor de ruimtelijke beleving en het stadsbeeld aan de westzijde van de binnenstad.

Op de navolgende afbeelding staat aangegeven waar de volgende functies gesitueerd zijn.

1. Stadsgracht: ter plekke van nummer 1 is een vaste aanlegsteiger voor de ‘mvb Oosterschelde’. Dit is een horeca-boot die gebruikt wordt voor verschillende recreatieve doeleinden (feesten, partijen, evenementen, huwelijken, vergaderingen etc.);
2. Woningontwikkeling het Kraanbolwerk;
3. Een bestaand appartementencomplex aan de Schuttervearkade direct aan het water (inclusief private parkeervoorziening) en ten oosten daarvan een openbaar gemeentelijk parkeerterrein;
4. Hotel/restaurant;
5. Twee woonwagens (woningbouwcorporatie

Deltawonen) en een gebouw voor de tafeltennisvereniging (grond en gebouw in eigendom van de gemeente Zwolle);

6. Grondgebonden woningen (van [redacted]), gebouwd in de naoorlogse periode;
7. Kantoren maatschappelijke voorzieningen en wonen;
8. Studentenhuisvesting en Tactus verslavingszorg.
9. Een openbaar parkeerterrein in eigendom van de gemeente. Het parkeerterrein heeft een capaciteit van circa 85 plaatsen (betaald parkeren). Het parkeerterrein wordt op de marktdagen ook gebruikt voor het parkeren van de wagens van de marktkooplieden.

Het plangebied wordt omsloten door een aantal wegen. Via deze wegen zijn aansluitingen in zowel noordelijke als zuidelijke richting op de snelweg A28 snel en makkelijk te bereiken

In en rondom het plangebied is een aantal groene eilandjes aanwezig. Onder ander aan de van [redacted], de [redacted] en de [redacted].

Tenslotte ligt het plan ligt in het stroomgebied Sallandse Weteringen/Schuttevaerhaven. Rond het plangebied ligt een primaire watergang die in het beheer van het waterschap is.
In overleg met het Waterschap worden de plannen uitgewerkt (zie ook pag 24, wateropgaaf).



Afbeelding: Huidig kantoorpand



Afbeelding: Functies in de omgeving van het plangebied

2. Stedenbouwkundige visie

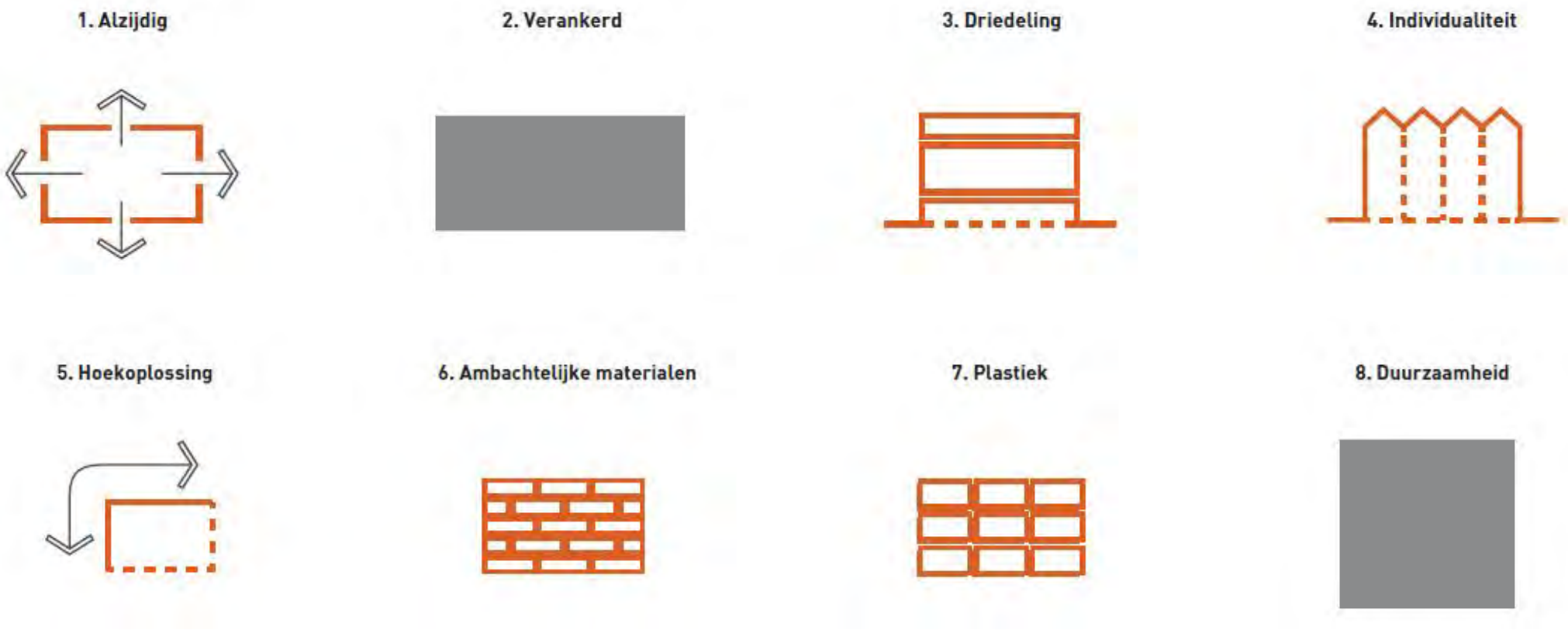
Voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied is een zorgvuldige stedenbouwkundige benadering noodzakelijk. Het betreft hier immers een prominente plek in Zwolle. De locatie is een belangrijke schakel tussen de woonbuurten van Diezerpoort en de Binnenstad. Een belangrijk uitgangspunt is om het anonieme kantoorpand te veranderen tot een levendig centrumstedelijke locatie. Daar moet het aangenaam zijn om te wonen, werken en verblijven. Van belang is dat door het plangebied een verbinding wordt gecreëerd tussen de Groene Singelring en de achterliggende wijk Diezerpoort.

Voor de woningbouwontwikkeling aan de [redacted] is het navolgende kader van belang:

- Aansprekende architectuur met verfijning in geleding en massa in relatie tot de belendende gebouwen en verdere omgeving;
- Alzijdige oriëntatie met entrees (liften) en/of voordeuren op de begane grond aan de Stadsgracht, [redacted];
- De rooilijnen volgen de vernieuwde buitenruimte met hoofdgroenstructuur aan de Stadsgracht en andere buitenruimten – geen toren 'koud' op deze straat (windhinder);
- In de plint levendige woon- en werkfuncties (geen blinde gevel of groen talud). Gedacht kan worden aan Rugzak woningen, Rugzak kantoren en andere werkfuncties die het parkeervolume (half verdiepte parkeerbak) afzoomen;
- Verdiept parkeren onder maaiveld en/of op maaiveld en voldoende fietsenstallingen;
- Een omsloten groene binnentuin als ontmoetingsplek voor bewoners van het appartementencomplex is denkbaar met goed bereikbare bergingen en andere voorzieningen.
- Hoe kan de huidige stenige buitenruimte (o.a. huidige parkeerterrein behorend bij kantoorgebouw) een meer groene aankleding krijgen met groenzones naar de achterliggende woonbuurt. Het groen dient als wateropvang en voorkomt hittestress. Dit betekent per saldo meer groen en minder verharding ten opzichte van de huidige situatie;
- Er wordt geprobeerd om te voorzien in een goede toegankelijkheid voor mindervaliden en in voldoende veiligheid (verlichting).
- Voor de afvalvoorziening wordt in overleg met de gemeente gezocht naar een ondergrondse oplossing in de omgeving. Als dat niet mogelijk is, dan wordt een ondergrondse oplossing aan de Van Mierevelt-



Afbeelding: Vogelvlucht zijde van [redacted] met daarop de positie van de bouwmassa weergegeven



straat (nabij het witte blok) of op de hoek van de Van [redacted] en [redacted] gezocht.

Verder zijn de volgende architectonische kernkwaliteiten van belang:

1. De bouwblokken kennen alzijdigheid; ze gaan aan alle zijden interactie aan met de omgeving.
2. De architectuur is verankerd in de openbare ruimte.
3. Gebouweenheden kennen horizontaal een duidelijke driedeling. Door verschillen in de gebouweenheden wordt verticaliteit in het bouwblok gebracht
4. De gebouwen hebben een individuele en eigentijdse architectonische verschijningsvorm
5. De hoeken sluiten aan op beide zijden
6. Materialen zijn duurzaam, verouderen mooi en zijn ambachtelijk traditioneel
7. De gekozen materialisering maakt de architectuur vriendelijk en benaderbaar
8. Duurzaamheid mag zichtbaar zijn, maar zonnecollectoren en zonnepanelen zijn zoveel mogelijk onzichtbaar vanaf de straat, bij schuine daken zoveel mogelijk geïntegreerd in de dakbedekking.

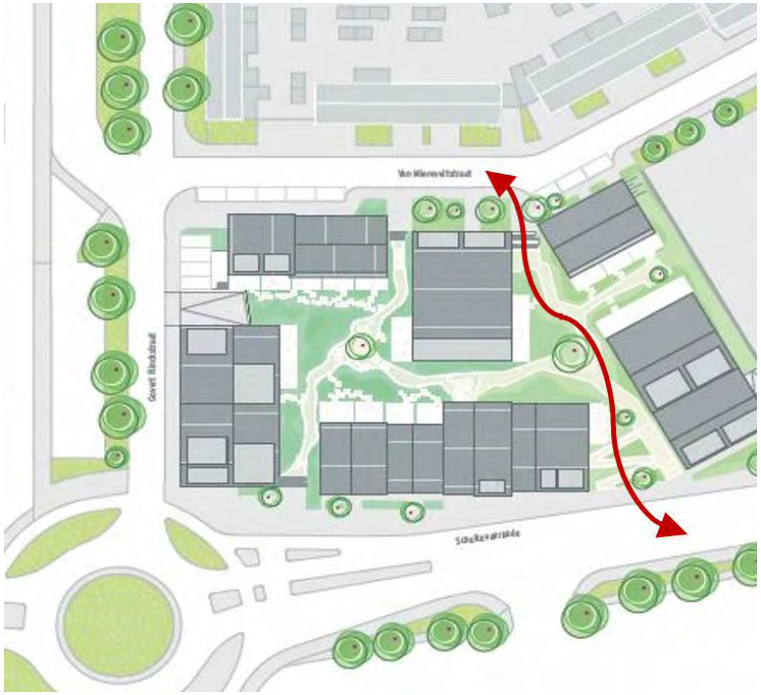


Afbeelding: Locatie ondergrondse afvalcontainers

3. Stedenbouwkundige inpassing

Voor het plangebied is in tegenstelling tot de huidige gesloten bebouwingsstructuur gedacht aan een compositie van verschillende bouwvolumes. Deze bebouwing heeft een alzijdige oriëntatie en gaat daarmee aan alle zijden een interactie aan met de omgeving. De positie van de bebouwing is zodanig ontworpen dat er sprake is van een zoveel mogelijk open structuur. De buitenruimte tussen de woonblokken wordt zoveel mogelijk openbaar toegankelijk, waarbij er in ieder geval één doorgang wordt gecreëerd tussen de bebouwing door. Daarmee ontstaat er een ruimtelijke relatie tussen de Van [redacted] en de ruimte langs de [redacted]. Die relatie is er op dit moment niet, omdat het plangebied niet openbaar toegankelijk is en er daardoor vanuit Dieze nu altijd om het bestaande pand heen moet worden gelopen om de gracht te bereiken. Daarnaast komt de functie wonen ook dichter bij de gracht te liggen. Dit betekent dat er een positieve bijdrage wordt geleverd aan een meer naar buitengericht karakter van dit deel van Dieze. De hoofdgroenstructuur wordt gerespecteerd en binnen de plangrenzen doorgezet en eventueel gecompenseerd daar waar een enkele bestaande boom moet wijken.

De gebouwen staan langs de randen van het plangebied op de grond en hebben een relatie met de openbare ruimte. De architectuur van de verschillende volumes hebben overwegend een verticale geleding. Er worden namelijk verschillende bouwblokken met wisselende hoogten gerealiseerd en de voorgevels van de bouwblokken worden op wisselende afstanden van de rooilijn gepositioneerd, waardoor inspringingen ontstaan wat de verticale uitstraling ten goede komt. De bouwhoogte varieert van 3 tot 13 bouwlagen (max 45m), waarbij het grootste volume is georiënteerd op de hoek [redacted] / [redacted], die daarmee ook de hoek ter hoogte van de rotonde begeleidt. Ruimtelijk





[redacted]

gezien wordt hiermee aansluiting gezocht bij het pand van de Kamer van koophandel en de studentenhuisvesting aan de andere zijde van de rotonde. De laagste bebouwing is aan de [redacted] gepositioneerd, waardoor er een geleidelijke overgang wordt bewerkstelligd ten opzichte van de bestaande woonbebouwing aan de kant van de wijk Dieze. Door de verschillende bouwhoogtes en dakvormen ontstaat er een gevarieerd dakenlandschap, waarin dakterrassen zijn uitgespaard en techniek en PV-panelen subtiel en onopvallend in zijn geïntegreerd.

De bebouwing staat aan de binnenzijde op een halfverdiepte parkeerkelder, die tussen de verschillende bouwvolumes, via trappen en hellingbanen, bereikbaar is en wordt ingericht als binnentuin. De binnentuin wordt zoveel mogelijk vergroend en voorzien van informele verharde paden en paadjes die door het groen slingeren. De privétuinen van de grondgebonden woningen grenzen aan de binnentuin.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats van zowel de [redacted], als de [redacted] en de [redacted]. Voor het gemotoriseerde verkeer is de halfverdiepte parkeerkelder bereikbaar via de ingang aan de [redacted]. Fietsenbergingen worden zoveel mogelijk in de plinten van de verschillende appartementenblokken opgelost.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt deze prominente plek in de stad ruimtelijk gezien versterkt en ontstaat er een levendig stadsbeeld, welke op deze plek een belangrijke bijdrage kan leveren aan het stedelijk weefsel.



Afbeelding: Ingang parkeerkelder







4. Verantwoording woningbouwprogramma

Omgevingsvisie

Momenteel wordt gewerkt aan het opstellen van een omgevingsvisie ter voorbereiding op de komst van de Omgevingswet.

Het college heeft op 29 juni 2017 deel 1 van de omgevingsvisie "Mijn Zwolle van morgen" vastgesteld. De raad heeft inmiddels ingestemd met deel 1 van de omgevingsvisie. Deel 1 is een document op hoofdlijnen, waarin, met aandacht voor de strategische opgaven, de verschillende ambities op integrale wijze worden samengebracht. Het document geeft op hoofdlijnen richting aan de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in de toekomst, maar dient in een opvolgend document, omgevingsvisie deel 2, nader te worden uitgewerkt. Dan kunnen ook keuzes gemaakt worden op gebiedsniveau. Dit betekent dat het Structuurplan 2020 zijn status als structuurvisie, zoals bedoeld onder de huidige Wet ruimtelijke ordening, voor het grootste deel behoudt. Het document kan pas vervallen, nadat de volledige omgevingsvisie (deel 2) zal zijn vastgesteld.

Als onderlegger voor de omgevingsvisie geldt onder meer de Woonvisie van de gemeente Zwolle, zoals vastgesteld op 8 mei 2017, waarin een richtinggevend kader is neergelegd voor de wijze waarop de gemeente tot keuzes wil komen ten aanzien van woningbouw, waarbij de behoefte enerzijds en de belangen vanuit de kwaliteit van de centrumstad anderzijds van belang zijn en waarbij tevens voldoende ruimte wordt gegeven aan woonpartners en andere initiatiefnemers.

In deel 1 van de omgevingsvisie wordt aangegeven dat de ambitie is om de stedelijkheid in met name het centrum te versterken. Daarbij is er onder andere ruimte voor wonen. Herontwikkelingsprojecten in de nabijheid van het plangebied als het Maagjesbolwerk, Het Kraanbolwerk, Het Katwolderplein, Spoorzone en de ontwikkelingen aan de rand van de Kamperpoort worden als gewenste ontwikkelingen gezien. Dit zijn projecten waarin het veelal gaat om een gevarieerde mix met woningen in de vorm van appartementen en waar ruimte is voor commerciële activiteiten op de begaande grond. De voorgenomen ontwikkeling sluit daarmee aan op de projecten in de omgeving.

Verder is het zo dat er landelijk sprake is van een nieuwe trend van jonge gezinnen die vaker in of nabij de binnenstad willen wonen en bovendien wordt in Zwolle wonen in de nabijheid van water hoog gewaardeerd. Dit zijn aspecten waaraan de voorgenomen ontwikkeling kan voldoen.



Afbeelding: Maagjesbolwerk

De gemeente Zwolle richt zich op grootstedelijke ontwikkeling van het centrumgebied. Dit plan past binnen de hoofdlijnen en ambities uit de omgevingsvisie deel 1.

Woonvisie

Een belangrijk kader voor woonprogrammering in Zwolle zijn de regionale afspraken in West-Overijssel. Binnen deze afspraken wordt een prognose-bandbreedte aangehouden. Zwolle mag volgens afspraken de komende 10 jaar 4.910 tot 6.000 woningen toevoegen. Daar tegenover staat al plancapaciteit van 4.100 woningen, wat betekent dat er in beginsel kwantitatieve ruimte is voor toevoeging van 'harde' plancapaciteit aan de woonprogrammering.

De ontwikkeling van de woningen op de locatie [redacted] voorziet in de grote Zwolse woningbehoefte en extra vraag



Afbeelding: Burg. Roelenweg - Pannekoekendijk

naar woningen in de periode 2016-2026 en daarna woningen tot 2030. Vanuit het Zwolse woonbeleid is in het algemeen een aantrekkelijke mix aan woningtypes en prijsklassen gewenst in zowel grondgebonden als gestapelde bouw. De gemeente stuurt normaliter op een verdeling van goedkoop, middelduur en duur.

In de wijk Dieze zijn voornamelijk sociale huurwoningen en goedkope woningen te vinden. In deze wijk bestaat nu dus niet de verdeling waar de gemeente op stuurt. Mede hierdoor is in de intentieovereenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente opgenomen dat de nadruk van dit project zal komen te liggen op de middeldure- en dure koopsegment. Echter er is op instigatie van de gemeente toch een deel goedkope koop toegevoegd. Hierdoor ontstaat er een mooie mix van woningtypen en prijssegmenten die een goede toevoeging voor de wijk Dieze zijn.



Afbeelding: Nieuwbouwplannen Kraanbolwerk

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de bouw van een gevarieerd aanbod van ruim 100 woningen waarvan het meerdendeel zal bestaan uit appartementen. Deze appartementen en de grondgebonden woningen hebben verschillende woonoppervlaktes. Een deel van de appartementen wordt ingericht als penthouse. Dit betekent dat de woningen zullen variëren qua prijsklasse waardoor ook een mix van verschillende prijsklassen zal ontstaan in het goedkope, middeldure en dure segment.

In het plan zijn ca. 20 goedkope koopappartementen opgenomen en ca. 10 middelduur 1 koopappartementen. Voor deze ca. 30 appartementen wordt een zelfbewoningsplicht opgenomen, om te voorkomen dat huisjesmelkers ze opkopen en verhuren. Daarmee voldoet de ontwikkeling aan het Zwols pakket van maateregelen op de woningmarkt voor starters en mensen met lagere inkomens, zoals samengesteld door het Zwols Concilium.
Zie ook de tabel prijssegmentering met toelichting op pagina 21.



Afbeelding: Nieuwbouwplannen Katwolderplein

De verdeling in het plan is als volgt:
- ca. 20 appartementen goedkope koop (ca. 20%)
- ca. 10 appartementen middelduur 1 koop (ca. 10%)
- ca. 30 appartementen middelduur 2 koop (ca. 25%)
- ca. 50 appartementen / woningen dure koop (ca. 45%)

Met de Woonvisie ‘Ruimte voor Wonen’ wil de gemeente Zwolle onderbouwd en in samenwerking met alle woonpartners beter kunnen sturen op gezamenlijke ambities voor Wonen in Zwolle. Zo wordt er sinds 2016 duidelijk ruimte gegeven aan transformatie van kantoren naar wonen in de Binnenstad, de Singels en delen van Hanzeland en Oosterenk. Het college heeft daartoe in 2016 het collegebesluit ‘Zwolle Transformeert’ genomen. Transformatie van kantoren naar wonen is daarmee een belangrijke pijler geworden om



Afbeelding: Nieuwbouwplannen Kraanbolwerk

verkleuring en functiemenging van gebieden mogelijk te maken, woningen toe te voegen en leegstand van kantoren te verminderen. Transformatie kan ook helpen om verpaupering tegen te gaan. De voorgenomen ontwikkeling sluit goed aan op de ambitie om kantoren te transformeren tot woningen.

Hoogbouwvisie

De hoogbouw aan de [redacted] past niet in de huidige hoogbouwvisie, daarom zal goed gemotiveerd moeten worden waarom er een afwijking wenselijk is.

De opgaven waar deze stad voor staat maakt dat we moeten zoeken naar een zorgvuldige verdichting zodat we aan de vraag naar extra woningen, bedrijven en voorzieningen kunnen blijven voldoen. Omdat de groei binnen het bestaand stedelijk gebied moet worden opgelost is hoger bouwen één van de oplossingen. Dat is terug te zien in diverse gebiedsontwikkelingen binnen de gemeente. Daarom werkt de gemeente thans aan een herijking van de hoogbouwvisie.
De nieuwe hoogbouwvisie wordt onderdeel van de Omgevingsvisie die in de loop van 2020 wordt vastgesteld. Deze visie op hoogbouw omvat niet alleen hoogbouw, het gaat ook over de verstedelijkingsopgave, hoogte, functiemix, meervoudig ruimte gebruik en de mate van verdichting bepalen uiteindelijk het stedelijk beeld en hebben zo invloed op de leefbaarheid in de stad en de woonkwaliteit.

De visie zal geen pleidooi zijn voor hoogbouw maar biedt kaders en handreikingen om te komen tot een zorgvuldige afweging en biedt inzicht in welke mate hoogbouw een geëigend instrument is. Vooruitlopend op de omgevingsvisie en de nieuwe hoogbouwvisie is de bouwhoogte op deze locatie stedenbouwkundig verantwoord.

Ontwikkelstrategie wonen 2019-2024

In de omgevingsvisie en de woonvisie is de groei van Zwolle geraamd tot 2040 op 10.000 huishoudens. Sinds 2017 groeit Zwolle echter veel sneller, met gemiddeld 1.000 woningen per jaar in plaats van de voorspelde 600 woningen.

Daarom wordt het woningbouwprogramma de komende jaren opgeschaald naar gemiddeld 1.000 woningen per jaar.

Gezien de grote woningbouwopgave voor Zwolle de komende jaren, het feit dat er nog voldoende programmatische ruimte is en het om een inbreidingslocatie gaat zijn er geen problemen ten aanzien van het woningbouwprogramma.

Het programma op deze locatie past binnen de afspraken zoals gemaakt met de gemeente Zwolle.



Afbeelding: Vogelvlucht zijde Van [redacted]

5. Verantwoording plintfuncties

Het voornemen is om in een aantal van de panden op de begane grond circa 350 m2 aan commerciële ruimte te realiseren. De binnenstadsschil waarin het plangebied zich bevindt als onderdeel van het centrumstedelijk gebied is een aantrekkelijk vestigingsgebied voor (bepaalde) commerciële voorzieningen die niet passen in de binnenstad.

Bij de invulling van deze ruimte wordt gedacht aan kantoorruimte, horeca, kleinschalige detailhandel en publiekgerichte dienstverlening. De kantoorruimte zou mogelijk kunnen worden ingevuld met flexwerkplekken. In Nederland is er namelijk een groeiende behoefte aan het flexibel huren van kantoorruimte en werkplekken. Met het toevoegen van de commerciële functies wordt in de plint van de bebouwing een levendige woon- en werkomgeving gecreëerd.

De plint van de panden krijgt dus een gemixte invulling van wonen en commerciële functies.

Naast de woonfunctie zal het gebied in de toekomstige situatie dus voor een deel gebruikt kunnen worden als commerciële ruimte. Door de combinatie van woningen en commerciële rumten ontstaat er een aantrekkelijke mix van woon- en werkfuncties. De afname van de kantoorruimte op deze locatie sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om de kantorenleegstand te verminderen. Door de transformatie van het kantoorpand naar woongebied wordt namelijk de totale hoeveelheid kantoorruimte in de gemeente verkleind.





Afbeelding: Gevelaanzicht van de blokken waar in de plint van het pand de commerciële functies gevestigd zullen worden



Afbeelding: Volledig gevelaanzicht

6. Toetsing structuurplan en overig beleid

Structuurplan

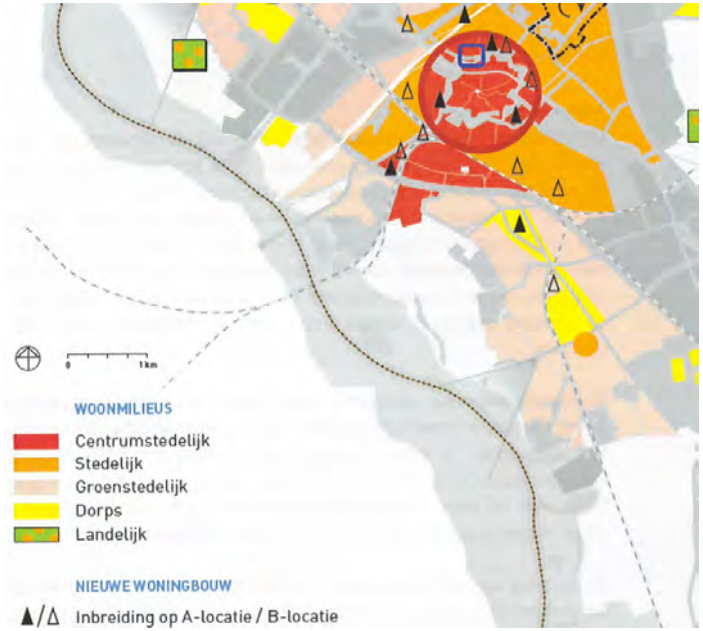
Het structuurplan dat op 16 juni 2008 door de Raad is vastgesteld geeft een integrale visie op de gewenste sociale, economische en ruimtelijke structuur in 2020 weer met een doorkijk naar 2030. Het structuurplan verwoordt niet alleen een kwantitatieve opgave, maar heel nadrukkelijk ook een kwalitatieve opgave.

Op de structuurplankaart is een cirkelvormig gebied om de binnenstad aangewezen als Centrumstedelijk Gebied, waarin de ontwikkellocatie is gelegen. Een dergelijk gebied kent een hoge bruto dichtheid. De uitstraling is monumentaal en het gaat voornamelijk om gestapelde bouw (meerdere verdiepingen).

De voorgenomen ontwikkeling past binnen dit uitgangspunt. De bebouwing kent een hoge dichtheid en betreft gestapelde bouw.

De ambitie is dat in de gemeente Zwolle meer ruimte komt om mensen te herbergen. Om hieraan te kunnen voldoen, zullen er woningen gerealiseerd moeten worden. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in hierin.

De binnenstadsschil als onderdeel van het centrumstedelijk gebied is een aantrekkelijk vestigingsgebied voor bepaalde voorzieningen die niet passen in de Binnenstad en voor vormen van centrumstedelijk wonen. Dit met name in de plint van nieuwe of bestaande woon-



Afbeelding: Uitsnede structuurvisiekaart

en kantoorgebouwen. Bij de voorgenomen ontwikkeling is ruimte voor commerciële voorzieningen op begane grond in een deel van de bouwblokken, dit sluit dus aan op de uitgangspunten uit het structuurplan.

Het water in het centrumstedelijk gebied is één van de visitekaartjes van Zwolle. In samenhang met de historische binnenstad en toeristische en recreatieve elementen zijn met name de belevingsaspecten (esthetische/ cultuur) van hoog niveau. Ook om die reden wordt met de voorgenomen ontwikkeling geprobeerd om deze kwaliteiten te versterken en wordt meer aansluiting vanuit de wijk Dieze richting het water gezocht.

Ontwikkelingsprogramma Binnenstad 2020

Dit programma heeft als doel om de centrumfunctie van de binnenstad te versterken. Het ontwikkelingsprogramma is ook een samenhangende visie voor de binnenstad en de schil daaromheen. Hierbij ligt een nadruk op de ruimtelijke kwaliteit en het cultureel erfgoed.

Het ontwikkelingsprogramma biedt stedenbouwkundige/planologische kaders voor de ontwikkeling van het plangebied [redacted]:

- De groene singelring. Dit is de singelgracht met groen eromheen, die het visitekaartje van Zwolle is. Het is voor bewoner en bezoekers de eerste kennismaking met het historisch stadshart.
- De Schil met verschillende andere Centrumgebieden om de binnenstad.

Groene Singelring

De markante ring is naast het visitekaartje van Zwolle ook belangrijk voor de herkenbaarheid van het stedelijk weefsel en oriëntatie in de routing door de stad Zwolle. Het groene karakter is echter op sommige plaatsen onderbroken. De druk van infrastructuur is op meerdere punten hinderlijk en het aanzien van bebouwing monotoon of beeldverstorend. Dit is ook het geval op onderhavige locatie. Daarom is het een uitdaging om de kwaliteit van de Groene Singelring aan weerszijden van het water te

verbeteren en cultuurhistorische elementen te versterken.

De navolgende afbeeldingen laten de ambities zien als het gaat om de ontwikkeling van de groene singelring in relatie tot de locatie Schu[redacted]arkade en omgeving. Een aantal punten zijn van belang:

- Betere benutting van oeverrecreatie en het aanmeren van vaartuigen;
- Introductie van 19e eeuwse stadswandelingen. De beeldbepalende singelring vormt een prachtige ambiance om de Zwolse binnenstad te ervaren. De waterzijde bij de Schuttevearkade vormt daarbij een knelpunt.
- Verharding domineert en de wandelroute loopt monotoon langs de rijbaan. Door de route op een aantal plaatsen van de rijbaan richting het water te verschuiven, ervaart de bezoeker het water en groen.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt zo min mogelijk groen van de huidige groenstructuur aangetast. In de binnentuin zal groen worden toegevoegd.



Afbeelding: Groene singelring (locatie omkaderd)



Afbeelding: Bestaande route stadswandeling langs de singelring (locatie omkaderd)



Afbeelding: Potentiële stadswandeling langs de singelring (locatie omkaderd)

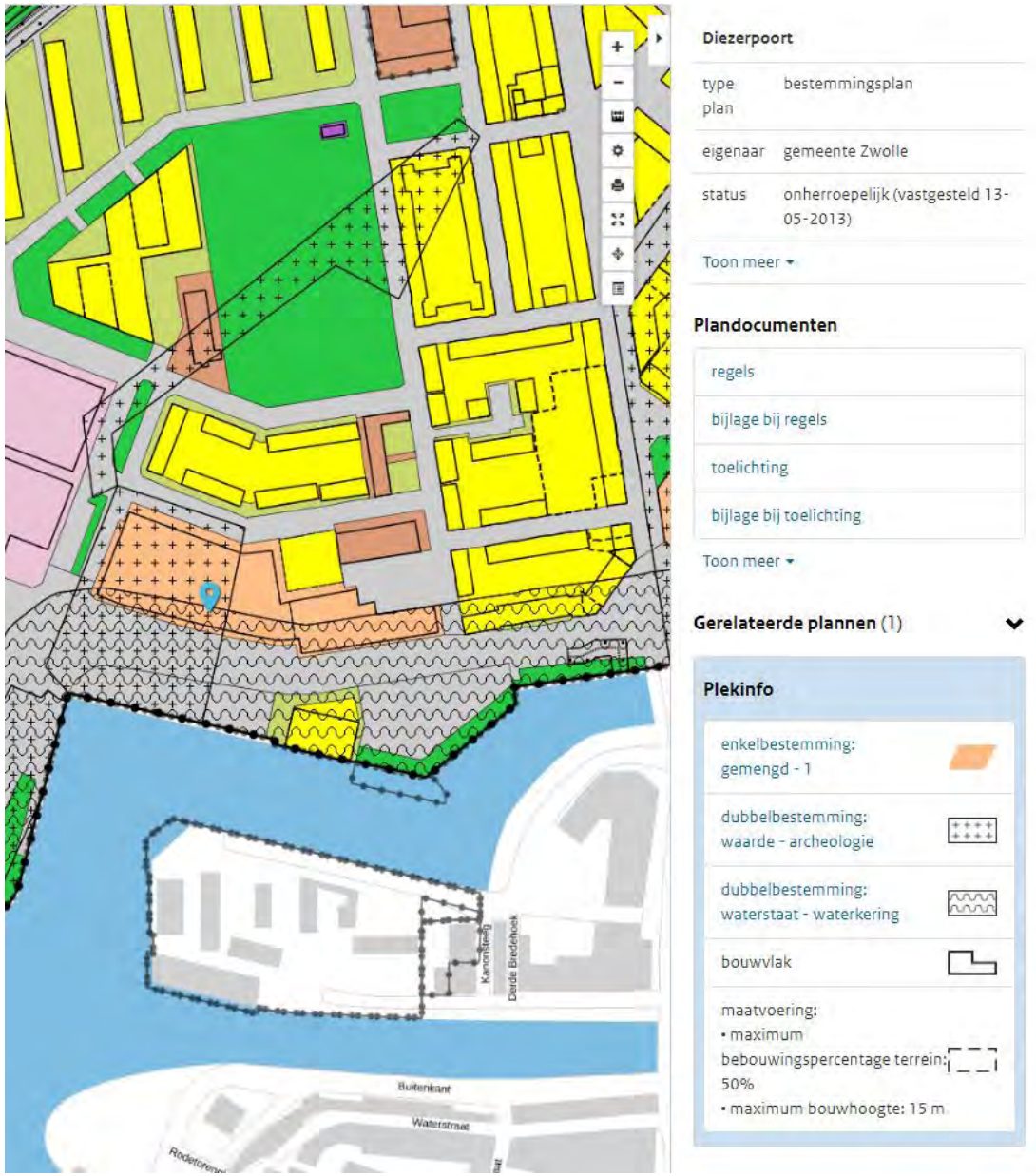
7. Bestemming bestaand en beoogd

Bestaand

De locatie [redacted] is gelegen in het bestemmingsplan 'Diezerpoort' en heeft de enkelbestemming 'gemengd 1', de dubbelbestemming 'waarde – archeologie' en de dubbelbestemming 'waterstaat – waterkering'. De voor 'gemengd 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor gronden ten behoeve van:

1. bedrijven, waaronder horecabedrijven als genoemd in de categorieen 1 tot en met 6 van de lijst met horecacategorieën, welke als een bijlage bij de regels is opgenomen;
2. maatschappelijke voorzieningen;
3. sport.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan 'Diezerpoort', omdat wonen niet past binnen de geldende bestemming. Een partiële herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling te kunnen realiseren. Dit Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan dient als afwegingskader om te bepalen binnen welke uitgangspunten de gemeente kan meewerken aan die bestemmingswijziging.



Afbeelding: Uitsnede bestaand bestemmingsplan

Beoogd
Om de gewenste ontwikkeling te realiseren is er dus een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig. Het op te stellen bestemmingsplan zal wonen op deze locatie moeten toestaan. In het nieuwe bestemmingsplan zal de hoofdfunctie dan ook wonen moeten zijn. Naast de functie wonen moet er ruimte zijn voor commerciële voorzieningen. Deze commerciële ruimten zijn echter ondergeschikt aan de functie wonen.

Het nieuwe bestemmingsplan zal zoveel mogelijk aansluiten op de systematiek van de gemeente Zwolle. Er wordt qua bestemmen aangesloten op de systematiek van omliggende bestemmingplannen. Voor dergelijke vergelijkbare plannen in Zwolle wordt veelal de bestemming 'gemengd' of 'wonen' (met de commerciële functies als ondergeschikt) gehanteerd.

Voor dit plan moet er binnen de gekozen bestemming in ieder geval ruimte zijn voor wonen (hoofdfunctie) in combinatie met commerciële voorzieningen (ondergeschikte functie). Daarnaast moet er ruimte zijn om de half verdiepte parkeerkelder en de fietsenstallingen aan te leggen.

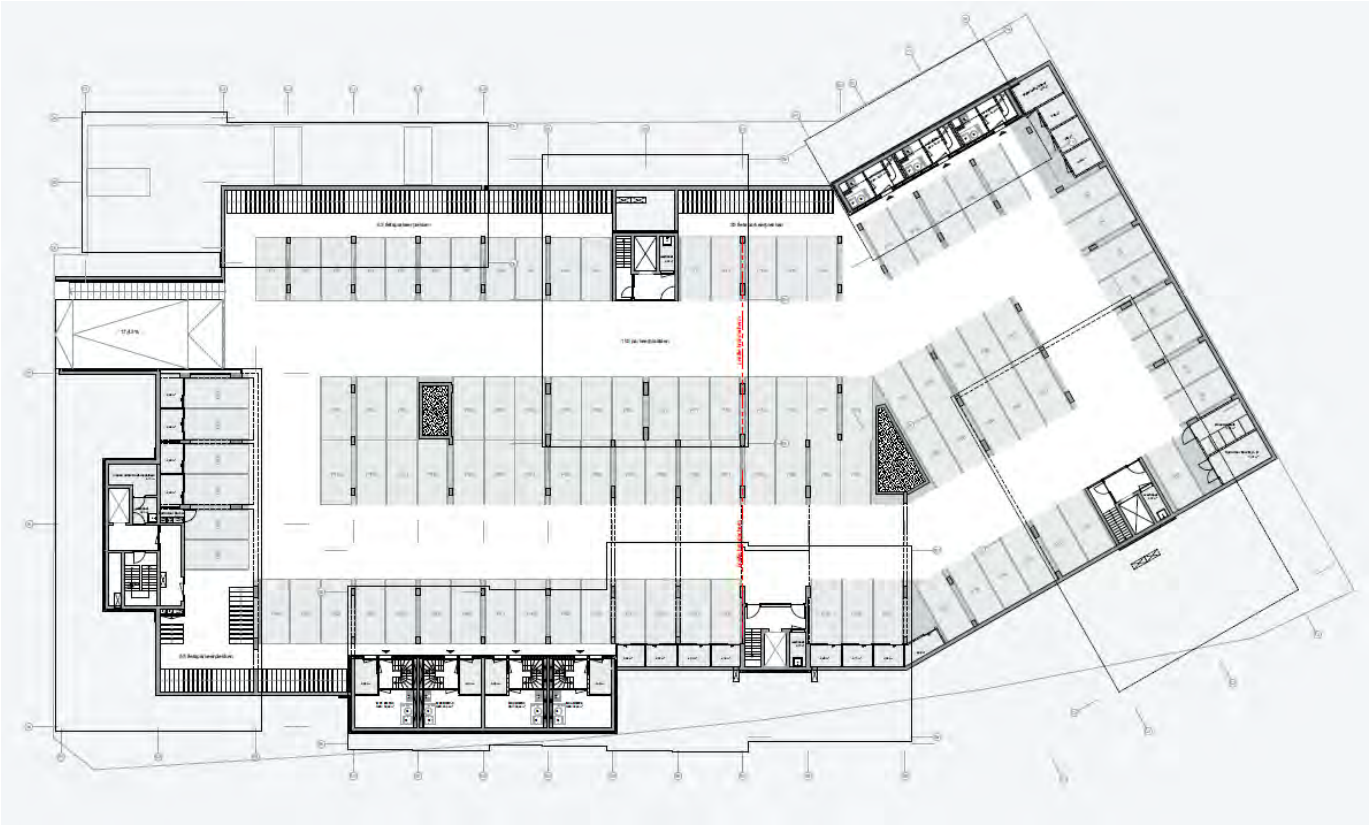
8. Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt omsloten door een aantal wegen. De [redacted] en Panne[redacted] maken deel uit van de Zwolse binnenring en zijn gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg waar een maximale snelheid geldt van 50 km per uur. Via de rotonde Pannekoekendijk-Schuttevearkade, [redacted] en de [redacted] is er een snelle aansluiting op de A28 (richting Noord). Via Pannekoekendijk en Katerdijk is de A28 richting Zuid vlot bereikbaar vanaf de Schutter[redacted]de. De [redacted] en de [redacted] zijn erftoegangswegen.

Aan de bestaande wegenstructuur zal niets worden veranderd. Momenteel is het parkeerterrein van het kantorencomplex toegankelijk via de [redacted]. In de Toekomstige situatie zal de parkeerkelder te bereiken zijn via de [redacted], waarmee de ontsluiting van het plangebied is geregeld. De inrit aan de [redacted] komt daarmee te vervallen. Per fiets en te voet is het plangebied van meerder kanten van het plangebied bereikbaar.

Verder kan in algemene zin opgemerkt worden dat woningen in principe meer verkeersbewegingen per dag genereren dan kantoren. Daarentegen vinden de verkeersbewegingen van woningen meer gespreid over de dag plaats ten opzichte van kantoren, waar de piek zit rond het begin en het eind van de dag, in verband met de werktijden.



Afbeelding: Parkeerkelder

Het NS station van Zwolle ligt op 1,5 kilometer van het plangebied en er zijn meerdere bushaltes in de buurt. Een landelijke trend is dat jongeren in de Nederlandse steden steeds minder vaak een eigen auto bezitten. Het OV is daarmee voor bewoners en bezoekers van de [redacted] wellicht een goed en passend alternatief voor de auto. Daarnaast zijn verschillende aspecten van autodelen steeds meer in trek. Het delen van auto's zou ook voor toekomstig bewoners van de [redacted] een reële optie zijn.

Parkeren

De regeling Parkeernormen is in de gemeente Zwolle het toetsingskader voor parkeren in het geval van vastgoedontwikkelingen, bestemmingsplannen en aanvragen van een omgevingsvergunning. De parkeeropgave bij een bouwplan of een ontwikkeling dient primair op eigen terrein gerealiseerd te worden. Door het realiseren van appartementen en circa 350 m2 commerciële ruimte verandert de parkeerbehoefte ten opzicht van de huidige situatie. De parkeernorm voor gestapelde

woningen is afhankelijk van het prijssegment en of het koop of huur betreft. Daarnaast speelt de locatie een rol, zowel bij woningbouw als bij andere functies.

De locatie ligt volgens de bij regeling parkeernormen behorende verstedelijkingskaart in de 'Schil Centrum sterk stedelijk gebied'. In stedelijke woonmilieus is minder ruimte voor de auto. Straten zijn vaker autovrij of -luw ingericht en parkeren wordt vaker ondergronds opgelost. Mede hierdoor ligt het autobezit doorgaans fors lager in stedelijke woonmilieus. Dit gaat ook samen met de aanwezigheid van hoogwaardige openbaar vervoerverbindingen. De exacte parkeernorm is afhankelijk van de prijsgrenzen van woningen. De gemeente hanteert daarvoor thans de volgende indeling:

	Koop	Huur
Goedkoop	tot	720
Middelduur 1	210	720 - 850
Middelduur 2	260	850 - 1050
Duur	vanaf	vanaf

Tabel: prijssegmentering 2020

De prijssegmentering wordt jaarlijks door de gemeente vastgesteld. De segmetering zoals deze geldt op het moment van in verkoop gaan is de te hanteren segmentering voor dit project.

Op basis van het prijssegment en de exacte locatie kan op basis van kerncijfers van CROW bepaald worden wat de parkeernorm is. De parkeerbalans voor de ontwikkeling is opgesteld en opgenomen in de bijlage.
Op een stedelijke locatie als deze is het gebruikelijk dat bezoekersparkere plaatsvindt op de (betaalde) parkeerplaatsen in de omgeving van het plangebied.
Dit kan op basis van de parkeerregeling plaatsvinden op nabij gelegen parkeerplaatsen binnen de 100 meter maximaal acceptabele loopafstand. Daarnaast wordt een voorstel voorbereid de afstand van 100 meter in de parkeerregeling te verruimen tot 200 meter. Dan zou het bezoekersparkeren ook kunnen plaatsvinden in bijv. de parkeergarage Katwolderplein. Dit is meer in lijn met het vigerende structuurplan en de nieuwe Omgevingsvisie, die meer stedelijkheid ambieert in het Centrum (binnenstad en schil als geheel).

Uit het gehouden onderzoek dat is opgenomen in de bijlage blijkt dat:

- Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een parkeerkelder gerealiseerd met een aanbod van 103 parkeerplaatsen, willekeurig toegewezen.
- Op basis van de gemeentelijke parkeernormering hebben de bewoners van de woningen een maatgevende parkeervraag van 124 parkeerplaatsen tijdens een werkdagnacht. Dit resulteert in een resterende parkeervraag van 21 parkeerplaatsen.
- De bezoekers van de woningen genereren op basis van de gemeentelijke parkeernormering, een maatgevende parkeervraag van 31 parkeerplaatsen op de zaterdagavond welke worden opgevangen in de openbare ruimte.
- Het autobezit van de doelgroep 'één- en twee-persoonshuishoudens' en het stallen van 2 of 3 deelauto's resulteert in een maatgevende parkeervraag van 101 parkeerplaatsen op een werkdagnacht. De realisatie van 103 parkeerplaatsen, willekeurig toegewezen, resulteert derhalve in een sluitende parkeerbalans.

Verder worden er aan de Van nog 8 parkeerplaatsen langs de straat gerealiseerd die toegekend kunnen worden, als de ontwikkeling dat nodig heeft.

Tenslotte zijn er geen parkeerplaatsen voor de 350m2 commerciële ruimte. Het is de bedoeling dat zich in de commerciële ruimten functies vestigen die geen parkeerbehoefte hebben.

De afmeting en inrichting van de parkeer-plaatsen en rijwegen moeten minimaal voldoen aan de meest recente ASVV van het CROW, waarin de aanbevelingen staan voor parkeervoorzieningen binnen de bebouwde kom. De parkeerplaatsen moeten afzonderlijk kunnen worden gebruikt en op een verkeersveilige wijze bereikbaar zijn.

Doel van het plan is om fietsen te stimuleren. In het ontwerp zijn dan ook meerdere fietsenstallingen opgenomen. De fietsenbergingen worden zoveel mogelijk in de plinten van de verschillende appartementenblokken opgelost.



Afbeelding: Ingang parkeerkelder

9. Toekomstbestendigheid

Klimaatadaptief

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

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

Het plangebied wordt vergroend middels de binnentuin die wordt ingericht en tussen de gebouwen in zullen schaduwrijke plekken in de zomer en zonnige plekken in de winter te vinden zijn. Deze maatregelen maken het plangebeid minder gevoelig voor hittestress.

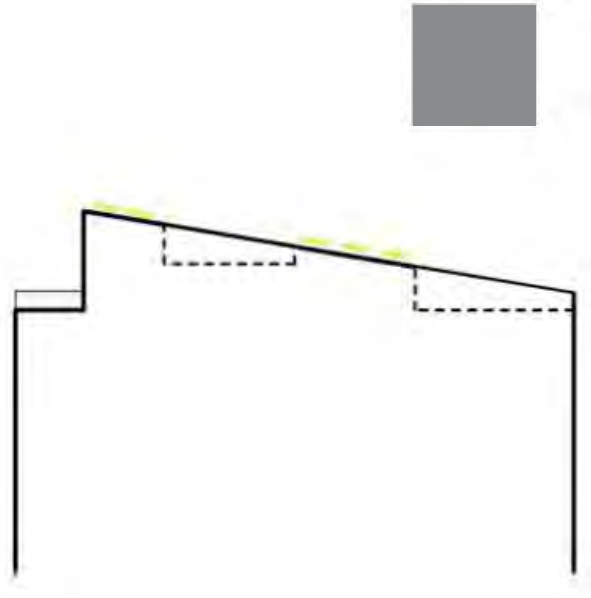
Energieneutraal

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



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

Wat betreft de voorgenomen ontwikkeling kan in ieder geval gesteld worden dat er gasloos gebouwd gaat worden. Verder komen er op de daken van een deel van de gebouwen zonnepanelen. De daken zijn zo ontworpen dat de hellingshoek zorgt voor een goede zonopbrengst. Daarnaast kan vermeld worden dat in principe geen gebruik wordt gemaakt van uitlogende materialen, maar van duurzame materialen en de woningen worden



Afbeelding: Zonnepanelen op de bebouwing

volgens hedendaagse standaard geïsoleerd. Aangezien wellicht ook de omgeving van het plangebied in de toekomst ontwikkeld zal worden, is het toepassen van warmte- en koude (WKO) opslag systeem teen reële optie. In het gebiedsbeheerplan zal de gemeente aangeven welke (financiële) voordelen dit kan opleveren voor de initiatiefnemer

Circulair

Zwolle heeft KEC-ambities als speerpunt bij nieuwe ontwikkelingen. Naast klimaatadaptatie en energieneutraliteit is circulair bouwen de derde belangrijke ambitie.

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

Gebruik van reststomen
Voorafgaand aan de sloop wordt het huidige pand geïnventariseerd. Vrijkomende materialen worden waar mogelijk gebruikt in de nieuwbouw. Te denken valt aan hergebruik van gebroken puin en het terugbrengen van te kappen bomen als zitelementen in het tuinontwerp. Zo worden reststromen gebruikt en krijgt het sloopmateriaal een tweede leven.

Voorkomen van uitval / afval
Door het bouwproces van de nieuwbouw goed voor te bereiden en te plannen, worden uitval en afval zoveel mogelijk voorkomen. Dit kan ondermeer worden bereikt door prefabricage van zoveel mogelijk onderdelen onder geconditioneerde omstandigheden en just-in-time leveringen.

Flexibel en demontabel bouwen
In het ontwerp wordt rekening gehouden met flexibel en demontabel bouwen. Zo wordt in de plint rekening gehouden met een mogelijke functiewijziging in de toekomst. Hierbij wordt rekening gehouden met hogere plafonds, loskoppelen van installaties van vloeren en plafonds en een draagconstructie zoveel mogelijk indelingsvrijheid biedt.
Ook op de verdiepingen wordt rekening gehouden met zoveel mogelijk indelingsvrijheid door schachten en draagconstructie zo optimaal mogelijk te ontwerpen.

Het gebruik van biobased en gerecyclede materialen
Bij de materiaalkeuzes voor de nieuwbouw wordt rekening gehouden met beperking van materialen, de inzet van hernieuwbare grondstoffen en biobased bouwmaterialen. Zo wordt er bijvoorbeeld uitsluitend duurzaam geproduceerd hout toegepast met FSC of PEFC keurmerk. Ook zal er reken worden gehouden met zoveel mogelijk groen op de (dak)terrassen.
Bij de materialen die worden toegepast wordt rekening gehouden met de mogelijkheden van hergebruik na de functionele levensduur.

Daarnaast wordt er gebouwd op een inbreidingslocatie en wordt op die manier een herbestemming gevonden voor de locatie van het gedateerde kantoorpand. Daarmee wordt aantasting van het landschap middels nieuwbouw tegengegaan. Ook parkeren vindt plaats onder de bebouwing waardoor ruimte wordt bespaard. Dit komt het plangebied en de omgeving ten goede. De voorgenomen ontwikkeling speelt in op de (woon)behoefte wat een duurzaam toekomstperspectief biedt voor de bebouwing.

Wateropgaaf

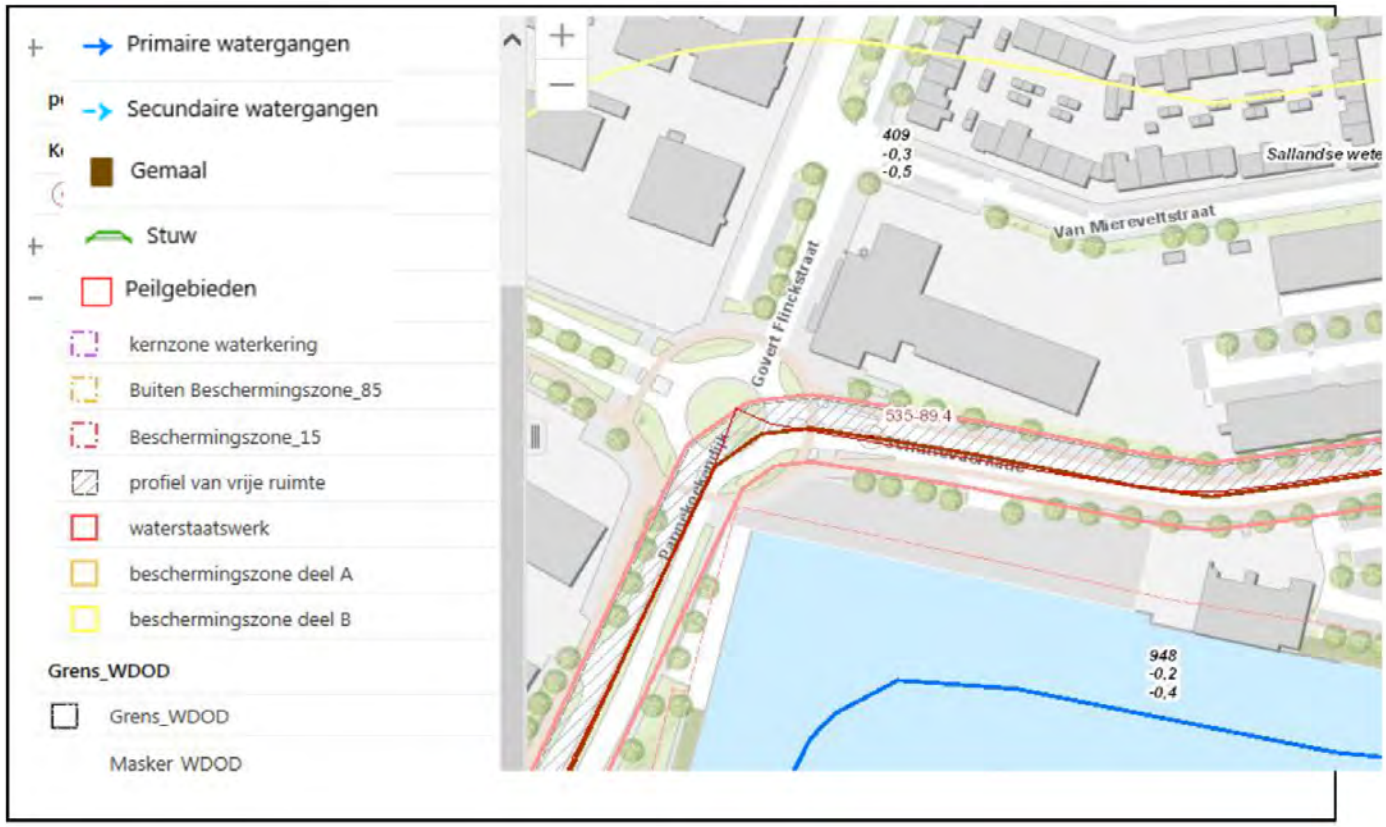
De watertoets is een overlegverplichting tussen initiatiefnemer en waterbeheerder(s). Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De waterhuishoudkundige belangen hebben betrekking op waterveiligheid, waterkwantiteit en waterkwaliteit. De beoogde ontwikkeling ziet op een ander gebruik van een bestaand gebouw. In de bestaande situatie is er op de locatie naast het gebouw een groot parkeerterrein met enkele bomen. In de nieuwe situatie wordt en een daktuin aangelegd met veel groen en alleen verharding waar nodig. De hoeveelheid verhard oppervlak, en dus de hoeveelheid afstromend hemelwater, wordt in de nieuwe situatie verminderd (zie bijlage 6).

De binnentuin en de omgeving rondom de gebouwen worden zo groen mogelijk ingericht. Het doel is om zo min mogelijk verharding en zo veel mogelijk groen aan te leggen ten behoeve van de opvang van water en het voorkomen van hittestress. Verder wordt er onder het nieuw te realiseren pand een half verdiepte parkeerkelder aangelegd. Ten zuiden van deze parkeerkelder wordt als het nodig is een waterbuffer aangelegd waarin het hemelwater van de daken en verharding kan worden opgevangen. Het is dan ook een optie om bij hevige regelval het hemelwater te laten afvoeren in de parkeergarage welke dan dient als noodvoorziening. In het kader van duurzaamheid is het ook een optie om het hemelwater op te vangen en te hergebruiken. In overleg met het waterschap kan bekeken worden welke (bovenstaande) maatregelen mogelijk zijn en welke de voorkeur genieten.

Het tracé van de regionale waterkering is nu de Schuttevearkade zelf (dus de weg). Deze varieert in hoogt van 2.4 m + NAP tot 2.6 m + NAP, terwijl het wenselijk is de kering overal op 2.6 m + NAP te hebben. Het bestaande gebouw ligt binnendijks. Afhankelijk van de inrichting van het buitendijkse, omliggende gebied moet bezien worden of 2.5 m + NAP noodzakelijk/ gewenst is. Dit is afhankelijk van gevolgschade bij overstroming.

Het plangebied bevindt zich buiten het waterstaatswerk, in de beschermingszonde van de waterkering. Dat betekent dat het waterschap ook randvoorwaarden stelt ten aanzien van de ontwikkeling. De plannen zijn reeds besproken met het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Er is sprake van de normale procedure. Het Waterschap heeft een uitgangspuntennotitie opgestuurd met als doel om in de initiatieffase van het plan bruikbare informatie aan te leveren voor de waterhuishouding in en rond het plangebied.

Er zal met het waterschap in overleg worden getreden over de voorgestelde waterhuishoudkundige maatregelen. In het ontwerp worden deze maatregelen verwerkt en zo nodig zullen ze ook in het bestemmingsplan worden opgenomen.



Afbeelding: Ligging tov waterkering



Afbeelding: Zicht vanaf de rotonde

10. Onderzoeken

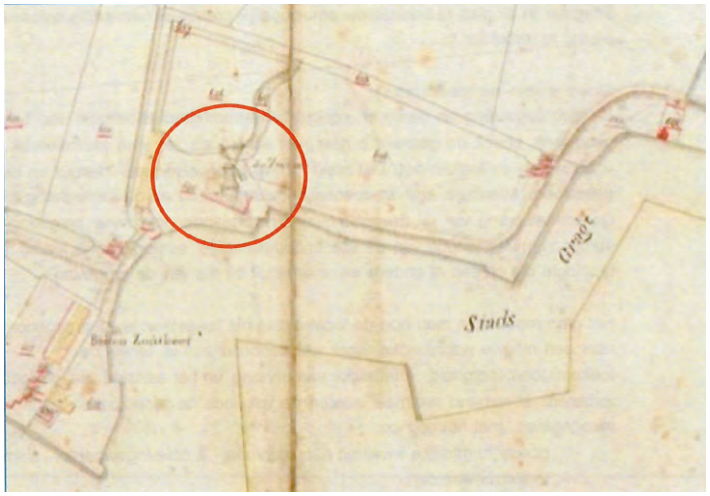
Algemeen

Om de geplande ontwikkeling mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld dat als juridisch kader voor deze ontwikkeling van toepassing is. In het kader van de bestemmingsplanprocedure dienen verschillende onderzoeken te worden uitgevoerd die inzicht geven in de consequenties met betrekking tot de leefomgeving voor de geprojecteerde woonbebouwing.

Archeologie & cultuurhistorie

Tot in de eerste helft van de twintigste eeuw was het plangebied een groen gebied met bedrijvigheid langs de buitenoever van de stadsgracht. De stadsgracht is in de zeventiende eeuw gegraven vanwege de 80 jarige oorlog en heeft de contravorm van de bastions die ook in deze periode zijn aangelegd. Langs de gracht liep een dijkje. De havenkade heeft zijn hoekige vorm omstreeks de eerste helft van de twintigste eeuw gekregen. Oorspronkelijk was de gracht ter plaatse van de [redacted] breder en in de hoek meer afgrond. Op de kadastrale minuut van 1832 is houtzaagmolen De Zwaan met houtloods gesitueerd op de plaats waar nu de [redacted] ligt.

De houtzaagmolen De Zwaan is op deze plek vanaf 1724 gesitueerd en werd op een gegeven moment eigendom van de firma Schaepman & Russel, die zich bezig hield met de houthandel. Zij hadden onder andere loodsen op het Kraanbolwerk, waar de bakstenen poeren van zijn opgegraven. Ook in het aangegeven gebied tussen de [redacted] en de Achtergracht heeft een houtloods gelegen. In 1901 is de bovenbouw van de molen gesloopt en in 1925 de onderbouw. In het gebied kunnen sporen van de molen met bijbehorende molenkolk of balkengat verwacht worden. Hierbij hebben ook houtloodsen gehoord. In een latere periode is er ook sprake van een scheepswerfje met scheepshelling.



Afbeelding: Locatie houtzaagmolen De Zwaan

De [redacted] is na 1945 gerealiseerd om het in die tijd toenemende autoverkeer om de binnenstad heen te leiden. Aan deze straat werd op de planlocatie in dezelfde tijd bebouwing opgericht terwijl de bebouwing op het tegenover gelegen haventerrein verdween. Omstreeks 1975 is deze bebouwing gesloopt om plaats te maken voor het huidige kantoorgebouw.
De vorm van de gracht is van cultuurhistorisch belang vanwege de herkenbaarheid als vestinggracht uit de 17e eeuw. Bij een eventuele herinrichting van het gebied is er een historische aanleiding om de herkenbaarheid van de vestinggracht meer zichtbaar te maken. Om de locatie zijn verder geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig.

Bij de verkenning moet bezien worden of in het kader van de bestemmingstransformatie een inventariserend Archeologisch Veldonderzoek nodig is en eventueel een opgraving. De verwachting is dat de gemeente wel een onderzoek verlangt. Bij de voorgenomen ontwikkeling vinden namelijk werkzaamheden plaats dieper dan 0,5 meter en over een groter oppervlak dan 100 m2 binnen de bestemming ‘waarde - archeologie’. Volgens het geldende bestemmingsplan zal dan een archeologisch onderzoek nodig zijn. Het gemeentelijk Team Archeologie kan archeologische onderzoeken verrichten voor rekening van de verstoorder/ eigenaar.

Geluid

Het plangebeid valt binnen de geluidszone van de [redacted]. Ter hoogte van het onderzoeksgebied bestaat de A28 uit 2 x 3 rijstroken, waardoor het plangebied binnen de (350 meter brede) geluidszone van deze weg ligt. Daarnaast ligt het plangebied nabij de lokale wegen [redacted], Burgemeester [redacted]weg en Pannekoekendijk, waar een maximumsnelheid van 50 km/uur van toepassing is.

Er is berekend in hoeverre de realisatie van de woningen mogelijk zijn binnen de voorwaarden uit de Wgh inzake wegverkeerslawaai. Er is sprake van overschrijdingen van geldende voorkeursgrenswaarden, maar uit de berekeningsresultaten blijkt dat de maximaal te ontheffen waarde (53 dB voor de A28, 63 dB voor overige wegen) nergens wordt overschreden. Vanwege het verkeer op de [redacted] en de [redacted] zijn hogere grenswaarden variërend van 51 tot 63 dB noodzakelijk om de woningen op de ontwikkellocatie te kunnen realiseren. Om de woningen te kunnen realiseren zal daarom een procedure hoge grenswaarden gevolgd moeten worden. Met een hogere waarde procedure kan de gemeente een hogere geluidsbelasting (hogere waarde) toestaan dan de voorkeursgrenswaarde. Daarmee is de voorgenomen ontwikkeling mogelijk.

Luchtkwaliteit

Ten behoeve van de lokale luchtkwaliteit moet in het kader van de Wet milieubeheer worden vastgesteld of de bouw van de woningen in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de lokale luchtkwaliteit. De Regeling NIBM (Niet In Betekenende Mate) bijdragen heeft echter een aantal ontwikkelingen vastgesteld waarvoor geen onderzoek noodzakelijk is, maar die op basis van functie en omvang per definitie kunnen worden aangemerkt als NIBM. Een van deze uitzonderingen betreft woningbouwlocaties met een omvang van minder dan 1.500 woningen. Het mag duidelijk zijn dat de geplande nieuwbouw minder dan deze 1.500 woningen zal betreffen er dus sprake is van NIBM. Een onderzoek naar de lokale luchtkwaliteit is dan ook niet nodig.

Flora en fauna

Bij planontwikkeling moet voldaan worden aan de wetgeving op het gebied van ecologie, de Wet natuurbescherming. Daarnaast biedt de locatie ook kansen voor natuurinclusieve ecologie. Onder natuurinclusief bouwen verstaan we het oprichten van bouwwerken en inrichtingen van de omgeving zodanig dat natuurwaarden er baat bij hebben. Natuurinclusief bouwen levert een bijdrage aan de instandhouding van beschermde (en overige) soorten en levert tegelijkertijd een bijdrage aan een prettige leefomgeving, aan de mogelijkheden voor natuurbeleving in de stad en daarmee samenhangend een bijdrage aan het welzijn en de gezondheid van mensen.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Navolgend zijn de conclusies van dit rapport weergegeven.

- In aanwezige bebouwing in het plangebied zijn potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen aangetrof-fen. Binnen het plangebied zijn geen onmisbare vliegroutes en/of foerageergebieden aanwezig.
- Er zijn oude sporen (uitwerpselen) van steenmarter aangetroffen. Van voortplantingsplaatsen of andere vaste verblijfplaatsen van de soort is geen sprake.
- Dichte bosschages in het plangebied zijn mogelijk geschikt als verblijfplaats van egel.
- Nesten van broedvogels met jaarrond beschermde nestlocaties zijn binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden niet aangetroffen en deze worden ook niet verwacht. Wel zijn gedurende de broedtijd enkele algemene vogelsoorten broedend te verwachten binnen het plangebied en binnen de invloed-sfeer van de werkzaamheden.
- Er zijn geen verblijfplaatsen/ groeiplaatsen van flora, grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen, ongewervelden en vissen aangetroffen of te verwachten die bescherming genieten, uitgezonderd soor-ten waarvoor vrijstelling geldt in de provincie Overijssel.

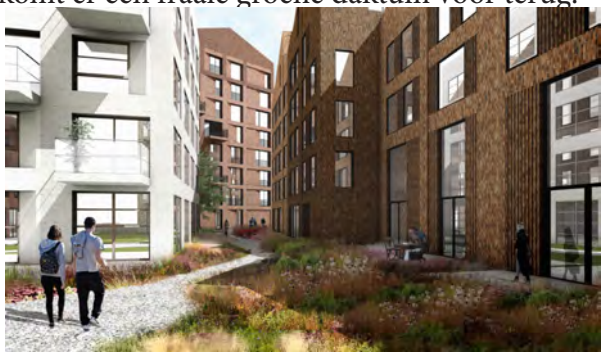
Werkzaamheden die broedbiotopen van alle aanwezige vogels beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor half maart en na eind juli of het onderzoeksgebied te controleren op broedende vogels en nesten binnen de invloedsfeer van de plannen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of nesten of eieren van broedvogels worden beschadigd of vernield, ongeacht de datum.

In het ontwerp zal nog nader onderzocht worden of er ruimte is voor nestmogelijkheden voor de

vogels, vleermuizen en insecten. Dit kan door in het ontwerp van het nieuwe woongebouw kasten of neststenen mee te nemen.

Groen en bomen

De huidige situatie is een hard stenen parkeerplaats en een hard stenen gebouw. De ambitie is om in de nieuwe situatie veel groen in te brengen. Op het dek van de stallingsgarage, tussen de gebouwen wordt een daktuin ontworpen. Uitgangspunt hierbij is een groen stadslandschap. Deze buitenruimte is openbaar toegankelijk en vormt een verbinding tussen de bestaande wijk en de binnenstad.
Er wordt ingezet op maximaal groen, met slechts verharding op noodzakelijke plekken.
Bij de ontwikkeling worden waar mogelijk de bestaande bomen (inventarisatie aanwezig) gehandhaafd. Dit is echter lastig.
De aanleg van een ondergrondse parkeerkelder over het volledig kavel maakt het onmogelijk de (niet-kapvergunningplichtige) bomen op eigen terrein te behouden. Maar in de nieuw situatie komt er een fraaie groene daktuin voor terug.



Afbeelding: Impressie daktuin



Afbeelding: Hoofdgroenstructuur versterken

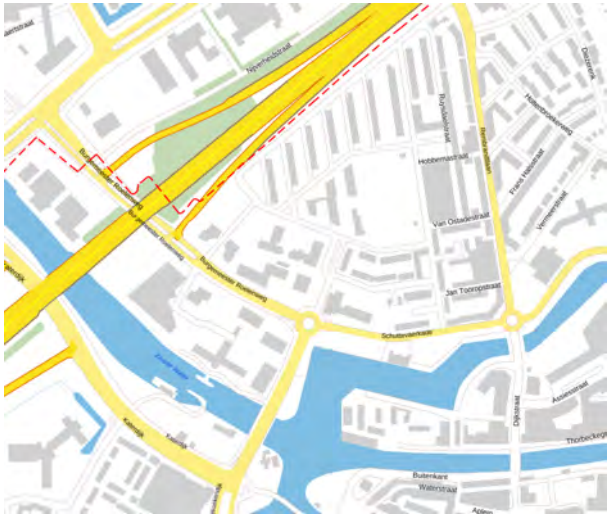
De stedenbouwkundige wens van de gemeente Zwolle om de bebouwing aan de buitenkant van het kavel te positioneren, zorgt ervoor dat de huidige laanbomen aan de [redacted] te dicht op de bebouwing komen te staan om deze op een duurzame manier te behouden. Dit betekent dat hier 8 bomen worden gekapt en 9 bomen worden teruggeplant, aansluitend op de laanbomen-structuur langs het naastgelegen hotel. Zie hiervoor ook pagina 18 van bijlage 4.

Aan de noorzijde wordt één vergunningplichtige eik gekapt en vervangen door 2 bomen in de daktuin, welke in de volle grond, vanuit de parkeerkelder worden aangeplant.

Voor een verdere verduidelijking / onderbouwing wordt verwezen naar de toelichting in bijlage 4.

Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven.



Afbeelding: Uitsnede risicokaart met daarop de aardgasleiding in het rood weergegeven

Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt en transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Ten noorden van het plangebied op meer dan 200 meter van het plangebied ligt een aardgasleiding. Deze leiding ligt echter op een dusdanige afstand dat dit geen problemen oplevert voor de voorgenomen ontwikkeling. Verder bevinden zich geen externe veiligheidsrisicobronnen in de directe nabijheid van het plangebied. De A28 ligt op wat grotere afstand. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van het scenario 'toxische wolk' afkomstig van een mogelijke calamiteit op de A28. Om die reden is een afsluitbare ventilatie een eis. Vanuit goede ruimtelijke ordening levert externe veiligheid geen aanvullende eisen of wensen op.

Bodem

Volgens de bodemkwaliteitskaart is het plangebied gesaneerd. Het is mogelijk dat er resten zijn achtergebleven, maar dit is niet waarschijnlijk. Er kan een verkennend bodemonderzoek worden verlangt, maar gezien het gebruik (kantoor) is de veronderstelling dat er na de sanering in ieder geval geen nieuwe verontreiniging heeft plaatsgevonden.

De bodemkwaliteit dient te voldoen aan de toepassingseis wonen. Zoals in hoofdstuk 9 is benoemd is er een sterke voorkeur voor het toepassen van WKO. Mocht er sprake zijn van grondwaterverontreiniging kan het WKO-systeem een positieve bijdrage leveren aan het oplossen van grondwaterverontreinigingen in de omgeving. Plaatsing van een WKO-systeem binnen een mobiele grondwaterverontreiniging kan leiden tot een versnelde vermenging van verontreinigd en schoon water. Tijdige bewuste combinatie en een gebiedsgerichte benadering kan daarmee leiden tot concepten waarbij WKO bijdraagt aan sanering of beheersing van mobiele verontreinigingen. Het gebiedsbeheerplan van de gemeente geeft ook aan wat de voordelen voor de initiatiefnemer kunnen zijn van een WKO-systeem. Indien er nog sprake mocht zijn van een saneringssituatie dan kan de eigenaar gevrijwaard worden bij het toepassen van WKO. Ook een bijdrage met de gemeente kan dit nader worden verkend.

Bedrijven en milieuzonering

Er dient een aanvaardbare afstand bewaard te worden tussen woningen en bedrijven en ander functies die hinder kunnen veroorzaken. De VNG brochure 'bedrijven en milieuzonering' vormt daarbij de richtlijn. Afwijken van de richtlijn dient gemotiveerd te worden.

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van 2009 is een hoofdstuk opgenomen voor functiemenging. Het gaat daarbij om gebieden waar de functies wonen en bedrijven door elkaar of vlak naast elkaar voorkomen. Bij dergelijke gebieden behoeft niet een zelfde woon- en leefklimaat te worden nagestreefd als in louter 'rustige woongebieden' maar dient wel een minimaal beschermingsniveau aan de woningen te worden toegekend zonder dat de bedrijven onevenredig worden belemmerd in de bedrijfsvoering. Leidraad voor milieuzonering is het algemene beginsel van 'een goede ruimtelijke ordening'.
Het plangebied ligt in/nabij het stadscentrum. Daarnaast zijn er woon-werkgebieden aanwezig met kleinschalige, vooral ambachtelijke bedrijvigheid en liggen er aan de overzijde van het water stadstoegangswegen gelegen. Om deze redenen is het plangebied te typeren als 'gebied met functiemenging'. De term 'gebied met functiemenging' heeft betrekking op de wijze waarop met milieuzonering omgegaan wordt binnen een gebied waar verschillende

functies voorkomen of worden beoogd. Dit betekent dat er gemotiveerd afgeweken kan worden van de indicatieve richtafstanden uit de VNG-brochure en voor andere afstanden tussen woningen en bedrijven kan worden gekozen. Inpassing van activiteiten onder de typering 'gebied met functiemenging' is alleen mogelijk bij lichte bedrijvigheid (categorie A, B en C bedrijven). De bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied zijn beperkt tot kleine ambachtelijke bedrijven en in het centrum zijn detailhandelbedrijven te vinden. Ten westen van het plangebied zijn kantoren en woningen te vinden. Dit zijn zonder uitzondering activiteiten met geringe milieu-invloed. Speciale aandacht verdienen evenementen in de openbare ruimte. Deze kunnen plaatsvinden op de pleinen in de binnenstad maar ook op de kaden (bijvoorbeeld het pop-up stadsstrand). Bij grootschalige evenementen dient de geluidisolatie zodanig te zijn ontworpen dat kan worden voldaan aan de binnenwaarde uit de zogenaamde 'Nota Limburg'. De geluidsisolatie van de woningen zal zo worden ontworpen dan aan de binnenwaarde kan worden voldaan.

Uitvoerbaarheid

Voordat de voorgenomen ontwikkeling kan plaatsvinden vindt er de nodige communicatie plaats met de belanghebbenden in de omgeving. De belanghebbenden dienen ingelicht te worden over de voorgenomen ontwikkeling en er wordt dan ook een informatiemoment georganiseerd waar de plannen worden toegelicht en er ruimte is voor inspraak. Naast de maatschappelijke uitvoerbaarheid verdient de economische uitvoerbaarheid aandacht. Er zal door Slokker en de gemeente bij de planontwikkeling 'getekend en gerekend' worden om inzicht te krijgen in de kosten en baten. Hierdoor is het mogelijk dat in de verdere planvorming wijzigingen worden doorgevoerd om het plan beter en/of financieel haalbaar te maken. Ook zal kostenverhaal plaats moeten vinden, omdat er sprake is van een bouwplan in de zin van de Bro in combinatie met een bestemmingsplan. Mede hiervoor zal te zijnertijd een anterieure overeenkomst gesloten worden, waarin naast eventuele kosten ook eventuele planschade voor rekening is van initiatiefnemer.

Conclusie onderzoeken

De hiervoor genoemde aspecten worden in het kader van het bestemmingsplan behandeld . Uit deze inventarisatie blijkt dat er wat betreft het aspect geluid een procedure hoge grenswaarde gevolgd moet worden en er wellicht ook archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. Dit wordt overlegd met de gemeente.

Slokker Vastgoed

WITPAARD
GEBIEDSONTWIKKELING


Rambøll



Rijnboutt in Milaan
Buitenlandexcursie 2017

Belofte

‘Wij maken de complexe stedelijke vraagstukken van de toekomst doelgericht eenvoudig en overzichtelijk. Door een integraal oplossingsgericht proces weten we snel in een open samenwerking tot een uitgesproken resultaat te komen’

Multidisciplinair ontwerpen

Architecten, stedenbouwers en landschapsarchitecten starten samen aan de opgave. Zo stapelen we talent en ambitie in de eerste fase van het ontwerpproces.









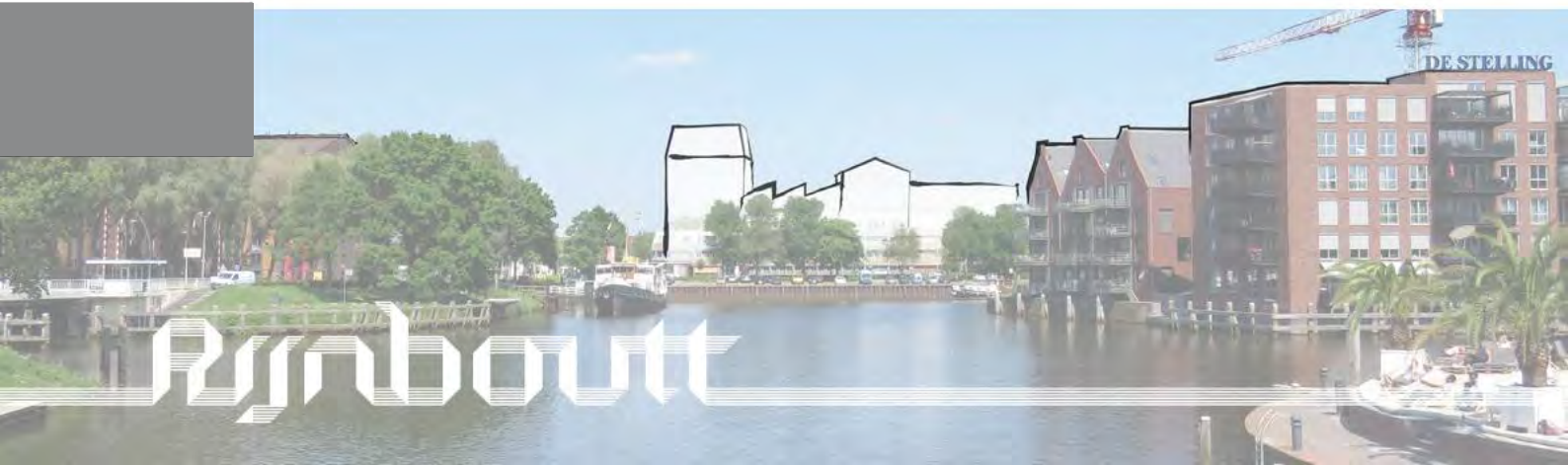






[redacted], Zwolle

stedenbouwkundige visie
juni 2018



Inhoud

- historie
- stedenbouw
- massaopbouw
- uitwerking
    - visie ‘cadeau aan de stad’
    - visie hoogbouw
    - visie kadebebouwing

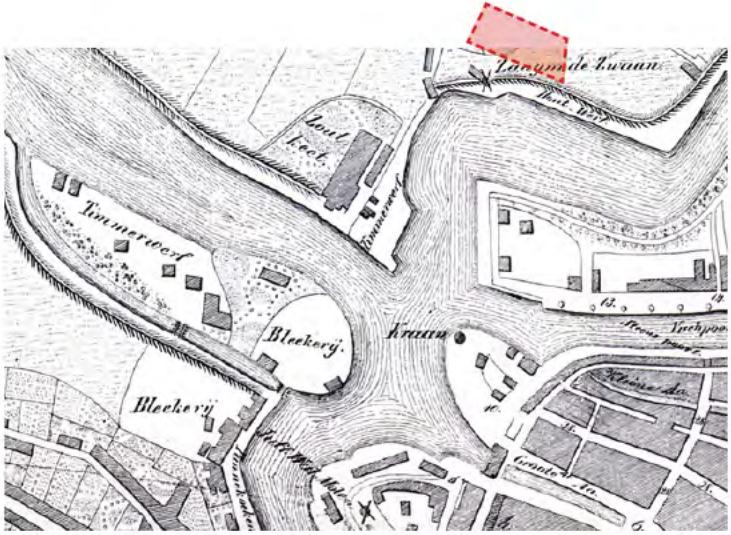


Historie





Historie
hanzestad - 15e eeuw



Historie
kaart 1846



Historie
foto 1885



Historie
luchtfoto 1939

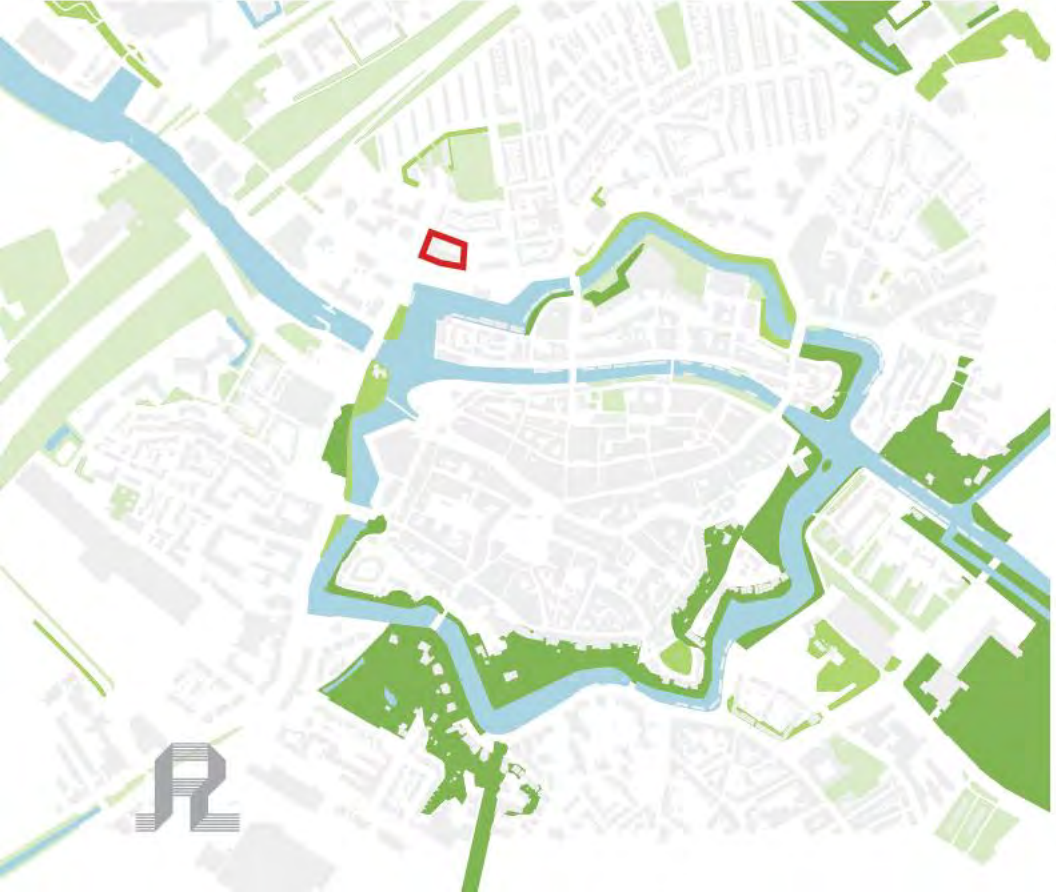


< 1800
1800 - 1850
1850 - 1900
1900 - 1930
1930 - 1945
1945 - 1960
1960 - 1975
1975 - 1985
1985 - 1995
1995 - 2005
> 2005

Stedenbouw
bouwjaar

Stedenbouw





De vestingwerken liggen als een groene singel rond de binnenstad van Zwolle, ter hoogte van de [redacted] ontbreekt er een groene schakel.

Stedenbouw
groenstructuur



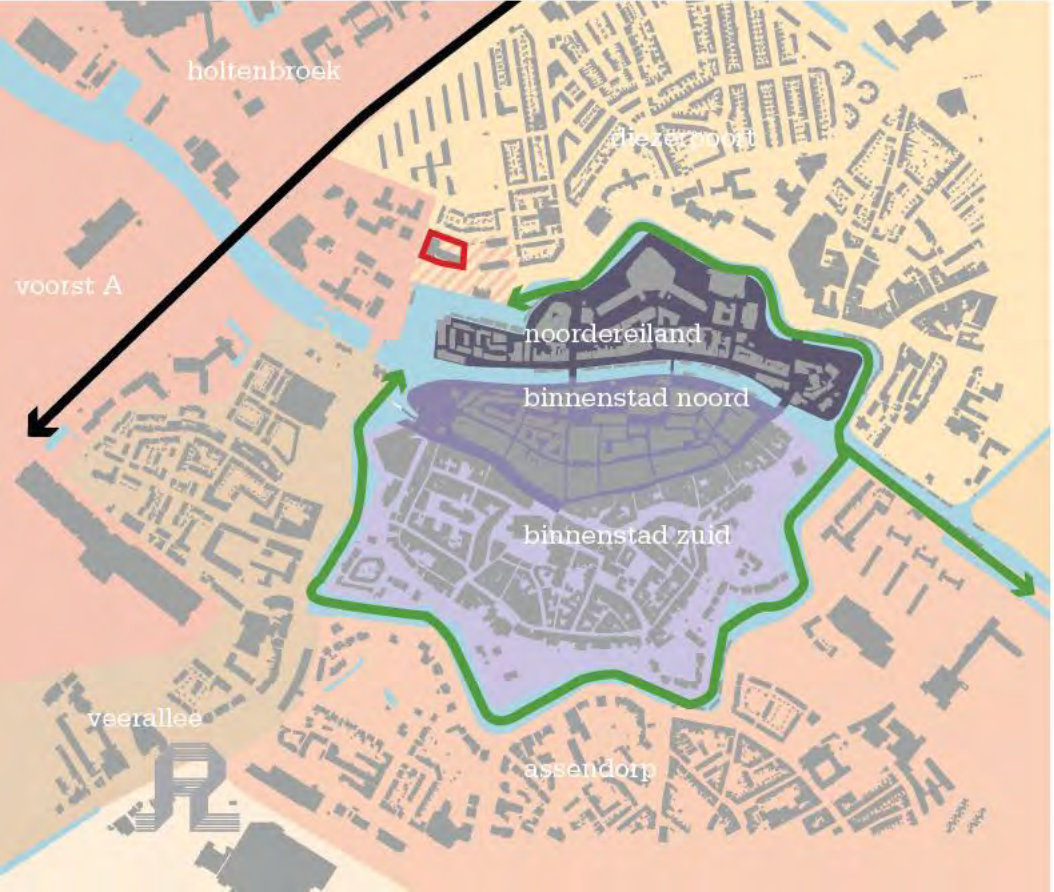
De locatie ligt aan één van de hoofdentrees van de stad, met een snelle connectie naar de A28 en tevens op fietsafstand van het station Zwolle.

Stedenbouw
infrastructuur



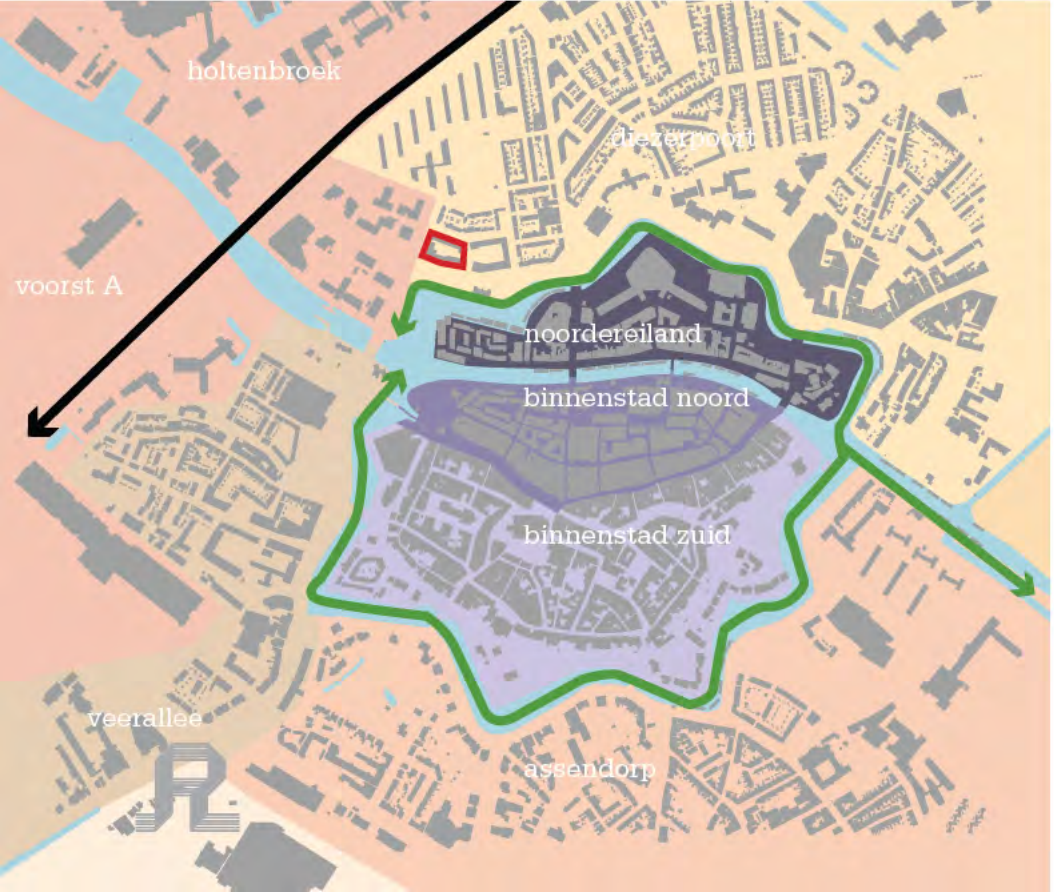
De ligging van de locatie in de nabijheid van de binnenstad is een grote kans, de verbinding in de openbare ruimte verdiend wel aandacht.

Stedenbouw
openbare ruimte



De locatie ligt op een stedenbouwkundig grensvlak; de woonsfeer van Diezerpoort, het historisch centrum en de kantoorlocatie langs de Burgemeester Ro[redacted]weg.

Stedenbouw
stedenbouwkundige structuur



De ambitie is om de locatie te transformeren naar wonen, waarbij de groene singel rond de historische binnenstad afgemaakt kan worden.

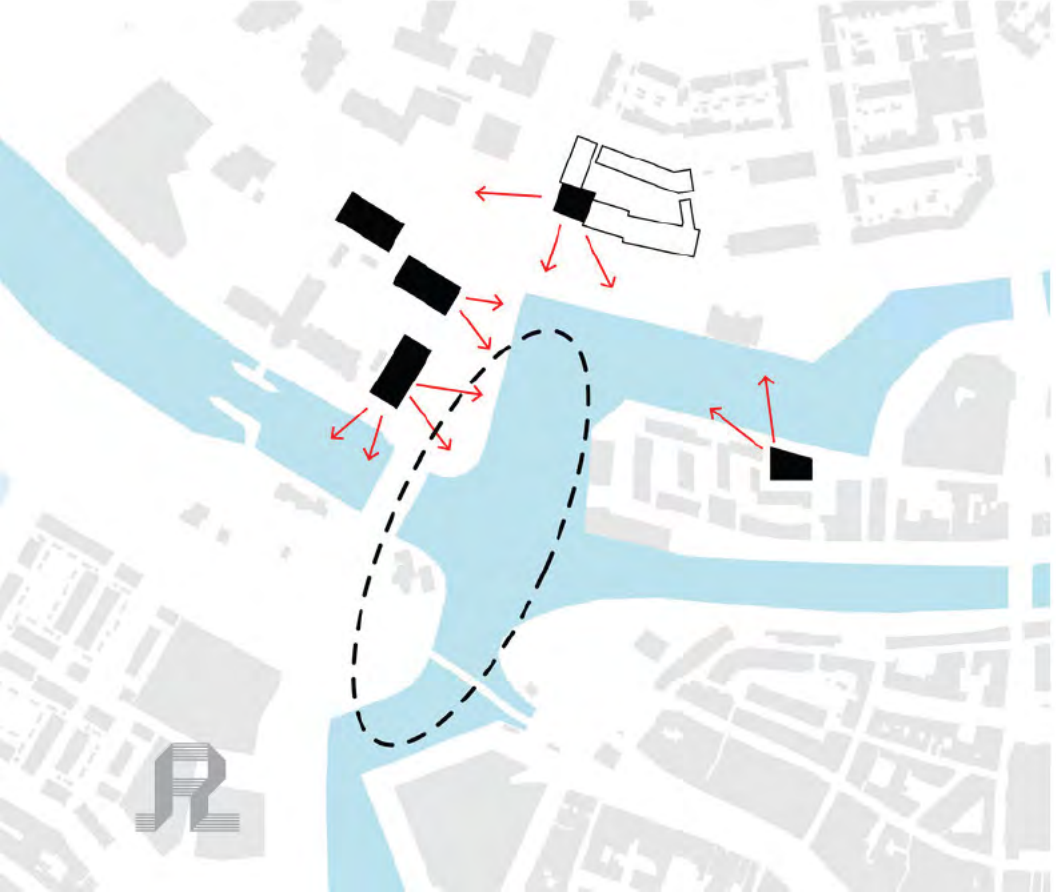
Stedenbouw
stedenbouwkundige structuur 2030?

Conclusies

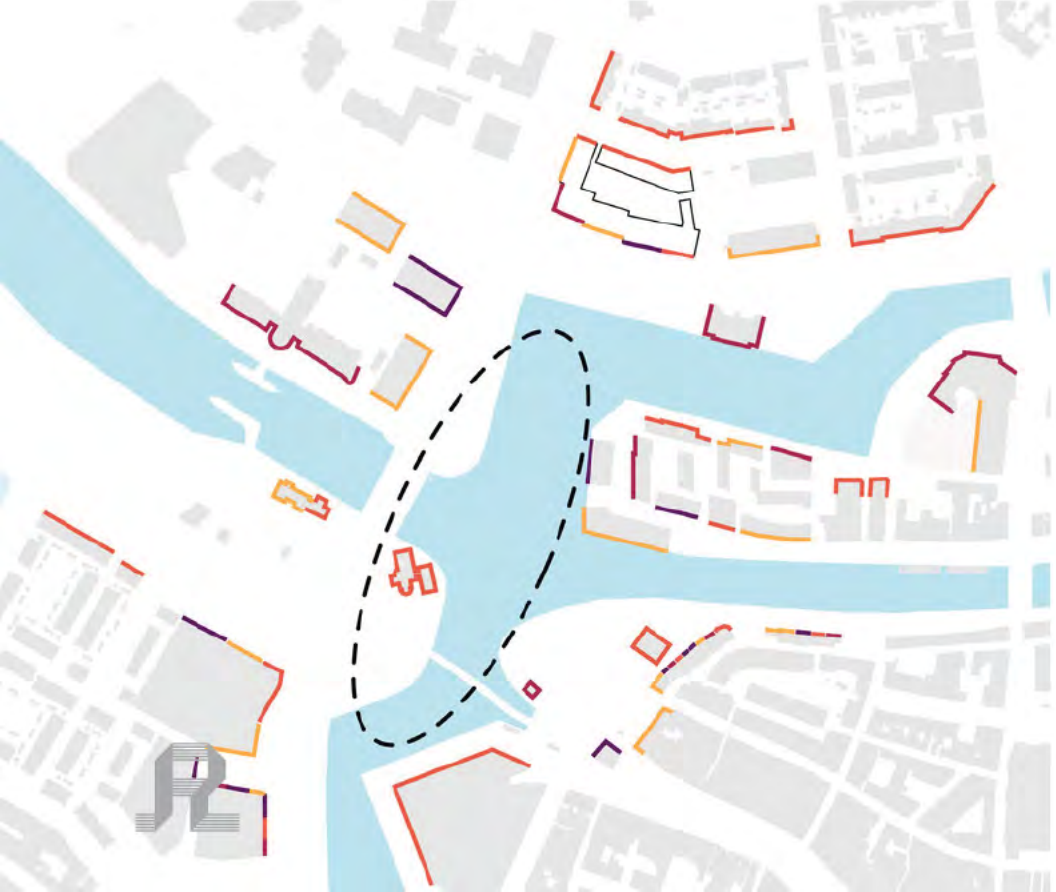
- de locatie kent een industrieel verleden
- gelegen aan een belangrijk verkeersknooppunt
- woonpotentie met uitzicht op de singel
- toekomstige ontwikkeling biedt kans om de groene singel af te maken.

Waterplein

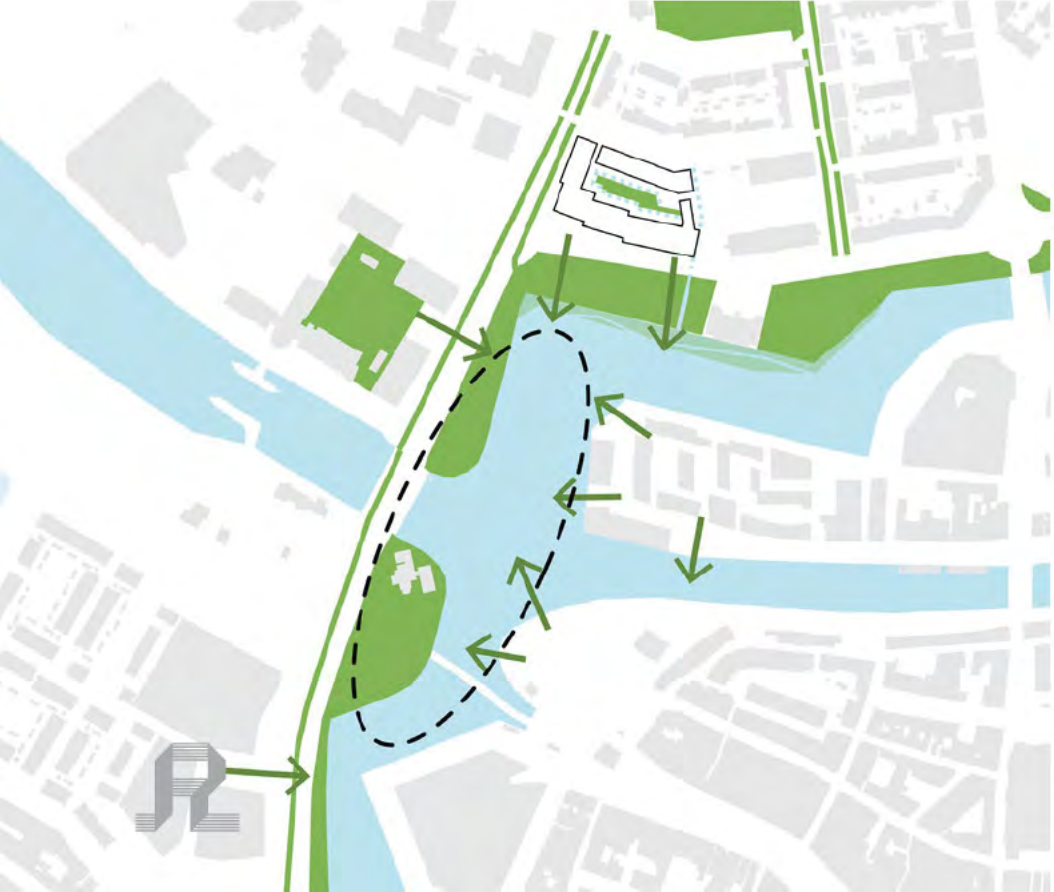




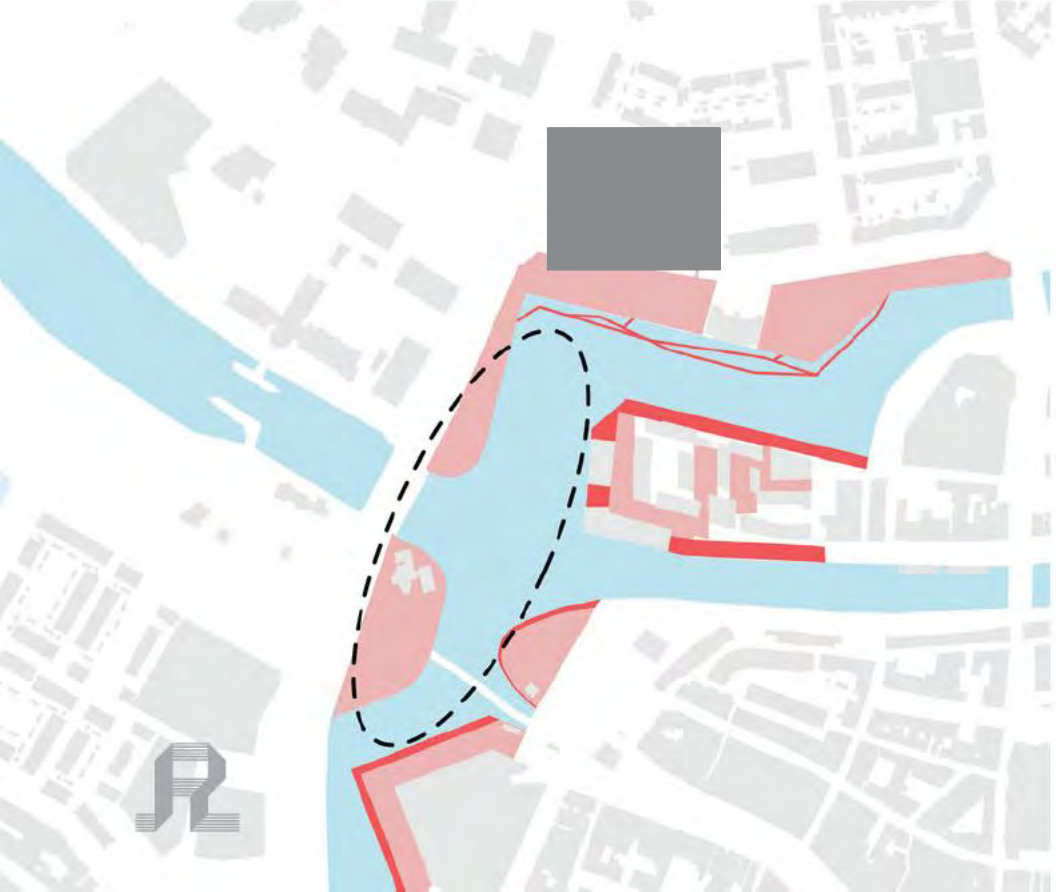
Waterplein
hoogteaccenten



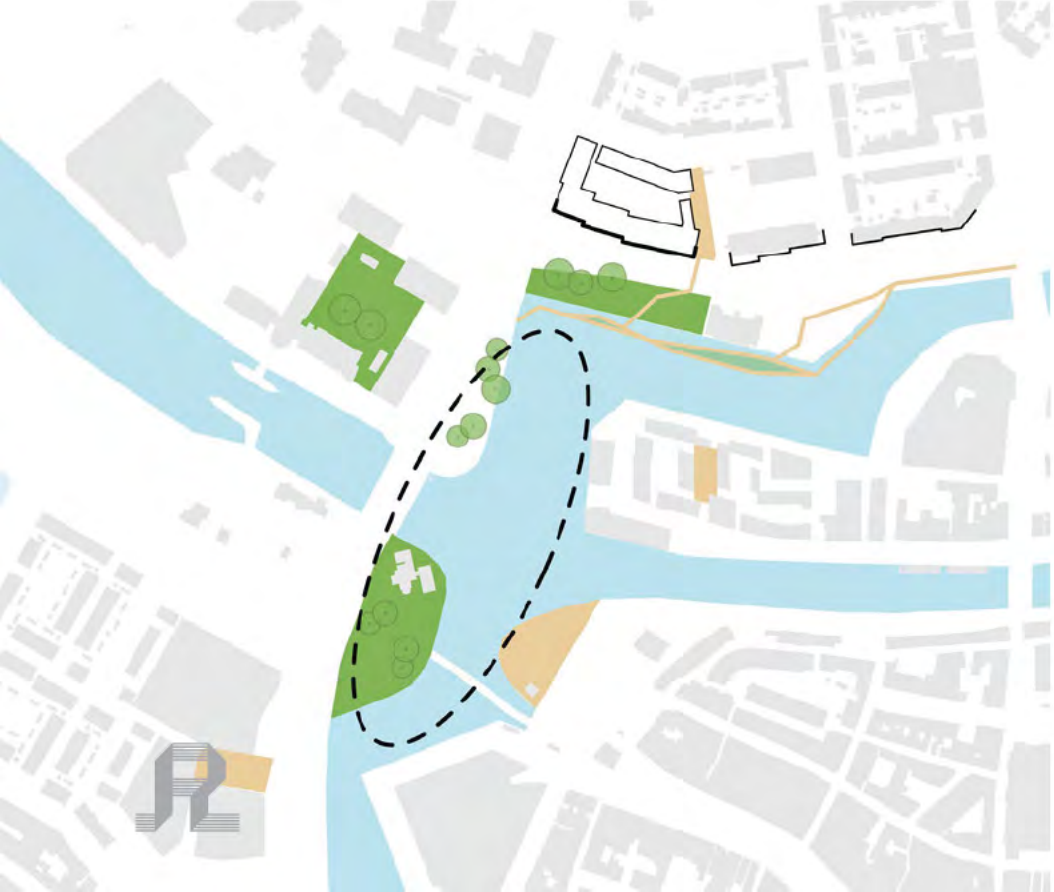
Waterplein
opbouw van panden



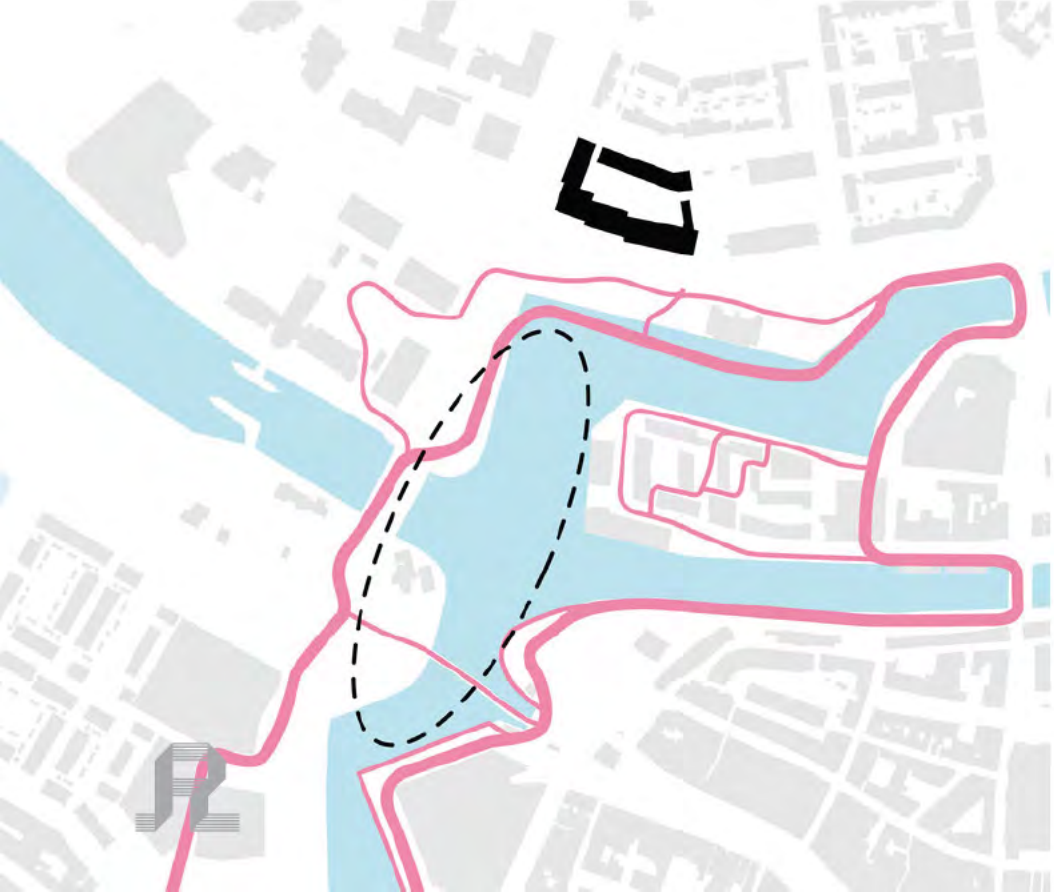
Waterplein
open zicht op
water en groen



Waterplein
maaiveld op 2 niveau's



Waterplein
cadeau aan de stad



Waterplein
aansluiting op
'rondje gracht'

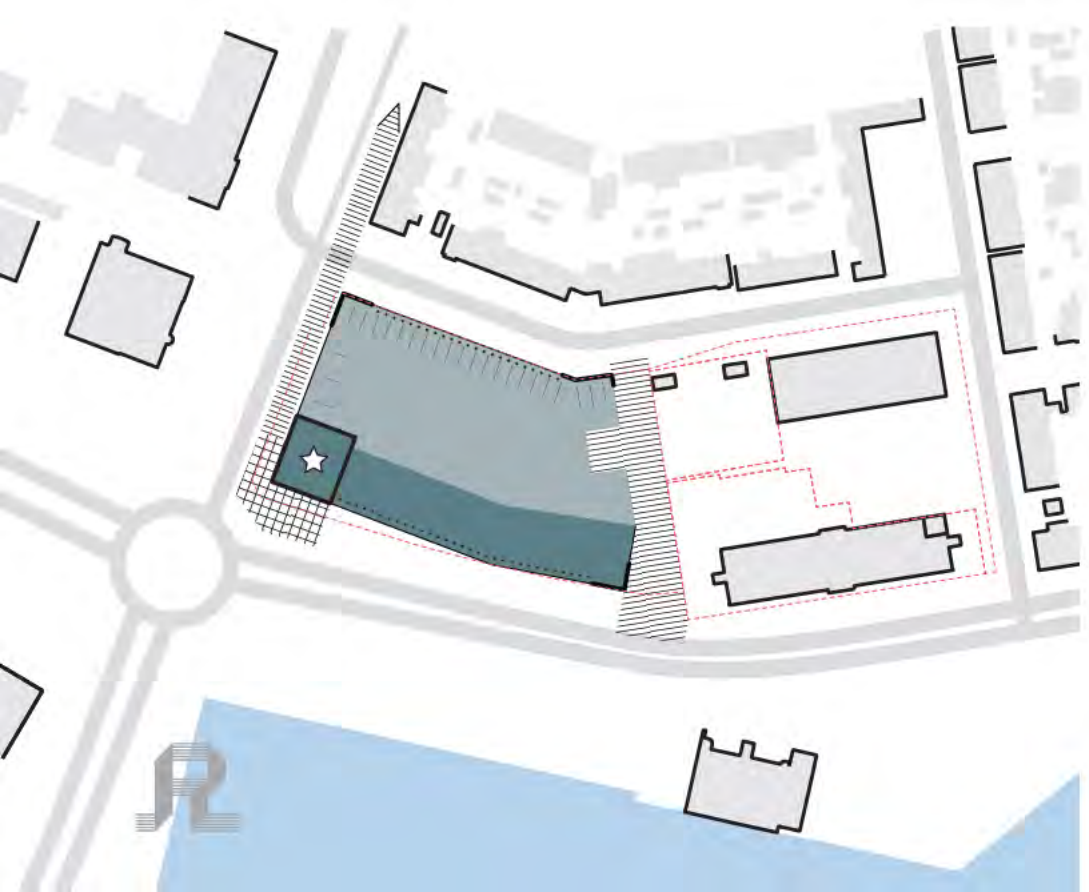
Schuttevaerkade



Ambitie

De ontwikkeling aan de [redacted] biedt volop kansen om te transformeren van een anoniem kantoorcomplex naar een stedelijk woonmilieu. De locatie aan het water en de nabijheid van het oude centrum zijn kwaliteiten die beter benut moeten worden.

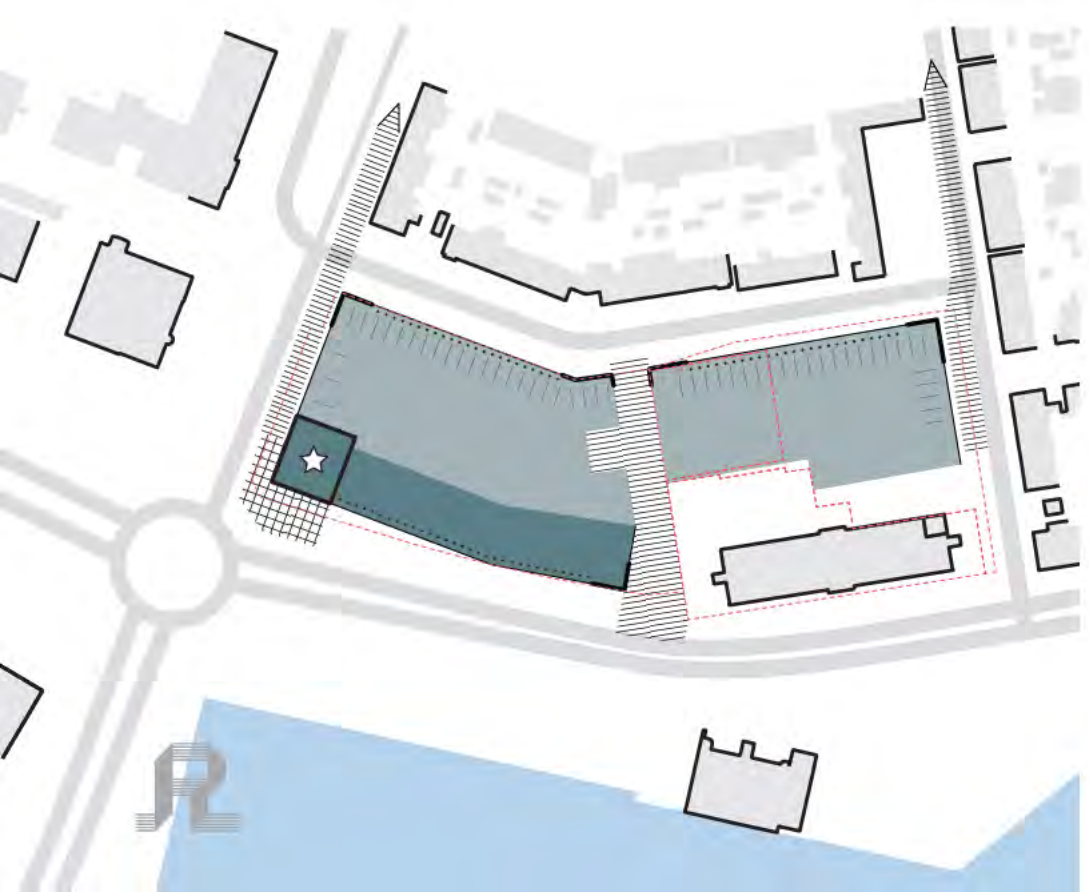




Bouwveld
Hoekaccentuering
Rooilijn
Flexibele rooilijn
Hoogte accent
Schaalgrootte gebouwen
Commerciële plint
Binnenstraat
Plein stadscentree
Kadastrale grens

Stedenbouw
scenario 1

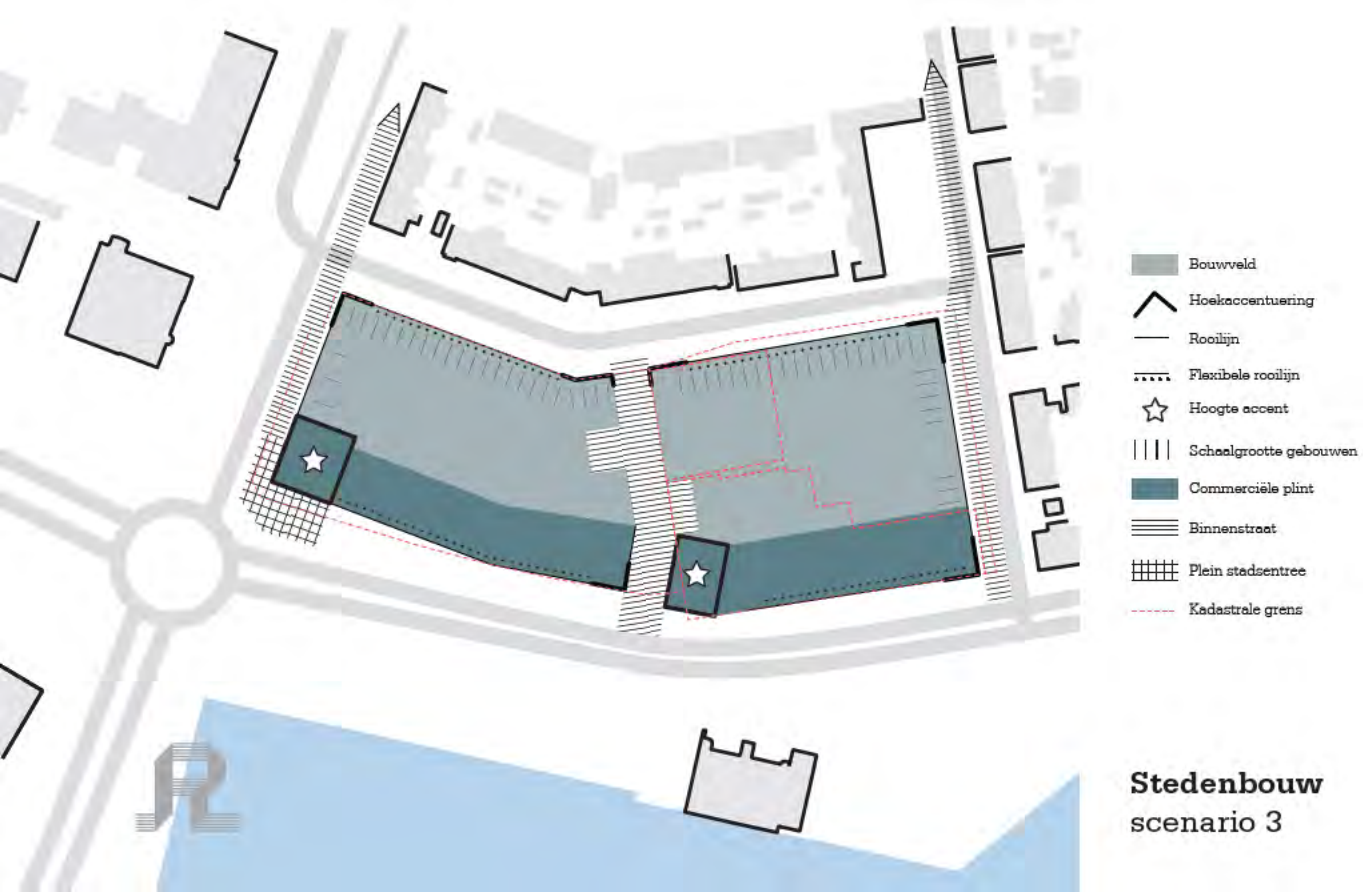




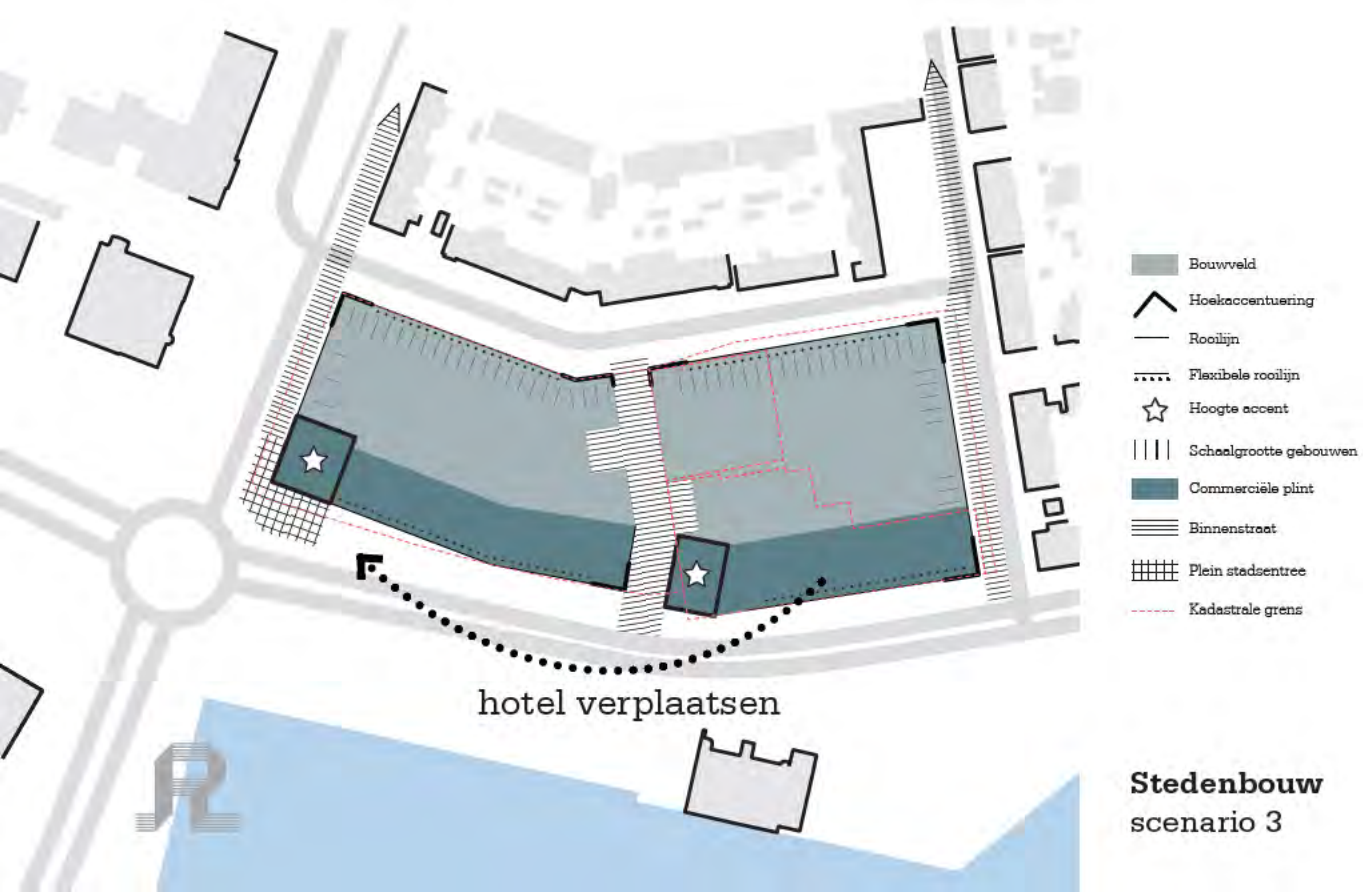
Bouwveld
Hoekaccentuering
Rooilijn
Flexibele rooilijn
Hoogte accent
Schaalgrootte gebouwen
Commerciële plint
Binnenstraat
Plein stadscentree
Kadastrale grens

Stedenbouw
scenario 2



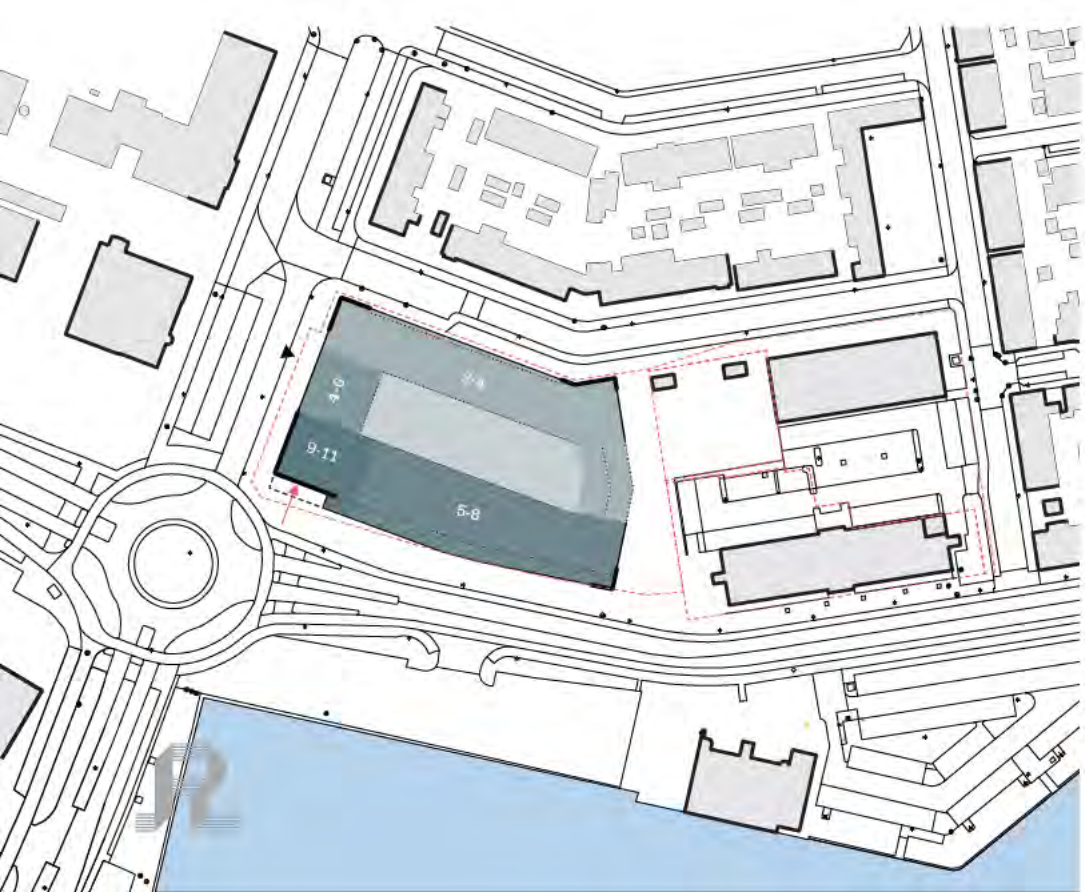


Stedenbouw
scenario 3



Stedenbouw
scenario 3

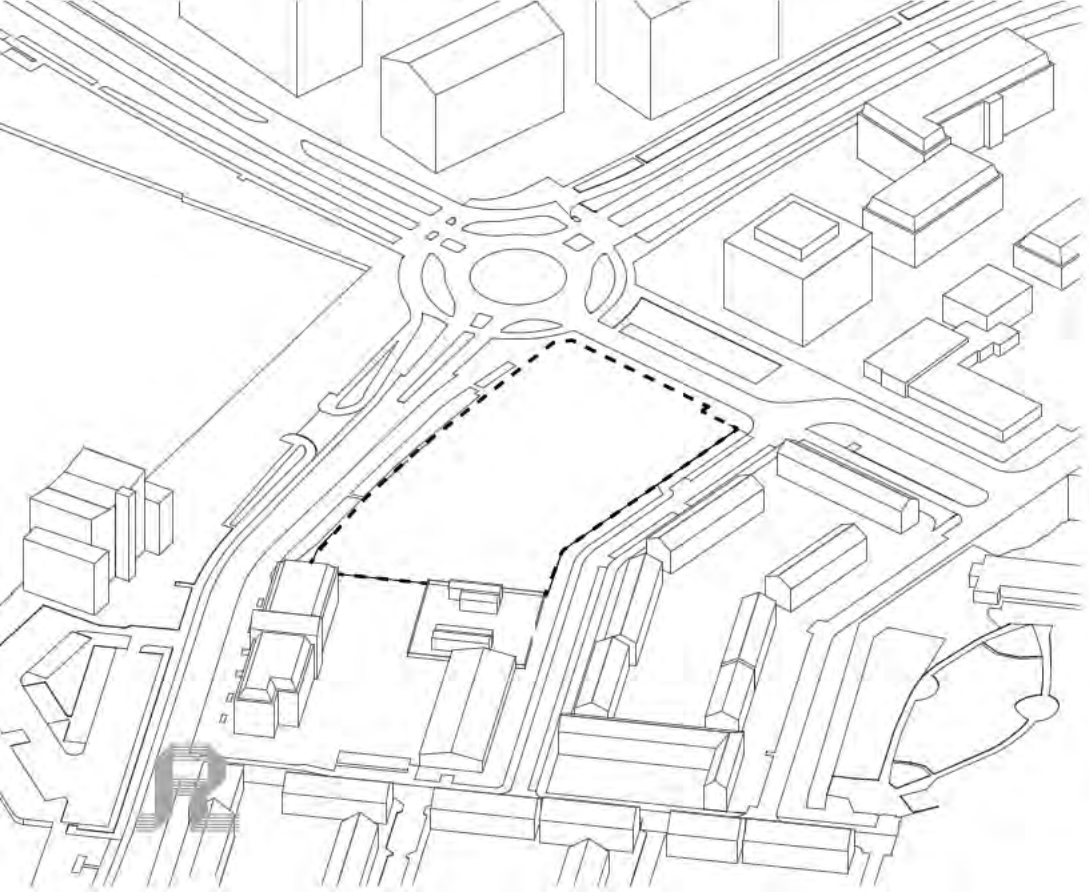




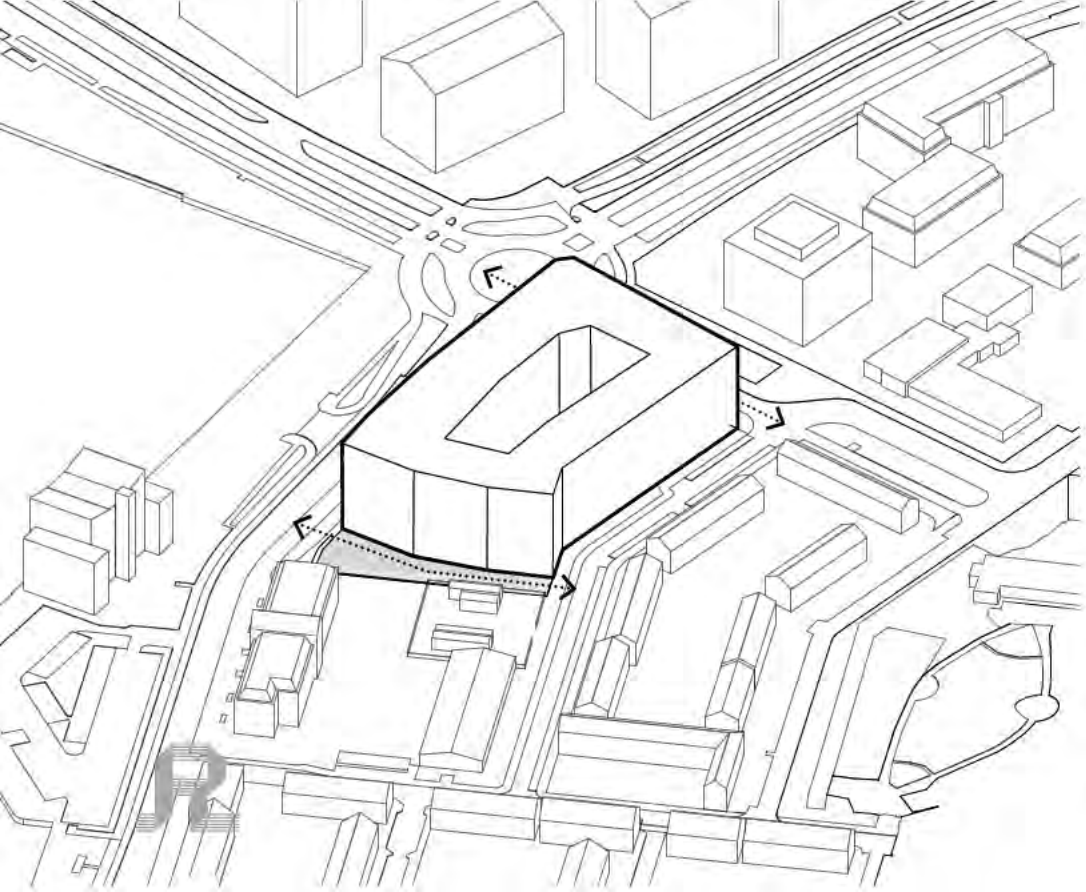
Stedenbouw
bouwenvelop

Massaopbouw



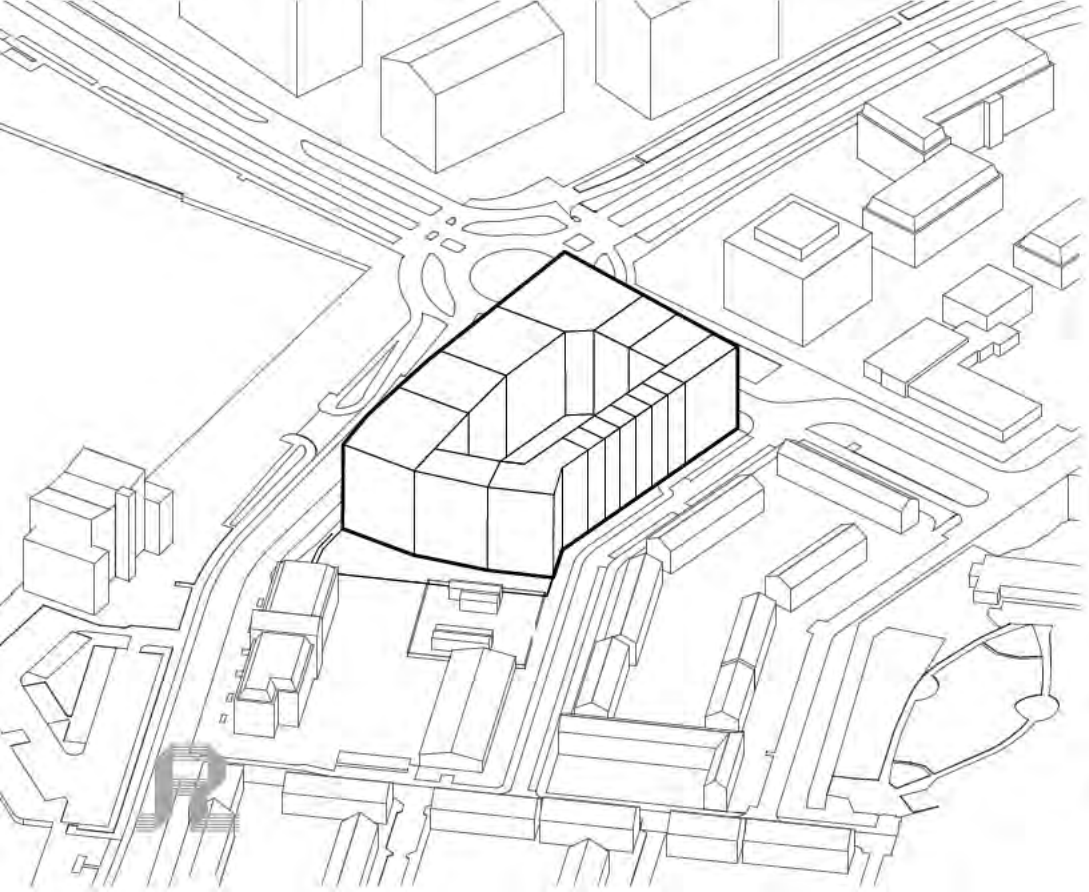


Massaopbouw
perceel

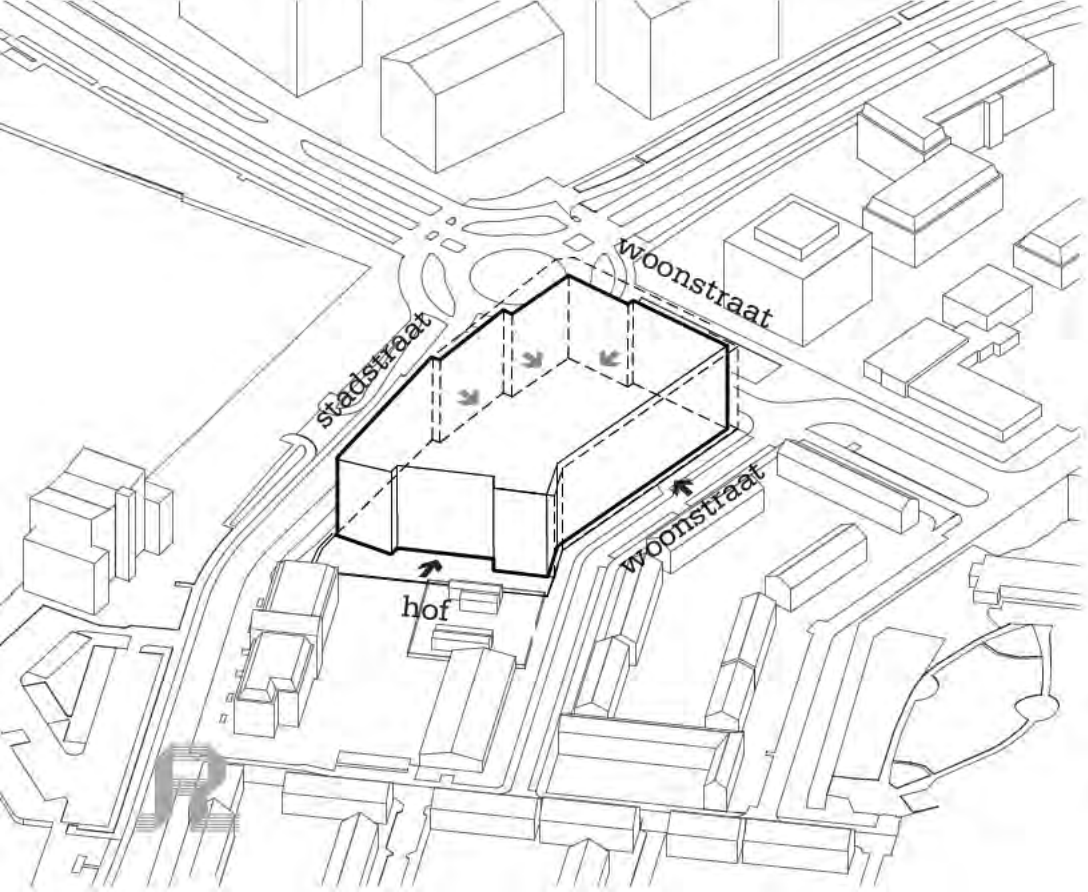


- alzijdig
- connecties op maaiveld

Massaopbouw
gesloten bouwblok

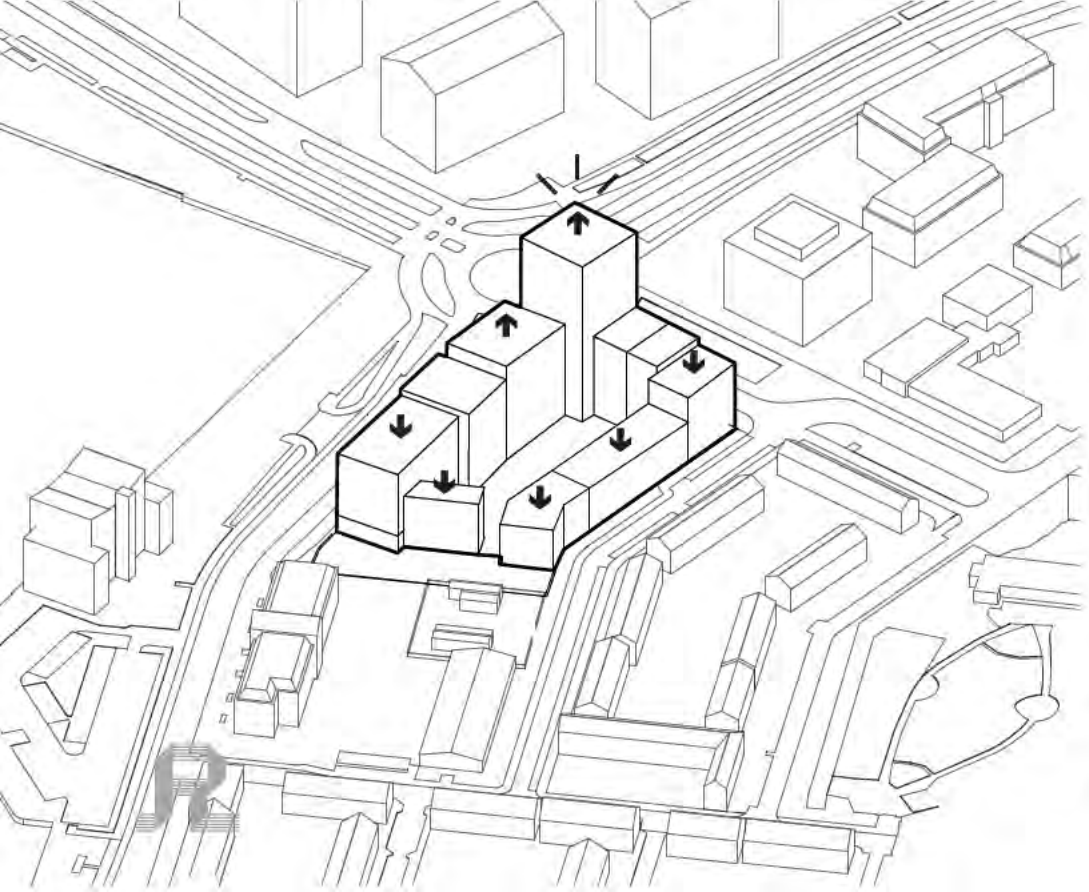


Massaopbouw
korrel omgeving

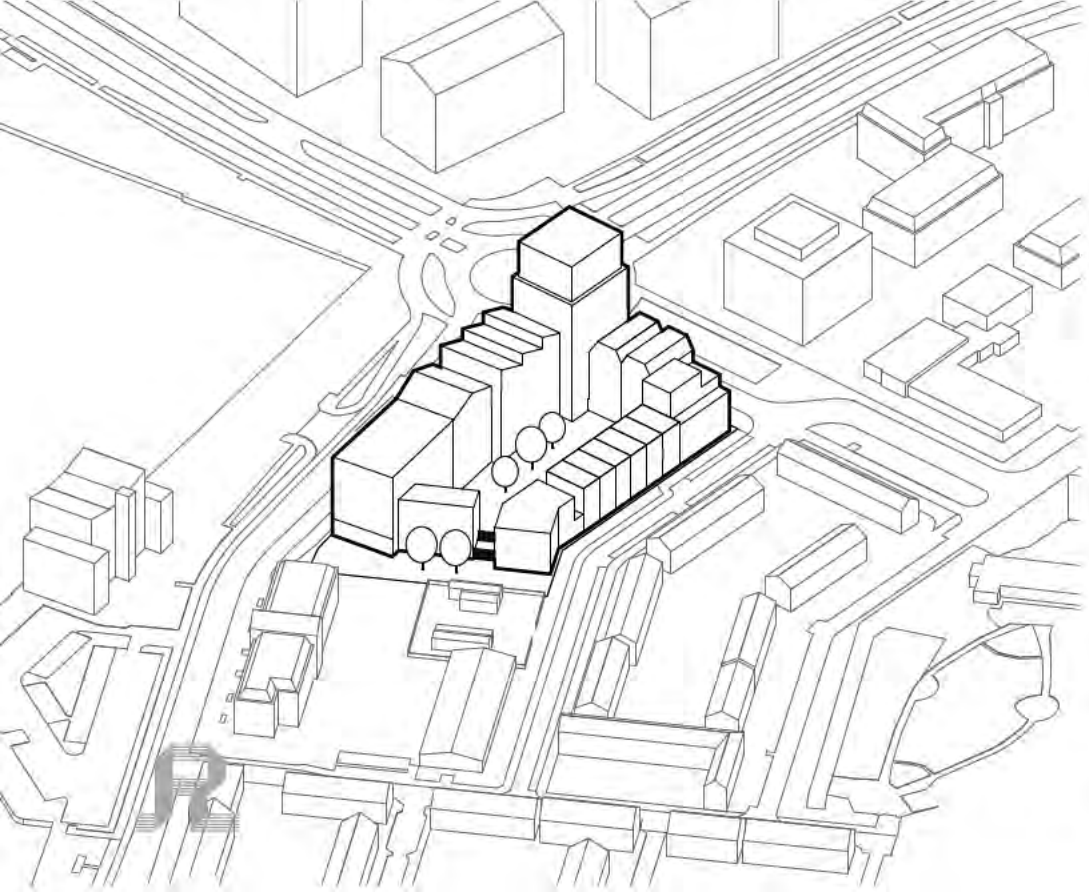


- ruimte maken bij rotonde
- ruimte voor hof
- ruimte voor woonstraat

Massaopbouw
setbacks



Massaopbouw
hoogtes aanpassen



Massaopbouw
dakenlandschap





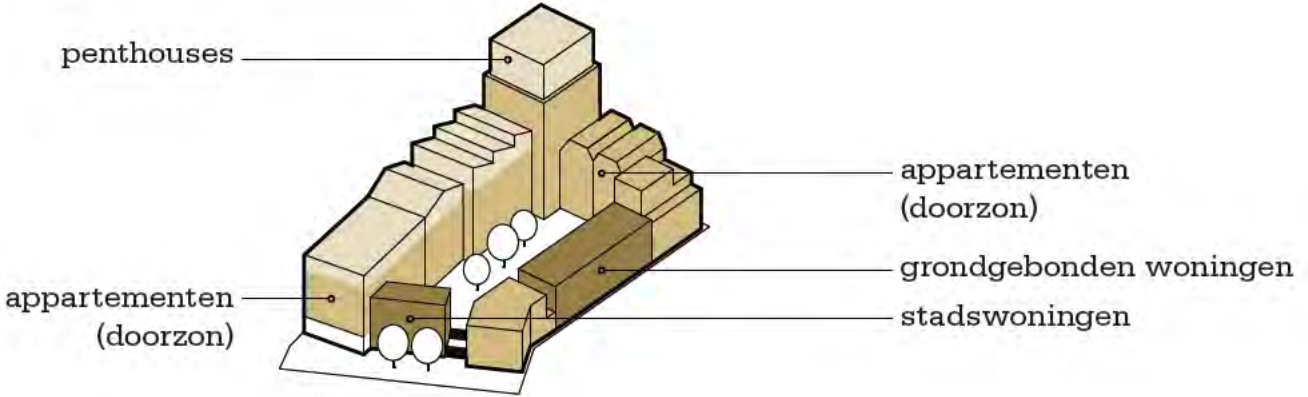






- industrieel karakter
- duurzame materialen

Massaopbouw
referenties



Massaopbouw
woningtypologie

Programma

totaal woonprogramma	77 wooneenheden
	ca. 8.700m^2 GO
parkeerplaatsen	121
totaal vloeroppervlakte	ca. 16.000m^2 BVO
parkeergarage	ca. 3.000m^2 BVO
commercieel / kantoorplint	ca. 500m^2 VVO
gemeensch. fietsenberging*	ca. 200m^2 GO



* verplichte bergingen kunnen op basis van gelijkwaardigheid vervangen worden door een gemeenschappelijke fietsenberging + inpandige bergingen volgens de *amsterdamse bouwbrief*

Programma

18 kleine appartementen (60-70m^2)

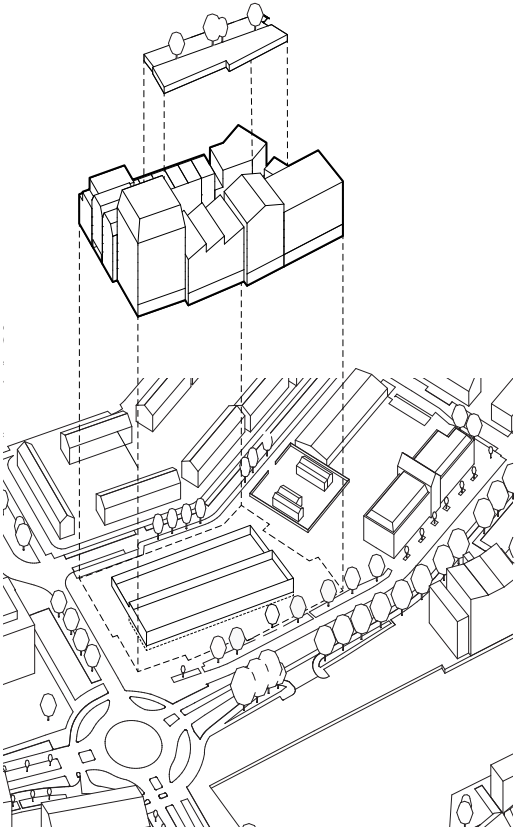
40 middelgrote appartementen (100-130m^2)

9 penthouses (150-200m^2)

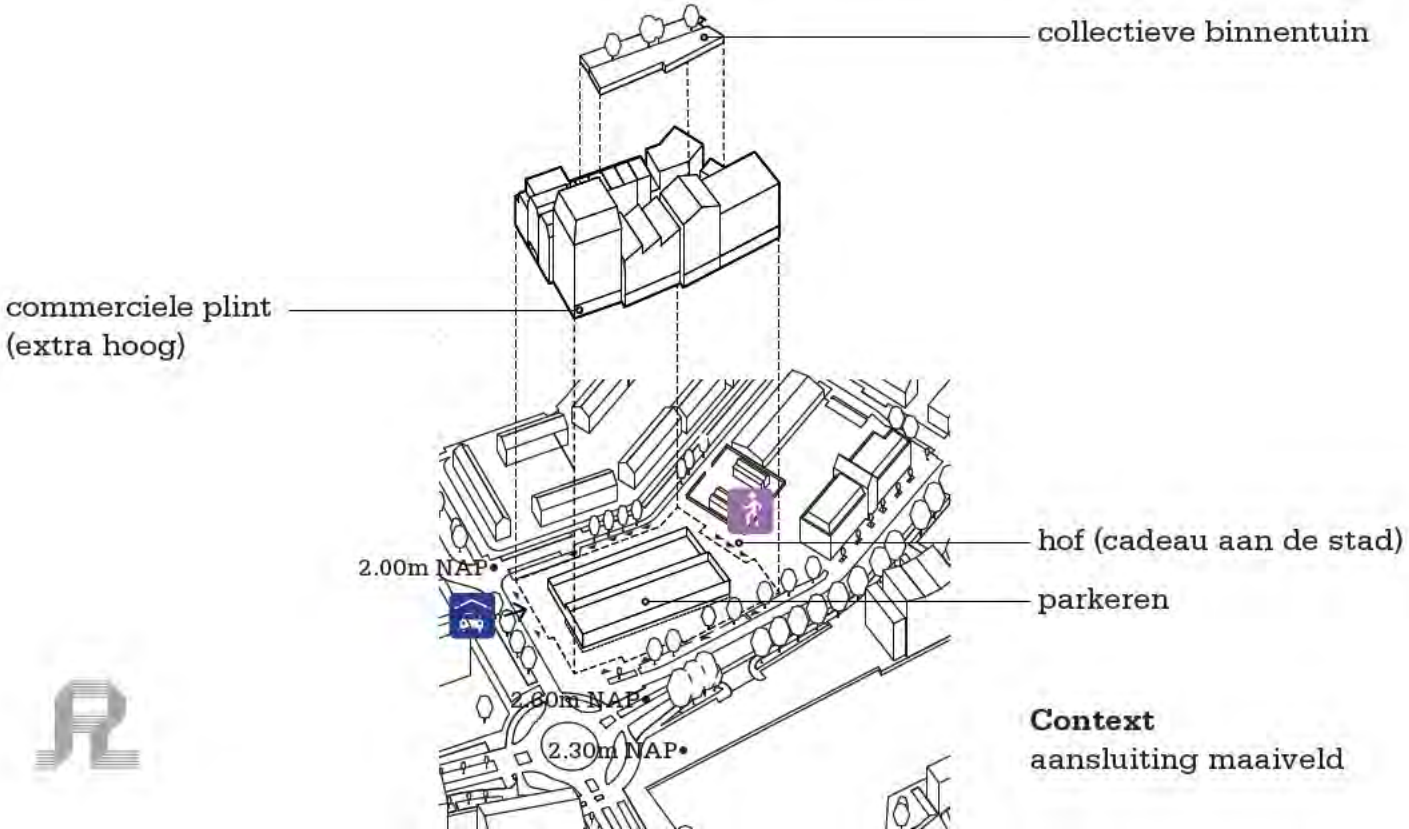
7 grondgebonden eengezinswoningen (115m^2)

3 stadswoningen (80m^2)

77 woningen



Context


collectieve binnentuin
commerciele plint
(extra hoog)
hof (cadeau aan de stad)
parkeren
2.00m NAP•
2.60m NAP•
2.30m NAP•
Context
aansluiting maaiveld

Energietransitie

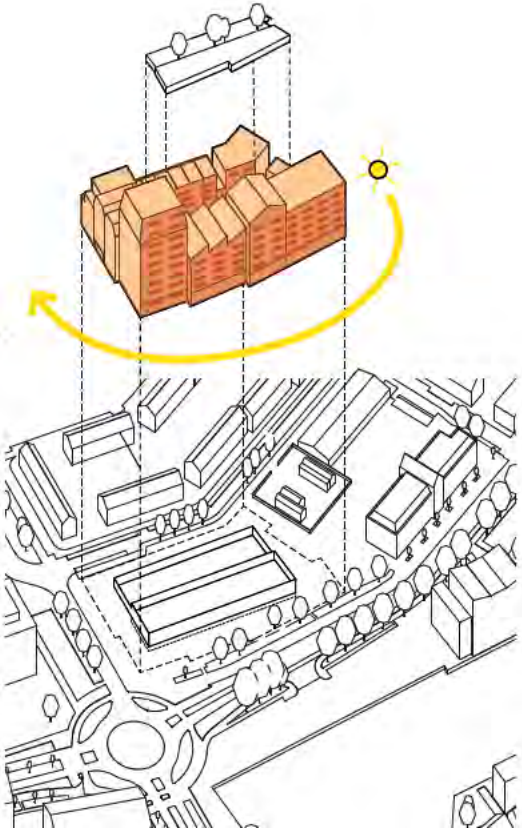
1. Zwolle wil uiterlijk in 2050 energieneutraal te zijn.

2. In lijn met de hoofdambitie wordt in 2025 de hoeveelheid CO2-uitstoot ten opzichte van 1990 gereduceerd met 25% en wordt 25% van de totale energievraag op duurzame wijze opgewekt.

3. De energietransitie zetten we in als katalysator voor economische en sociale groei.

Stap 1:
Beperk energiebehoefte

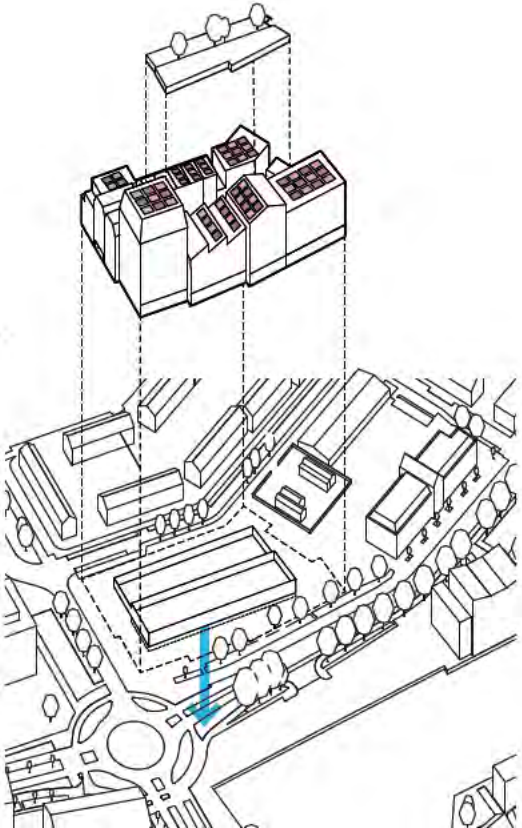
- Daglicht
- Zonwering
- Isolatie



Context
energietransitie

Stap 2:
Hernieuwbare energie

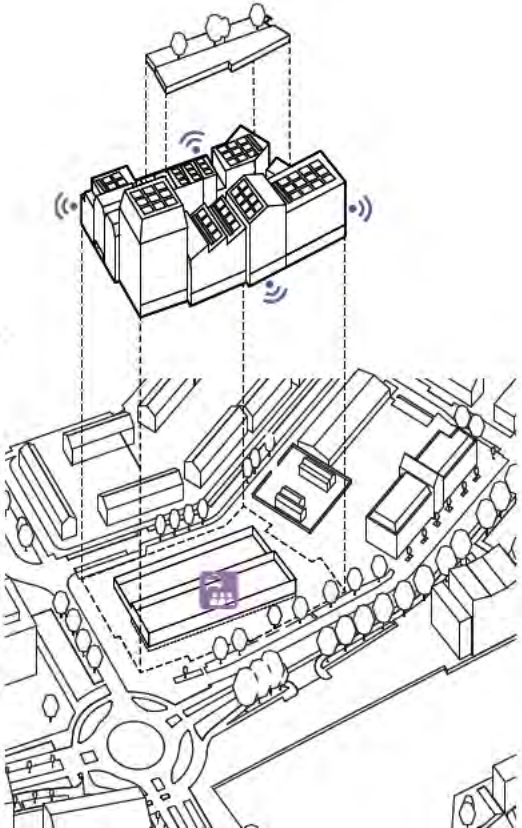
- Zonneboiler
- Zonenergie (PV)
- WKO (bodem)



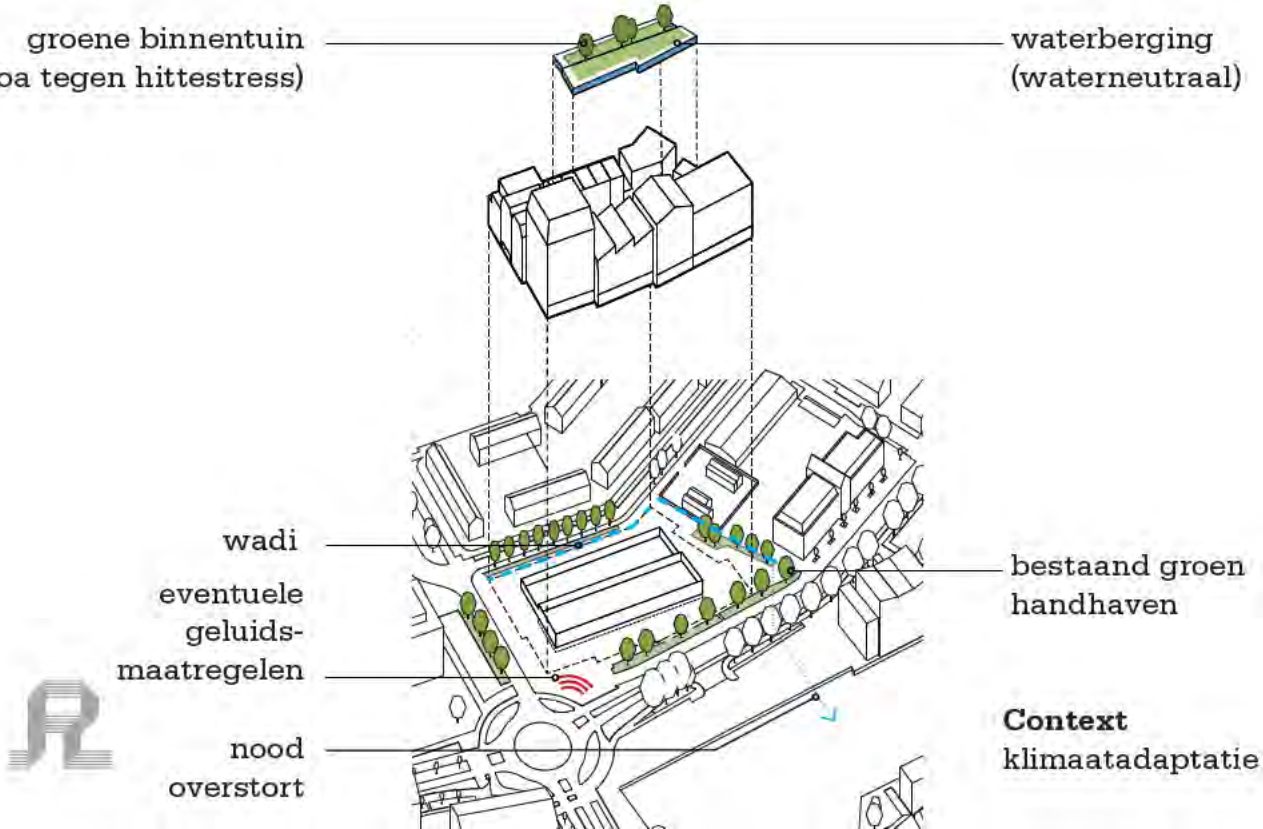
Context
energietransitie

Stap 3:
Efficient gebruik

- Energieopslag
- Smart building
- Deelauto's



Context
energietransitie


groene binnentuin
(oa tegen hittestress)
waterberging
(waterneutraal)
wadi
eventuele
geluids-
maatregelen
nood
overstort
bestaand groen
handhaven
Context
klimaatadaptatie

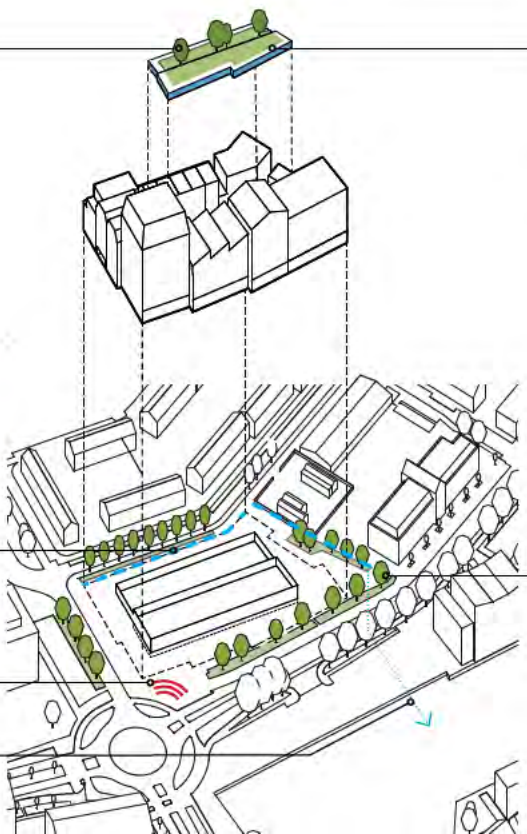
groene binnentuin
(oa tegen hittestress)





eventuele
geluids-
maatregelen

nood
overstort



bestaand groen
handhaven

Context
klimaatadaptatie

Uitwerking

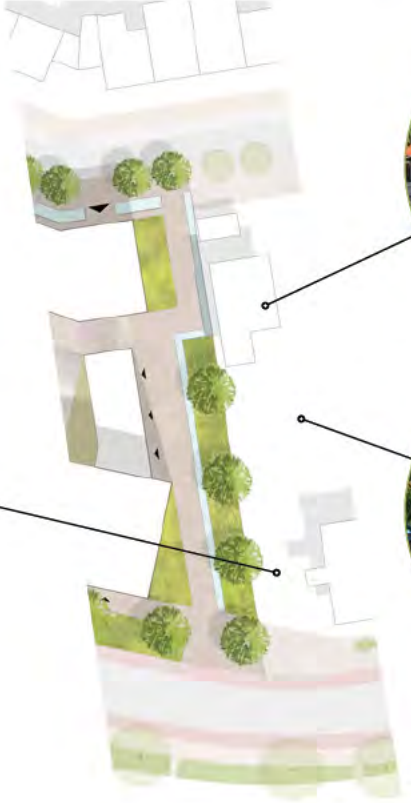




Principeplattegrond
aansluiting maaiveld



terras hotel





woonwagens



parkeerterrein

‘cadeau aan de stad’ visie







‘cadeau aan de stad’ visie



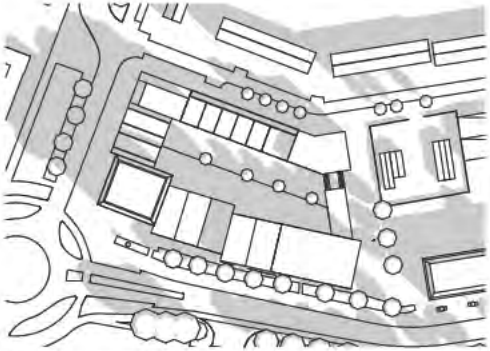
Principeplattegrond
verdiepingen



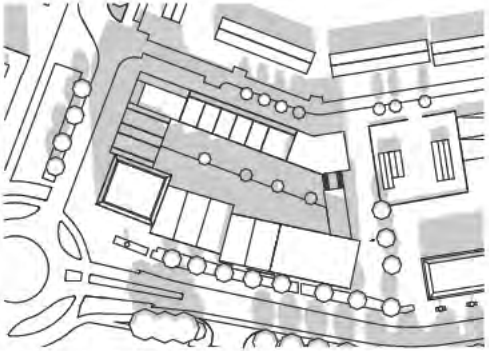
Principeplattegrond
aantal bouwlagen



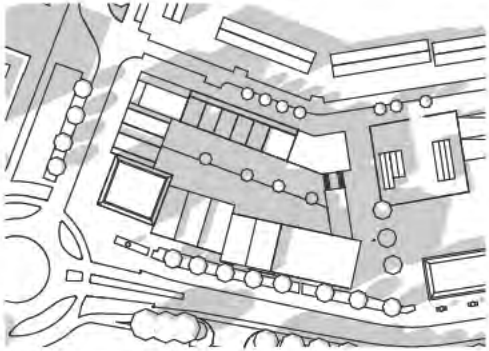
Principedoorsnede
aansluiting maaiveld



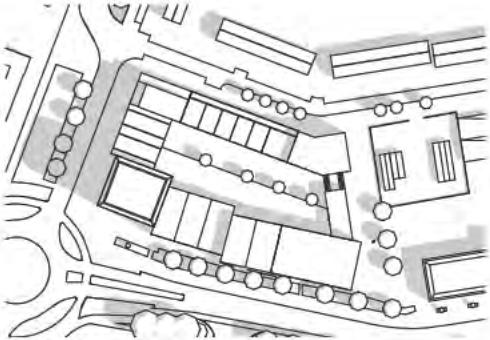
21 april 9.00



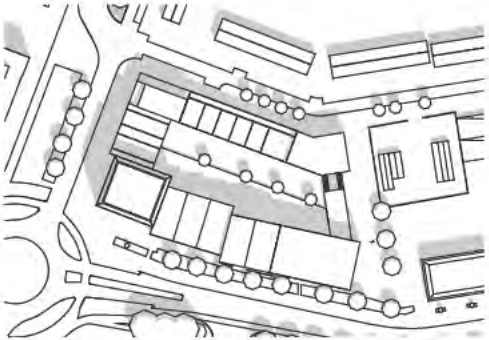
21 april 12.00



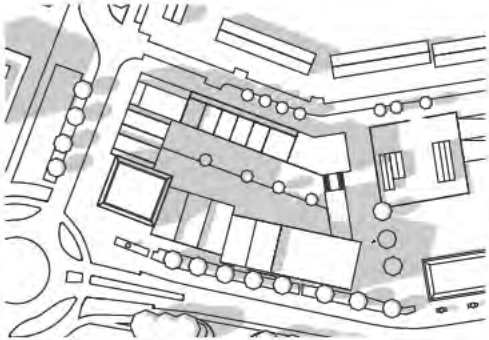
21 april 17.00



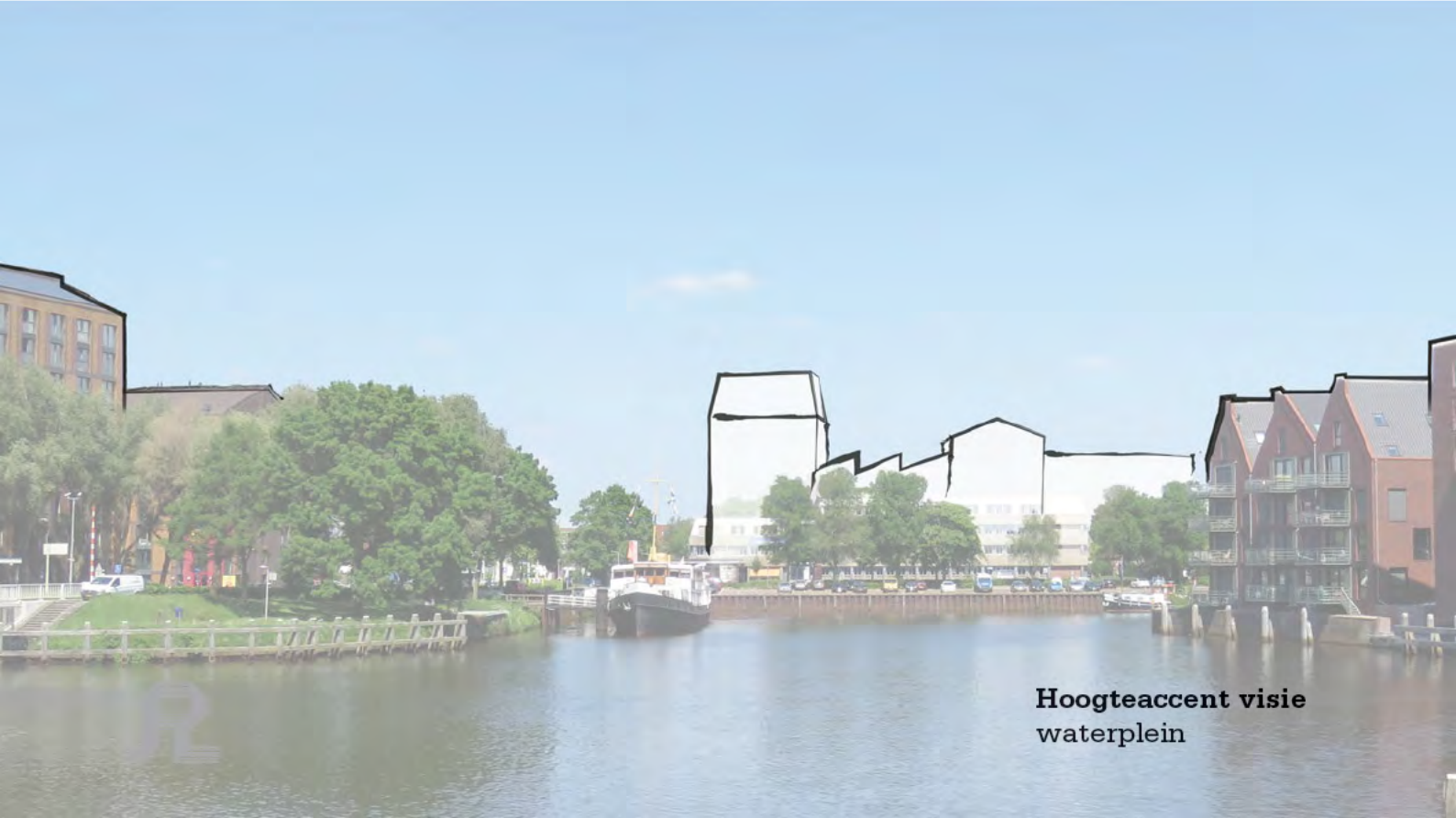
21 juni 9.00



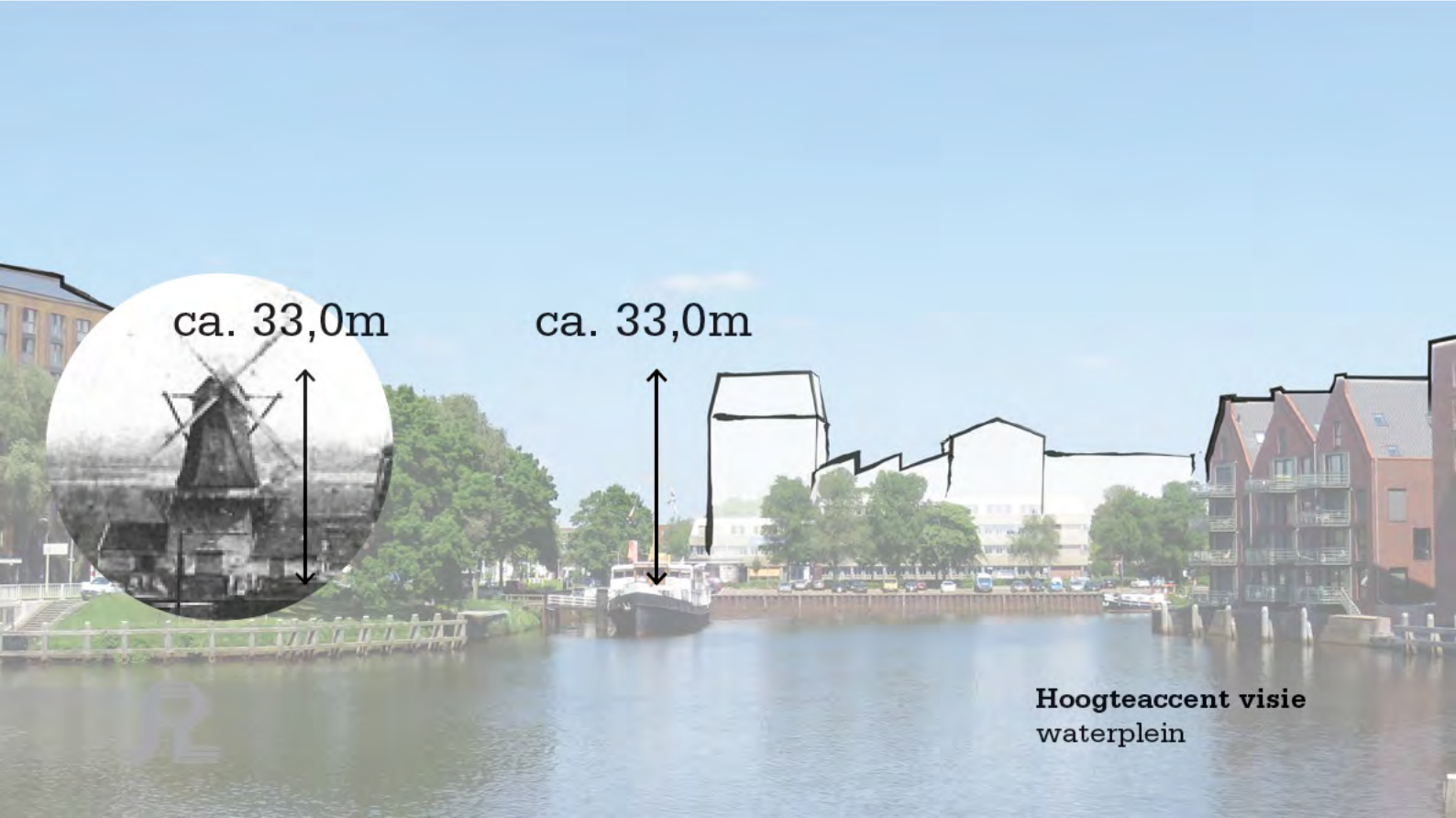
21 juni 12.00



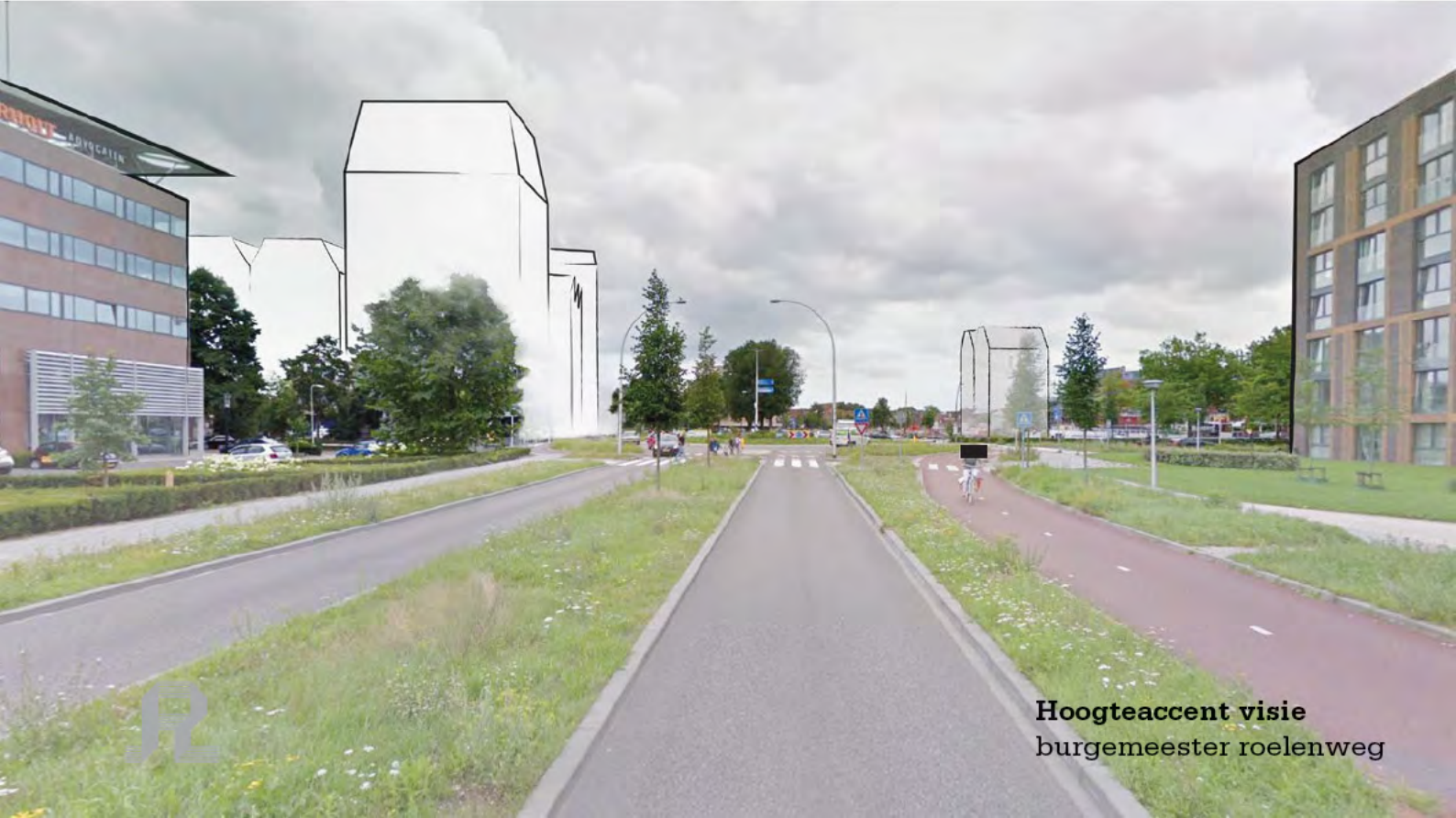
21 juni 17.00



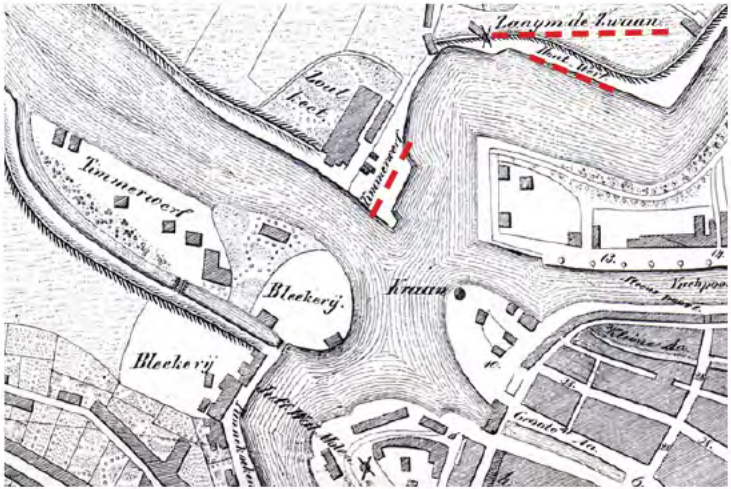
Hoogteaccent visie
waterplein



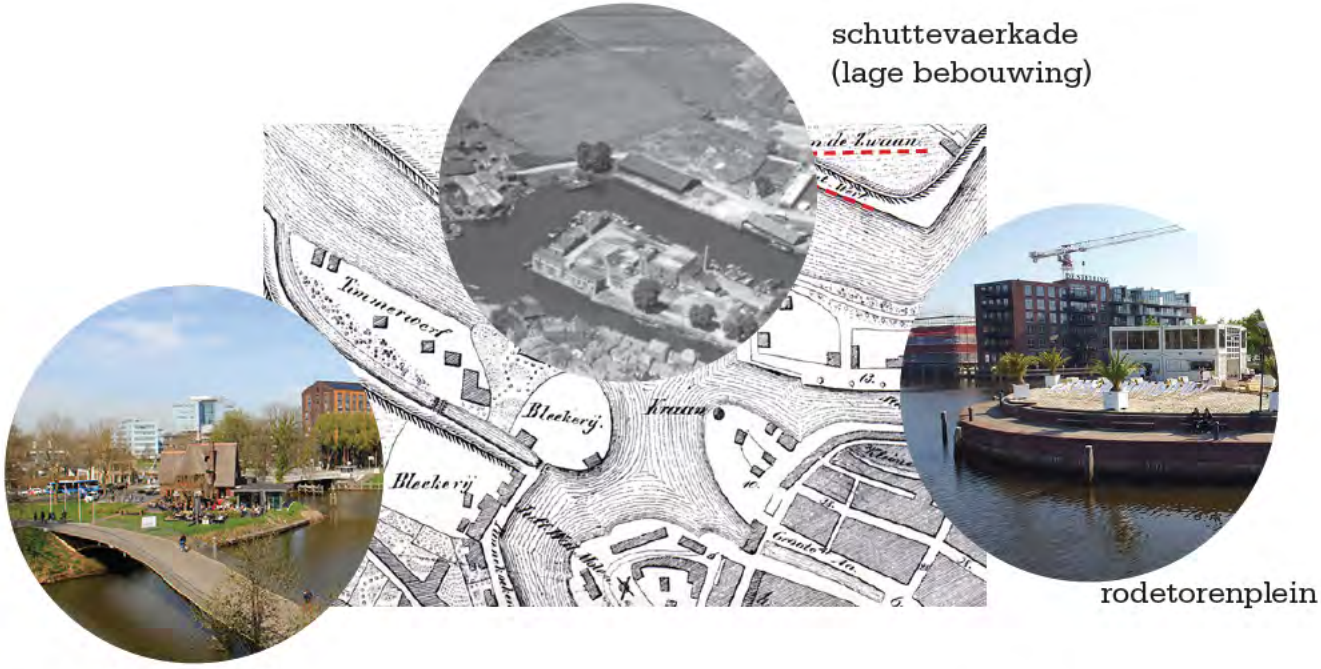
Hoogteaccent visie
waterplein



Hoogteaccent visie
burgemeester roelenweg



Kadebebouwing visie
houtindustrie



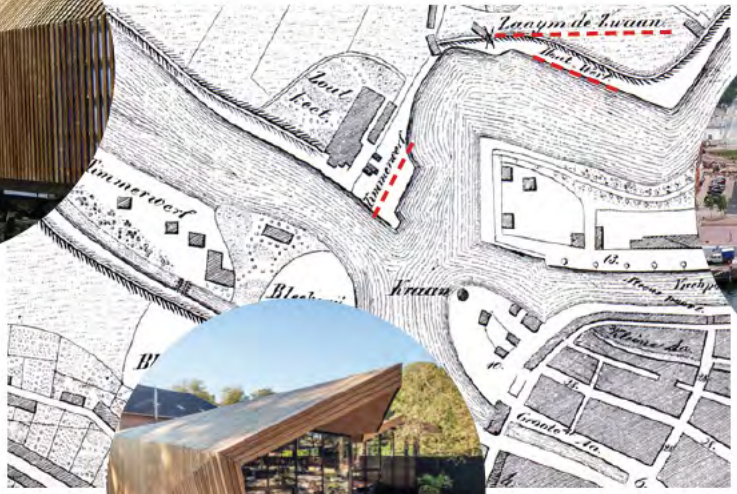
schuttevaerkade
(lage bebouwing)

hofvliet villa

rodetorenplein

Kadebebouwing visie
publieke waterkant







Kadebebouwing visie
hout thema



Vragen?





Stedenbouwkundig ontwikkelingsplan (SOP)

De Zwaan [redacted] Zwolle

3 april 2020

Slokker Vastgoed

WITPAARD
GEBIEDSONTWIKKELING

Colofon

Plannaam:	Stedenbouwkundig ontwikkelingsplan De Zwaan [redacted] Zwolle
Datum:	3 april 2020
Status	definitief

Slokker Vastgoed B.V.
[redacted]
Zwolle
zwolle@slokkervastgoed.com
www.slokker.com

Witpaard B.V.
[redacted]
IJsselmuiden
info@witpaard.nl
www.witpaard.nl

JSA
[redacted]
Rotterdam
info@jsa-rotterdam.nl
www.jsa-rotterdam.nl

Inhoudsopgave

Inleiding	pagina 3
1. Stedenbouwkundige context	pagina 5
2. Stedenbouwkundige visie	pagina 7
3. Stedenbouwkundige inpassing	pagina 9
4. Verantwoording woningbouwprogramma	pagina 11
5. Verantwoording plintfuncties	pagina 13
6. Toetsing structuurplan en overig beleid	pagina 15
7. Bestemming bestaand en beoogd	pagina 17
8. Verkeer en parkeren	pagina 19
9. Toekomstbestendigheid	pagina 21
10. Onderzoeken	pagina 23

Bijlage 1: Verslag participatietraject
Bijlage 2: Ecologisch onderzoek
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 4: Toelichting groen
Bijlage 5: Notitie parkeerblans

Inleiding

Initiatiefnemer Slokker Vastgoed B.V. is voornemens om het perceel grond aan de [redacted] in Zwolle te herontwikkelen. Op het betreffende perceel is momenteel een kantoorgebouw gesitueerd. De herontwikkeling bestaat uit de sloop van het bestaande kantoorgebouw en de realisatie van een gevarieerd aanbod van circa 100 woningen waarvan het meerendeel bestaat uit appartementen. Daarnaast zal er ruimte zijn voor circa 350 m2 commerciële ruimte en worden fietsenstallingen en een parkeerkelder aangelegd.

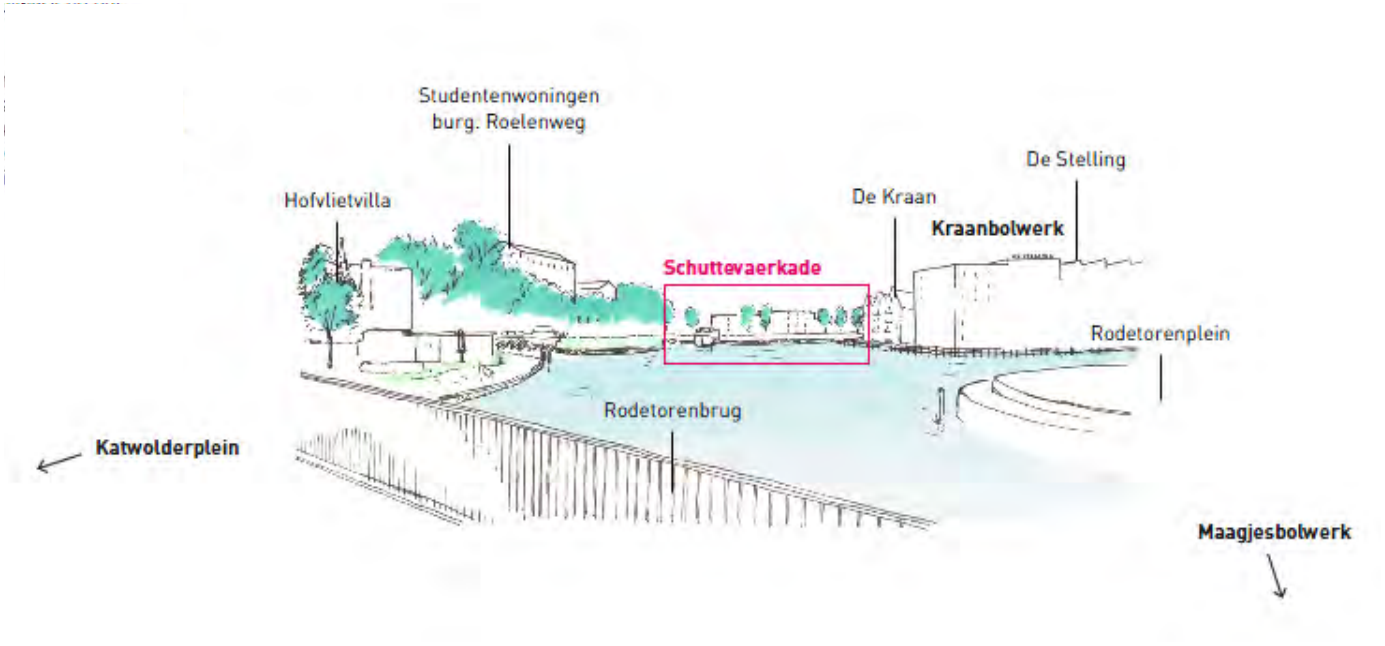
De gewenste ontwikkeling past niet binnen het huidige geldende planologische kader. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken zal de geldende kantoorbestemming als hoofdbestemming moeten vervallen en zal de huidige bestemming gewijzigd moeten worden in een woonbestemming waarbinnen voor een deel ruimte is voor commerciële functies. Voor deze ontwikkeling is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In het nieuwe bestemmingsplan is de ruimte voor kantoren sterk ingeperkt. Dit past in het beleid van de gemeente om de katorenleegstand te verminderen en het aanbod van oude kantoren op bepaalde plekken in de stad te reduceren. De Zwolse kantorenmarkt wordt hierdoor gezonder.

Als basis voor een nieuw bestemmingsplan is dit Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan opgesteld. Voorliggend Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan is een tussendocument waarin wordt aangetoond dat de voorgenomen plannen, die nog in ontwikkeling zijn, voldoen aan de gemeentelijke ambitie van goede ruimtelijke (ordenings) kwaliteit voor wat betreft gebruikerswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

Bijzondere aandacht gaat uit naar nieuwe opgaven omtrent energietransitie, alsmede watterrobuuste en klimaatbestendige stedenbouw. Dit Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan toont aan dat de gewenste ontwikkeling op stedenbouwkundig gebied kan worden uitgevoerd en dat er een nieuw bestemmingsplan opgesteld kan worden.



Afbeelding: Ligging Plangebied



Afbeelding: Locatie en omgeving



Afbeelding: Gewenste stedenbouwkundige indeling plangebied

1. Stedenbouwkundige context

Historie

Tot in de eerste helft van de twintigste eeuw was het plangebied een groen gebied met bedrijvigheid langs de buitenoever van de stadsgracht. De stadsgracht is in 17e eeuw gegraven vanwege de 80 jarige oorlog en heeft de contravorm van de bastions die ook in deze periode zijn aangelegd. Langs de gracht liep een dijkje. De havenkade heeft zijn hoekige vorm omstreeks de eerste helft van de twintigste eeuw gekregen. Oorspronkelijk was de gracht ter plaatse van de [redacted] breder en in de hoek meer afgerond.

Op de betreffende locatie stond sinds 1724 houtzaagmolen De Zwaan. Firma Schaepman & Russel hield zich bezig met houthandel op deze locatie en hadden loodsen op het Kraanbolwerk. Ook in het gebied tussen de [redacted] en de Achtergracht heeft een houtloods gelegen. In 1901 is de bovenbouw van de molen gesloopt en in 1925 de onderbouw. Op deze plek was waarschijnlijk na de sloop van de houtzaagmolen een klein bedrijfje gevestigd dat zich onder andere bezighield met de reparatie van houtwerk van schepen en de verhuur van roeiboten. In 1927 verdween dit bedrijfje door de aanleg van een kademuur vanaf de Coöperatieve Landbouwbank naar de Holtenbroekerdijk (huidige [redacted]).

Huidige situatie

Het beoogde te ontwikkelen gebied ligt ten noordwesten van de binnenstad van Zwolle, buiten de stadsgracht aan de [redacted]. Het kantoorgebouw dat nu in het plangebied staat meet 5.400 m2, is niet meer van deze tijd en heeft een gesloten uitstraling naar de [redacted]. Aan de noordzijde van het plangebied ligt een privaat parkeerterrein, behorend bij het kantorengebouw [redacted]. Het plangebied ligt op een prominente positie nabij de op-en afrit van de A28 Zwolle –centrum en is vanaf de snelweg dan ook goed bereikbaar. Het NS station van Zwolle ligt op 1,5 kilometer van het plangebied en er zijn meerdere bushaltes in de buurt. De ruimtelijk functionele structuur aan de Burgemeester [redacted] weg bestond aanvankelijk uit kantoren en een taxicentrale op hoek met de Pannekoekendijk. In de achterliggende jaren heeft er een transformatie plaatsgevonden in functie en structuur. Ter plaatse van de taxicentrale zijn drie studentengebouwen gerealiseerd, het vierde gebouw is in aanbouw en het voormalige KPN pand is omgebouwd ten behoeve van appartementen.

Momenteel herbergt het gebied aan de [redacted] diverse functies. Op de kade ligt een openbaar parkeerterrein dat wordt onderbroken door appartementencomplex De Zwanenburcht. Het gebied [redacted] wordt doorsneden door een 50-kilometerweg. Tussen de wijk Dieze en de [redacted] staat een kantoorgebouw, twee woonwagens, een tafeltennishal en een hotel. De wijk Dieze heeft een herkenbare stedenbouwkundige structuur, waar de bebouwing aan de [redacted], met name in de bebouwingsgrenzen, van afwijkt. Deze bebouwing heeft een redelijk dichte structuur, is niet openbaar toegankelijk en sluit daarmee de woonwijk af van de open ruimte rond de stadsgracht.

Ten oosten van het plangebied, tot aan de Rembrandlaan, bevindt zich planmatige woonbebouwing, die deel uit maakt van wijk Dieze. Aan de zuidzijde daarvan staat het wooncomplex Zwanenburcht dat voornamelijk op de stadsgracht is georiënteerd.
In de stedenbouwkundige structuur is eveneens de bebouwing op het Kraanbolwerk van belang. Het inmiddels gerealiseerde bouwvolume is bepalend voor de ruimtelijke beleving en het stadsbeeld aan de westzijde van de binnenstad.

Op de navolgende afbeelding staat aangegeven waar de volgende functies gesitueerd zijn.

1. Stadsgracht: ter plekke van nummer 1 is een vaste aanlegsteiger voor de ‘mvb Oosterschelde’. Dit is een horeca-boot die gebruikt wordt voor verschillende recreatieve doeleinden (feesten, partijen, evenementen, huwelijken, vergaderingen etc.);
2. Woningontwikkeling het Kraanbolwerk;
3. Een bestaand appartementencomplex aan de Schuttervearkade direct aan het water (inclusief private parkeervoorziening) en ten oosten daarvan een openbaar gemeentelijk parkeerterrein;
4. Hotel/restaurant;
5. Twee woonwagens (woningbouwcorporatie

Deltawonen) en een gebouw voor de tafeltennisvereniging (grond en gebouw in eigendom van de gemeente Zwolle);

6. Grondgebonden woningen ( ), gebouwd in de naoorlogse periode;
7. Kantoren maatschappelijke voorzieningen en wonen;
8. Studentenhuisvesting en Tactus verslavingszorg.
9. Een openbaar parkeerterrein in eigendom van de gemeente. Het parkeerterrein heeft een capaciteit van circa 85 plaatsen (betaald parkeren). Het parkeerterrein wordt op de marktdagen ook gebruikt voor het parkeren van de wagens van de marktkooplieden.

Het plangebied wordt omsloten door een aantal wegen. Via deze wegen zijn aansluitingen in zowel noordelijke als zuidelijke richting op de snelweg A28 snel en makkelijk te bereiken

In en rondom het plangebied is een aantal groene eilandjes aanwezig. Onder ander aan de van , de en de .



Afbeelding: Huidig kantoorpand



Afbeelding: Functies in de omgeving van het plangebied

2. Stedenbouwkundige visie

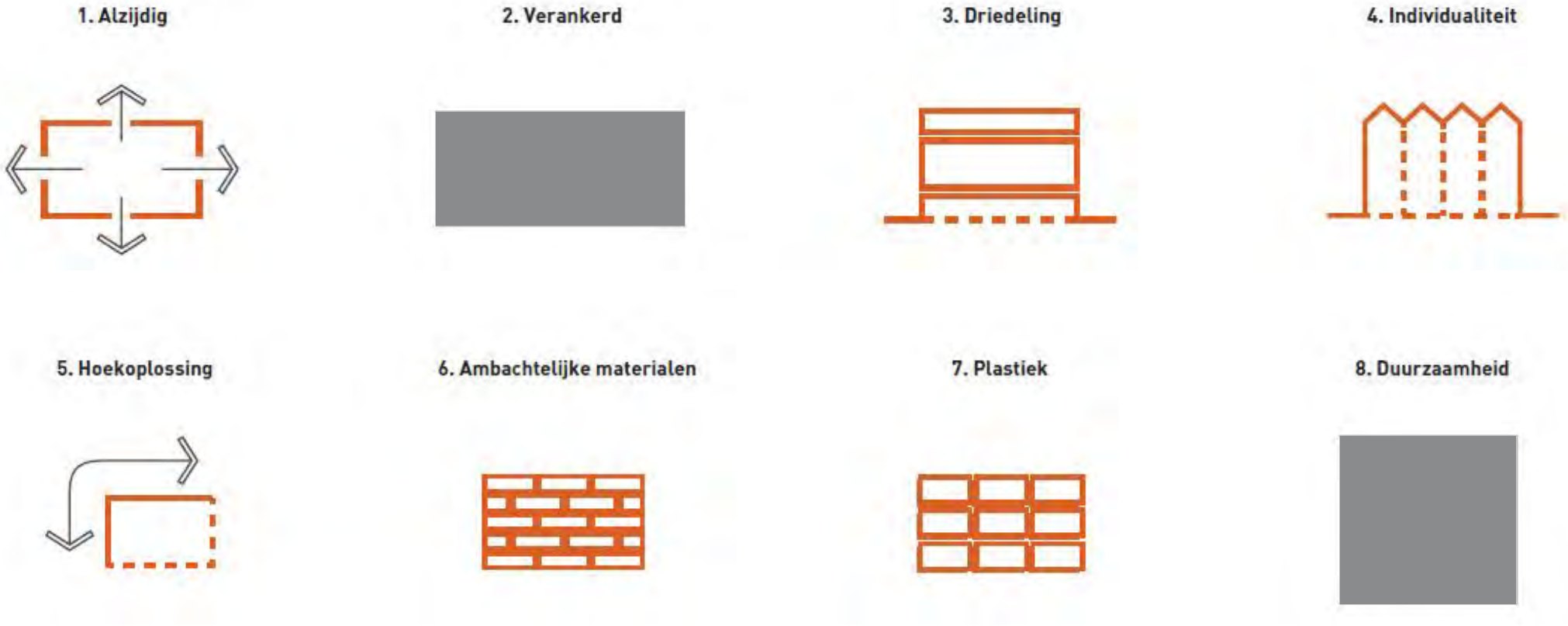
Voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied is een zorgvuldige stedenbouwkundige benadering noodzakelijk. Het betreft hier immers een prominente plek in Zwolle. De locatie is een belangrijke schakel tussen de woonbuurten van Diezerpoort en de Binnenstad. Een belangrijk uitgangspunt is om het anonieme kantoorpand te veranderen tot een levendig centrumstedelijke locatie. Daar moet het aangenaam zijn om te wonen, werken en verblijven. Van belang is dat door het plangebied een verbinding wordt gecreëerd tussen de Groene Singelring en de achterliggende wijk Diezerpoort.

Voor de woningbouwontwikkeling aan de [redacted] is het navolgende kader van belang:

- Aansprekende architectuur met verfijning in geleding en massa in relatie tot de belendende gebouwen en verdere omgeving;
- Alzijdige oriëntatie met entrees (liften) en/of voordeuren op de begane grond aan de Stadsgracht, [redacted] / [redacted];
- De rooilijnen volgen de vernieuwde buitenruimte met hoofdgroenstructuur aan de Stadsgracht en andere buitenruimten – geen toren 'koud' op deze straat (windhinder);
- In de plint levendige woon- en werkfuncties (geen blinde gevel of groen talud). Gedacht kan worden aan Rugzak woningen, Rugzak kantoren en andere werkfuncties die het parkeervolume (half verdiepte parkeerbak) afzoomen;
- Verdiept parkeren onder maaiveld en/of op maaiveld en voldoende fietsenstallingen;
- Een omsloten groene binnentuin als ontmoetingsplek voor bewoners van het appartementencomplex is denkbaar met goed bereikbare bergingen en andere voorzieningen.
- Hoe kan de huidige stenige buitenruimte (o.a. huidige parkeerterrein behorend bij kantoorgebouw) een meer groene aankleding krijgen met groenzones naar de achterliggende woonbuurt. Het groen dient als wateropvang en voorkomt hittestress. Dit betekent per saldo meer groen en minder verharding ten opzichte van de huidige situatie;
- Er wordt geprobeerd om te voorzien in een goede toegankelijkheid voor mindervaliden en in voldoende veiligheid (verlichting).
- Voor de afvalvoorziening wordt in overleg met de gemeente gezocht naar een ondergrondse oplossing in de omgeving. Als dat niet mogelijk is, dan wordt een ondergrondse oplossing aan de Van Mierevelt-



Afbeelding: Vogelvlucht zijde van [redacted] met daarop de positie van de bouwmassa weergegeven



straat (voor het witte blok) of op de hoek van de [redacted] en [redacted] gezocht.

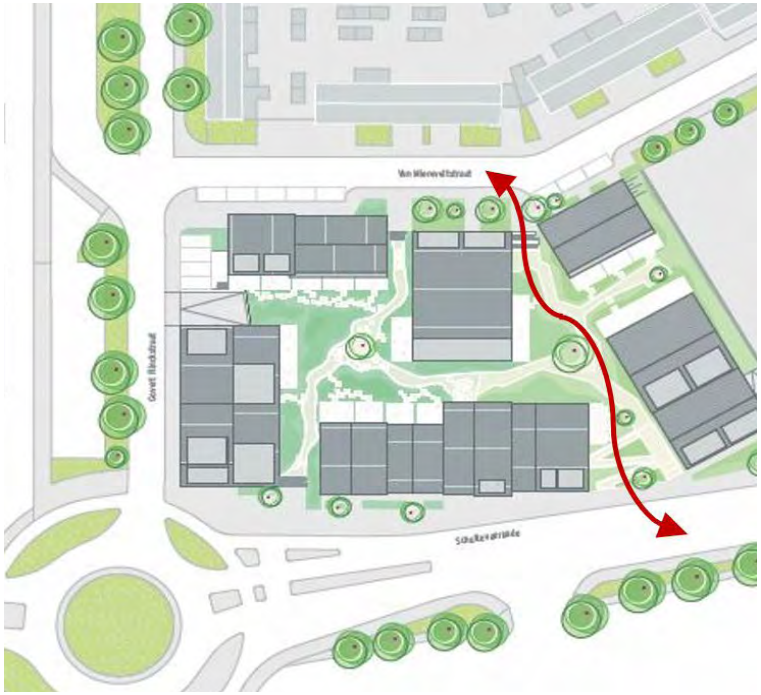
Verder zijn de volgende architectonische kernkwaliteiten van belang:

1. De bouwblokken kennen alzijdigheid; ze gaan aan alle zijden interactie aan met de omgeving.
2. De architectuur is verankerd in de openbare ruimte.
3. Gebouweenheden kennen horizontaal een duidelijke driedeling. Door verschillen in de gebouweenheden wordt verticaliteit in het bouwblok gebracht
4. De gebouwen hebben een individuele en eigentijdse architectonische verschijningsvorm
5. De hoeken sluiten aan op beide zijden
6. Materialen zijn duurzaam, verouderen mooi en zijn ambachtelijk traditioneel
7. De gekozen materialisering maakt de architectuur vriendelijk en benaderbaar
8. Duurzaamheid mag zichtbaar zijn, maar zonnecollectoren en zonnepanelen zijn zoveel mogelijk onzichtbaar vanaf de straat, bij schuine daken zoveel mogelijk geïntegreerd in de dakbedekking.

3. Stedenbouwkundige inpassing

Voor het plangebied is in tegenstelling tot de huidige gesloten bebouwingsstructuur gedacht aan een compositie van verschillende bouwvolumes. Deze bebouwing heeft een alzijdige oriëntatie en gaat daarmee aan alle zijden een interactie aan met de omgeving. De positie van de bebouwing is zodanig ontworpen dat er sprake is van een zoveel mogelijk open structuur. De buitenruimte tussen de woonblokken wordt zoveel mogelijk openbaar toegankelijk, waarbij er in ieder geval één doorgang wordt gecreëerd tussen de bebouwing door. Daarmee ontstaat er een ruimtelijke relatie tussen de [redacted] en de ruimte langs de [redacted]. Die relatie is er op dit moment niet, omdat het plangebied niet openbaar toegankelijk is en er daardoor vanuit Dieze nu altijd om het bestaande pand heen moet worden gelopen om de gracht te bereiken. Daarnaast komt de functie wonen ook dichter bij de gracht te liggen. Dit betekent dat er een positieve bijdrage wordt geleverd aan een meer naar buitengericht karakter van dit deel van Dieze. De hoofdgroenstructuur wordt gerespecteerd en binnen de plangrenzen doorgezet en eventueel gecompenseerd daar waar een enkele bestaande boom moet wijken.

De gebouwen staan langs de randen van het plangebied op de grond en hebben een relatie met de openbare ruimte. De architectuur van de verschillende volumes hebben overwegend een verticale geleding. Er worden namelijk verschillende bouwblokken met wisselende hoogten gerealiseerd en de voorgevels van de bouwblokken worden op wisselende afstanden van de rooilijn gepositioneerd, waardoor inspringingen ontstaan wat de verticale uitstraling ten goede komt. De bouwhoogte varieert van 4 tot 12 bouwlagen, waarbij het grootste volume is georiënteerd op de hoek [redacted] / [redacted], die daarmee ook de hoek ter hoogte van de rotonde begeleidt. Ruimtelijk gezien wordt hiermee aansluiting gezocht bij





[redacted]

het pand van de Kamer van koophandel en de studentenhuisvesting aan de andere zijde van de rotonde. De laagste bebouwing is aan de Van [redacted] gepositioneerd, waardoor er een geleidelijke overgang wordt bewerkstelligd ten opzichte van de bestaande woonbebouwing aan de kant van de wijk Dieze. Door de verschillende bouwhoogtes en dakvormen ontstaat er een gevarieerd dakenlandschap, waarin dakterrassen zijn uitgespaard en techniek en PV-panelen subtiel en onopvallend in zijn geïntegreerd.

De bebouwing staat aan de binnenzijde op een halfverdiepte parkeerkelder, die tussen de verschillende bouwvolumes, via trappen en hellingbanen, bereikbaar is en wordt ingericht als binnentuin. De binnentuin wordt zoveel mogelijk vergroend en voorzien van informele verharde paden en paadjes die door het groen slingeren. De insteek is het hemelwater hier (deels) op te vangen door middel van bijvoorbeeld een retentiedak. De privétuinen van de grondgebonden woningen grenzen aan de binnentuin.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats van zowel de [redacted], als de Go[redacted] en de Van [redacted]. Voor het gemotoriseerde verkeer is de halfverdiepte parkeerkelder bereikbaar via de ingang aan de [redacted]. Fietsenbergingen worden zoveel mogelijk in de plinten van de verschillende appartementenblokken opgelost.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt deze prominente plek in de stad ruimtelijk gezien versterkt en ontstaat er een levendig stadsbeeld, welke op deze plek een belangrijke bijdrage kan leveren aan het stedelijk weefsel.



Afbeelding: Ingang parkeerkelder



Afbeelding: Impressie inrichting binnentuin



Afbeelding: Waterfront

4. Verantwoording woningbouwprogramma

Omgevingsvisie

Momenteel wordt gewerkt aan het opstellen van een omgevingsvisie ter voorbereiding op de komst van de Omgevingswet.

Het college heeft op 29 juni 2017 deel 1 van de omgevingsvisie "Mijn Zwolle van morgen" vastgesteld. De raad heeft inmiddels ingestemd met deel 1 van de omgevingsvisie. Deel 1 is een document op hoofdlijnen, waarin, met aandacht voor de strategische opgaven, de verschillende ambities op integrale wijze worden samengebracht. Het document geeft op hoofdlijnen richting aan de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in de toekomst, maar dient in een opvolgend document, omgevingsvisie deel 2, nader te worden uitgewerkt. Dan kunnen ook keuzes gemaakt worden op gebiedsniveau. Dit betekent dat het Structuurplan 2020 zijn status als structuurvisie, zoals bedoeld onder de huidige Wet ruimtelijke ordening, voor het grootste deel behoudt. Het document kan pas vervallen, nadat de volledige omgevingsvisie (deel 2) zal zijn vastgesteld.

Als onderlegger voor de omgevingsvisie geldt onder meer de Woonvisie van de gemeente Zwolle, zoals vastgesteld op 8 mei 2017, waarin een richtinggevend kader is neergelegd voor de wijze waarop de gemeente tot keuzes wil komen ten aanzien van woningbouw, waarbij de behoefte enerzijds en de belangen vanuit de kwaliteit van de centrumstad anderzijds van belang zijn en waarbij tevens voldoende ruimte wordt gegeven aan woonpartners en andere initiatiefnemers.

In deel 1 van de omgevingsvisie wordt aangegeven dat de ambitie is om de stedelijkheid in met name het centrum te versterken. Daarbij is er onder andere ruimte voor wonen. Herontwikkelingsprojecten in de nabijheid van het plangebied als het Maagjesbolwerk, Het Kraanbolwerk, Het Katwolderplein, Spoorzone en de ontwikkelingen aan de rand van de Kamperpoort worden als gewenste ontwikkelingen gezien. Dit zijn projecten waarin het veelal gaat om een gevarieerde mix met woningen in de vorm van appartementen en waar ruimte is voor commerciële activiteiten op de begaande grond. De voorgenomen ontwikkeling sluit daarmee aan op de projecten in de omgeving.

Verder is het zo dat er landelijk sprake is van een nieuwe trend van jonge gezinnen die vaker in of nabij de binnenstad willen wonen en bovendien wordt in Zwolle wonen in de nabijheid van water hoog gewaardeerd. Dit zijn aspecten waaraan de voorgenomen ontwikkeling kan voldoen.



Afbeelding: Maagjesbolwerk

De gemeente Zwolle richt zich op grootstedelijke ontwikkeling van het centrumgebied. Dit plan past binnen de hoofdlijnen en ambities uit de omgevingsvisie deel 1.

Woonvisie

Een belangrijk kader voor woonprogrammering in Zwolle zijn de regionale afspraken in West-Overijssel. Binnen deze afspraken wordt een prognose-bandbreedte aangehouden. Zwolle mag volgens afspraken de komende 10 jaar 4.910 tot 6.000 woningen toevoegen. Daar tegenover staat al plancapaciteit van 4.100 woningen, wat betekent dat er in beginsel kwantitatieve ruimte is voor toevoeging van 'harde' plancapaciteit aan de woonprogrammering.

De ontwikkeling van de woningen op de locatie [redacted] voorziet in de grote Zwolse woningbehoefte en extra vraag



Afbeelding: Burg. Roelenweg - Pannekoekendijk

naar woningen in de periode 2016-2026 en daarna woningen tot 2030. Vanuit het Zwolse woonbeleid is in het algemeen een aantrekkelijke mix aan woningtypes en prijsklassen gewenst in zowel grondgebonden als gestapelde bouw. De gemeente stuurt normaliter op een verdeling van goedkoop, middelduur en duur.

In de wijk Dieze zijn voornamelijk sociale huurwoningen en goedkope woningen te vinden. In deze wijk bestaat nu dus niet de verdeling waar de gemeente op stuurt. Mede hierdoor is in de intentieovereenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente opgenomen dat de nadruk van dit project zal komen te liggen op de middeldure- en dure koopsegment. Echter er is op instigatie van de gemeente toch een deel sociale koop toegevoegd. Hierdoor ontstaat er een mooie mix van woningtypen en prijssegmenten die een goede toevoeging voor de wijk Dieze zijn.



Afbeelding: Nieuwbouwplannen Kraanbolwerk

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de bouw van een gevarieerd aanbod van circa 100 woningen waarvan het meerdendeel zal bestaan uit appartementen. Deze appartementen en de grondgebonden woningen hebben verschillende woonoppervlaktes. Een deel van de appartementen wordt ingericht als penthouse. Dit betekent dat de woningen zullen variëren qua prijsklasse waardoor ook een mix van verschillende prijsklassen zal ontstaan in het middeldure en dure segment.

In het plan zijn ca. 20 goedkope koopappartementen opgenomen. Voor deze sociale koop is het wenselijk om een zelfbewoningsplicht op te nemen om te voorkomen dat huisjesmelkers ze opkopen en verhuren.

De verdeling in het plan is als volgt:
- ca. 20 appartementen goedkope koop (20%)
- ca. 30 appartementen middeldure koop (30%)
- ca. 50 appartementen en woningen dure koop (50%)

Met de Woonvisie 'Ruimte voor Wonen' wil de gemeente Zwolle onderbouwd en in samenwerking



Afbeelding: Nieuwbouwplannen Katwolderplein

met alle woonpartners beter kunnen sturen op gezamenlijke ambities voor Wonen in Zwolle. Zo wordt er sinds 2016 duidelijk ruimte gegeven aan transformatie van kantoren naar wonen in de Binnenstad, de Singels en delen van Hanzeland en Oosterenk. Het college heeft daartoe in 2016 het collegebesluit 'Zwolle Transformeert' genomen. Transformatie van kantoren naar wonen is daarmee een belangrijke pijler geworden om verkleuring en functiemenging van gebieden mogelijk te maken, woningen toe te voegen en leegstand van kantoren te verminderen. Transformatie kan ook helpen om verpaupering tegen te gaan. De voorgenomen ontwikkeling sluit goed aan op de ambitie om kantoren te transformeren tot woningen.

Hoogbouwvisie

De hoogbouw aan de [redacted] past niet in de huidige hoogbouwvisie, daarom zal goed gemotiveerd moeten worden waarom er een



Afbeelding: Nieuwbouwplannen Kraanbolwerk

afwijking wenselijk is.
De opgaven waar deze stad voor staat maakt dat we moeten zoeken naar een zorgvuldige verdichting zodat we aan de vraag naar extra woningen, bedrijven en voorzieningen kunnen blijven voldoen. Omdat de groei binnen het bestaand stedelijk gebied moet worden opgelost is hoger bouwen één van de oplossingen. Dat is terug te zien in diverse gebiedsontwikkelingen binnen de gemeente. Daarom werkt de gemeente thans aan een herijking van de hoogbouwvisie.
De nieuwe hoogbouwvisie wordt onderdeel van de Omgevingsvisie die in de loop van 2020 wordt vastgesteld. Deze visie op hoogbouw omvat niet alleen hoogbouw, het gaat ook over de verstedelijkingsopgave, hoogte, functiemix, meervoudig ruimte gebruik en de mate van verdichting bepalen uiteindelijk het stedelijk beeld en hebben zo invloed op de leefbaarheid in de stad en de woonkwaliteit. De visie zal geen pleidooi zijn voor hoogbouw maar biedt kaders en handreikingen om te komen tot een zorgvuldige afweging en biedt inzicht in welke mate hoogbouw een geëigend instrument is. Vooruitlopend op de omgevingsvisie en de nieuwe hoogbouwvisie is de bouwhoogte op deze locatie stedenbouwkundig verantwoord.

Ontwikkelstrategie wonen 2019-2024

In de omgevingsvisie en de woonvisie is de groei van Zwolle geraamd tot 2040 op 10.000 huishoudens. Sinds 2017 groeit Zwolle echter veel sneller, met gemiddeld 1.000 woningen per jaar in plaats van de voorspelde 600 woningen. Daarom wordt het woningbouwprogramma de komende jaren opgeschaald naar gemiddeld 1.000 woningen per jaar.

Gezien de grote woningbouwopgave voor Zwolle de komende jaren, het feit dat er nog voldoende programmatische ruimte is en het om een inbreidingslocatie gaat zijn er geen problemen ten aanzien van het woningbouwprogramma. Dit plan past binnen de hoofdlijnen en ambities uit de woonvisie Het plan is daarmee in overeenstemming met het woningbouwprogramma van de gemeente Zwolle.

5. Verantwoording plintfuncties

Het voornemen is om in een aantal van de panden op de begane grond circa 350 m2 aan commerciële ruimte te realiseren. De binnenstadsschil waarin het plangebied zich bevindt als onderdeel van het centrumstedelijk gebied is een aantrekkelijk vestigingsgebied voor (bepaalde) commerciële voorzieningen die niet passen in de binnenstad.

Bij de invulling van deze ruimte wordt gedacht aan kantoorruimte, horeca, kleinschalige detailhandel en publiekgerichte dienstverlening. De kantoorruimte zou mogelijk kunnen worden ingevuld met flexwerkplekken. In Nederland is er namelijk een groeiende behoefte aan het flexibel huren van kantoorruimte en werkplekken. Met het toevoegen van de commerciële functies wordt in de plint van de bebouwing een levendige woon- en werkomgeving gecreëerd.

De plint van de panden krijgt dus een gemixte invulling van wonen en commerciële functies.

Naast de woonfunctie zal het gebied in de toekomstige situatie dus voor een deel gebruikt kunnen worden als commerciële ruimte. Door de combinatie van woningen en commerciële rumten ontstaat er een aantrekkelijke mix van woon- en werkfuncties. De afname van de kantoorruimte op deze locatie sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om de kantorenleegstand te verminderen. Door de transformatie van het kantoorpand naar woongebied wordt namelijk de totale hoeveelheid kantoorruimte in de gemeente verkleind.





Afbeelding: Gevelaanzicht van de blokken waar in de plint van het pand de commerciële functies gevestigd zullen worden



Afbeelding: Volledig gevelaanzicht

6. Toetsing structuurplan en overig beleid

Structuurplan

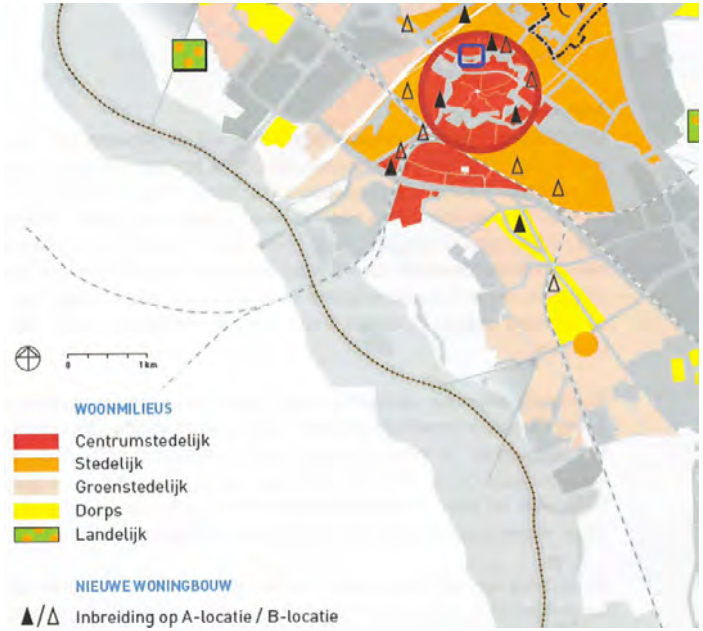
Het structuurplan dat op 16 juni 2008 door de Raad is vastgesteld geeft een integrale visie op de gewenste sociale, economische en ruimtelijke structuur in 2020 weer met een doorkijk naar 2030. Het structuurplan verwoordt niet alleen een kwantitatieve opgave, maar heel nadrukkelijk ook een kwalitatieve opgave.

Op de structuurplankaart is een cirkelvormig gebied om de binnenstad aangewezen als Centrumstedelijk Gebied, waarin de ontwikkellocatie is gelegen. Een dergelijk gebied kent een hoge bruto dichtheid. De uitstraling is monumentaal en het gaat voornamelijk om gestapelde bouw (meerdere verdiepingen).

De voorgenomen ontwikkeling past binnen dit uitgangspunt. De bebouwing kent een hoge dichtheid en betreft gestapelde bouw.

De ambitie is dat in de gemeente Zwolle meer ruimte komt om mensen te herbergen. Om hieraan te kunnen voldoen, zullen er woningen gerealiseerd moeten worden. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in hierin.

De binnenstadsschil als onderdeel van het centrumstedelijk gebied is een aantrekkelijk vestigingsgebied voor bepaalde voorzieningen die niet passen in de Binnenstad en voor vormen van centrumstedelijk wonen. Dit met name in de plint van nieuwe of bestaande woon- en kantoorgebouwen. Bij de voorgenomen



Afbeelding: Uitsnede structuurvisiekaart

ontwikkeling is ruimte voor commerciële voorzieningen op begane grond in een deel van de bouwblokken, dit sluit dus aan op de uitgangspunten uit het structuurplan.

Het water in het centrumstedelijk gebied is één van de visitekaartjes van Zwolle. In samenhang met de historische binnenstad en toeristische en recreatieve elementen zijn met name de belevingsaspecten (esthetische/ cultuur) van hoog niveau. Ook om die reden wordt met de voorgenomen ontwikkeling geprobeerd om deze kwaliteiten te versterken en wordt meer aansluiting vanuit de wijk Dieze richting het water gezocht.

Ontwikkelingsprogramma Binnenstad 2020

Dit programma heeft als doel om de centrumfunctie van de binnenstad te versterken. Het ontwikkelingsprogramma is ook een samenhangende visie voor de binnenstad en de schil daaromheen. Hierbij ligt een nadruk op de ruimtelijke kwaliteit en het cultureel erfgoed.

Het ontwikkelingsprogramma biedt stedenbouwkundige/planologische kaders voor de ontwikkeling van het plangebied [redacted]:

- De groene singelring. Dit is de singelgracht met groen eromheen, die het visitekaartje van Zwolle is. Het is voor bewoner en bezoekers de eerste kennismaking met het historisch stadshart.
- De Schil met verschillende andere Centrumgebieden om de binnenstad.

Groene Singelring

De markante ring is naast het visitekaartje van Zwolle ook belangrijk voor de herkenbaarheid van het stedelijk weefsel en oriëntatie in de routing door de stad Zwolle. Het groene karakter is echter op sommige plaatsen onderbroken. De druk van infrastructuur is op meerdere punten hinderlijk en het aanzien van bebouwing monotoon of beeldverstorend. Dit is ook het geval op onderhavige locatie. Daarom is het een uitdaging om de kwaliteit van de Groene Singelring aan weerszijden van het water te

verbeteren en cultuurhistorische elementen te versterken.

De navolgende afbeeldingen laten de ambities zien als het gaat om de ontwikkeling van de groene singelring in relatie tot de locatie Schuttevearkade en omgeving. Een aantal punten zijn van belang:

- Betere benutting van oeverrecreatie en het aanmeren van vaartuigen;
- Introductie van 19e eeuwse stadswandelingen. De beeldbepalende singelring vormt een prachtige ambiance om de Zwolse binnenstad te ervaren. De waterzijde bij de Schuttevearkade vormt daarbij een knelpunt.
- Verharding domineert en de wandelroute loopt monotoon langs de rijbaan. Door de route op een aantal plaatsen van de rijbaan richting het water te verschuiven, ervaart de bezoeker het water en groen.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt zo min mogelijk groen van de huidige groenstructuur aangetast. In de binnentuin zal groen worden toegevoegd.



Afbeelding: Groene singelring (locatie omkaderd)



Afbeelding: Bestaande route stadswandeling langs de singelring (locatie omkaderd)



Afbeelding: Potentiële stadswandeling langs de singelring (locatie omkaderd)

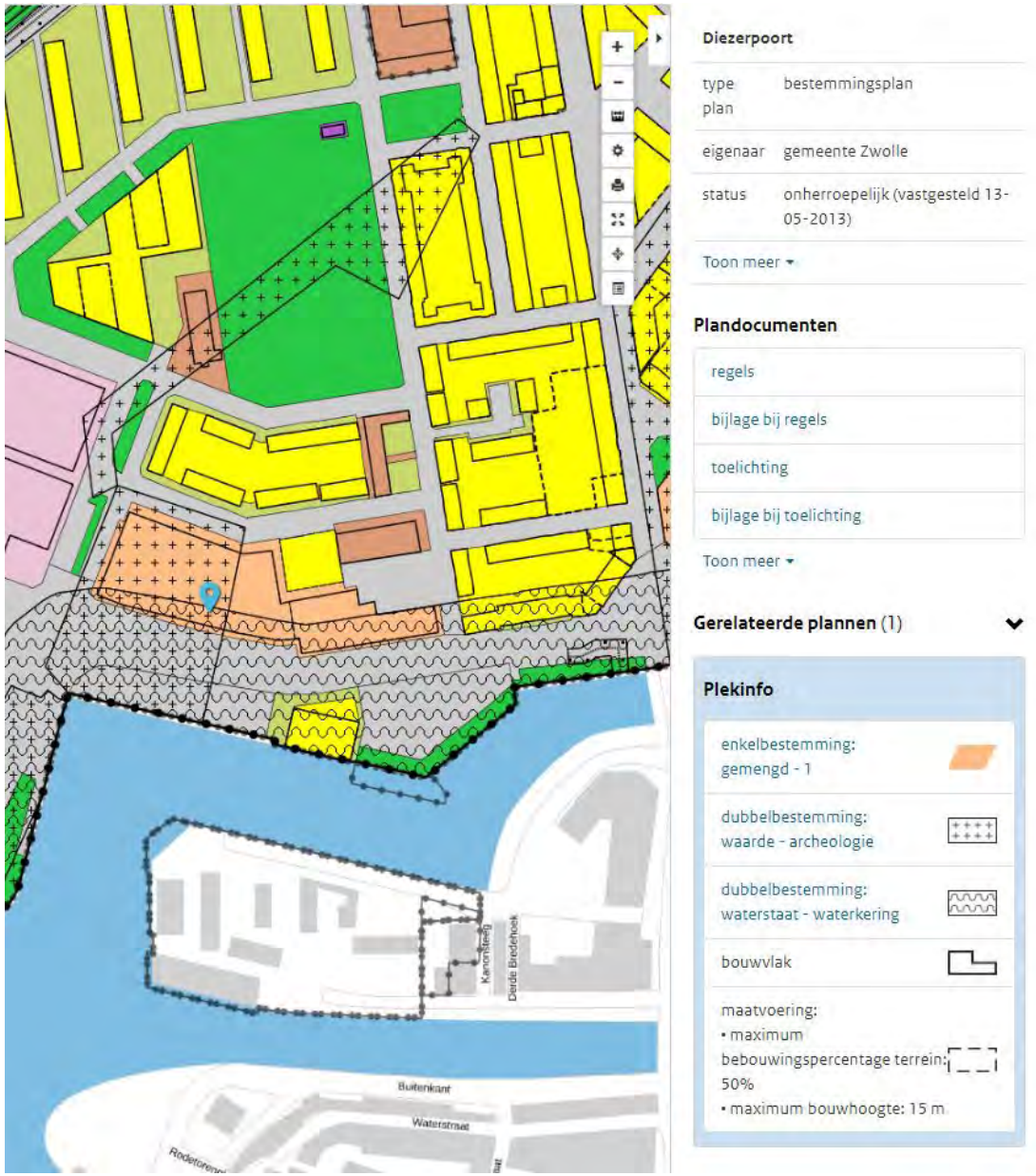
7. Bestemming bestaand en beoogd

Bestaand

De locatie [redacted] is gelegen in het bestemmingsplan 'Diezerpoort' en heeft de enkelbestemming 'gemengd 1', de dubbelbestemming 'waarde – archeologie' en de dubbelbestemming 'waterstaat – waterkering'. De voor 'gemengd 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor gronden ten behoeve van:

1. bedrijven, waaronder horecabedrijven als genoemd in de categorieen 1 tot en met 6 van de lijst met horecacategorieën, welke als een bijlage bij de regels is opgenomen;
2. maatschappelijke voorzieningen;
3. sport.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan 'Diezerpoort', omdat wonen niet past binnen de geldende bestemming. Een partiële herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling te kunnen realiseren. Dit Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan dient als afwegingskader om te bepalen binnen welke uitgangspunten de gemeente kan meewerken aan die bestemmingswijziging.



Afbeelding: Uitsnede bestaand bestemmingsplan

Beoogd
Om de gewenste ontwikkeling te realiseren is er dus een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig. Het op te stellen bestemmingsplan zal wonen op deze locatie moeten toestaan. In het nieuwe bestemmingsplan zal de hoofdfunctie dan ook wonen moeten zijn. Naast de functie wonen moet er ruimte zijn voor commerciële voorzieningen. Deze commerciële ruimten zijn echter ondergeschikt aan de functie wonen.

Het nieuwe bestemmingsplan zal zoveel mogelijk aansluiten op de systematiek van de gemeente Zwolle. Er wordt qua bestemmen aangesloten op de systematiek van omliggende bestemmingplannen. Voor dergelijke vergelijkbare plannen in Zwolle wordt veelal de bestemming 'gemengd' of 'wonen' (met de commerciële functies als ondergeschikt) gehanteerd.

Voor dit plan moet er binnen de gekozen bestemming in ieder geval ruimte zijn voor wonen (hoofdfunctie) in combinatie met commerciële voorzieningen (ondergeschikte functie). Daarnaast moet er ruimte zijn om de half verdiepte parkeerkelder en de fietsenstallingen aan te leggen.

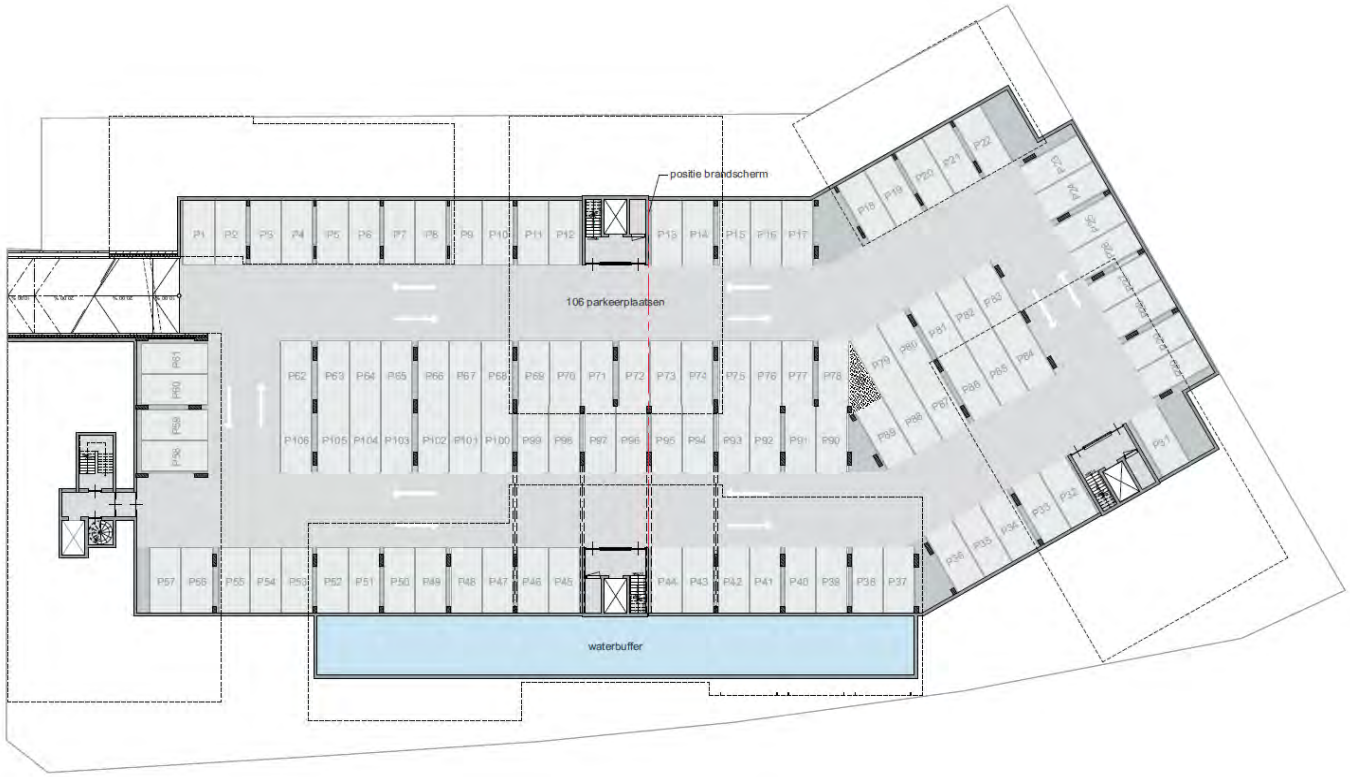
8. Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt omsloten door een [redacted] Zwolse binnenring en zijn gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg waar een maximale snelheid geldt van 50 km per uur. Via de rotonde Pannekoekendijk-Schuttevearkade, [redacted] en de [redacted] is er een snelle aansluiting op de A28 (richting Noord). Via Pannekoekendijk en Katerdijk is de A28 richting Zuid vlot bereikbaar vanaf de Schuttervearkade. De [redacted] en de [redacted] zijn erftoegangswegen.

Aan de bestaande wegenstructuur zal niets worden veranderd. Momenteel is het parkeerterrein van het kantorencomplex toegankelijk via de [redacted]. In de Toekomstige situatie zal de parkeerkelder te bereiken zijn via de [redacted], waarmee de ontsluiting van het plangebied is geregeld. De inrit aan de [redacted] komt daarmee te vervallen. Per fiets en te voet is het plangebied van meerder kanten van het plangebied bereikbaar.

Verder kan in algemene zin opgemerkt worden dat woningen in principe meer verkeersbewegingen per dag genereren dan kantoren. Daarentegen vinden de verkeersbewegingen van woningen meer gespreid over de dag plaats ten opzichte van kantoren, waar de piek zit rond het begin en het eind van de dag, in verband met de werktijden.



Afbeelding: Impressie nieuwbouw

Het NS station van Zwolle ligt op 1,5 kilometer van het plangebied en er zijn meerdere bushaltes in de buurt. Een landelijke trend is dat jongeren in de Nederlandse steden steeds minder vaak een eigen auto bezitten. Het OV is daarmee voor bewoners en bezoekers van de [redacted] wellicht een goed en passend alternatief voor de auto. Daarnaast zijn verschillende aspecten van autodelen steeds meer in trek. Het delen van auto's zou ook voor toekomstig bewoners van de [redacted] een reële optie zijn.

Parkeren

De regeling Parkeernormen is in de gemeente Zwolle het toetsingskader voor parkeren in het geval van vastgoedontwikkelingen, bestemmingsplannen en aanvragen van een omgevingsvergunning. De parkeeropgave bij een bouwplan of een ontwikkeling dient primair op eigen terrein gerealiseerd te worden. Door het realiseren van appartementen en circa 350 m2 commerciële ruimte verandert de parkeerbehoefte ten opzicht van de huidige situatie. De parkeernorm voor gestapelde

woningen is afhankelijk van het prijssegment en of het koop of huur betreft. Daarnaast speelt de locatie een rol, zowel bij woningbouw als bij andere functies.

De locatie ligt volgens de bij regeling parkeernormen behorende verstedelijkingskaart in de 'Schil Centrum sterk stedelijk gebied'. In stedelijke woonmilieus is minder ruimte voor de auto. Straten zijn vaker autovrij of -luw ingericht en parkeren wordt vaker ondergronds opgelost. Mede hierdoor ligt het autobezit doorgaans fors lager in stedelijke woonmilieus. Dit gaat ook samen met de aanwezigheid van hoogwaardige openbaar vervoerverbindingen. De exacte parkeernorm is afhankelijk van de prijsgrenzen van woningen. De gemeente hanteert daarvoor thans de volgende indeling:

	Koop	Huur
Goedkoop	tot	
Middelduur 1	110.000-260	710 - 850
Middelduur 2	260.000-32	- 1050
Duur	vanaf	vanaf

Indien het gemeentelijk beleid hierin wijzigt, gedurende het ontwikkelproces, dan wijzigt de segmentering voor dit project uiteraard mee.

Op basis van het prijssegment en de exacte locatie kan op basis van kerncijfers van CROW bepaald worden wat de parkeernorm is.

De parkeerbalans voor de ontwikkeling is opgesteld en opgenomen in de bijlage.
Op een stedelijke locatie als deze is het gebruikelijk dat bezoekersparkere plaatsvindt op de (betaalde) parkeerplaatsen in de omgeving van het plangebied.
Dit kan op basis van de parkeerregeling plaatsvinden op nabij gelegen parkeerplaatsen binnen de 100 meter maximaal acceptabele loopafstand. Daarnaast wordt er een voorstel voorbereid de afstand van 100 meter in de parkeerregeling te verruimen tot 200 meter. Dan zou het bezoekersparkeren ook kunnen plaatsvinden in bijvoorbeeld de parkeergarage Katwolderplein. Dit is meer in lijn met het vigerende structuurplan en de nieuwe Omgevingsvisie, die meer stedelijkheid ambieert in het Centrum (binnenstad en schil als geheel).

Uit het gehouden onderzoek dat is opgenomen in de bijlage blijkt dat:

- Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een parkeerkelder gerealiseerd met een aanbod van 103 parkeerplaatsen.
- Op basis van de gemeentelijke parkeernormering hebben de bewoners van de woningen een maatgevende parkeervraag van 124 parkeerplaatsen tijdens een werkdagnacht. Dit resulteert in een resterende parkeervraag van 21 parkeerplaatsen.
- De bezoekers van de woningen genereren op basis van de gemeentelijke parkeernormering, een maatgevende parkeervraag van 31 parkeerplaatsen op de zaterdagavond welke worden opgevangen in de openbare ruimte.
- Het autobezit van de doelgroep 'één- en tweepersoonshuishoudens' en het stallen van 3 deelauto's resulteert in een maatgevende parkeervraag van 101 parkeerplaatsen op een werkdagnacht. De realisatie van 103 parkeerplaatsen resulteert derhalve in een sluitende parkeerbalans.

Verder zijn er geen parkeerplaatsen nodig voor de 350 m2 commerciële ruimte. Het is de bedoeling dat zich in de commerciële ruimten functies vestigen die geen parkeerbehoefte hebben.

De afmeting en inrichting van de parkeerplaatsen en rijwegen moeten minimaal voldoen aan de meest recente ASVV van het CROW, waarin de aanbevelingen staan voor parkeervoorzieningen binnen de bebouwde kom. De parkeerplaatsen moeten afzonderlijk kunnen worden gebruikt en op een verkeersveilige wijze bereikbaar zijn.

Doel van het plan is om fietsen te stimuleren. In het ontwerp zijn dan ook meerdere fietsenstallingen opgenomen. De fietsenbergingen worden zoveel mogelijk in de plinten van de verschillende appartementenblokken opgelost.

Tenslotte is het belangrijk om te vermelden dat binnen deze ontwikkeling is uitgegaan van de aanleg van 8 extra parkeerplaatsen in het openbaar gebied, langs de . Deze 8 plekken zijn thans niet meegerekend in de parkeerbalans, maar kunnen geheel of gedeeltelijk worden meegenomen voor deze ontwikkeling.



Afbeelding: Impressie nieuwbouw

9. Toekomstbestendigheid

Klimaatadaptief

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

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

Het plangebied wordt vergroend middels de binnentuin die wordt ingericht en tussen de gebouwen in zullen schaduwrijke plekken in de zomer en zonnige plekken in de winter te vinden zijn. Daarnaast vindt parkeren in een parkeerkelder plaats. Hierdoor worden geparkeerde auto's minder heet en stralen ook minder warmte uit, welke de luchttemperatuur verhoogd. Deze maatregelen maken het plangebeid minder gevoelig voor hittestress.

Energieneutraal

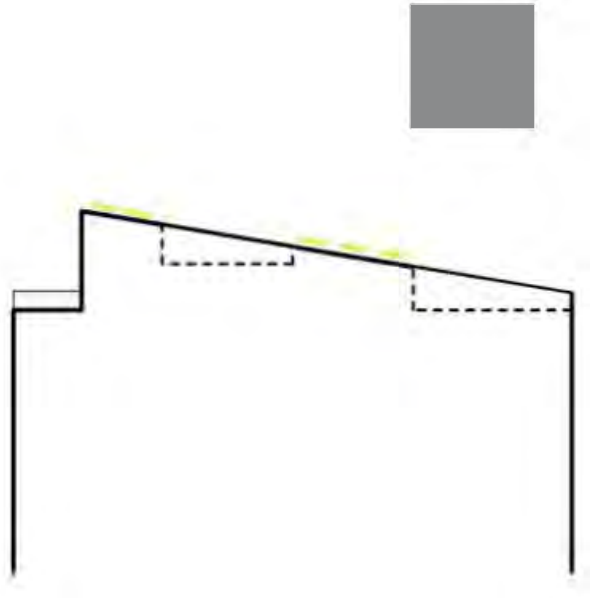
Zwolle onderkent de energietransitie als een belangrijke nieuwe opgave. De gemeenteraad van Zwolle heeft bij het vaststellen van de Agenda Duurzaamheid in 2015 bepaald dat Zwolle op termijn energieneutraal wil zijn. Dit gelet op de ambities en doelstellingen in EU-verband, in het SER Energie-akkoord,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

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

Wat betreft de voorgenomen ontwikkeling kan in ieder geval gesteld worden dat er gasloos gebouwd gaat worden. Verder komen er op de daken van een deel van de gebouwen zonnepanelen. De daken zijn zo ontworpen dat de hellingshoek zorgt voor een goede zonopbrengst. Daarnaast kan vermeld



Afbeelding: Impressie mogelijkheid voor binnentuin



Afbeelding: Dakhelling met zonnepanelen

worden dat in principe geen gebruik wordt gemaakt van uitlogende materialen, maar van duurzame materialen en de woningen worden volgens hedendaagse standaard geïsoleerd. Aangezien wellicht ook de omgeving van het plangebied in de toekomst ontwikkeld zal worden, is het toepassen van warmte- en koude (WKO) opslag systeem teen reële optie. In het gebiedsbeheerplan zal de gemeente aangeven welke (financiële) voordelen dit kan opleveren voor de initiatiefnemer

Circulair

Daarnaast wordt er gebouwd op een inbreidingslocatie en wordt op die manier een herbestemming gevonden voor de locatie van het gedateerde kantoorpand. Daarmee wordt aantasting van het landschap middels nieuwbouw tegengegaan. Ook parkeren vindt plaats onder de bebouwing waardoor ruimte wordt bespaard. Dit komt het plangebied en de omgeving ten goede. De voorgenomen ontwikkeling speelt in op de (woon)behoefte wat een duurzaam toekomstperspectief biedt voor de bebouwing.

Wateropgaaf

De watertoets is een overlegverplichting tussen initiatiefnemer en waterbeheerder(s). Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De waterhuishoudkundige belangen hebben betrekking op waterveiligheid, waterkwantiteit en waterkwaliteit. De beoogde ontwikkeling ziet op een ander gebruik van een bestaand gebouw. De hoeveelheid verhard oppervlak, en dus de hoeveelheid afstromend hemelwater, neemt in principe niet toe.

De binnentuin en de omgeving rondom de gebouwen wordt zo groen mogelijk ingericht. Het doel is om zo min mogelijk verharding en zo veel mogelijk groen aan te leggen ten behoeve van de opvang van water en het voorkomen van hittestress. Verder wordt er onder het nieuw te realiseren pand een half verdiepte parkeerkelder aangelegd. Ten zuiden van deze parkeerkelder wordt als het nodig is een waterbuffer aangelegd waarin het hemelwater van de daken en verharding kan worden opgevangen. Het is dan ook een optie om bij hevige regelval het hemelwater te laten afvoeren in de parkeergarage welke dan dient als noodvoorziening. In het kader van duurzaamheid is het ook een optie om het hemelwater op te vangen en te hergebruiken. In overleg met het waterschap kan bekeken worden welke (bovenstaande) maatregelen mogelijk zijn en welke de voorkeur genieten.

Het tracé van de regionale waterkering is nu de Schuttevearkade zelf (dus de weg). Deze varieert in hoogt van 2.4 m + NAP tot 2.6 m + NAP, terwijl het wenselijk is de kering overal op 2.6 m + NAP te hebben. Het bestaande gebouw ligt binnendijks. Afhankelijk van de inrichting van het buitendijkse, omliggende gebied moet bezien worden of 2.5 m + NAP noodzakelijk/ gewenst is. Dit is afhankelijk van gevolgschade bij overstroming.

Het plangebied bevindt zich in de beschermingszonde van de waterkering. Dat betekent dat het waterschap ook randvoorwaarden kan stellen ten aanzien van de ontwikkeling.

Via www.dewatertoets.nl is het Waterschap Drents Overijsselse Delta op de hoogte gebracht van het plan. Er is sprake van de normale procedure. Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft contact opgenomen en een uitgangspuntennotitie opgestuurd. Het doel van de uitgangspuntennotitie is om in de initiatieffase van een plan bruikbare informatie aan te leveren voor de waterhuishouding in en rond het plangebied. Er zal met het waterschap in overleg worden getreden over de voorgestelde waterhuishoudkundige maatregelen. In het ontwerp worden deze maatregelen verwerkt en zo nodig zullen ze ook in het bestemmingsplan worden opgenomen.

10. Onderzoeken

Algemeen

Om de geplande ontwikkeling mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld dat als juridisch kader voor deze ontwikkeling van toepassing is. In het kader van de bestemmingsplanprocedure dienen verschillende onderzoeken te worden uitgevoerd die inzicht geven in de consequenties met betrekking tot de leefomgeving voor de geprojecteerde woonbebouwing.

Archeologie & cultuurhistorie

Tot in de eerste helft van de twintigste eeuw was het plangebied een groen gebied met bedrijvigheid langs de buitenoever van de stadsgracht. De stadsgracht is in de zeventiende eeuw gegraven vanwege de 80 jarige oorlog en heeft de contravorm van de bastions die ook in deze periode zijn aangelegd. Langs de gracht liep een dijkje. De havenkade heeft zijn hoekige vorm omstreeks de eerste helft van de twintigste eeuw gekregen. Oorspronkelijk was de gracht ter plaatse van de [redacted] breder en in de hoek meer afgrond. Op de kadastrale minuut van 1832 is houtzaagmolen De Zwaan met houtloods gesitueerd op de plaats waar nu de [redacted] ligt.

De houtzaagmolen De Zwaan is op deze plek vanaf 1724 gesitueerd en werd op een gegeven moment eigendom van de firma Schaepman & Russel, die zich bezig hield met de houthandel. Zij hadden onder andere loodsen op het Kraanbolwerk, waar de bakstenen poeren van zijn opgegraven. Ook in het aangegeven gebied tussen de [redacted] en de Achtergracht heeft een houtloods gelegen. In 1901 is de bovenbouw van de molen gesloopt en in 1925 de onderbouw. In het gebied kunnen sporen van de molen met bijbehorende molenkolk of balkengat verwacht worden. Hierbij hebben ook houtloodsen gehoord. In een latere periode is er ook sprake van een scheepswerfje met scheepshelling.



Afbeelding: Impressie daktuin

De [redacted] is na 1945 gerealiseerd om het in die tijd toenemende autoverkeer om de binnenstad heen te leiden. Aan deze straat werd op de planlocatie in dezelfde tijd bebouwing opgericht terwijl de bebouwing op het tegenover gelegen haventerrein verdween. Omstreeks 1975 is deze bebouwing gesloopt om plaats te maken voor het huidige kantoorgebouw.
De vorm van de gracht is van cultuurhistorisch belang vanwege de herkenbaarheid als vestinggracht uit de 17e eeuw. Bij een eventuele herinrichting van het gebied is er een historische aanleiding om de herkenbaarheid van de vestinggracht meer zichtbaar te maken. Om de locatie zijn verder geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig.

Bij de verkenning moet bezien worden of in het kader van de bestemmingstransformatie een inventariserend Archeologisch Veldonderzoek nodig is en eventueel een opgraving. De verwachting is dat de gemeente wel een onderzoek verlangt. Bij de voorgenomen ontwikkeling vinden namelijk werkzaamheden plaats dieper dan 0,5 meter en over een groter oppervlak dan 100 m2 binnen de bestemming ‘waarde - archeologie’. Volgens het geldende bestemmingsplan zal dan een archeologisch onderzoek nodig zijn. Het gemeentelijk Team Archeologie kan archeologische onderzoeken verrichten voor rekening van de verstoorder/ eigenaar.

Geluid

Het plangebeid valt binnen de geluidszone van de [redacted]. Ter hoogte van het onderzoeksgebied bestaat de A28 uit 2 x 3 rijstroken, waardoor het plangebied binnen de (350 meter brede) geluidszone van deze weg ligt. Daarnaast ligt het plangebied nabij de lokale wegen [redacted], [redacted] en Pannekoekendijk, waar een maximumsnelheid van 50 km/uur van toepassing is.

Er is berekend in hoeverre de realisatie van de woningen mogelijk zijn binnen de voorwaarden uit de Wgh inzake wegverkeerslawaai. Er is sprake van overschrijdingen van geldende voorkeursgrenswaarden, maar uit de berekeningsresultaten blijkt dat de maximaal te ontheffen waarde (53 dB voor de A28, 63 dB voor overige wegen) nergens wordt overschreden. Vanwege het verkeer op de [redacted] en de [redacted] zijn hogere grenswaarden variërend van 51 tot 63 dB noodzakelijk om de woningen op de ontwikkellocatie te kunnen realiseren. Om de woningen te kunnen realiseren zal daarom een procedure hoge grenswaarden gevolgd moeten worden. Met een hogere waarde procedure kan de gemeente een hogere geluidsbelasting (hogere waarde) toestaan dan de voorkeursgrenswaarde. Daarmee is de voorgenomen ontwikkeling mogelijk.

Luchtkwaliteit

Ten behoeve van de lokale luchtkwaliteit moet in het kader van de Wet milieubeheer worden vastgesteld of de bouw van de woningen in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de lokale luchtkwaliteit. De Regeling NIBM (Niet In Betekenende Mate) bijdragen heeft echter een aantal ontwikkelingen vastgesteld waarvoor geen onderzoek noodzakelijk is, maar die op basis van functie en omvang per definitie kunnen worden aangemerkt als NIBM. Een van deze uitzonderingen betreft woningbouwlocaties met een omvang van minder dan 1.500 woningen. Het mag duidelijk zijn dat de geplande nieuwbouw minder dan deze 1.500 woningen zal betreffen er dus sprake is van NIBM. Een onderzoek naar de lokale luchtkwaliteit is dan ook niet nodig.

Flora en fauna

Bij planontwikkeling moet voldaan worden aan de wetgeving op het gebied van ecologie, de Wet natuurbescherming. Daarnaast biedt de locatie ook kansen voor natuurinclusieve ecologie. Onder natuurinclusief bouwen verstaan we het oprichten van bouwwerken en inrichtingen van de omgeving zodanig dat natuurwaarden er baat bij hebben. Natuurinclusief bouwen levert een bijdrage aan de instandhouding van beschermde (en overige) soorten en levert tegelijkertijd een bijdrage aan een prettige leefomgeving, aan de mogelijkheden voor natuurbeleving in de stad en daarmee samenhangend een bijdrage aan het welzijn en de gezondheid van mensen.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Navolgend zijn de conclusies van dit rapport weergegeven.

- In aanwezige bebouwing in het plangebied zijn potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen aangetrof-fen. Binnen het plangebied zijn geen onmisbare vliegroutes en/of foerageergebieden aanwezig.
- Er zijn oude sporen (uitwerpselen) van steenmarter aangetroffen. Van voortplantingsplaatsen of andere vaste verblijfplaatsen van de soort is geen sprake.
- Dichte bosschages in het plangebied zijn mogelijk geschikt als verblijfplaats van egel.
- Nesten van broedvogels met jaarrond beschermde nestlocaties zijn binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden niet aangetroffen en deze worden ook niet verwacht. Wel zijn gedurende de broedtijd enkele algemene vogelsoorten broedend te verwachten binnen het plangebied en binnen de invloed-sfeer van de werkzaamheden.
- Er zijn geen verblijfplaatsen/ groeiplaatsen van flora, grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen, ongewervelden en vissen aangetroffen of te verwachten die bescherming genieten, uitgezonderd soor-ten waarvoor vrijstelling geldt in de provincie Overijssel.

Werkzaamheden die broedbiotopen van alle aanwezige vogels beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor half maart en na eind juli of het onderzoeksgebied te controleren op broedende vogels en nesten binnen de invloedsfeer van de plannen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of nesten of eieren van broedvogels worden beschadigd of vernield, ongeacht de datum.

In het ontwerp zal nog nader onderzocht worden of er ruimte is voor nestmogelijkheden voor de

vogels, vleermuizen en insecten. Dit kan door in het ontwerp van het nieuwe woongebouw kasten of neststenen mee te nemen.

Groen en bomen

De huidige situatie is een hard stenen parkeerplaats en een hard stenen gebouw. De ambitie is om in de nieuwe situatie veel groen in te brengen. Op het dek van de stallingsgarage, tussen de gebouwen wordt een daktuin ontworpen. Uitgangspunt hierbij is een groen stadslandschap. Deze buitenruimte is openbaar toegankelijk en vormt een verbinding tussen de bestaande wijk en de binnenstad.
Er wordt ingezet op maximaal groen, waarbij verharding uitsluitend op noodzakelijke plekken wordt aangelegd.
Bij de ontwikkeling wordt zoveel mogelijk gestreefd om bestaande bomen te handhaven. De kwaliteit van de bestaande bomen is geïnventariseerd. Er worden nieuwe bomen aangeplant in de volle grond in de daktuin.
Voor een verduidelijking / onderbouwing wordt verwezen naar de toelichting in de bijlage.



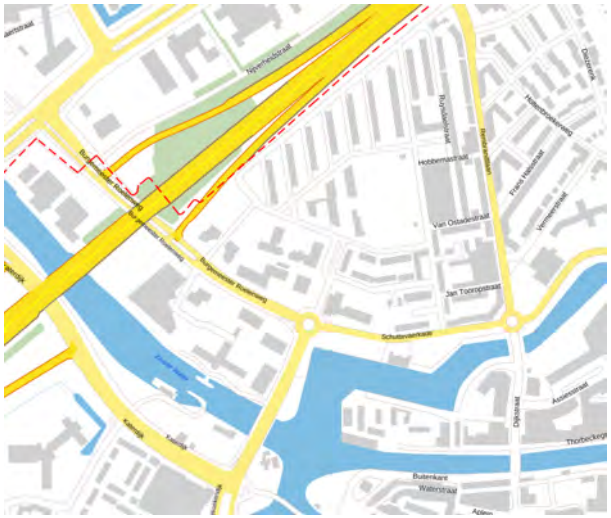
Afbeelding: Impressie daktuin

Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt en transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Ten noorden van het plangebied op meer dan 200 meter van het plangebied ligt een aardgasleiding. Deze leiding ligt echter op een dusdanige afstand dat dit geen problemen oplevert voor de voorgenomen ontwikkeling. Verder bevinden zich geen externe veiligheidsrisicobronnen in de directe nabijheid van het plangebied. De A28 ligt op wat grotere afstand. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van het scenario 'toxische wolk' afkomstig van een mogelijke calamiteit op de A28. Om die reden is een afsluitbare ventilatie een eis. Vanuit goede ruimtelijke ordening levert externe veiligheid geen aanvullende eisen of wensen op.

Bodem

Volgens de bodemkwaliteitskaart is het plangebied gesaneerd. Het is mogelijk dat er resten zijn achtergebleven, maar dit is niet waarschijnlijk. Er kan



Afbeelding: Uitsnede risicokaart met daarop de aardgasleiding in het rood weergegeven

een verkennend bodemonderzoek worden verlangt, maar gezien het gebruik (kantoor) is de veronderstelling dat er na de sanering in ieder geval geen nieuwe verontreiniging heeft plaatsgevonden.

De bodemkwaliteit dient te voldoen aan de toepassingseis wonen. Zoals in hoofdstuk 9 is benoemd is er een sterke voorkeur voor het toepassen van WKO. Mocht er sprake zijn van grondwaterverontreiniging kan het WKO-systeem een positieve bijdrage leveren aan het oplossen van grondwaterverontreinigingen in de omgeving. Plaatsing van een WKO-systeem binnen een mobiele grondwaterverontreiniging kan leiden tot een versnelde vermenging van verontreinigd en schoon water. Tijdige

bewuste combinatie en een gebiedsgerichte benadering kan daarmee leiden tot concepten waarbij WKO bijdraagt aan sanering of beheersing van mobiele verontreinigingen. Het gebiedsbeheerplan van de gemeente geeft ook aan wat de voordelen voor de initiatiefnemer kunnen zijn van een WKO-systeem. Indien er nog sprake mocht zijn van een saneringssituatie dan kan de eigenaar gevrijwaard worden bij het toepassen van WKO. Ook een bijdrage met de gemeente kan dit nader worden verkend.

Bedrijven en milieuzonering

Er dient een aanvaardbare afstand bewaard te worden tussen woningen en bedrijven en ander functies die hinder kunnen veroorzaken. De VNG brochure 'bedrijven en milieuzonering' vormt daarbij de richtlijn. Afwijken van de richtlijn dient gemotiveerd te worden.

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van 2009 is een hoofdstuk opgenomen voor functiemenging. Het gaat daarbij om gebieden waar de functies wonen en bedrijven door elkaar of vlak naast elkaar voorkomen. Bij dergelijke gebieden behoeft niet een zelfde woon- en leefklimaat te worden nagestreefd als in louter 'rustige woongebieden' maar dient wel een minimaal beschermingsniveau aan de woningen te worden toegekend zonder dat de bedrijven onevenredig worden belemmerd in de bedrijfsvoering. Leidraad voor milieuzonering is het algemene beginsel van 'een goede ruimtelijke ordening'.
Het plangebied ligt in/nabij het stadscentrum. Daarnaast zijn er woon-werkgebieden aanwezig met kleinschalige, vooral ambachtelijke bedrijvigheid en liggen er aan de overzijde van het water stadstoegangswegen gelegen. Om deze redenen is het plangebied te typeren als 'gebied met functiemenging'. De term 'gebied met functiemenging' heeft betrekking op de wijze waarop met milieuzonering omgegaan wordt binnen een gebied waar verschillende functies voorkomen of worden beoogd. Dit betekent dat er gemotiveerd afgeweken kan worden van de indicatieve richtafstanden uit de VNG-brochure en voor andere afstanden tussen woningen en bedrijven kan worden gekozen. Inpassing van activiteiten onder de typering 'gebied met functiemenging' is alleen mogelijk bij lichte bedrijvigheid (categorie A, B en C bedrijven). De bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied zijn beperkt tot kleine ambachtelijke bedrijven en in het centrum zijn detailhandelbedrijven te vinden. Ten westen van het plangebied zijn kantoren en woningen te vinden. Dit zijn zonder uitzondering activiteiten met geringe milieu-invloed. Speciale aandacht verdienen evenementen in de openbare ruimte. Deze kunnen plaatsvinden op de pleinen in de binnenstad maar ook op de kaden (bijvoorbeeld het pop-up stadsstrand). Bij grootschalige evenementen dient de geluidisolatie zodanig te zijn ontworpen dat kan worden voldaan aan de binnenwaarde uit de zogenaamde 'Nota Limburg'. De geluidsisolatie van de woningen zal zo worden ontworpen dan aan de binnenwaarde kan worden voldaan.

Uitvoerbaarheid

Voordat de voorgenomen ontwikkeling kan plaatsvinden vindt er de nodige communicatie plaats met de belanghebbenden in de omgeving. De belanghebbenden dienen ingelicht te worden over de voorgenomen ontwikkeling en er wordt dan ook een informatiemoment georganiseerd waar de plannen worden toegelicht en er ruimte is voor inspraak. Naast de maatschappelijke uitvoerbaarheid verdient de economische uitvoerbaarheid aandacht. Er zal door Slokker en de gemeente bij de planontwikkeling 'getekend en gerekend' worden om inzicht te krijgen in de kosten en baten. Hierdoor is het mogelijk dat in de verdere planvorming wijzigingen worden doorgevoerd om het plan beter en/of financieel haalbaar te maken. Ook zal kostenverhaal plaats moeten vinden, omdat er sprake is van een bouwplan in de zin van de Bro in combinatie met een bestemmingsplan. Mede hiervoor zal te zijnertijd een anterieure overeenkomst gesloten worden, waarin naast eventuele kosten ook eventuele planschade voor rekening is van initiatiefnemer.

Conclusie onderzoeken

De hiervoor genoemde aspecten worden in het kader van het bestemmingsplan behandeld . Uit deze inventarisatie blijkt dat er wat betreft het aspect geluid een procedure hoge grenswaarde gevolgd moet worden en er wellicht ook archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. Dit wordt overlegd met de gemeente.

Slokker Vastgoed

WITPAARD
GEBIEDSONTWIKKELING

S
A

Dilemma Aanlegplek voor rederijen

Vraag aan portefeuillehouders

Het maken van een keuze uit 1 van de twee varianten:

1. Het blijven meewerken aan plannen om de parkeerplaats van de [redacted] te ontwikkelen met een bouwblok en horeca.
2. Het beschikbaar houden van deze plek voor toeristische en recreatieve voorzieningen zoals een aanlegplek voor een groeiend aantal rederijen, een parkeerplaats voor een groeiend aantal bussen voor touroperators, het creeren van een aantrekkelijker groene zone langs het water en behoud van parkeerplaatsen voor de ondernemers van de markt.

OPM Algemeen: hebben we al voldoende onderzocht of een combinatie van horeca verdiept in de kade met het aanmeren van rederijschepen niet haalbaar is?

Inleiding

Zwolle presteert de laatste jaren steeds sterker als toeristische stad. Daarbij hanteerde de stad voorheen een meer passieve houding als het gaat om aanjagen van toerisme. Dat werd aan de markt overgelaten. Nu de stad beter presteert, wordt ook duidelijk dat we kansen laten liggen. De gemeente zal dus een meer actieve, verbindende en aanjagende rol gaan vervullen.

Een van de kansen die we zien is dat Zwolle zich meer profileert met het water. Daarom is de waterkansenkaart gemaakt voor meer toeristisch gebruik van het water. Een van de acties binnen die waterkansenkaart is het aantrekken van rederijen. De gasten van die rederijen kunnen immers zorgen voor meer bestedingen in de stad. Om die gasten daadwerkelijk te trekken zal een aantrekkelijk aanbod moeten worden geboden.

In de huidige situatie is de meren rederijschepen (met een maximale lengte van 95 meter) aan bij de [redacted], zoals op de onderstaande kaart is afgebeeld.



Figuur 1 Locatie waar rederijkschepen aanmeren (maximale lengte is 95 meter)

Als gemeente denken we na over de verdere ontwikkeling van het het gebied [redacted] en omgeving. Aanleiding is een verzoek van Slokker vastgoed om het perceel [redacted] te transformeren naar woningbouw (appartementen). Uit een eerste concept verkenning [redacted] en omgeving (zie losse bijlage) blijkt dat het transformeren van de kade, nu gemeentelijk parkeerterrein (betaald parkeren) en waar ook de rederijschepen aanmeren, (stedebouwkundig) kansrijk is. Er wordt gedacht aan horeca, verzonken in de kade, met daarop

Met opmaak: Bij volgende alinea houden

Met opmaak: Bijschrift

woningbouw, zoals op de onderstaande afbeelding staat weergegeven. De transformatie van de kade moet bijdragen aan ambities om de aantrekkelijkheid van het gebied buiten de singel te vergroten.



Met opmaak: Bij volgende alinea houden

Figuur 2 Referentiebeeld uit Den Bosch: horeca verzonken in de kade

Met opmaak: Bijschrift

Hoewel transformatie van de kade kansrijk is, liggen er wel een aantal onderzoeksvragen die de haalbaarheid van de ontwikkeling bepalen. Onder andere:

- Is het mogelijk de [redacted] als betaald parkeerlocatie te schrappen? Deze vraag hangt nauw samen met het parkeervraagstuk op binnenstad niveau en de nog op te stellen gemeentelijke mobiliteitsvisie.
- Is een nieuwe parkeerlocatie te vinden voor de marktkooplui die nu hun vrachtauto's parkeren bij de [redacted]?
- Hoe om te gaan met de aanlegplaats van de rederijschepen aan de [redacted]? Is een combinatie met horeca (verdiept in de kade) haalbaar of niet?

Deze notitie gaat nader in op de laatste onderzoeksvraag. De [redacted] is de beste plek voor rederijen om aan te leggen en voor touroperators om hun bussen te parkeren. Die functies staan onder druk wanneer we mogelijk kiezen voor transformatie van de kade, zoals voorgesteld in de concept stedebouwkundige verkenning voor het gebied. Met deze memo wordt dit dilemma aan de portefeuillehouders voorgelegd.

Omvang van de vraag

Schepen tot 95 meter lengte wordt nu een ligplek geboden aan de [redacted]. De breedte van deze schepen varieert van 5 tot 10 meter. In 2016 is 13 maal gebruik gemaakt van de [redacted] als ligplek. In juni 2017 was bekend dat in heel 2017 circa 14 maal van deze kade gebruik gemaakt zou worden. We hebben geen update of het gerealiseerde aantal bezoeken uiteindelijk hoger ligt of niet. Hoe lang lagen de schepen er en in welke periode?

Schepen van 95 meter en langer (in de praktijk tot nu toe vaak max 110meter) krijgen een ligplek in de Scaniahaven. De breedte van deze schepen varieert van 6,50 tot 11,50 meter. In 2016 is 16 maal

gebruik gemaakt van deze ligplek. In juni 2017 was reeds bekend dat de Scaniahaven 8 maal gereserveerd was voor dit jaar. Het definitieve aantal reserveringen kunnen we nog uitzoeken. Wie beheert de reserveringen? Zitten daar ook inkomsten aan verbonden?

In totaliteit is in de Scaniahaven en aan de [redacted] slechts sprake van 30 bezoeken door rederijen. De gemeente Zwolle heeft tot op heden geen acquisitie gezet op het werven van meer rederijen (kleine en grote schepen). De gemeente Haarlem gaf onlangs aan dit wel te doen en hier interessante resultaten mee te behalen. De gemeente Molenwaard zet in op rederijen en ziet de potentie van deze groeiende markt. De gemeente Kampen ontvangt nu al jaarlijks 100 schepen en wil hier meer actief op inzetten; mogelijk binnen de samenwerking van Port of Zwolle.

Daarbij is ook van belang dat de schepen die nu de Scaniahaven bezoeken onvoldoende bestedingen voor Zwolle opleveren. De gasten van deze schepen worden met bussen vervoerd naar bijvoorbeeld Giethoorn. Het zou mooi zijn, wanneer een bezoek aan de binnenstad van Zwolle onderdeel van het programma zou kunnen worden.

Voor de kleinere schepen heeft een gesprek met een rederij uit Kampen geleerd dat wanneer rederijen een stad in het programma opnemen, dit circa 5 maal per jaar per rederij wordt aangeboden. In de bijlage is te zien dat er een fors aantal rederijen in de omgeving actief is.

De bestedingen in de stad zijn per bezoek niet heel hoog (17 euro per persoon). Als hanzestad, ontstaan aan het water, is het een must om voor rederijen gastvrij en bereikbaar te zijn. De bestedingen van deze bezoekers liggen dan wellicht niet heel hoog, maar vormen samen met de andere doelgroepen wel een bouwsteen in het totaal aan toeristische kansen.

~~Er ontstaat een mogelijk dilemma, wanneer de gemeente Zwolle blijft samenwerken met marktpartijen om de parkeerplaats van de [redacted] te ontwikkelen met een bouwblok en horeca. De beste plek voor rederijen om aan te leggen en voor touroperators om hun bussen te parkeren is dan niet meer beschikbaar. Met deze memo wordt dit dilemma aan de portefeuillehouders voorgelegd.~~

Wenselijke ligplek

Voor langere schepen is de vaart naar de binnenstad niet haalbaar; keren is lastig. Daarmee blijft de Scaniahaven voor hen de enige optie.

Kleinere schepen daarentegen willen zo dicht mogelijk bij de binnenstad hun gasten afzetten. Het Rodetorenplein is daarbij voor hen het meest aantrekkelijk. Door het intensieve gebruik door verschillende functies van dit plein, is het afzetten van gasten van rederijen hier lastig. Daarmee resteren er twee opties:

1. De [redacted]
2. De achmeakade

Ad 1.

De [redacted] wordt als een goede plek gezien. Extra voordeel van deze kade is dat je als schip echt de aantrekkelijke binnenstad in komt varen. De gasten wordt zo een optimale beleving geboden.

Fysiek is de [redacted] geschikt. Schepen tot 95 meter kunnen aanleggen en door de aanwezige parkeerplaats kunnen hulpdiensten ter plaatse komen.

De kade zou wel aantrekkelijker gemaakt kunnen worden door meer groen en beleving en mogelijk enige voorzieningen voor de rederijen.

De komst van een horeca gelegenheid zou de groei van het aantal bezoeken door rederijen aan Zwolle lastig cq onmogelijk maken. Het aanleggen van schepen en een vrij uitzicht over het water door bezoekers aan de horeca zijn tegenstrijdige belangen.

~~Op deze plek is de kade reeds geschikt en is groei van bezoek door rederijen voor Zwolle mogelijk. Hulpdiensten en leveranciers kunnen immers ter plaatse komen.~~ dubbel

Bijkomend voordeel is dat de parkeerplaats als een van de weinige plekken rond de binnenstad geschikt is voor het parkeren van touroperators. Er wordt een bezoek van een groeiend aantal bussen verwacht. Vanuit Hanzestedenmarketing en Vist Veluwe wordt actief geacquireerd op touroperators. Met name de Duitse markt boekt de reizen op een conservatieve manier; via de touroperator.

Ad.2

De Achmeakade is ook oriënterend besproken met rederijen. In een eerste reactie is men hier niet positief over. Men ervaart het dat deze plek te ver van de binnenstad afligt. Bovendien is de kade nu niet geschikt, want te hoog. De directe omgeving van de kade is niet ingericht op het aanmeren van rederijschepen.

Kades voldoen wanneer deze goed bereikbaar zijn voor hulpdiensten en wanneer gasten goed op- en af kunnen stappen. Veel andere eisen worden voor de dagbezoeken niet gesteld.

Daarnaast is het risico aanwezig dat de schepen langs de Achmeakade deels in de vaargeul liggen. Dit is niet wenselijk voor gemeente en waterschap. Vanaf de kade tot de vaargeul is de breedte 10 meter. De kleinere schepen die hier aan zullen leggen hebben een maximale breedte van 10 meter. Wanneer de schepen rechtstreeks aan de kade kunnen aanleggen, is fysieke inpassing mogelijk. Echter, wanneer er een steiger zal moeten worden geplaatst (breedte 2,5 tot 3 meter) om de te opstap tot de te hoge kade te maken, dan is fysieke inpassing niet mogelijk. Schepen liggen dan deels in de vaargeul.

Realisatie van deze kade als geschikte locatie voor rederijen is onzeker:

- Komen de schepen deels in de vaargeul te liggen?
- Gaat de bedrijvigheid (nu Achmea) akkoord met verkeersbewegingen (hulpdiensten, leveranciers etc) over hun terrein?
- Het plan is nog niet uitgewerkt en er zijn geen financiële middelen gereserveerd met dit doel.

Bijlage – potentiele rederijen

Interessante rederijen genoemd door De Veerman uit Kampen

Randmeer

Elburg

Urk

DEVENTER

Rederij Celjo
De schepen, Organza en Nirvana, kunnen worden afgehuurd voor een besloten feest, of er kan een dagtocht gemaakt worden.
[redacted], Deventer
Telefoon: [redacted]
Email: info@rederijceljo.nl
Website: www.rederijceljo.nl

Rederij Eureka
Ieder jaar biedt Rederij Eureka een veelzijdig dagtochtenprogramma. Er is voor ieder wat wilt, zo zijn er diverse lunchtochten, dagtochten en moonlightcruises.
[redacted] (Bezoekersingang: [redacted]), Deventer
Telefoon: [redacted]
Email: info@rederij-eureka.nl
Website: www.rederij-eureka.nl

Varen en overnachten op een schip
De Oosterkim is een motorvrachtschip dat is omgebouwd tot een klassieke salonboot voor passagiersvaartochten.
Ligplaats: [redacted], Deventer
Telefoon[redacted]
Email: info@oosterkim.nl
Website: www.oosterkim.nl

Diverse mogelijken voor kleinere en grote groepen:
VVV Deventer
afd. Groepsarrangementen
Telefoon: [redacted]
Fax: [redacted]
Website: www.vvvdeventer.nl/nl/site/groepen

DOESBURG

Rederij Eureka
Ieder jaar biedt Rederij Eureka een veelzijdig dagtochtenprogramma. Er is voor ieder wat wilt, zo zijn er diverse lunchtochten, dagtochten en moonlightcruises.
[redacted] (Bezoekersingang: [redacted]), Deventer
Telefoon: [redacted]

Email: info@rederij-eureka.nl
Website: www.rederij-eureka.nl

HATTEM

Rondvaartbedrijf Vadesto
VADESTO verzorgt rondvaarten op meerdere plaatsen en met verschillende boten.
Ligplaats: Parkeerplaats De Bleek, bij bushalte Hattem-centrum te Hattem
Telefoon:
Email: @wxs.nl
Website: www.vadesto.nl

KAMPEN

De Veerman van Kampen
Bijzondere salonboot. Leent zich uitstekend voor personeelsreisjes, relatietochten, vergaderen op het water, bruiloften of een reünie.
Ligplaats: tegenover , Kampen
Telefoon:
Email: info@deveermanvankampen.nl
Website: www.deveermanvankampen.nl

Nostalgisch Stoom-Salonschip
Stoom-salonschip "Succes" anno 1897. Nostalgisch en luxueus. Voor gezelschappen tot 110 gasten.
Ligplaats: tegenover , Kampen
Telefoon:
Email: @faim.nl
Website: www.faim.nl

Salonboot het "Hendrikje"
Sinds januari 2009 zijn wij de nieuwe beheerder van de salonboot het "Hendrikje". Het schip is in 1926 in Koningswinter/Duitsland gebouwd, deed er dienst als postboot en straalt nog steeds de charme van de 20er jaren uit. Het een unieke ervaring om met een kleine groep het natuurgebied IJsseldelta te ontdekken. Er bestaat zelfs nog de mogelijkheid om het Ganzendiep in te varen. Dit is een vaarwater gelegen tegen over het stadsfront van Kampen. Kampen is dan ook de ligplaats en de vaste afvaartshaven, maar natuurlijk bestaat er ook de mogelijkheid dat wij u ergens anders aan boord nemen.
Ligplaats: Kampen
Telefoon:
www.deveermanvankampen.nl
info@deveermanvankampen.nl

Veerman van Kampen
IJ
Kampen
Telefoon:
info@deveermanvankampen.nl
www.deveermanvankampen.nl

RondvaartKampen

RondvaartKampen

IJsselmuiden

Telefoon 1:
Telefoon 2:

Mail: info@rondvaartkampen.nl
Website: www.rondvaartkampen.nl

ZUTPHEN

Rederij Eureka
Ieder jaar biedt Rederij Eureka een veelzijdig dagtochtenprogramma. Er is voor ieder wat wilt, zo zijn er diverse lunchtochten, dagtochten en moonlightcruises.
(Bezoekersingang:), Deventer
Telefoon:
Email: info@rederij-eureka.nl
Website: www.rederij-eureka.nl

Fluisterboot
De schipper verteld al varend over de geschiedenis van de Hanzestad Zutphen. U kunt contact opnemen met de VVV Zutphen
, Zutphen
Telefoon:
Email: info@vvvzutphen.nl
Website: www.fluisterboot-zutphen.nl

Boottocht & rit van de stoomtrein
Gedurende de zomermaanden een boottocht van Zutphen naar Dieren. Van Dieren gaat het dan per nostalgische stoomtrein naar Apeldoorn om vervolgens per reguliere trein terug te keren naar Zutpen.
Voor meer informatie :
Veluwse Stoomtrein Maatschappij, tel.
Of
Rederij Eureka : (Bezoekersingang:), Deventer
Telefoon:
Email: info@rederij-eureka.nl
Website: www.rederij-eureka.nl

Hanzestedensloepen
www.hanzestedensloep.nl

Partyschip "De Aanleg"

Café Restaurant Zalencentrum "De Nieuwe Aanleg"

Adres: [redacted], [redacted] Almen

Telefoon[redacted]

Email: Info@nieuwe-aanleg.nl

website: www.nieuwe-aanleg.nl

ZWOLLE

Varen in Zwolle e.o.
Wij varen door de Zwolse stadsgrachten, en over de Overijsselse Vecht. Vanuit Zwolle kunnen er tochten gemaakt worden richting Hattem en Hasselt en richting natuurgebied "De Wieden".
Telefoon: [redacted]
www.vareninzwolle.nl

Rederij Keur B.V.
Twee partyschepen: "Hanzestad" en de "Nirvana".

Onze schepen zijn te huur voor iedereen die iets te vieren heeft zoals bruiloften, partijen, personeelsuitjes, reünie,

maar ook zeer geschikt voor zakelijke bijeenkomsten. In de zomermaanden verzorgen wij een zeer uitgebreid dagtochten programma.

[redacted], Zwolle
Telefoon: [redacted]
Email: info@rederijkeur.nl
Website: www.rederijkeur.nl

Economische impact:
Economische impact onder druk
De economische impact van de watersport in Haarlem staat onder druk. Door het wegvallen van een aantal havenlocaties met vaste ligplaatsen en het uitblijven van nieuwe locaties loopt het aantal ligplaatsen terug, en daarmee de bestedingen in de stad.
Gemiddelde dagelijkse bestedingen naar activiteit in 2002
Overnachting
9%
Overig
5%
Horecabezoek
27%
Brandstof etc.
12%
Brug/sluisgeld
Boodschappen 1%
31%
Liggeld
1%
Cultuurbezoek
2%
Recr. Winkelen
12%
Deelsector Besteding per eenheid
Aantal eenheden
Besteding

per jaar
Ligplaatsen
jachthaven
3000 600 [redacted]
Ligplaatsen
verspreid in de
stad
? 1000 Onbekend
Passantenovernachting
[redacted]
Charterschepen 1000 [redacted]
Totaal [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 2 mei 2017 14:18
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted]tnotitie Verkenning Herontwikkeling [redacted] 14 maart 2017 opm
Bijlagen: [redacted]tnotitie Verkenning Herontwikkeling [redacted] 14 maart 2017 opm [redacted]docx

Dag [redacted]

Hierbij mijn opmerkingen. Mocht je vragen/ opmerkingen hebben dan weet je me te vinden.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
jurist vastgoed en grondzaken

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎ : [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted] mei 2017 12:34
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted] ontwikkeling [redacted] en waterzijde
Bijlagen: Verw269.pdf; HCO_KD001382.jpg; NL-ZlHCO_1214_PBKR6563.jpg

Dag [redacted]

Bijgaand alvast de input vanuit Archeologie. Cultuurhistorie volgt nog. Ik ga nog even na bij [redacted]

Archeologie
Het plangebied valt samen met gebied 269 op onze AWK (zie bijlage) in dit gebied wordt vooral gesproken over de houtzaagmolen De Zwaan die op deze plek al vanaf 1724 gesitueerd is geweest. Deze molen is op een gegeven moment eigendom van de firma Schaepman en Russel die zich bezighield met de houthandel. Zij hadden onder andere loodsen op het Kraanbolwerk, waar wij de bakstenen poeren van hebben opgegraven. Ook in het aangegeven gebied tussen de [redacted] en de Achtergracht heeft een houtloods gelegen. Hiervan voeg ik een kaartje uit 1900 toe en er bestaat een foto van uit 1910-1925.
In het gebied kunnen dus sporen van een houtzaagmolen met bijbehorende molenkolk of balkengat verwacht worden. Hierbij hebben ook houtloodsen gehoord. In een latere periode is er ook sprake van een scheepswerfje met scheepshelling.

met vriendelijke groet

[redacted]
beleidsadviseur erfgoed ([redacted])

Gemeente Zwolle
[redacted]fgoed
[redacted]3000 GA Zwolle
[redacted]

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 10 mei 2017 13:53
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Startnotitie ontwikkeling [redacted] en waterzijde

Dag [redacted]
Het plangebied valt samen met gebied 269 op onze AWK (zie bijlage) in dit gebied wordt vooral gesproken over de houtzaagmolen De Zwaan die op deze plek al vanaf 1724 gesitueerd is geweest. Deze molen is op een gegeven moment

eigendom van de firma Schaepman en Russel die zich bezighield met de houthandel. Zij hadden onder andere loodsen op het Kraanbolwerk, waar wij de bakstenen poeren van hebben opgegraven. Ook in het aangegeven gebied tussen de [redacted] en de Achtergracht heeft een houtloods gelegen. Hiervan voeg ik een kaartje uit 1900 toe en er bestaat een foto van uit 1910-1925.
In het gebied kunnen dus sporen van een houtzaagmolen met bijbehorende molenkolk of balkengat verwacht worden. Hierbij hebben ook houtloodsen gehoord. In een latere periode is er ook sprake van een scheepswerfje met scheepshelling.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
senior archeoloog
Gemeente Zwolle, EC
Postadres: [redacted], [redacted] Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted] mei 2017 11:40
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: startnotitie [redacted] en 'Waterzijde'
Bijlagen: Startnotitie [redacted] Verkeer mei 2017.docx

Hallo [redacted]

Hierbij stuur ik je mijn bijdrage. Ik heb het kortgesloten met [redacted] Ik heb ook hier en daar in de notitie wat aanvullingen/suggesties gedaan (tekjstueel/inhoud),

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 9 mei 2017 12:31
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: startnotitie [redacted] en 'Waterzijde'

Hallo [redacted]

Mijn input heb ik nagenoeg gereed. Ik laat het nog even door iemand anders doorlezen en stuur het daarna (ik hoop vandaag) naar je door. Ik doe ook wat tekstuele suggesties. Kijk maar wat je ermee doet. Als [redacted] niet vandaag reageert zal ik het ook doorsturen met de opmerking dat er mogelijk nog een aanpassing komt

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 21 april 2017 16:04
Aan: [redacted]
Onderwerp: startnotitie [redacted] en 'Waterzijde'

Beste [redacted]

Sinds begin maart ben ik werkzaam bij de gemeente Zwolle als [redacted] bij de afdeling Ruimte & Economie. Eén van de taken die ik oppak is de ontwikkeling van de [redacted] met appartementen (initiatief van [redacted] vastgoed) en de 'Waterzijde'. Dat doe ik samen met [redacted]

Een eerste stap in de ontwikkeling is het opstellen van een Startnotitie (inclusief een intentieovereenkomst). Een concept daarvan heb ik als bijlage toegevoegd. Het doel van de startnotitie is het bepalen van de uitgangspunten/meekoppelkansen voor het opstellen van een stedebouwkundig ontwikkelplan.

[redacted] gaf aan dat het goed is dit initiatief ook met jou af te stemmen. Met name op het gebied van parkeren. Een onderdeel van het plan is 'de Waterzijde'. Dat is nu een openbare parkeervoorziening met 85 plaatsen. Het idee is om daar een meer Leisure achtige functie van te maken. Dat zou ten kosten gaan van de parkeervoorziening. Zou dat kunnen?

Graag plan ik een afspraak om verder van gedachten te wisselen over het initiatief. Is dat akkoord?

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎ : [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]


Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 25 april 2017 08:37
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: startnotitie [redacted] en 'Waterzijde'
Bijlagen: 170424 - MW - Startnotitie Verkenning Herontwikkeling [redacted] 14 maart 2017.docx

Hai [redacted]

Hierbij mijn opmerkingen. Succes!!

met vriendelijke groet

[redacted]
beleidsadviseur

Gemeente Zwolle, OWA
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15
☎ : [redacted]
[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.



Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 21 april 2017 15:32
Aan: [redacted]
Onderwerp: startnotitie [redacted] en 'Waterzijde'

Hallo [redacted]

Zoals je wellicht weet werk ik aan een startnotitie over een ontwikkeling aan de [redacted] en de ontwikkeling van de 'Waterzijde', waarbij het ontwikkelen van appartementen aan de orde is. Als bijlage is een eerste concept toegevoegd.

Wil je deze doornemen en voorzien van commentaar en waar nodig aanvullen? Als het lukt graag via 'wijzigingen bijhouden' in Word. Voor het opstellen van de startnotitie heb ik gebruik gemaakt van enkele startnotities die er al lagen. Ook de reactie vanuit de regiekamer NRI is erin verwerkt.

Het doel van de startnotitie is het bepalen van de uitgangspunten/meekoppelkansen voor het opstellen van een stedebouwkundig ontwikkelplan.

Mocht je verder nog vragen opmerkingen hebben, dan hoor ik het graag. Lukt het om voor 5 mei een reactie te sturen? Mocht dat lastig zijn, dan hoor ik het ook graag.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎ : [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

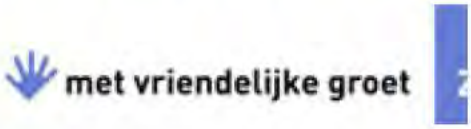
De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 10 mei 2017 16:50
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: startnotitie [redacted] en 'Waterzijde'
Bijlagen: 170421.Startnotitie Verkenning Herontwikkeling [redacted] 14 maart 2017 (2).docx

Beste [redacted]

Wat later dan beloofd de startnotitie met opmerkingen retour.
Mochten er vragen zijn, laat het me even weten.



[redacted])

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres:Postbus 10007 , 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted] (maandag t/m woensdag)
T. : [redacted]
[redacted].


Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 21 april 2017 15:17
Aan: [redacted]
Onderwerp: startnotitie [redacted] en 'Waterzijde'

[redacted]

Zoals je wellicht weet werk ik aan een startnotitie over een ontwikkeling aan de [redacted] en de ontwikkeling van de 'Waterzijde', waarbij het ontwikkelen van appartementen aan de orde is. Als bijlage is een eerste concept toegevoegd.

Wil je deze doornemen en voorzien van commentaar en waar nodig aanvullen vanuit je rol als wijkmanager? Als het lukt graag via 'wijzigingen bijhouden' in Word. Voor het opstellen van de startnotitie heb ik gebruik gemaakt van enkele startnotities die er al lagen. Ook de reactie vanuit de regiekamer NRI is erin verwerkt.

Het doel van de startnotitie is het bepalen van de uitgangspunten/meekoppelkansen voor het opstellen van een stedebouwkundig ontwikkelplan.

Mocht je verder nog vragen opmerkingen hebben, dan hoor ik het graag. Lukt het om voor 5 mei een reactie te sturen? Mocht dat lastig zijn, dan hoor ik het ook graag.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

[redacted] imte en Economie
8000 GA Zwolle

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted]ei 2017 12:01
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted]Startnotitie Verkenning Herontwikkeling [redacted] 14 maart 2017 opm [redacted].docx
Bijlagen: Startnotitie Verkenning Herontwikkeling [redacted] 14 maart 2017 opm [redacted].docx

Ha [redacted]

Hierbij mijn opmerkingen op de startnotitie

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]00 GA Zwolle

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van:
Verzonden: ril 2017 10:30
Aan:
Onderwerp: itie en waterzijde
Bijlagen: Startnotitie Verkenning Herontwikkeling 14 maart 2017.docx

Hoi

Als bijlage een eerste aanzet/concept startnotie voor de en 'Waterzijde'. Zou je die willen doornemen en voorzien van commentaar (in zijn algemeenheid en vanuit groen en stedelijk landschap).Graag via wijzigingen bijhouden in Word. Lukt het om rond 8 mei uiterlijk een reactie te sturen. Ik hoop in die week een concept startnotitie af te ronde. Van diverse collega's ontvang ik nog een reactie.

16 mei hebben we een vervolgoverleg met . Ik zag jou suggestie van het verplaatsen van het hotel naar een andere locatie. Vorige week hebben we ook met gesproken. Ze gaven aan dat al is gepoogd het hotel aan te kopen. Dat hotel schijnt in handen te zijn van een chinese eigenaar die tevreden is met het panden vanwege het verwachte goede rendement nu en in de toekomst. Er was geen reden het hotel te verkopen. Wellicht dat er meer beweging ontstaat met jou suggestie. Zeker het onderzoeken waard in het kader van het op te stellen stedebouwkundig ontwikkelplan.

met vriendelijke groet

Planoloog

imte en Economie
3000 GA Zwolle

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 26 april 2017 11:01
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Startnotitie ontwikkeling [redacted] en waterzijde
Bijlagen: Startnotitie Verkenning Herontwikkeling [redacted] 14 maart 2017.docx

Beste [redacted]

Sinds begin maart ben ik werkzaam bij de gemeente Zwolle als [redacted] bij de afdeling Ruimte & Economie. Eén van de taken die ik oppak is de ontwikkeling van de [redacted] met appartementen (initiatief van [redacted] vastgoed) en de 'Waterzijde'. Dat doe ik samen met [redacted]

Een eerste stap in de ontwikkeling is het opstellen van een Startnotitie (inclusief een intentieovereenkomst). Een concept daarvan heb ik als bijlage toegevoegd. Het doel van de startnotitie is het bepalen van de uitgangspunten/meekoppelkansen voor het opstellen van een stedebouwkundig ontwikkelplan. Voor het opstellen van deze startnotitie heb ik ook gebruik gemaakt van al bestaande startnotities, waaronder die van de Meeuwenlaan.

[redacted] adviseerde om de startnotie ook met jou af te stemmen. Met name op het gebied van waterveiligheid en klimaatadaptatie.

Graag plan ik een afspraak om kennis te maken en verder van gedachten te wisselen over het initiatief. Is dat akkoord?

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Planoloog

[redacted]imte en Economie
[redacted]3000 GA Zwolle

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 26 april 2017 11:05
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Startnotitie ontwikkeling [redacted] en waterzijde
Bijlagen: Startnotitie Verkenning Herontwikkeling [redacted] 14 maart 2017.docx

[redacted]

Eén van de taken die ik oppak is de ontwikkeling van de [redacted] met appartementen (initiatief van [redacted]vastgoed) en de 'Waterzijde'. Dat doe ik samen met [redacted]

Een eerste stap in de ontwikkeling is het opstellen van een Startnotitie (inclusief een intentieovereenkomst). Een concept daarvan heb ik als bijlage toegevoegd. Het doel van de startnotitie is het bepalen van de uitgangspunten/meekoppelkansen voor het opstellen van een stedebouwkundig ontwikkelplan. Voor het opstellen van deze startnotitie heb ik ook gebruik gemaakt van al bestaande startnotities, waaronder die van de Mee[redacted]laan.

[redacted] adviseerde om de startnotie ook met jou af te stemmen. Met name op het gebied van duurzaamheid en energie.

Zou je de startnotitie, via wijzigingen bijhouden in Word, willen voorzien van commentaar? Wellicht handig om een afspraak in te plannen?

[redacted]

groet [redacted]

[redacted]imte en Economie
[redacted]3000 GA Zwolle

[redacted]mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 25 april 2017 14:29
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Startnotitie herontwikkeling [redacted] en 'Waterzijde'
Bijlagen: Startnotitie Verkenning Herontwikkeling [redacted] 14 maart 2017.docx

Beste [redacted]

Sinds begin maart ben ik werkzaam bij de gemeente Zwolle als [redacted] bij de afdeling Ruimte & Economie. Eén van de taken die ik oppak is de ontwikkeling van de [redacted] met appartementen (initiatief van [redacted] vastgoed) en de 'Waterzijde'. Dat doe ik samen met [redacted]

Een eerste stap in de ontwikkeling is het opstellen van een Startnotitie (inclusief een intentieovereenkomst). Een concept daarvan heb ik als bijlage toegevoegd. Het doel van de startnotitie is het bepalen van de uitgangspunten/meekoppelkansen voor het opstellen van een stedebouwkundig ontwikkelplan.

Onlangs had ik een gesprek met [redacted] Haar vertelde ik over deze ontwikkeling. We constateerde dat het goed is in een vroeg stadium van een planontwikkeling ook het juridische aspect met betrekking tot het planologische gedeelte mee te nemen. [redacted] adviseerde dit initiatief ook met jou af te delen. O.a. om dat te bespreken in jullie afstemmingsoverleg. Wanneer is jullie eerstvolgende overleg waar deze ontwikkeling besproken kan worden? Graag hoor ik de uitkomst daarvan.

Als het handig is om even kennis te maken, ook om de ontwikkeling wat nader toe te lichten, dan kan dat natuurlijk!

[redacted]groet [redacted]

[redacted]imte en Economie
[redacted]3000 GA Zwolle

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 26 april 2017 11:12
Aan: [redacted]
Onderwerp: Startnotitie ontwikkeling [redacted] en waterzijde
Bijlagen: Startnotitie Verkenning Herontwikkeling [redacted] 14 maart 2017.docx

Beste [redacted]

Sinds begin maart ben ik werkzaam bij de gemeente Zwolle als [redacted] bij de afdeling Ruimte & Economie. Eén van de taken die ik oppak is de ontwikkeling van de [redacted] met appartementen (initiatief van [redacted] vastgoed) en de 'Waterzijde'. Dat doe ik samen met [redacted]

Een eerste stap in de ontwikkeling is het opstellen van een Startnotitie (inclusief een intentieovereenkomst). Een concept daarvan heb ik als bijlage toegevoegd. Het doel van de startnotitie is het bepalen van de uitgangspunten/meekoppelkansen voor het opstellen van een stedebouwkundig ontwikkelplan. Voor het opstellen van deze startnotitie heb ik ook gebruik gemaakt van al bestaande startnotities, waaronder die van de Meeuwenlaan.

Graag neem ik cultuurhistorie Archeologie tijdig mee in het planvormingsproces. In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de dubbelbestemming 'waarde/archeologisch'

Zou je de startnotitie, via wijzigingen bijhouden in Word, willen voorzien van commentaar? Wellicht handig om een afspraak in te plannen?

[redacted]

groet [redacted]

[redacted]
imte en Economie
3000 GA Zwolle

[redacted]

[redacted] mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 21 april 2017 15:29
Aan: [redacted]
Onderwerp: startnotitie [redacted] en 'Waterzijde'
Bijlagen: Startnotitie Verkenning Herontwikkeling [redacted] 14 maart 2017.docx

Hoi [redacted]

Zoals je weet werk ik aan een startnotitie over een ontwikkeling aan de [redacted] en de ontwikkeling van de 'Waterzijde', waarbij het ontwikkelen van appartementen aan de orde is. Als bijlage is een eerste concept toegevoegd.

Wil je deze doornemen en voorzien van commentaar en waar nodig aanvullen? Met name met het oog op de op te stellen intentieovereenkomst en vastgoed. Voor dat laatst zie pagina 19. Als het lukt graag via 'wijzigingen bijhouden' in Word. Voor het opstellen van de startnotitie heb ik gebruik gemaakt van enkele startnotities die er al lagen. Ook de reactie vanuit de regiekamer NRI is erin verwerkt.

Het doel van de startnotitie is het bepalen van de uitgangspunten/meekoppelkansen voor het opstellen van een stedebouwkundig ontwikkelplan.

Mocht je verder nog vragen opmerkingen hebben, dan hoor ik het graag. Lukt het om voor 5 mei een reactie te sturen? [redacted] or ik het ook graag.

[redacted]

groet [redacted]

[redacted]

imte en Economie
3000 GA Zwolle

[redacted]

mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 21 april 2017 15:17
Aan: [redacted]
Onderwerp: startnotitie [redacted] en 'Waterzijde'
Bijlagen: Startnotitie Verkenning Herontwikkeling [redacted] 14 maart 2017.docx

[redacted]

Zoals je wellicht weet werk ik aan een startnotitie over een ontwikkeling aan de [redacted] en de ontwikkeling van de 'Waterzijde', waarbij het ontwikkelen van appartementen aan de orde is. Als bijlage is een eerste concept toegevoegd.

Wil je deze doornemen en voorzien van commentaar en waar nodig aanvullen vanuit je rol als wijkmanager? Als het lukt graag via 'wijzigingen bijhouden' in Word. Voor het opstellen van de startnotitie heb ik gebruik gemaakt van enkele [redacted] Ook de reactie vanuit de regiekamer NRI is erin verwerkt.

[redacted]

s het bepalen van de uitgangspunten/meekoppelkansen voor het opstellen van een plan.

opmerkingen hebben, dan hoor ik het graag. Lukt het om voor 5 mei een reactie te sturen? or ik het ook graag.

groet

imte en Economie
3000 GA Zwolle

[redacted]

mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 21 april 2017 16:04
Aan: [redacted]
Onderwerp: startnotitie [redacted] en 'Waterzijde'
Bijlagen: Startnotitie Verkenning Herontwikkeling [redacted] 14 maart 2017.docx

Beste [redacted]

Sinds begin maart ben ik werkzaam bij de gemeente Zwolle als [redacted] bij de afdeling Ruimte & Economie. Eén van de taken die ik oppak is de ontwikkeling van de [redacted] met appartementen (initiatief van [redacted] vastgoed) en de 'Waterzijde'. Dat doe ik samen met [redacted]

Een eerste stap in de ontwikkeling is het opstellen van een Startnotitie (inclusief een intentieovereenkomst). Een concept daarvan heb ik als bijlage toegevoegd. Het doel van de startnotitie is het bepalen van de uitgangspunten/meekoppelkansen voor het opstellen van een stedebouwkundig ontwikkelplan.

[redacted] gaf aan dat het goed is dit initiatief ook met jou af te stemmen. Met name op het gebied van parkeren. Een onderdeel van het plan is 'de Waterzijde'. Dat is nu een openbare parkeervoorziening met 85 plaatsen. Het idee is om daar een meer Leisure achtige functie van te maken. Dat zou ten kosten gaan van de parkeervoorziening. Zou dat kunnen?

[redacted]om verder van gedachten te wisselen over het initiatief. Is dat akkoord?

[redacted]groet [redacted]

[redacted]imte en Economie
[redacted]3000 GA Zwolle

[redacted]mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 21 april 2017 15:32
Aan: [redacted]
Onderwerp: startnotitie [redacted] en 'Waterzijde'
Bijlagen: Startnotitie Verkenning Herontwikkeling [redacted] 14 maart 2017.docx

Hallo [redacted]

Zoals je wellicht weet werk ik aan een startnotitie over een ontwikkeling aan de [redacted] en de ontwikkeling van de 'Waterzijde', waarbij het ontwikkelen van appartementen aan de orde is. Als bijlage is een eerste concept toegevoegd.

Wil je deze doornemen en voorzien van commentaar en waar nodig aanvullen? Als het lukt graag via 'wijzigingen bijhouden' in Word. Voor het opstellen van de startnotitie heb ik gebruik gemaakt van enkele startnotities die er al lagen. Ook de reactie vanuit de regiekamer NRI is erin verwerkt.

Het doel van de startnotitie is het bepalen van de uitgangspunten/meekoppelkansen voor het opstellen van een stedebouwkundig ontwikkelplan.

Mocht je verder nog vragen opmerkingen hebben, dan hoor ik het graag. Lukt het om voor 5 mei een reactie te sturen? [redacted] or ik het ook graag.

[redacted]

groet [redacted]

[redacted]

imte en Economie
3000 GA Zwolle

[redacted]

mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 21 april 2017 16:10
Aan: [redacted]
Onderwerp: startnotitie [redacted] en 'Waterzijde'
Bijlagen: Startnotitie Verkenning Herontwikkeling [redacted] 14 maart 2017.docx

Beste [redacted]

Sinds begin maart ben ik werkzaam bij de gemeente Zwolle als [redacted] bij de afdeling Ruimte & Economie. Eén van de taken die ik oppak is de herontwikkeling van de [redacted] met appartementen (initiatief van [redacted] vastgoed) en de 'Waterzijde'. Dat doe ik samen met [redacted]

Een eerste stap in de ontwikkeling is het opstellen van een Startnotitie (inclusief een intentieovereenkomst). Een concept [redacted] egevoegd. Het doel van de startnotitie is het bepalen van de [redacted] ansen voor het opstellen van een stedebouwkundig ontwikkelplan.

[redacted] dit initiatief ook met jou af te stemmen. Met name op het gebied van diverse milieuthema's. [redacted] het de bedoeling daar ook e.e.a. over op te nemen.

[redacted] om verder van gedachten te wisselen over het initiatief. Is dat akkoord?

[redacted] groet [redacted]

[redacted]

[redacted] imte en Economie
[redacted] 8000 GA Zwolle

[redacted]

[redacted] mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 21 april 2017 15:10
Aan: [redacted]
Onderwerp: startnotitie [redacted]
Bijlagen: Startnotitie Verkenning Herontwikkeling [redacted] 14 maart 2017.docx

Hallo [redacted]

Zoals je weet werk ik aan een startnotitie over een ontwikkeling aan de [redacted], waarbij het ontwikkelen van appartementen aan de orde is. Als bijlage is een eerste concept toegevoegd.

Wil je deze doornemen en voorzien van commentaar en waar nodig aanvullen? Als het lukt graag via 'wijzigingen bijhouden' in Word. Voor het opstellen van de startnotitie heb ik gebruik gemaakt van enkele startnotities die er al lagen. Ook de reactie vanuit de regiekamer NRI is erin verwerkt.

Het doel van de startnotitie is het bepalen van de uitgangspunten/meekoppelkansen voor het opstellen van een stedebouwkundig ontwikkelplan.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

[redacted]imte en Economie
[redacted]3000 GA Zwolle

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 21 april 2017 13:22
Aan: [redacted]
Onderwerp: startnotitie [redacted]
Bijlagen: Startnotitie Verkenning Herontwikkeling [redacted] 14 maart 2017.docx

Hallo [redacted]

Als bijlage een bijgewerkte startnotitie [redacted]. Enkele vragen daarover:

- Wil je de stedebouwkundige uitgangspunten ten behoeve van het stedebouwkundig ontwikkelplan toevoegen? Dat staat op pagina 17
- Op pagina 22 staat een eerste opzet voor het kernteam en de personen met wie afstemming nodig is. Wil je daar kritisch naar kijken? Vooral naar de pm-posten.
- We hebben uren nodig van mensen om een bijdrage te kunnen leveren aan het opstellen van het stedebouwkundig ontwikkelplan. Hoe zorgen we ervoor dat die uren er zijn na 12 mei als we ermee aan de slag gaan? Wie gaa(n)t daar over?
- Wil je het totale document ook van commentaar voorzien? Via 'wijzigingen bijhouden' in word graag.
- In er een directory in de mappenstructuur waar ik alle bestanden voor deze NRI kan opslaan?

Ik stuur vanmiddag een mail naar collega's om te reageren op de startnotitie. Met een aantal maak ik een afspraak. Sommige collega's ken ik nog niet, die van belang zijn voor deze ontwikkeling.

Een goed weekend.

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎ : [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

perspectief

Zwolle

Startnotitie Stedebouwkundige Verkenning Herontwikkeling [redacted] e.o.

Aan Wethouders [redacted] en &[redacted]

Van [redacted] & [redacted] (Team Ruimte, afdeling Ruimte & Economie)

Datum 11 juli 2017

1. Inleiding

1.1 Aanleiding & doel startnotitie

Verzoek [redacted] Vastgoed

In februari 2017 is een verzoek van [redacted] Vastgoed binnengekomen voor herontwikkeling van het door hen aangekochte, leegstaande kantoorgebouw aan de [redacted]. [redacted] is in een deel van de beschikbare kantoorruimte gehuisvest.



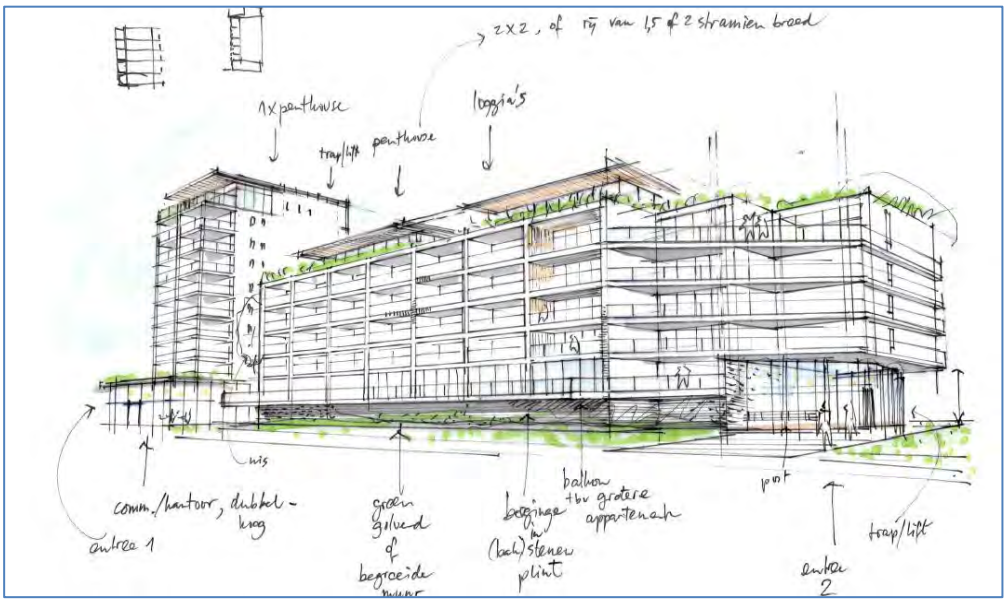
Men wil dit gebouw uit de jaren zeventig slopen er hier woningbouw en andere functies ontwikkelen. Het verzoek ging vergezeld van een architectonisch schetsplan (zie losse bijlage) voor:

- Een gevarieerd aanbod van 75 appartementen, waarvan het merendeel woningen van gemiddeld 100m² voor het middeldure koopsegment en 18 ruime penthouses voor het dure koopsegment;
- Toevoeging van ca. 600m² eigen kantoor/commercieel op beeldbepalende hoek.

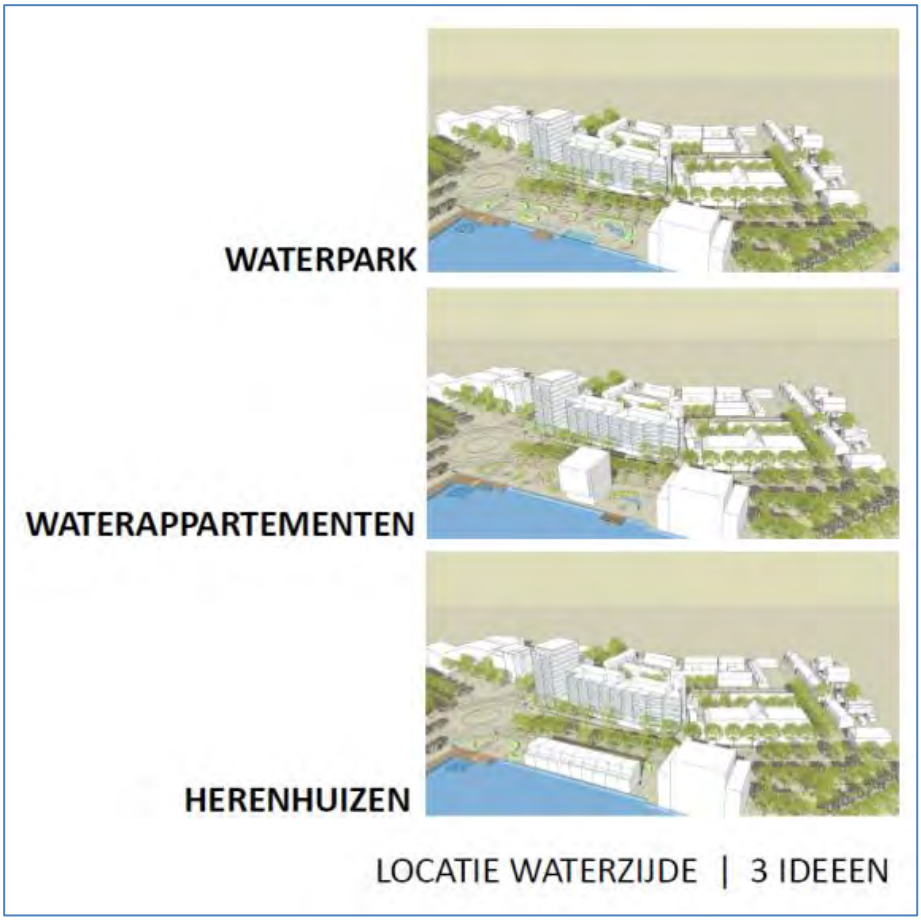
Aan de waterzijde worden ook denkbeelden voor herontwikkeling geopperd. Die zijn per scenario als volgt:

- *Waterpark* met diverse parkachtige functies, zoals een fontein, steiger, paviljoen, elementen die het verblijf in het park [redacted] etc.

- *Waterappartementen* met daaromheen groen;
- *Herenhuizen* in een rij van 9 grondgebonden woningen en een parkje.



Herontwikkeling naar appartementen in middelduur en duurkoopsegment



Drie scenario's voor herontwikkeling van de waterzijde

Datum 11 juli 2017

Regiekamer Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)
Dit nieuwe NRI is besproken in de ambtelijke ´Regiekamer NRI´ van 13 maart 2017. Het advies luidt als volgt.

Het parkeerterrein aan de overkant van het pand [redacted] is van de gemeente Zwolle. [redacted] vastgoed heeft het idee dit gebied mee te nemen in de totale planontwikkeling. Dit is een kans is, die nu benut kan worden. Er zal wel goed gekeken moeten worden naar de (on)mogelijkheid van het opheffen van de huidige openbare parkeervoorziening (betaald). De parkeerplaats wordt op markdagen gebruikt om vrachtauto's van marktkooplui te parkeren.

Wat betreft het woonprogramma: het herontwikkelen van de [redacted] naar 75 appartementen in het middeldure en duurdere koopsegment (wonen) is positief, omdat dit momenteel één van de weinige nieuwe initiatieven betreft in dit segment van de woningmarkt. In het kader van de gemeentelijke hoogbouwvisie zijn grotere bouwhoogtes te overwegen, mits de nieuwebouw stedebouwkundig zorgvuldig wordt ingepast. Het door [redacted] ingediende voorstel is in dit verband voor wat betreft de bebouwing te massaal en volumieus. Er ontstaat een te lang en eenvormig bouwblok tussen binnenstad en de woonbuurt 'het Noorden' (Diezerpoort). De verhoogde stenen plint (met daarachter bergingen en parkeerruimte voor auto's) draagt niet bij aan een levendig stadsbeeld, die hier in de toekomst juist wel wenselijk is is. De buitenruimtes om het gebouw heen blijven net zo stenig als nu. Dat draagt niet bij aan de doelstellingen die de gemeente heeft op het gebied van klimaatadaptatie en de versterking van het structuurgroen.

Herontwikkeling van de [redacted] en mogelijk ook de nabije omgeving (o.a. de waterzijde) is kansrijk. Dit met het oog op een goede ruimtelijke (ordenings)-kwaliteit met inachtneming van:

- Structuurplan Zwolle 2020 en Ontwikkelprogramma [redacted] 2020 die voorzien in een dergelijke inbreiding;
- nieuwe opgaven voor klimaatadaptatie en energietransitie en andere strategische beleidskaders, zoals de Welstandsnota (met BKP Bi), Woonvisie en collegebesluit Kantorentransformatie Naar Wonen.

Vanuit woningbouw zijn er gesprekken met de woningcorporaties over voldoende plek voor sociale woningbouw. Dat aspect is nu niet in het programma opgenomen. Het ontbreken daarvan moet goed gemotiveerd worden. In het kader van het stedeboukundig ontwikkeplan zal gedegen onderzocht moeten worden of sociale woningbouw al dan niet tot de mogelijkheden behoort. Meekoppelkansen zijn de kade op hoogte van 2.60m +NAP brengen (hoogwaterbescherming) en om de groenstructuur te verbeteren. De ambitie is om een kwaliteitsimpuls te geven aan het gebied.

Doel startnotitie
Deze startnotitie is bedoeld ter afsluiting van de identificatiefase van dit NRI en geeft de nodige uitgangspunten mee voor:

- een op te stellen verkenning in de vorm van een stedebouwkundig ontwikkelingsplan (SOP) voor de [redacted] door de initiatiefnemer onder begeleiding van de gemeente;
- een op te stellen fictieve stedebouwkundige studie van de nabije omgeving (o.a. parkeerterreinen [redacted]) door de gemeente.

1.2 Beschrijving huidige situatie ontwikkellocatie en omgeving

[redacted]
Het beoogde te ontwikkelen gebied ligt ten noord/westen van de binnenstad van Zwolle, buiten de stadsgracht aan de de [redacted]. Het kantoorgebouw dat nu in het plangebied staat meet 5.400m², is niet meer van deze tijd en heeft een gesloten uitstraling naar de [redacted]. Aan de noordzijde van het plangebied is een privaat parkeerterrein, behorend bij het kantoorgebouw [redacted].



Omgeving [redacted]
Op de onderstaande kaart zijn met de cijfer 1 t/m 9 de omliggende functies aangeduid.

Datum 11 juli 2017



1. Stadsgracht: ter plekke van nummer 1 is een vaste aanlegsteiger voor de 'mvb Oosterschelde'. Dit is een horeca-boot die gebruikt wordt voor verschillende - recreatieve doeleinden (feesten, partijen, evenementen, huwelijken, vergaderingen etc);
2. Woningbouwontwikkeling: het 'Kraanbolwerk';
3. Een bestaand appartementencomplex aan de [redacted] direct aan het water (inclusief private parkeervoorziening) en ten oosten daarvan een openbaar gemeentelijk parkeerterrein;
4. Hotel/restaurant;
5. Twee woonwagens (woningbouwcorporatie Deltawonen) en een gebouw voor de tafeltennisvereniging (grond en gebouw in eigendom van de gemeente Zwolle);
6. Grondgebonden woningen (van [redacted]), gebouwd in de na-oorlogse periode;
7. Kantoren en maatschappelijke voorzieningen;
8. Studentenhuisvesting en Taxus verslavingszorg.
9. Een openbaar parkeerterrein in eigendom van de gemeente. Het parkeerterrein heeft een capaciteit van 85 plaatsen (betaald parkeren). Het parkeerterrein wordt op de marktdagen ook gebruikt voor het parkeren van de wagens van de marktkooplieden.

Het plangebied wordt omsloten door een aantal wegen. De Schu[redacted]kade en [redacted] maken deel uit van de Zwolse binnenring en zijn gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg waar een maximale snelheid geldt van 50 km/h. Via de rotonde [redacted]-[redacted]-Roelenweg-[redacted] en de [redacted] is er een snelle aansluiting op de A28 (richting Noord). Via [redacted] en Katerdijk is de A28 richting Zuid vlot bereikbaar vanaf de [redacted] De [redacted] en de van [redacted] zijn erftoegangswegen. In het plangebied zijn meerdere groenstructuren aanwezig. Onder andere aan de van [redacted], de [redacted] en de [redacted].

Datum 11 juli 2017

Toets bestemmingsplan

De locatie [redacted] is gelegen in het bestemmingsplan Diezerpoort en heeft de enkelbestemming “Gemengd-1”, de dubbelbestemming ´waarde/archeologisch’ en de dubbelbestemming ‘waterstaat-waterkering’. De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van: bedrijven, waaronder horecabedrijven als genoemd in de categorieën 1 tot en met 6 van de lijst met horecacategorieën, welke als een bijlage bij de regels is opgenomen; maatschappelijke voorzieningen; sport;

De weg [redacted] en de parkeervoorziening aan de kade zijn ook gelegen in het bestemmingsplan Diezerpoort en kennen de enkelbestemming verkeer, de dubbelbestemming ´waarde/archeologisch’ en de dubbelbestemming ‘waterstaat-waterkering’.



Bestemmingsplan Diezerpoort, [redacted] (rood omkaderd)

De voorgestelde ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan, omdat wonen niet past binnen de geldende bestemming.

Een partiële herziening (bevoegdheid gemeenteraad) van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling te kunnen realiseren. Er is een afweging nodig om te bepalen binnen welke uitgangspunten de gemeente kan meewerken aan die bestemmingswijziging. De voorliggende startnotitie en de nog op te stellen stedebouwkundig ontwikkelplan geven daar invulling aan.

2. Beoogd resultaat

2.1 Ambities

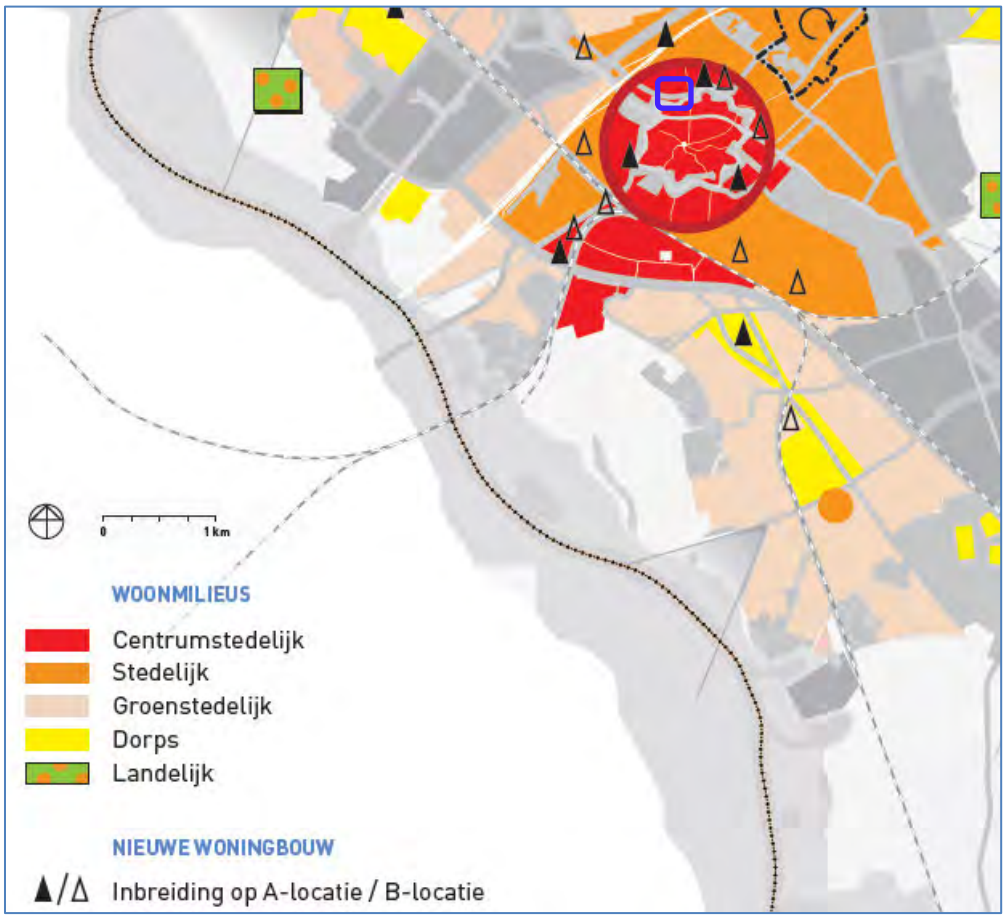
Algemeen
De initiatiefnemers maken onder begeleiding van de gemeente een verkennend stedebouwkundig ontwikkellingsplan (SOP). De strategische meerwaarde hiervan is om de geldende bestemming te wijzigen en de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, mits planologisch en stedebouwkudig gezien van goede ruimtelijke kwaliteit. Het huidige bestemmingsplan biedt ruimte aan kantoren. Die mogelijkheid zal in het nieuwe bestemmingsplan sterk worden ingeperkt. Dit past in het kantorenbeleid van de gemeente om de kantorenleegstand te verminderen en het aanbod van oude kantoren op bepaalde plekken in de stad te reduceren. De Zwolse kantorenmarkt wordt hierdoor gezonder.

De stedebouwkundige verkenning richt zich op meervoudige waardencreatie met een goede ruimtelijke (ordenings-)kwaliteit naar gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. In verband hiermee wordt een ketting van (meekoppel-)kansen in beeld gebracht om de ruimtelijke structuur van de locatie e.o. beter bruikbaar, meer herkenbaar en toekomstbestendiger te maken. Toekomstbestendig vooral met het oog op de nieuwe opgaven voor klimaatadaptatie en energietransitie.

De ambities van het Structuurplan Zwolle 2020, het Ontwikkelingsprogramma [redacted] 2020 (inclusief beeldkwaliteitsplan), de kansenkaart toeristisch medegebruik van het Zwolse water, het ‘Buurt-voor-buurt onderzoek’ uit 2016 en de Woonvisie 2016-2026 zijn hierin leidend.

Structuurplan Zwolle
Het structuurplan dat op 16 juni 2008 door de raad is vastgesteld geeft een integrale visie op de gewenste sociale, economische en ruimtelijke structuur in 2020 weer met een dookijk naar 2030. Het structuurplan verwoordt niet alleen een kwantitatieve opgave, maar heel nadrukkelijk ook een kwalitatieve opgave.

Op de structuurplankaart is een cirkelvormig gebied om de binnenstad aangewezen als Centrumstedelijk Gebied, waarin de ontwikkellocatie in is gelegen. Een dergelijk gebied kent een hoge bruto dichtheid van 50-80 woningen per hectare. De uitstraling is monumentaal en het gaat voornamelijk om gestapelde bouw (meerdere verdiepingen). Het is van belang in het stedebouwkundig ontwikkelplan aan te sluiten bij de in het structuurplan geformuleerde ambities.



Plangebied (paars omkaderd) ten opzicht van structuurplankaart Zwolle 2020

De [redacted] als onderdeel van het centrumstedelijk gebied is een aantrekkelijk vestigingsgebied voor bepaalde voorzieningen die niet passen in de [redacted] en voor vormen van centrumstedelijk wonen. Dit kan in de plint van nieuwe of bestaande woon- en kantoorgebouwen

Het water in het centrumstedelijk gebied is één van de visitekaartjes van Zwolle. In samenhang met de historische binnenstad en toeristische en recreatieve elementen zijn met name de belevingsaspecten (esthetisch/cultureel) van hoog niveau.

Ontwikkelingsprogramma [redacted] 2020
Dit programma heeft als doel om de centrumfunctie van de binnenstad te versterken. Het ontwikkelingsprogramma is ook een samenhangende visie voor de binnenstad en de schil daaromheen. Hierbij ligt een nadruk op de ruimtelijke kwaliteit en het cultureel erfgoed.

Het ontwikkelingsprogramma biedt stedebouwkundige/planologische kaders voor de ontwikkeling van het plangebied [redacted]. In het programma worden een aantal deelgebieden onderscheiden. De volgende zijn van belang voor de locatie [redacted]:

- de *Groene Singelring*. Dit is de singelgracht met groen eromheen, die het visitekaartje van Zwolle is. Het is voor bewoners en bezoekers de eerste kennismaking met het historisch stadshart.
- de *Schil* met verschillende andere Centrumgebieden om de binnenstad.

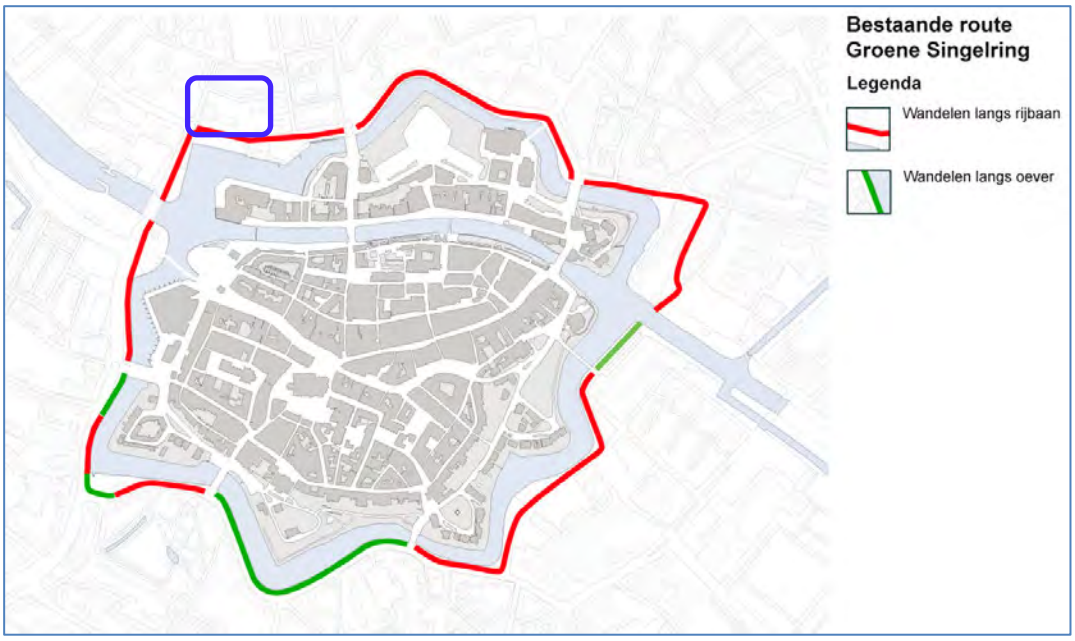
Groene Singelring
De markante ring is niet alleen het visitekaartje van Zwolle, maar ook belangrijk voor de herkenbaarheid van het stedelijk weefsel en oriëntatie in de routing door de stad Zwolle. Het groene karakter is echter op sommige plaatsen onderbroken. De druk van infrastructuur is op meerdere punten hinderlijk en het aanzien van bebouwing monotoon of beeldveerstorend. Dit is het geval op onderhavige locatie. Daarom is het een uitdaging om bij een NRI als dit de kwaliteit van de Groene Singelring aan weerszijden van het water te verbeteren en cultuurhistorische elementen niet aan te tasten, maar juist versterken.

De onderstaande kaart laat de ambities zien als het gaat om de ontwikkeling van de groene singelring in relatie tot de locatie [redacted] en omgeving. Een aantal punten zijn belang:

- betere benutting van oeverrecreatie en het aanmeren van vaartuigen;
- introductie van 19e-eeuwse stadswandelingen. De beeldbepalende singelring vormt een prachtige ambiance om de Zwolse binnenstad te ervaren. De waterzijde bij de [redacted] vormt daarbij een knelpunt.
- Verharding domineert en de wandelroute loopt monotoon langs de rijbaan. Door de route op een aantal plaatsen van de rijbaan richting het water te verschuiven, ervaart de bezoeker het water en groen.

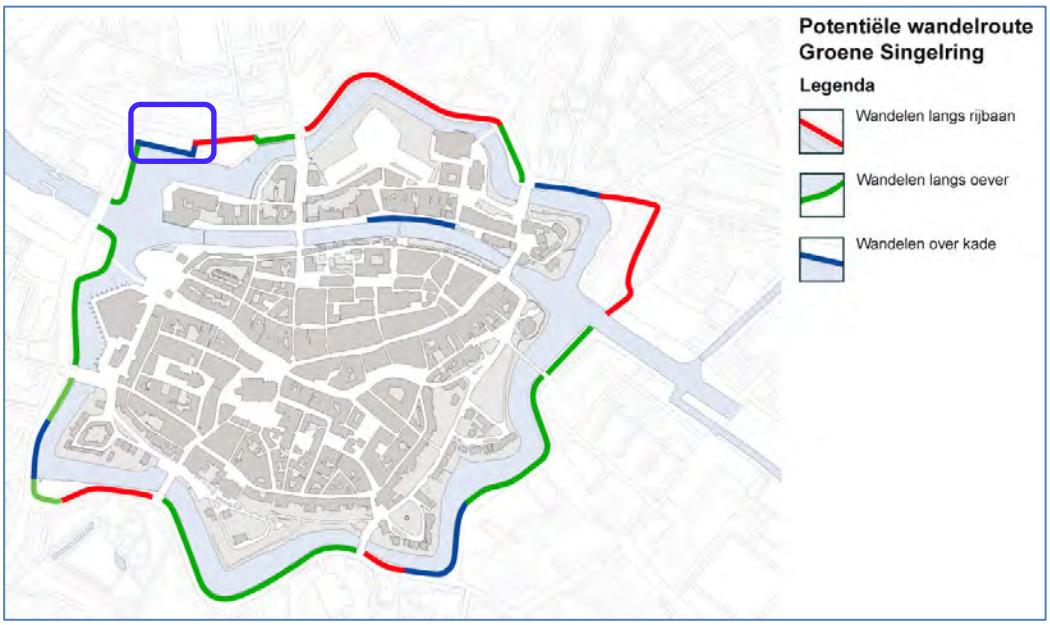


Ambitie *Groene Singering* (locatie [redacted] paars omkaderd)



Bestaande route stadswandeling langs de singelring (plangebied rood omkaderd)

Datum 11 juli 2017



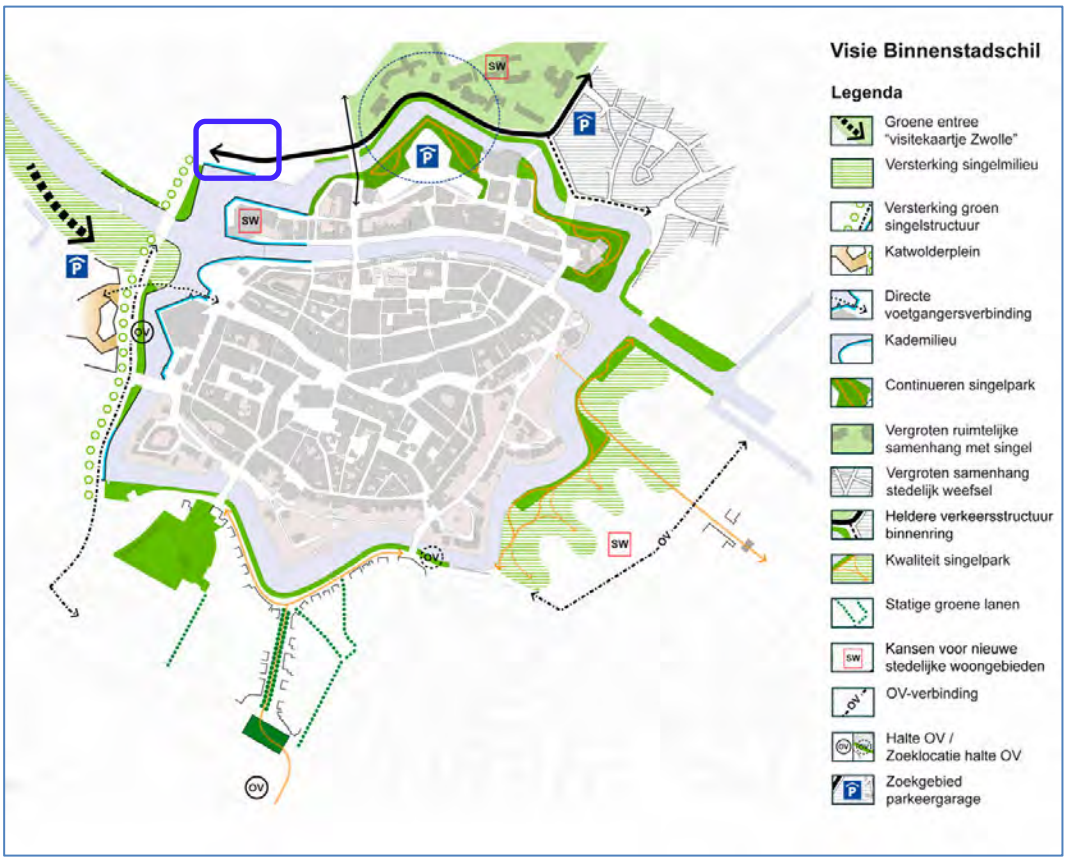
Potentiële stadswandeling langs de singelring (plangebied paars omkaderd)

[redacted]

In de schil rondom de binnenstad zijn er stedenbouwkundig gezien vier soorten milieus te onderscheiden met ieder een eigen identiteit. De gemeente speelt daar op in bij de locatieontwikkeling met toekomstige centrumfuncties voor wonen en werken, bij de verkeersstructuur en inrichting van de openbare ruimte. Eén van de te onderscheiden milieus is de [redacted] en omgeving. Het plangebied [redacted] maakt daar onderdeel van uit.
Het is belangrijk om de continuïteit van de singelstructuur te behouden. Het Hofvlietpark vormt daarbij een ruimtelijke schakel tussen de entree vanaf de A28 en de binnenstad. Daarnaast wil de gemeente samenhang creëren in de geterrasseerde kademilieus [redacted], Kat[redacted]plein, Rod[redacted]plein, [redacted] en de groene singeloevers (zie figuur 8) .

Naast het creeren van meer samenhang in de kademilieus zijn er in de binnenstadsschil, deel [redacted] en omgeving, in het ontwikkelprogramma binnenstad uit 2011 ook mogelijkheden genoemd om centrumfuncties toe te voegen. Mogelijkheden zijn een winkel- en uitgaanscentrum met onder meer een supermarkt met 1000 m2, overige detailhandel tot 6500 m2 en horeca en leisure tot 2000 m2. In de periode 2011- 2017 is (voor een deel) invulling gegeven aan die marktruimte. Onder andere door de realisatie van een supermarkt. Het is een kans om het leisure-aanbod in Zwolle op peil brengen door buiten de binnenstad meer geschikte locaties op de markt te brengen. Zie hiervoor ook de ‘kansenkaart toeristisch medegebruik van het Zwolse water’. Dit onderwerp staat toegelicht verderop in deze startnotitie op pagina 15.

Datum 11 juli 2017



Visie binnenstadschil (plangebied paars omkaderd)

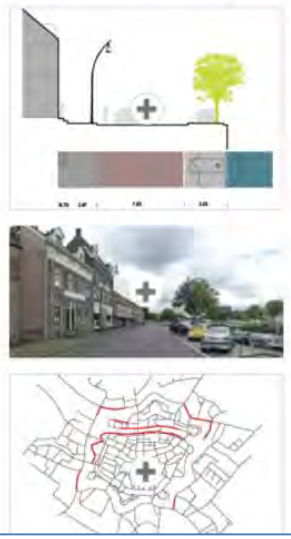
Beeldkwaliteitsplan [redacted] Schil

Het Ontwikkelprograma [redacted] Zwolle 2020 besteedt aandacht aan de gebruiks- en beeldkwaliteit van openbare ruimte en gebouwen. Dit is vertaald in een beeldkwaliteitsplan. Onderstaande afbeeldingen zijn fragmenten uit dat beeldkwaliteitsplan en relevant voor verschillende deelgebieden op en rond de ontwikkelingslocatie.

Klik op de afbeelding voor een vergroting

De kades

Bebouwing aan de kades heeft van oudsher een sterke relatie met het water. Hier werden goederen uitgeladen en overgeslagen. De eenheid van de kade staat voorop en een te sterke zonering van de ruimte is niet gewenst. Robuuste materialen als Zweedse granietkeien, kloeke natuursteenplaten en afdeksloven, geven karakter en een stoere sfeer aan deze voormalige handelskades. Wees terughoudend met het aanplanten van bomen. Zorg er voor dat de afstand tussen bomen voldoende groot is om het aaneenrijgen van boomkronen te voorkomen. Een verlaagd deel van de kade langs het water kan helpen het water meer bij de beleving van de stad te betrekken. Bereikbaarheid van het water heeft de voorkeur. Het hemelwater kan afstromen naar de gracht. Verlichtingsarmaturen kunnen aan de gevel of als masten.



Relevant voor de Waterzijde

Klik op de afbeelding voor een vergroting

De ontsluitingsweg

De binnenring volgt grotendeels de gracht. De opbouw van de weg sluit aan bij deze belangrijke groenblauwe structuurlijn. De binnenring wordt daarom rijkelijk voorzien van bomen, in rijen of in groepen. Met de stadswandeling uit het ontwikkelingsprogramma binnenstad 2020 krijgt de voetganger een steeds prominentere plek. De balans tussen doorstromen en verblijven wordt daarmee evenwichtiger. Aan de binnenring wordt in toenemende mate gewoond, gewerkt en uitgegaan. De verlichting is meer utilitair, aan masten en qua type afgestemd op het autoverkeer.



Relevant voor de ontsluitingsweg

De gewone straat

In de gewone straat rijden ook auto's. Een verdiepte rijbaan markeert helder de overgang tussen rijloper en voetgangersruimte. Dit is verkeersveilig. Trottoirbanden hebben de voorkeur. Blijft er te weinig ruimte over voor de voetganger of rijden er weinig auto's dan kan alles op één niveau bestraat worden. Verschillen in kleur, materiaal en afmetingen van de straatstenen tussen rijloper en trottoir kunnen de leesbaarheid van het profiel verbeteren en het geheel meer karakter en sfeer geven.
Verlichtingsarmaturen kunnen aan draden, aan de gevel of als masten. Dit afhankelijk van de beschikbare ruimte.







Relevant voor de van [redacted] en [redacted]

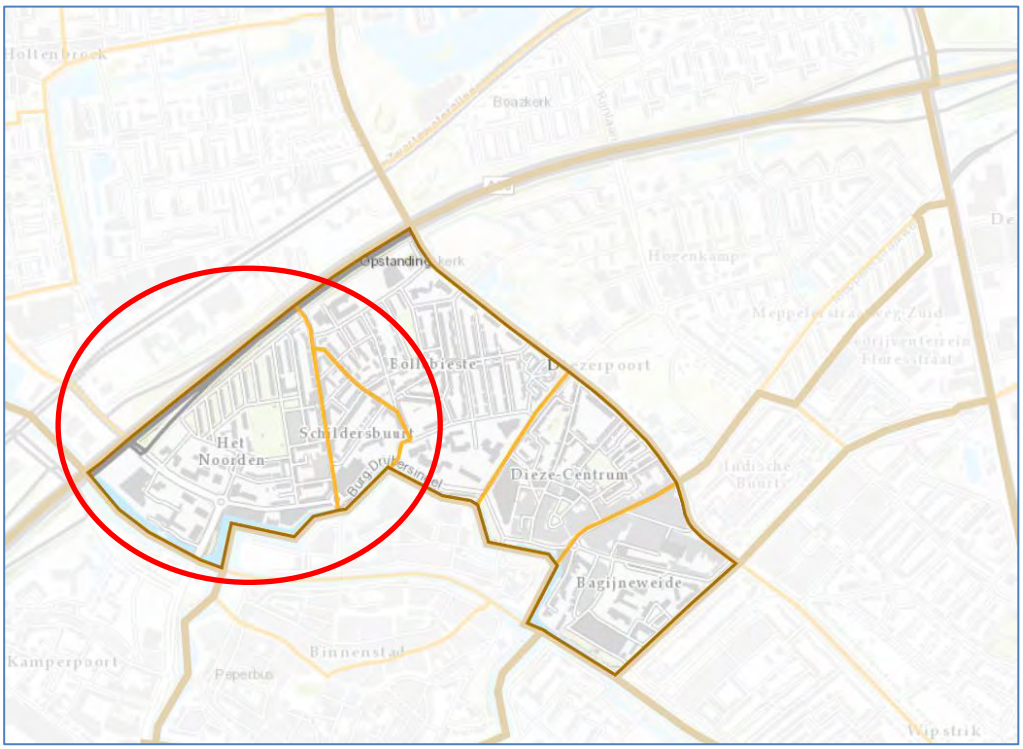
Woonvisie

De ontwikkeling van de woningen op deze plek voorziet in de grote Zwolse woningbehoefte en extra vraag naar 6.000 woningen in de periode 2016-2026 en daarna 4000 woningen tot 2030. Vanuit het Zwolse woonbeleid is in het algemeen een aantrekkelijke mix aan woningtypes en prijsklassen gewenst in zowel grondgebonden als gestapelde bouw. Normaliter stuurt de gemeente op circa [redacted]% (goedkoop-middelduur-duur).

Buurt-voor-Buurtonderzoek

Het plangebied waar deze startnotitie over gaat, ligt in de buurt 'Het Noorden' (wijk Dieze-west). Het twee-jaarlijkse *Buurt-voor-Buurtonderzoek*, voor het laatst gehouden in januari-februari 2016, laat het volgende beeld zien.
De buurt 'Het Noorden' heeft 1.489 bewoners verdeeld over 1.016 huishoudens op 1 januari 2016. De woningvoorraad bestaat voor een groot deel (sociale) huur. Een derde deel is koop, waarvan een groot deel gebouwd is voor 1960. Het huursegment bestaat voor een groot deel uit etagebouw.

Datum 11 juli 2017



De Buurt het noorden als onderdeel van de wijk Diezenpoort

De buurt is te typeren als een starterswijk waardoor, er veel minder jongeren en ouderen wonen dan in Zwolle gemiddeld. De nabijheid van de binnenstad is een reden voor veel mensen om er te (gaan) wonen. Als gevolg van de woningvooraard zijn in 'Het Noorden' meer huishoudens met een laag inkomen. De werkloosheid is vrijwel gelijk aan dat in Zwolle.
De leefbaarheid van de buurt is stabiel te noemen. De overlast en criminaliteit zijn afgenomen en een zeer groot deel van de bewoners vindt de buurt prettig om in te wonen. De aanwezigheid van voorzieningen van Tactus en het Leger des Heils heeft er toe geleidt dat de perceptie van sociale overlast wel is toegenomen. Dit speelt zich voor een deel af op het parkeerterrein aan de zijde [redacted]. Een beheercommissie, bestaande uit verschillende instanties waaronder de politie, de zorgorganisaties, buurtbewoners en gemeente, gaat met meldingen en signalen aan de slag. Verder is de tevredenheid over groenvoorziening afgenomen.
Uitgangspunten voor herontwikkeling: de planontwikkeling aan de [redacted] biedt mogelijk kansen voor de buurt 'Het Noorden'. Bijvoorbeeld als het gaat om de groen- en parkeervoorzieningen. Dit is een onderwerp om in het verkennend stedebouwkundig ontwikkelplan mee te nemen.

Kansenkaart toeristisch medegebruik van het Zwolse water
Het water is een potentiele kwaliteit voor de stad die beter benut kan worden. Woonkwaliteit, toerisme, sportbeleving en buitenrecreatie kunnen WELVAREN bij een [redacted] gebruik van het aanwezige water. In de 'Kansenkaart toeristisch medegebruik van het Zwolse water worden de mogelijkheden verkend en kansen benoemd. Het doel van de gemeente Zwolle is meer levendigheid en beleving van het water. Toerisme en

recreatie zijn daarvoor belangrijke dragers. De beleving van het water vanaf de oevers kan sterker, met ononderbroken wandelroutes, aantrekkelijke openbare ruimte en kwalitatief watergebruik.

De Schuttevaerhaven staat expliciet genoemd in de kansenkaart. Dit is met name van belang voor de ontwikkeling van de 'Waterzijde'. In de Schuttevaerhaven komen diverse waterlopen samen in een waterplein omgeven door de [redacted], de Hofvllietbrug en de Friesewal. Dit is de plek waar waterevenementen starten en eindigen. Dit is ook de plek waar bijzondere schepen de stad markeren, waar wat meer kan en mag op het water. Zwolle kent met de Schuttevaerhaven een echt 'Waterplein'.

Op de kansenkaart voor Toeristisch medegebruik komen op het Waterplein (zie onderstaande afbeelding) 'Parcours', 'Cultuur-as', 'Experimenteerzone' en 'Evenementenzone' samen. Hier is ruimte voor grote en bijzondere schepen met publieksfuncties aan boord. Afwijkend van de historische norm is beeldkwaliteit en onderscheidendheid belangrijk. Er is ruimte voor grotere evenementen. Oevergebruik sluit waar mogelijk aan.



Visie uit 'Kansenkaart voor toeristisch medegebruik van het Zwolse water'

Het is een onderzoeksopgave of en hoe het wensbeeld uit de 'Kansenkaart toeristisch medegebruik van het Zwolse water' concreet vorm kan krijgen bij het parkeerterrein aan de [redacted].

2.2 Uitgangspunten

Integrale oplossingen
Voor het op te stellen stedebouwkundig ontwikkelingsplan door [redacted] en de fictieve stedebouwkundige studie door de gemeente worden de volgende uitgangspunten meegegeven. Het is van belang om de hieruit voortkomende onderzoeksvragen integraal in dit plan te benaderen om mogelijk creatieve ruimtelijke oplossingen met elkaar te verbinden.

Goed woon- en leefklimaat
Bij herontwikkeling en daarvoor nodige bestemmingstransformatie van bestaande gebouwen streeft de gemeente naar het aanbieden van een aantrekkelijk, gezond en veilig woon- en leefklimaat. Dat raakt zowel de kwaliteit van intereur en exterieur van gebouwen, openbare en niet-openbare buitenruimten en de samenhang hiertussen. De schaalsprong van de massa's naar de bestaande gebouwde omgeving moet niet te abrupt zijn. Versterking van de stedenbouwkundige samenhang is hierbij nodig met een typologie die op een of andere wijze aansluit bij die van de omgeving.

Het plan moet laten zien hoe de locatie met het leegstaande kantoorgebouw verandert naar een nieuwe woonfunctie waar wel behoefte aan is, terwijl de toekomstbestendigheid, ruimtelijke samenhang en het aanzien van de locatie e.o. verbetert. In verband hiermee worden de volgende te onderzoeken uitgangspunten meegegeven met het oog op:

- goede ruimtelijke kwaliteit naar gebruiks- & belevingswaarde, alsmede toekomstwaarde;
- voldoende maatschappelijke en economische haalbaarheid.

Gebruiks- & belevingswaarde

Gevarieerd woningprogramma
Passend in de huidige inzichten van de woningbehoefte wordt voor onderhavige locatie gestapelde bouw voorgestaan met middeldure en dure koopappartementen. Hoe dit aanbod er preces uit gaat zien, is onderdeel van de stedebouwkundige verkenning. In relatie met de economische haalbaarheid zal hierbij door de ontwikkelaar een nadere doelgroepenanalyse moeten plaatsvinden. Het is relevant dat het initiatief aansluit op de marktvraag, waarbij met een marktanalyse de beoogde doelgroepen worden onderbouwd met het woonproducte, wat daar daarbij hoort – met name dat sociale woningbouw al dan niet tot de mogelijkheden behoort.
Bij de start van de verkenning zal de gemeente nadere gegevens verstrekken over de nieuwe woonvisie en hoe gekomen kan worden tot de gevraagde onderbouwing.

Cultuurhistorie & archeologie
Tot in de eerste helft van de twintigste eeuw was dit plangebied een groen gebied met bedrijvigheid langs de buitenoever van de stadsgracht. De stadsgracht is in 17de eeuw gegraven vanwege de 80 jarige oorlog en heeft de contravorm van de bastions die ook in deze periode zijn aangelegd. Langs de gracht liep een dijkje.

De havenkade heeft zijn hoekige vorm omstreeks de eerste helft van de twintigste eeuw gekregen. Oorspronkelijk was de gracht ter plaatse van de [redacted] breder en in de hoek meer afgerond. Op de kadastrale minuut van 1832 is houtzaagmolen De Zwaan met houtloods gesitueerd op de plaats waar nu de [redacted] ligt. De houtzaagmolen.



Kadastrale minuut van 1832: locatie ligt ter plaatse van molen de Zwaan

De Zwaan was op deze plek vanaf 1724 gesitueerd en werd op een gegeven moment eigendom van de firma Schaepman & Russel, die zich bezighield met de houthandel. Zij hadden onder andere loodsen op het Kraanbolwerk, waar de bakstenen poeren van zijn opgegraven. Ook in het aangegeven gebied tussen de [redacted] en de Achtergracht heeft een houtloods gelegen. In 1901 is de bovenbouw van de molen gesloopt en in 1925 de onderbouw. In het gebied kunnen sporen van de molen met bijbehorende molenkolk of balkengat verwacht worden. Hierbij hebben ook houtloodsen gehoord. In een latere periode is er ook sprake van een scheepswerfje met scheepshelling.

De [redacted] is na 1945 gerealiseerd om het in die tijd toenemende autoverkeer om de binnenstad heen te leiden. Aan deze straat werd op de planlocatie in dezelfde tijd bebouwing opgericht terwijl de bebouwing op het tegenover gelegen haventerrein verdween. Omstreeks 1975 is deze bebouwing gesloopt om plaats te maken voor het huidige kantoorgebouw.

De vorm van de gracht is van cultuurhistorisch belang vanwege de herkenbaarheid als vestinggracht uit de 17de eeuw. Bij een eventuele herinrichting van het gebied is er een

historische aanleiding om de smalle strook tussen de Pannenkoekendijk bij de rotonde en de kade iets ruimer te maken door de scherpe hoek wat ronder te maken.
Op de locatie zijn verder geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig.

Bij de verkennig moet bezien worden of in het kader van de bestemmingstransformatie een Inventariserend Archeologissh Veldonderzoek nodig is en eventueel een opgraving. Het gemeentelijk Team Archeologie kan archeologische onderzoeken verrichten voor rekening van de verstoorder/eigenaar.

Zorgvuldige stedebouwkundige inpassing
Het door ingediende schetsplan beoogt een substantieel grotere bouwmassa op dit perceel ten opzichte van de huidige situatie. Het beoogde gebouw is echter te massaal, te lang en eentonig vormgegeven. De verhoogde stenen plint (met daarachter bergingen en parkeerruimte voor auto's) draagt niet bij aan een levendig stadsbeeld, die hier juist wel gewenst is. De buitenruimtes om het gebouw heen blijven net zo stenig als nu. Dat draagt ook niet bij aan de doelstellingen die de gemeente heeft op het gebied van klimaatadaptatie en de versterking van het structuurgroen.
Woningbouwontwikkeling op deze prominente plek in Zwolle vergt vooral een zorgvuldige stedebouwkundige inpassing. Dit met versterking van de ruimtelijke samenhang en identiteit ervan als onderdeel in een meer herkenbare *Groene Singelring.* De locatie is hierbij een belangrijke schakel tussen de woonbuurten van Diezerpoort en de De anonieme weg met kantoren uit de jaren zestig en zeventig tussen de locaties en Belasting*k*antoor is te veranderen tot een levendig Centrumstedelijk milieu, waar het aangenaam is om te wonen, werken, verblijven aan en te flaneren langs het water. En waar men vanuit Diezerpoort met een fijnmazig stelsel van wandel- en fietsroutes de Groene Singelring kan bereiken.

In het stedebouwkundig ontwikkelingsplan (SOP) moeten in verband hiermee de volgende meekoppelkansen worden onderzocht:

- aansprekende architectuur met verfijning in geleding en massa in relatie tot de belendende gebouwen en verdere omgeving;
- alzijdige oriëntatie met entrees (liften) en/of voordeuren op de begane grond aan de Stadsgracht, ;
- de rooilijnen volgen de vernieuwde buitenruimten met hoofdgroenstructuur aan de Stadsgracht en andere buitenruimten - geen toren "koud" op deze straat (windhinder);
- in de plint levendige woon- en werkfuncties (geen blinde gevel of groen talud). Gedacht kan worden aan *Rugzakwoningen, Rugzakkantoren* en andere werkfuncties op/voor bergingen en parkeren;
- verdiept parkeren onder maaiveld en/of op maaiveld;.
- een gemeenschappelijke daktuin (privaat) als ontmoetingsplek voor bewoners van het appartementencomplex is denkbaar met goed bereikbare bergingen en andere gemeenschappelijke voorzieningen.
- hoe kan de huidige stenige buitenruimten (o.a. huidige parkeerterrein behorend bij kantoorgebouw) een meer groene aankleding krijgen met groenzones naar

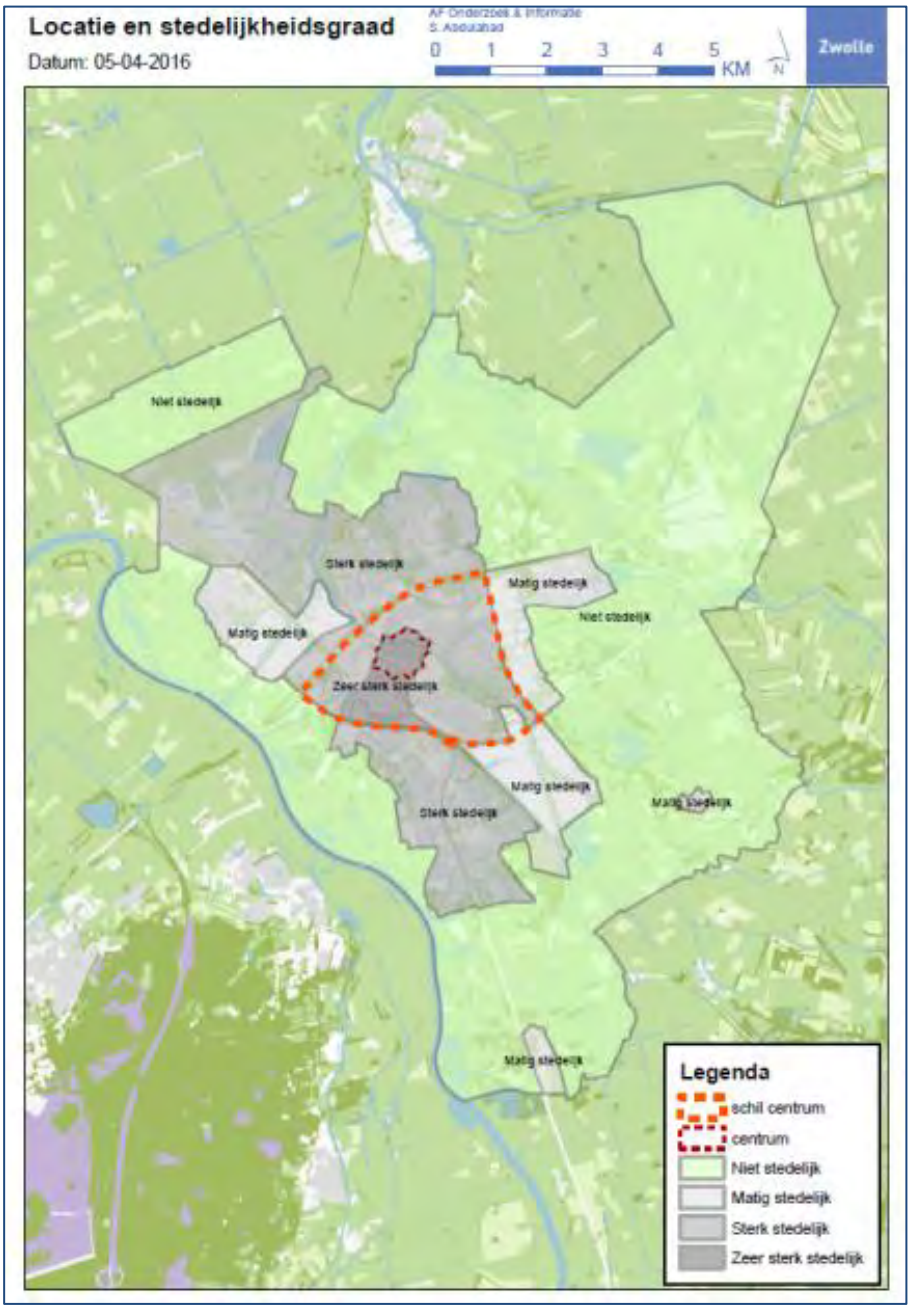
de achterliggende woonbuurt. Het groen dient als wateropvang en voorkomt hittestress. Dit betekent per saldo meer groen en minder verharding ten opzichte van de huidige situatie;
- voorzien moet worden in een goede toegankelijkheid voor mindervaliden en in voldoende veiligheid (verlichting).

Parkeren
De regeling Parkeernormen 2016 is in de gemeente Zwolle het toetsingskader voor parkeren in het geval van vastgoedontwikkelingen, bestemmingsplannen en aanvragen van een omgevingsvergunning. De parkeeropgave bij een bouwplan of een ontwikkeling dient primair op eigen terrein gerealiseerd te worden. Door het realiseren van appartementen en ten minste 600 m2 overige functies verandert de parkeerbehoefte. De parkeernorm voor (gestapelde) woningen is afhankelijk van het prijssegment en of het koop of huur betreft. Daarnaast speelt de locatie een rol, zowel bij woningbouw als bij andere functies.
In de stedenbouwkundig verkenning moet worden aangetoond hoe aan de parkeeropgave is te voldoen. De locatie ligt volgens de bij regeling Parkeernormen behorende verstedelijkingskaart in de *Schil Centrum* - sterk stedelijk gebied. De exacte parkeernorm is afhankelijk van de prijsgrenzen van woningen. De gemeente hanteert daarvoor de volgende indeling:

	Koop	**huur**
Goedkoop	tot € 180.000,00	tot € 710,00
Middelduur	€ 180.000,00 - 270.000,00	€ 710,00 - 900,00
Duur	vanaf € 270.000,00	vanaf € 900,00

Op basis van het prijssegment en de exacte locatie kan op basis van kerncijfers van CROW bepaald worden wat de parkeernorm is. De minimale en maximale parkeernormen zien er voor de planlocatie [redacted] als volgt uit (inclusief bezoekers parkeren (0.3 voor alle prijssegmenten)):

- Goedkoop: minimaal 1.2, maximaal 2.0
- Middelduur: minimaal 1.4, maximaal 2.2
- Duur: minimaal 1.5, maximaal 2.3



Parkeeropgave en stedelijkheidsgraad

Door een half-verdiepte en overdekte parkeervoorziening te maken is een goed woon- en leefklimaat te maken bij een bepaalde verdeling van woningaantallen/grootte in relatie tot een hiermee luitende parkeerbalans denkbaar. De overdekkingen kunnen als daktuinen gemaakt worden.

De afmeting en inrichting van een parkeerplaatsen en rijwegen moeten minimaal voldoen aan de meest recente ASVV van het CROW[1], waarin de aanbevelingen staan voor parkeervoorzieningen binnen de bebouwde kom. De parkeerplaatsen moeten afzonderlijk kunnen worden gebruikt en op een verkeersveilige wijze bereikbaar zijn .

De initiatiefnemer dient zorg te dragen voor een goede aansluiting van het parkeerterrein op de openbare weg. Ligging en vormgeving spelen daarbij een rol. Een rechtstreekse aansluiting op de [redacted] is niet gewenst. Randvoorwaarde is dat de parkeervoorziening via de [redacted] wordt ontsloten en dat er voldoende afstand gehouden te worden ten opzichte van de rotonde om de doorstroming niet te belemmeren.

Op basis van de kencijfers van het CROW kan ook berekend worden wat (in theorie) de verkeersaantrekkende werking van de vroegere bestemming was en wat deze naar verwachting zal worden bij de nieuwe invulling. Op basis daarvan kan de initiatiefnemer onderzoeken of de omgeving meer verkeersdruk zal gaan ervaren. Bij een toename is het gewenst dat initiatiefnemer aangeeft of de omgeving die extra druk aan kan en aangeeft wat eraan gedaan wordt de negatieve effecten te beperken.

Andere voorzieningen
Naast het realiseren van voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen is het ook zeer wenselijk dat voldoende rekening gehouden wordt het parkeren en stallen van fietsen van bewoners, bezoekers en gebruikers. De ligging en bereikbaarheid van deze voorzieningen zijn ook relevant. Met de aanleg van voldoende goede en goed bruikbare fietsvoorzieningen kan fietsgebruik worden [redacted]

Ook zijn er bergingen en containers nodig. Met name afvalinzameling verdient nadere verkenning. Het gaat om dusdanig veel woningen/gestapeld, dat een ondergrondse afvalinzameling wellicht interessant wordt. Dit moet nader met de Rova worden verkend in relatie tot een beschikbare plek die vrij is van kabels en leidingen en goed bereikbaar voor de inzameldiensten en de woningen.

Nutsvoorziening
In het huidige kantoorpand [redacted] is een nutsvoorziening voor elektriciteit. In de verkenning moet meegenomen worden wat de status is van deze voorziening en of behoud/verplaatsing al dan niet noodzakelijk is.

Ecologie
De planontwikkeling moet voldoen aan wetgeving op het gebied van ecologie. Daarnaast biedt de locatie ook kansen voor natuurinclusieve ecologie. Onder natuurinclusief bouwen verstaan we het oprichten van bouwwerken en inrichting van de

[1] Het CROW is een stichting die zich bezighoudt met kennisvergaring en kennisverspreiding voor mensen, organisaties, partijen en overheden die zich bezighouden met de openbare ruimte. Bijna alle verkeerskundige richtlijnen die in Nederland als standaard worden beschouwd, zijn ontwikkeld door zogenaamde werkgroepen van het CROW. Zij heeft dan ook vele publicaties uitgegeven die als leidend gelden bij het infrastructurele ontwerpen.

omgeving van gebouwen zodanig dat natuurwaarden er baat bij hebben. De maatregelen kunnen hard zijn (bijv. nestkasten) of zacht (bijv. tuinen). Ze kunnen betrekking hebben op beschermde plant- en diersoorten of op algemene soorten.

Natuurinclusief bouwen levert een bijdrage aan de instandhouding van beschermde (en overige) soorten en levert tegelijkertijd een bijdrage aan een prettige leefomgeving, aan de mogelijkheden voor natuurbeleving in de stad en daarmee samenhangend een bijdrage aan het welzijn en de gezondheid van mensen. Het is een begrip dat op verschillende werken en schaalniveaus van toepassing kan zijn: van stedebouwkundig plan tot ontwerp van een gebouwen, wegen, viaducten en bruggen.

Voor de locatie [redacted] liggen er bijvoorbeeld kansen voor de Gierzwaluw. Dat kan door in het ontwerp van het nieuwe woongebouw nestmogelijkheden (kasten, neststenen of gierzwaluwdakpannen) voor de gierzwaluw mee te nemen.

Fictieve stedebouwkundigse studie omgeving locatie [redacted]
Simultaan met stedebouwkundige verkenning van de [redacted] wordt door de gemeente in de fictieve stedebouwkundige voor de omgeving gemaakt. Dit omvat de huidige locaties van de tefeltennishal, de woonwagens, het hotel en de parkeerterreinen ter weerszijden van het appartementencomplex aan de [redacted]. Voor de parkeerterreinen worden twee scenario's uitgewerkt:

1. Herontwikkeling met nieuw vastgoed. Gedacht kan worden aan een urban villa aan de waterzijde met in de plint werkfuncties en een autoarme buitenruimte met bewandelbare kadestroken. Herontwikkeling kan alleen als de parkeerplaatsen worden gecompenseerd en er een plek wordt gevonden voor (vracht)auto's van de marktkooplui die hier op marktdagen parkeren.

2. Herinrichting met behoud van het parkeerterrein, waarbij valt te denken aan:
   - een centrale verblijfspek aan het water;
   - een wandelroute langs het water met de cultuurhistorische aanleiding om de smalle strook tussen de Pannenkoekendijk bij rotonde en kade iets ruimer te maken en de scherpe hoek wat ronder te maken;
   - een uitnodigende aanlegsteiger in/aan het water;

Behoudens de hotellocatie en de woonwagens zijn alle gronden in eigendom van de gemeente Zwolle. Aan de kade meren diverse boten aan.

Relevant is de ontwikkeling van het project 'Roelenweg Oost' om studentenwoningen en een zorgcluster te realiseren. In februari 2015 is de eerste fase met 3 studententorens met totaal 357 woningen en het zorgcluster voor opvang voor drugsverslaafden en dak- en thuislozen (Tactus) opgeleverd. Nu de markt aantrekt bestaat het voornemen om ook de 4^{e} en laatste studententoren te realiseren. Hierdoor ontstaat een parkeeropgave. In de huidige situatie is het parkeren gerealiseerd op de plek waar de 4^{e} toren moet komen. In het PFO van 5 december 2016 met wethouder

[redacted] is afgesproken dat een deel van de parkeeropgave opgevangen kan worden aan de [redacted] Concreet gaat het om 22 van de benodigde 50 parkeerplekken. 28 van de 50 parkeerplekken worden in het plangebied gerealiseerd. Dat kan een belemmerende ruimteclaim leggen op herinrichting/herontwikkeling van de [redacted]. In de toelichting van het voorontwerp-bestemmingsplan voor de 4e studententoren wordt in dit verband onder meer het volgende aangegeven:

> *"De 22 parkeerplaatsen op de [redacted] kunnen een groot financiële beperking opleveren voor mogelijke herinrichting en/of locatieontwikkeling van de [redacted] en omgeving. Een mogelijke oplossing zou kunnen zijn dat bij verlening van de omgevingsvergunning voor de vierde woontoren op basis van de parkeerregeling bezoekers van de studentenwoningen mogen parkeren in de parkeergarage aan het Kat[redacted]. Dit is op grond van de huidige parkeerregeling niet mogelijk, omdat het Katwo[redacted]plein niet binnen de 100 meter maximaal acceptabele loopafstand valt. Aangezien er bij meerdere projecten tegen deze te (beperkte) loopafstand wordt opgelopen, wordt er een voorstel voorbereid om de parkeerregeling onder meer op dit punt te verruimen. Voor het centrum geldt nu een maximale loopafstand van 200 meter. Inzet van het op te stellen college- en raadsvoorstel is om voor locatieontwikkeling in de [redacted] Schil dezelfde maximaal acceptabele loopafstand te hanteren, als die in het centrum of deze loopafstand verder te verruimen. Dit is meer in lijn met het vigerende structuurplan en de nieuwe Omgevingsvisie, die meer stedelijkheid ambieert in het Centrum - dat is [redacted] Schil als geheel"*

Milieu

Wegverkeerslawaai
Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de rijksweg A28, de Burge[redacted] [redacted] en de [redacted]. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de maximaal te ontheffen waarde (53 dB voor de A28, 63 dB voor de overige wegen) nergens wordt overschreden. Vanwege het verkeer op Rijksweg A28 en de [redacted] zijn hogere grenswaarden - variërend van 51 tot 63 dB noodzakelijk om de woningen in de ontwikkellocatie te kunnen realiseren.

Toekomstwaarde

Duurzame energie
Op het journaal, in de dagbladen, via de social media wordt er volop aandacht besteed aan de (noodzaak van) transitie op het gebied van energie. De ongewenste gevolgen van het broeikaseffect, mede veroorzaakt door de uitstoot van fossiele energie, wordt steeds duidelijker en zichtbaarder. Daarnaast raken fossiele energiebronnen op. Kortom er is grote urgentie op dit gebied.
Ook Zwolle onderkent de energietransitie als een belangrijke nieuwe opgave. De gemeenteraad van Zwolle heeft bij het vaststellen van de Agenda Duurzaamheid in 2015 bepaald dat Zwolle op termijn energieneutraal wil zijn. Dit gelet op de de ambities en doelstellingen in EU-verband, in het SER Energie-akkoord, de klimaatconferentie

van Parijs én meest recent tijdens de Nationale Klimaattop. Het is daarom van belang om in de verkenning te bezien hoe de beoogde herontwikkeling energieneutraal uit te kunnen voeren. Dat wil zeggen dat de aan het gebouw gebonden energiegebruik en het huishoudelijke energiegebruik duurzaam wordt opgewekt. Dit kan door:

- zonnepanelen op daken te leggen;
- warmtepompen of andere voorzieningen te installeren;
- te besparen op energiegebruik (individueel en/of collectief).

Ook dient te worden verkend in hoeverre deze herontwikkeling een katalysator kan zijn voor het omliggende gebied. Het toepassen van WKO heeft daarbij de voorkeur van de gemeente. Door het toepassen van deze vorm kan een belangrijke bijdrage worden geleverd aan grondwaterverontreinigingen in de omgeving. In het gebiedsbeheerplan geeft de gemeente ook aan in welke gevallen dit (financiele) voordelen kan opleveren voor de initiatiefnemer.

Klimaatadaptatie
De deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie geeft aan dat Nederland in 2050 waterrobuust en klimaatbestendig is ingericht. Het college heeft klimaatadaptatie en energietransitie benoemd als speerpunten voor de toekomstige stad Zwolle waarin het prettig wonen, werken en recreëren is. Zwolle wil koploper zijn in het praktisch maken van de deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie en ziet klimaatadaptatie als kans om te innoveren en als verdienmodel.
De gemeente wil hieraan invulling geven door samen met partners in de stad, denkend vanuit de generieke opgaven (klimaatadaptatie), bij ruimtelijke ontwikkelingen te zoeken naar mogelijkheden om meerwaarde, robuustheid (of veerkracht) en een aantrekkelijk stadsklimaat te creëren. Het is van belang om in de verkenning te bezien in hoeverre met deze locatieontwikkeling op inhoud, proces en financiën kan worden bijgedragen aan waterrobuuste en klimaatbestendige stedenbouw.

Klimaatadaptatie (aanpassing) gaat over het verminderen van de kwetsbaarheid voor klimaatverandering (zowel fysiek als mentaal = acceptatie) en het profiteren van de kansen die een veranderend klimaat biedt. Belangrijk is om schade door (weers-) extremen te voorkomen en de woon-werkomgeving zodanig in te richten dat mensen zo min mogelijk last hebben van extreme weersomstandigheden. Kenmerken van een veranderd klimaat zijn bijvoorbeeld extreme regenbuien en langdurige hitte. Door bij het ontwerp hier rekening mee te houden kunnen gebouwen en (openbare/niet openbare) buitenruimten robuust en comfortabel worden ingericht. In de praktijk betekent dit net iets verder kijken dan het huidige bouwbesluit, zoals met:

- Beperkte zon inval in de zomer, groene gevels en/of daken. Dit levert ook meer wooncomfort op, zoals slapen in minder warmere ruimten;
- Een groene inrichting, waterdoorlatende verharding en een (grotere) regenafvoer met een noodoverlaat (zodat er bij een hoosbui geen regenwater het gebouw instroomt).

Bijzondere aandacht verdienen de nutsvoorzieningen voor elektra, drinkwater en internet. Uitgangspunt is dat deze voorzieningen kunnen blijven functioneren bij

extremen inclusief overstromingen uit het regionaal systeem. Voor hittestress is het uitgangspunt dat de planontwikkeling geen toename hiervoor tot gevolg mag hebben.

Door klimaatadaptatie in de uitgangspunten mee te nemen zijn er in principe weinig tot geen meerkosten. Indien een investering in klimaatadaptatie aan de orde is ziet de gemeente Zwolle het als een gezamenlijke zoektocht om de financiering van de *plus* mogelijk te maken en de planontwikkeling zo klimaatbestendig mogelijk uit te werken en realiseren.
Ook kan een klimaatadaptief project de bewustwording hieromtrent vergroten. Wat zou het interessant zijn, als de toekomstige bewoners van het nieuwe wooncomplex nu al weten hoe veilig en comfortabel hun woning in 2030 is bij een warmer klimaat en de toenemende hoosbuien kan trotseren? Een innovatief klimaatbestendig gebouw kan ook een niche- en extra verkoopargument zijn.

Waterveiligheid en waterhuishouding
Het tracé van de regionale waterkering is nu de [redacted] zelf (dus de weg). Deze varieert in hoogte van 2.4 m + NAP tot 2.6 m + NAP, terwijl het wenselijk is de kering overal op 2.6 m + NAP te hebben. ‘De waterzijde’ (de grond van de gemeente) ligt dus buitendijks en het bestaande gebouw binnendijks.

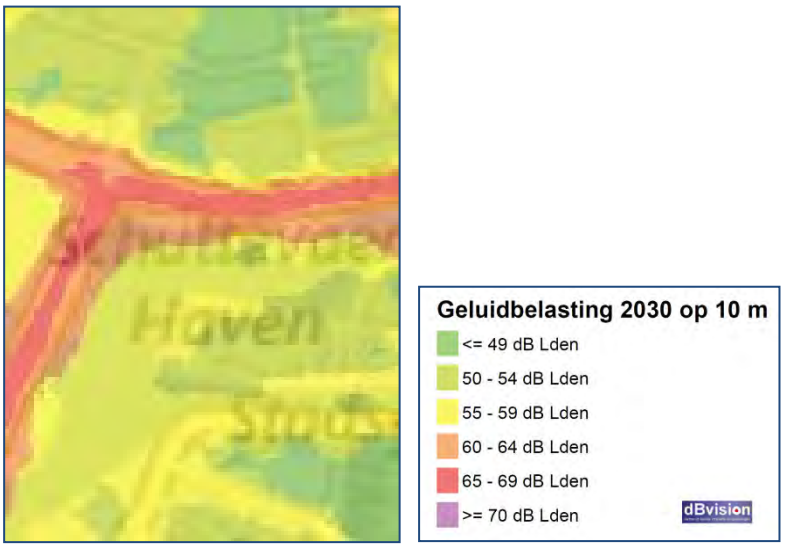
Afhankelijk van de inrichting van het buitendijkse gebied moet bezien worden of 2.5 m + NAP noodzakelijk/gewenst is. Dit is afhankelijk van gevolgschade bij overstroming.

Het totale plangebied bevindt zich in de beschermingszone van de waterkering. Dat betekent dat het waterschap ook randvoorwaarden kan stellen ten aanzien van. de ontwikkeling.

Ten aanzien van de waterhuishouding: regenwater en vuilwater worden gescheiden ingezameld en regenwater wordt in principe binnen het eigen perceel geïnfiltreerd (o.a. met waterpasserende verharding). Probeer hierbij rekening te houden met extreme neerslag: wat gebeurt er als er een extreme bui valt? Waar gaat het water heen en veroorzaakt dit geen schade?

De ambitie water zichtbaar/beleefbaar maken aan de waterzijde kan nog sterker. Oeverrecreatie waarover wordt gesproken past hier goed bij.

Geluid
De [redacted] ligt in de aandachtzones van de [redacted], de [redacted], de [redacted] en de A28. De locatie is geluidbelast, hetgeen ook blijkt uit de geluidskaart wegverkeer 2030.



De A28 is een buitenstedelijk weg en om die reden is de norm voor de maximale geluidwaarde (maximale ontheffingswaarde) lager dan de overige wegen. Ingevolge de A28 is de maximale geluidbelasting 53 dB en voor de overige wegen 63 dB.

Zwolle heeft gebiedsgericht milieubeleid. De locatie ligt volgens dit beleid in het gebiedstype *Centrumstedelijk* met een grenswaarde van 63 dB. De grenswaarde is de gemeentelijke basiskwaliteit voor het betreffende gebiedstype en de gemeente is bereid een hogere grenswaarde toe te kennen. Dit mits wordt voldaan aan de wettelijke binnenwaarde bij nieuwbouw van 33 dB (gecumuleerd) en iedere woning een geluidluwe gevel heeft met een geluidbelasting lager dan 48 dB.
Indien er buitenruimten, balkons, aan de [redacted] worden gesitueerd dan verdient het aanbeveling deze balkons te [redacted] qua geluidbelasting. Dit kan door middel van het aanbrengen van een borstwering en het toepassen van geluid absorberende gevelbekleding. Ook een glazen schuifpui kan tot de mogelijkheden behoren. Hiermee kan per appartement een kwaliteitsverbetering van de buitenruimte worden bewerkstelligd.

Spoorweglawaai en industrielawaai spelen op deze locatie geen bepalende rol.

Luchtkwaliteit
De visie en het uiteindelijke plan dienen te voldoen aan de eisen voor luchtkwaliteit. De locatie moet voldoen aan Europese grenswaarden die zijn vastgesteld voor de aanwezigheid van stoffen in de lucht.

Sinds 2009 beperkt het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) de vestiging van ‘gevoelige bestemmingen’ in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening. De GGD adviseert geen scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg en bejaardentehuizen te situeren langs deze wegen. De grens die gehanteerd wordt voor binnenstedelijke wegen is 10.000 mvt/etmaal en een afstand van 50 meter waarbinnen deze functies worden afgeraden.

De verkeersintenstiteit op de [redacted] bedraagt 12.000 mvt/etmaal. Daarom worden de genoemde gevoelige functies niet toegestaan. Een uitzondering wordt gemaakt indien de luchtinname van de verblijfsruimten voor de gevoelige doelgroepen op meer dan 50 meter vanaf de weg worden gesitueerd.

Externe veiligheid
Er bevinden zich geen externe veiligheidsrisicobronnen in de directe nabijheid van het plangebied. De A28 ligt op wat grotere afstand. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van het scenario “toxische wolk” afkomstig van een mogelijke calamiteit op de A28. Om die reden is een afsluitbare ventilatie een eis. Vanuit goede ruimtelijke ordening levert externe veiligheid geen aanvullende eisen of wensen op.

Bedrijven en milieuzonering
Er dient een aanvaardbare afstand bewaard te worden tussen woningen en bedrijven en ander functies die hinder kunnen veroorzaken. De VNG brochure “bedrijven en milieuzonering” vormt daarbij de richtlijn. Afwijken van de richtlijn dient gemotiveerd te worden.
Speciale aandacht verdienen evenementen in de openbare ruimte. Deze kunnen plaatsvinden op de pleinen in de binnenstad maar ook op de kaden (bijvoorbeeld het pop-up stadsstrand). Bij grootschalige evenementen dient de geluidisolatie zodanig te zijn ontworpen dat kan worden voldaan aan de binnenwaarde uit de zogenaamde ‘Nota Limburg’.

Bodem
Volgens de bodemkwaliteitskaart is het plangebied gesaneerd. Het is mogelijk dat er resten zijn achtergebleven. In de verkenning zal dit nader uitgezocht moeten worden.

De bodemkwaliteit dient te voldoen aan de toepassingseis wonen. Zoals bij de paragraaf duurzame energie genoemd is er een sterke voorkeur voor het toepassen van WKO. Daarmee levert het WKO-systeem een positieve bijdrage aan het oplossen van grondwaterverontreinigingen in de omgeving.
Het gebiedsbeheerplan van de gemeente geeft ook aan wat de voordelen voor de initiatiefnemer kunnen zijn. Indien er nog sprake mocht zijn van een saneringssituatie dan kan de eigenaar gevrijwaard worden bij het toepassen van WKO. Ook een bijdrage van de gemeente aan de WKO installatie kan tot de mogelijkheden behoren. In overleg met de gemeente kan dit nader worden verkend.

Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid
Naast de maatschappelijk uitvoerbaarheid (en daarvoor nodige communicatie met de buurt ‘Het Noorden’) verdient de economische uitvoerbaarheid aandacht. Er zal door [redacted] en de gemeente bij de planontwikkeling van de [redacted] en omgeving “getekend en gerekend” worden om inzicht te krijgen in de kosten en baten. Er is een onderbouwing nodig van de woningbouwbehoefte gelet op de *Ladder van duurzame verstedelijking*. De provincie heeft onlangs een wijziging van de omgevingsverordening aangekondigd, waarin is geregeld dat Zwolle bij de realisatie

van meer dan 50 woningen in verband met deze onderbouwing van de *Ladder* contact moet hebben met omliggende gemeenten. Gezien de grote woningbouwopgave voor Zwolle de komende jaren, het feit dat er nog voldoende programmatische ruimte is en het om een inbreidingslocatie gaat verwachten wij geen problemen voor de onderbouwing van de *Ladder*.

Ook zal kostenverhaal plaats moeten vinden, omdat er sprake is van een bouwplan in de zin van de Bro in combinatie met een bestemmingsplan. Mede hiervoor zal te zijnertijd een anterieure overeenkomst gesloten worden, waarin naast eventuele kosten ook eventuele planschade voor rekening is van initiatiefnemer.

3. Moeten, willen, kunnen, mogen & risicomanagement

Moeten

Het gemaakte architectonisch schetsontwerp voor het NRI van [redacted] Vastgoed biedt kansen, maar is in de huidige voorgestelde opzet te massaal en volumineus. Het is nodig te verkennen hoe voor deze inbreidingslocatie een hoogwaardig, toekomstbestendig *Centrumstedelijk Woonmilieu* te ontwerpen is met een nader te bepalen meerwaarde voor de stad. Het schetsontwerp van [redacted] verdient de nodige verfijning in een stedebouwkundig ontwikkelingsplan, waarin een goede integrale ruimtelijke kwaliteit centraal staat. De hierbij benodigde bestemmingstransformatie is aanvaardbaar, mits de bestemming voor kantoren sterk wordt gereduceerd en het ontwikkelingsplan zal passen binnen diverse gemeentelijke beleidskaders, zoals:

- Structuurplan Zwolle 2020;
- Ontwikkelingsplan [redacted] 2020;
- Beeldkwaliteitsplan [redacted] Schil;
- Actuele Zwolse Woonvisie;
- het buurt-voor-buurtonderzoek;
- Kansenkaart toeristisch medegebruik van het Zwolse water;
- nieuwe opgaven voor energietransitie en klimaatadaptatie.

Hieraan zijn de geformuleerde uitgangspunten ontleend. Op basis hiervan moet het stedebouwkundig ontwikkelingsplan (SOP) een antwoord geven op de volgende onderzoeksvragen:

1. Welke bijdrage wordt geleverd aan het ontwikkelen van een gemengd *Centrumstedelijk Gebied*? Dat wil zeggen gevarieerde gestapelde bouw met een hoge dichtheid van 50/80 won/ha en bijmenging van voorzieningen/werkfuncties;
2. Sluit het woningbouwprogramma aan op de marktvraag en is voldoende onderbouwd of sociale woningbouw al dan niet tot de mogelijkheden behoort? Dit afhankelijk van het aanwezige type woningen in de aanliggende woonwijk;
3. Is er voor het vervolg nader archeologisch onderzoek nodig?
4. Past het plan in de kaders van een de fictieve stedebouwkundige studie en is er sprake van een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing met een groene uitstraling van de buitenruimten?
5. Is er een sluitende parkeerbalans en een aanvaardbare verkeersaantrekkende werking?
6. Welke bijdrage is te leveren aan energietransitie en klimaatadaptatie? Is hierbij de waterveiligheid en een goede waterhuishouding te borgen?
7. Hoe verhoudt het plan zich tot regelgeving op het gebied van milieu, zoals geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, ecologie en bodem?

De initiatiefnemer moet in een planologisch-ruimtelijke onderbouwing aangeven hoe in het stedebouwkundig ontwikkelingsplan om wordt gegaan met deze onderzoeksvragen en wat dit betekent voor de te beogen ruimtelijke kwaliteit en haalbaarheid van de plannen.

Het SOP wordt simultaan gevormd met de fictieve stedenbouwkunge studie, die door de gemeente wordt opgesteld om de kansen te onderzoeken voor herontwikkeling of herinrichting van de omliggende locaties, zoals het parkeerterrein aan de [redacted]. In de studie wordt aangegeven op welke wijze de route van de 19e-eeuwse stadswandelingen op een aantrekkelijke wijze vorm te geven is. De studie houdt ook rekening met de afspraak tussen de gemeente en de ontwikkelaar van het project 'Roelenweg oost' om aan de schut[redacted] parkeerplaatsen beschikbaar te stellen voor bezoekers van het studentenhuisvestingscomplex.

Willen

De uitgangspunten voor deze onderzoeksvragen betreffen regulier-wettelijke eisen en bovenwettelijk andere Zwolse wensen om een goed woon- en leefklimaat aan te kunnen bieden.
Aan de hand van het stedebouwkundige ontwikkelplan [redacted] wordt afgewogen welke uitgangspunten al dan niet als randvoorwaardelijke eis gelden om mee te willen werken aan bestemmings-transformatie. Op basis van dit SOP wordt een voorstel voor de ontwikkelingsopgave met anterietur overeenkomst voor collegebehandeling gereed gemaakt. Hierbij worden de ruimtelijke randvoorwaarden voor dit nieuwe project vastgesteld.

Kunnen

De haalbaarheid van de beoogde herontwikkeling van [redacted] hangt af van de investeringskracht van initiatiefnemer, die in relatie tot het in te schatten verdienvermogen alle ontwikkelingskosten op zich neemt.
Ditzelfde geldt ook voor de andere locaties in eigendom van de gemeente en andere eigenaren. Deze locaties worden in de stedebouwkundige studie uitgeschetst met een quickscan van mogelijke kosten en baten, waarbij fictief gestreefd wordt naar een ten minste budgettair neutraal resultaat. Bij de studie wordt daarom simultaan gecalculeerd.

Gezien complexiteit en aard van de beoogde ruimtelijke opgave is gemeentelijke begeleiding & actie nodig in de volgende twee stappen:

I. Op basis van de aangeven uitgangspunten is de volgende stap de vorming van het opstellen van een *stedebouwkundig ontwikkelingsplan (SOP)* voor de locatie [redacted], waarin de benodigde ruimtelijke ingrepen geschetst worden met een onderbouwing van de beoogde ruimtelijke kwaliteit en haalbaarheid ervan. Er is € [redacted] nodig om opdrachten voor begeleiding van het SOP te geven, alsmede voor een kaderstellende *fictieve stedenbouwkundige studie* door het Atelier ECR en Vastgoed.
Op basis van het plan en de nader te bepalen ruimtelijke randvoorwaarden, wordt een anterieure overeenkomst opgesteld voor het vervolg. Met de beslisnota en een bestuurlijk 'go' hierop wordt meegewerkt aan de beoogde herontwikkeling en bestemmingstransformatie naar wonen. De in het huidige bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid om kantoren te realiseren wordt in het nieuwe bestemmingsplan sterk gereduceerd. Op basis van de stedebouwkundige studie worden al dan niet nieuwe projecten

voorbereid. Dit mogelijk met een uitvraag als er zicht blijkt op ontwikkelbare locaties, die in eigendom van de gemeente zijn.

II. Bij een positief besluit van het college zijn de initiatiefnemers verantwoordelijk voor het maken en bekostigen van een *bestemmingsplan* als tactisch ruimtelijk kader voor de locatieontwikkeling en de daarvoor op te stellen *uitvoeringsplannen* zoals bestekken, aanbestedingen, (ver-)gunningen voor bouwrijp maken, bouw en inrichting. Voor rekening van de initiatiefnemer is de gemeente verantwoordelijk voor begeleiding van de verdere planvorming, zoals bestemmingsplan, aanleg openbare ruimten, ondergrondse infra, alsmede afkoop eventuele beheer- en onderhoudskosten.

Mogen

Het is in zijn algemeenheid van belang dat het college aan de hand van het ontwikkelingsplan de raad vraagt mee te willen werken aan een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied [redacted].

Risicomanagement

De uitgangspunten uit deze notitie worden vervat in een te ondertekenen intentieovereenkomst. Op basis hiervan (en nadien te vormen ontwikkelplan en anterieure overeenkomst) zijn alle voor het vervolg op te stellen plannen, maatregelen en planschade voor rekening en risico van de initiatiefnemers.

Het risico bestaat, dat de initiatiefnemers de verplichtingen uit de intentieovereenkomst niet zouden kunnen nakomen. In dat geval zal herontwikkeling en bestemmings-eliminatie van kantoren mogelijk op een later tijdstip plaatsvinden binnen de gestelde kaders.

Datum 11 juli 2017

4. Besluitvorming & organisatie vervolg

PFO-besluit

De voorliggende startnotitie is in een PFO van wethouder [redacted] op 12 juni als concept besproken. Het finale intakegesprek met de initiatiefnemer hierover vondt op 15 juni 2017 plaats Op 4 juli is de definitieve startnotitie en de bijbehorende te sluiten intentieovereenkomst (IOK) ter vaststelling geagendeerd om op basis hiervan de komende initiatieffase:

1. Een verkennend stedebouwkundig ontwikkelingsplan [redacted] (door de initiatiefnemer) te begeleiden voor herontwikkeling van desbetreffende locatie naar wonen;
2. een op te stellen fictieve stedebouwkundige studie van de nabije omgeving (o.a. parkeerterreinen [redacted]) opstellen door de gemeente.
3. Op basis van punt 1 en 2 mogelijk een herontwikkelingsopgave voor de [redacted] met anterieure overeenkomst (AOK) voor te bereiden;
4. Ter begeleiding van de verkenning een krediet ad € [redacted] uit het budget Ruimtelijke Plannen (Visies & NRI 0-1 fase) 2016 en 2017 ter beschikking te stellen.

Bestuurlijk opdrachtgever

[redacted] (Wijk-)wethouder ruimtelijke ordening

in afstemming met:

[redacted] Wethouder wonen
[redacted] Wethouder vastgoed/economie/kantorentransformatie.

Kernteam

[redacted] Beleidsadviseur Planologie (coördinatie)
[redacted] Beleidsadviseur Wonen OWA (woonprogramma)
[redacted] Stedebouwkundig ontwerper ECR (Stedebouw)

Met ondersteuning van en/of in afstemming met:

[redacted] Milieu en duurzame energie
[redacted] Wijkmanager
[redacted] Stedelijk groen
[redacted] Overeenkomsten
[redacted]* Klimaatadaptatie
[redacted] Planeconomie (incl. calculatie)
[redacted] Duurzaamheid
[redacted] Leisure
[redacted] Cultuurhistorie
[redacted] Ecologie
[redacted] Verkeer en parkeren
[redacted] Juridische planologie

* raming maximaal benodigd budget Ruimtelijke Plannen € [redacted]

Communicatie & planning
Op basis van de Startnotitie en getekende IOK start het opstellen van een [redacted]

Na een positief besluit hierover met een getekende AOK kan het ontwikkeltraject naar woningbouw formeel als project van start gaan met de opstelling van een bestemmingsplan. Opstelling en procedure van een bestemmingsplan vergt tenminste 42 weken (zie desbetreffende bijlage).
Deze bestemmingstransformatie vraagt van meet af aan om een open en transparant informatieproces richting diverse share- en stakeholders, waaronder bewoners uit de omgeving.

De belangen van de share- en stakeholders, zoals de tafeltennisvereniging, het hotel, de woonwagenbewoners, de horeca-boot de 'Mvb Oosterschelde en de marktkooplui die hun (vracht)auto's tijdens marktdagen parkeren op de [redacted] komen in de verkenning aan bod.

Daarna kan op basis van een mogelijk onherroepelijk bestemmingsplan een bouw- en inrichtingsplan worden uitgewerkt en een aanvraag voor een omgevingsvergunning worden voorbereid. Ook daarover wordt gecommuniceerd met share- en stakeholders.

Openbaarheid
Het is zaak niet te vroeg reuring te geven aan het SOP en aan de studie, voordat we weten of alles wat onderzocht wordt wel haalbaar is.
Deze nota en bijgaande notitie is met name vanwege de fictieve stedebouwkundige studie niet openbaar. Als blijkt dat ontwikkeling van gemeentelijke locaties wenselijke & haalbare opties zijn, verdien deze in beginsel een openbare aanbesteding zonder voorkennis van ruimtelijke en private financiële zaken.
De te sluiten IOK is niet openbaar op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wob.

Datum 11 juli 2017

BIJLAGE: Vervolg bestemmingsplan en andere planvorming

Na een positief besluit omtrent het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan en een getekende AOK kan het ontwikkeltraject naar woningbouw formeel van start gaan met de opstelling van een bestemmingsplan. De buurt en andere belangstellenden worden betrokken bij de uitwerking tot bestemmingsplan (en tot concrete bouw- en inrichtingsplannen).

Opstelling en procedure van een bestemmingsplan vergt tenminste 42 weken. Daarna kan mogelijk op basis van een onherroepelijk plan een omgevingsvergunning worden verleend. Onderstaand overzicht laat een planning in weken zien met betrekking tot de planologische procedure, een partiële herziening van het bestemmingsplan.

Concept planning bestemmingsplan

• Toetsen extern bestemmingsplan door gemeente Zwolle	4 weken
• Eventueel aanpassing plan	3 week
• Aanleveren voorontwerp PFO	2 week
• Vooroverleg	6 weken
• Verwerken vooroverleg	4 weken
• behandeling ontwerp in PFO en college	3 weken
• ter inzage inclusief aanleveren publicatie	7 weken
• **Totaal**	**29 weken**

Bij geen zienswijzen

• PFO, college- & raadsbehandeling	6 weken
• Ter inzage vastgesteld bp inclusief aanleveren publicatie	7 weken
• Nadien treedt het bestemmingsplan in werking:	**42 weken**

Bij zienswijzen

• Mediation onderzoeken	
• beantwoording zienswijzen	8 weken
• PFO, college- & raadsbehandeling	6 weken
• ter inzage vastgesteld bp inclusief aanleveren publicatie	7 weken
• **Totaal circa**	**50 weken**

Na afloop van deze 7 weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij er een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend bij de voorzitter van de Afdeling rechtspraak van de Raad van State. De beroepstermijn is ca. 1 jaar. In deze planning is geen rekening gehouden met vakanties e.d. en de vergaderdata van de raad. De planning kan hierdoor uitlopen. Een concrete planning is te maken, zodra het concept voorontwerp is aangeleverd.

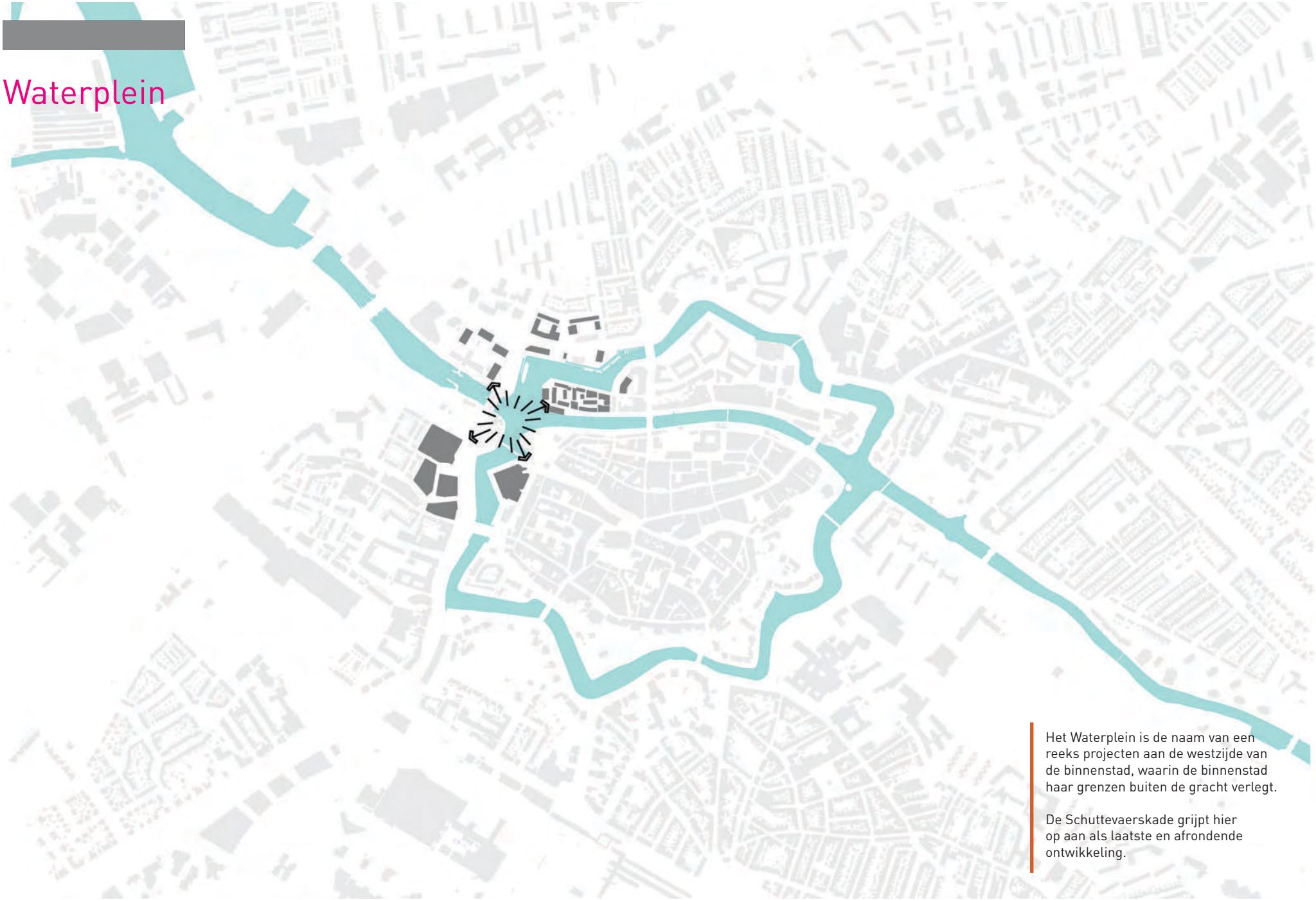
Stedenbouwkundige verkenning



Stedenbouwkundige uitgangspunten



Waterplein



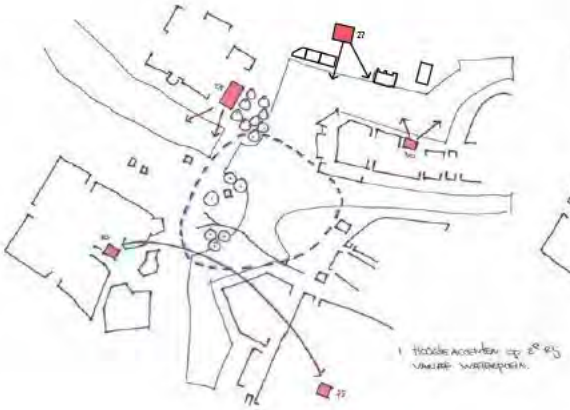
Het Waterplein is de naam van een reeks projecten aan de westzijde van de binnenstad, waarin de binnenstad haar grenzen buiten de gracht verlegt.

De Schuttevaerskade grijpt hier op aan als laatste en afrondende ontwikkeling.

Waterplein
uitgangspunten

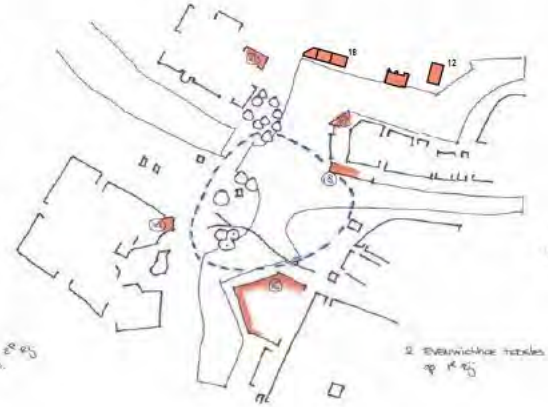
1. Hoogteaccenten op 2e rij

Hoogteaccenten op de 2e rij; tot 9 lagen hoog



2. Evenwichtige hoogtes op 1e rij

Evenwichtige hoogtes rondom en 1e rij; 6 lagen als horizon, lager bij aansluiting woonwijk.



3. Open zicht op water en groen

Open zicht op water en groen; centrale openbare ruimte van wijk naar kade/gracht.



4. Maaiveld op twee niveau's

Beleving water, maaiveld op meerdere niveaus; openbare wandelkade en lager gelegen steiger, trap naar steiger.



5. Cadeau aan de stad

Iedere ontwikkeling voegt een nieuwe, betekenisvolle en openbaar toegankelijke buitenruimte toe aan de stad; centrale openbare ruimte.



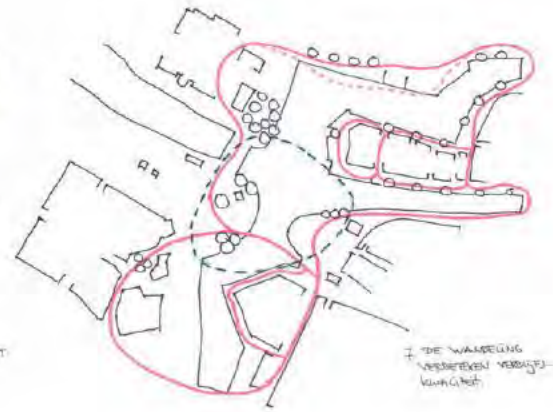
6. Opbouw van panden

Opbouw van panden; verticaal geleed, gevarieerd dakenlandschap.



7. Aansluiting op [redacted] gracht'

Continu maken van wandelroutes; langs en op de kade, trottoir langs straat. Park ten oosten Zwanenburgflat.



Schuttevaerkade

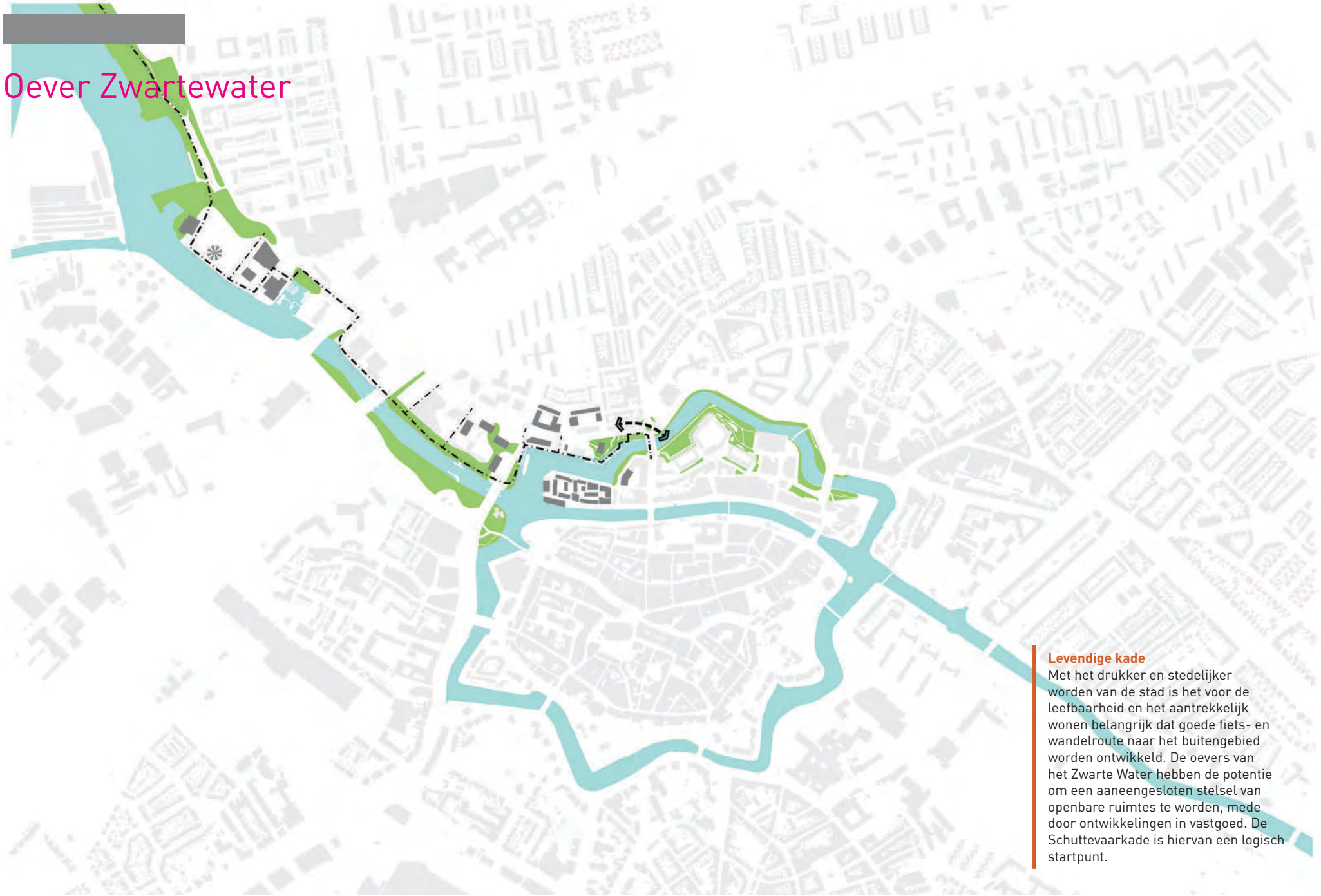
Stadsstraat Veerallee-Hogenkampsweg



Plint aan trottoir
Een stadsstraat ondersteunt het dagelijks leven in de stad en de dagelijkse sfeer, en vormt daarmee een drager van stedelijkheid. Een stadsstraat is een meer-dimensionele ruimte en vormt het grootste deel van de openbare ruimte van de stad.

De stadsstraat viert diversiteit en dient verschillende functies. Het is het zoeken naar een balans tussen het organiseren van bewegen en het organiseren van verblijven (de 'places to be') én een balans tussen het vastleggen van formele relaties en het toestaan, zelfs uitlokken van informele relaties tussen verkeer en verblijf. Een responsieve omgeving voor bewoners en gebruikers. De stadsstraat vraagt een [redacted] te vinden tussen de functionaliteit en de ambiance van de stadsstraat.

Oever Zwartewater



Levendige kade
Met het drukker en stedelijker worden van de stad is het voor de leefbaarheid en het aantrekkelijk wonen belangrijk dat goede fiets- en wandelroute naar het buitengebied worden ontwikkeld. De oevers van het Zwarte Water hebben de potentie om een aaneengesloten stelsel van openbare ruimtes te worden, mede door ontwikkelingen in vastgoed. De Schuttevaarkade is hiervan een logisch startpunt.

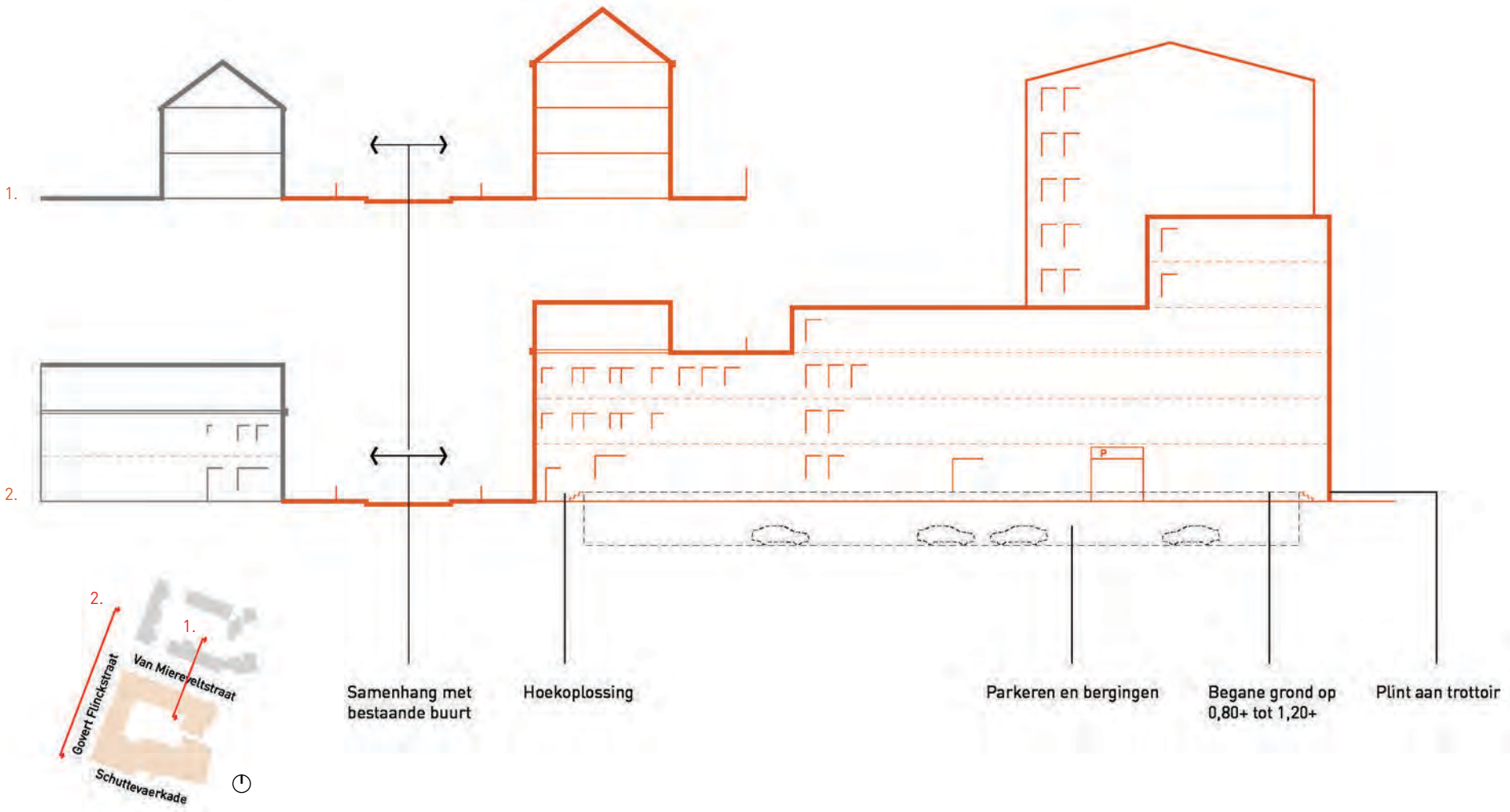
[redacted]

Dieze



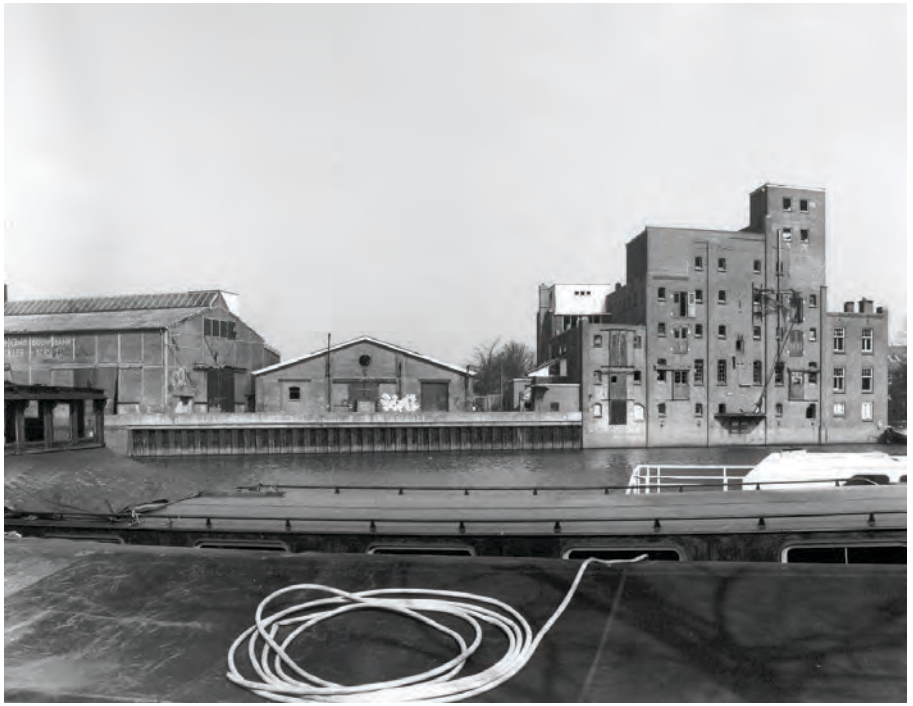
Samenhang met Dieze
De strook bebouwing langs de [redacted] en de Schuttevaarkade bestaat uit vrijstaande volumes met parkeervelden. De samenhang met de achterliggende woonwijk is mager. De huidige bebouwing heeft geen positief effect op de leefbaarheid van de wijk. Integendeel zelfs, ze vormt een barrière. De [redacted] biedt potentie Dieze 'gezicht' te geven door aansluitende bebouwing in vormen en lijnen.

Essentiedoorsneden



Historische foto’s





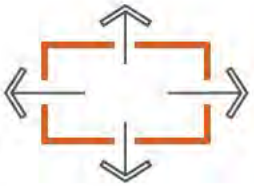
Referentiebeelden





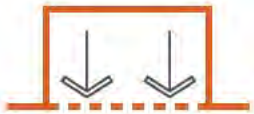
Architectonische kernwaarden

1. Alzijdig



Bouwblokken hebben een alzijdige oriëntatie.

2. Verankerd



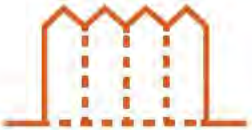
Gebouwen staan op de grond en hebben een relatie met de openbare ruimte.

3. Driedeling



Gebouwen hebben een herkenbare opbouw van plint, middendeel en dakbeëindiging.

4. Individualiteit



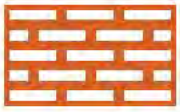
Gebouwen zijn verticaal geleed als herkenbare eenheden binnen een bouwblok.

5. Hoekoplossing



Gebouwen faciliteren een goede oriëntatie in de routing over het Katwolderplein.

6. Ambachtelijke materialen



Gebruik van ambachtelijke, duurzame materialen met een rijke en tactiele detaillering.

7. Plastiek

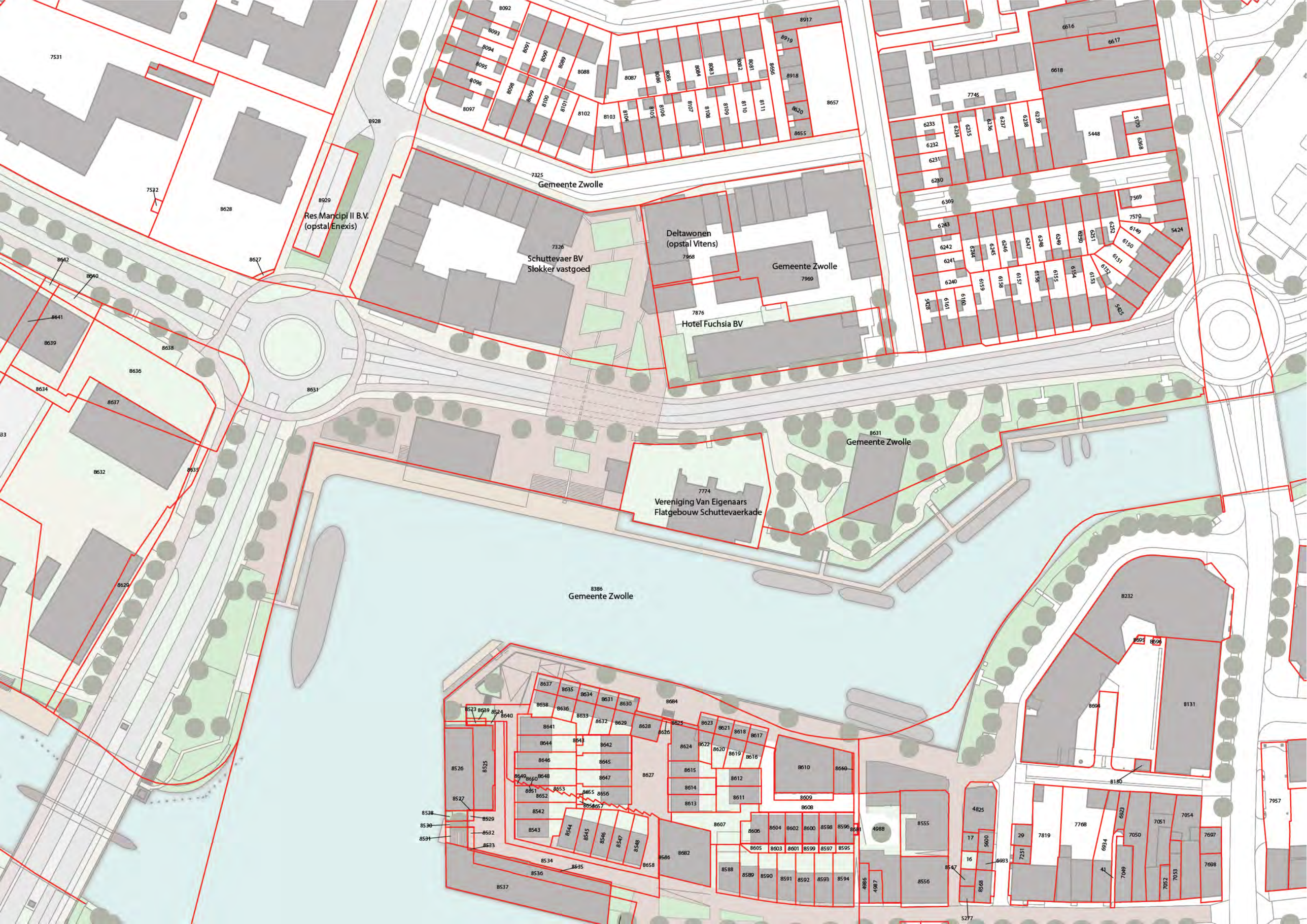


De gekozen materialisering maakt de architectuur vriendelijk en benaderbaar.

8. Duurzaamheid



Zichtbaar of onzichtbaar aanwezig, duurzaamheid is een architectonische kernwaarde.


Gemeente Zwolle
Res Mancipi II B.V.
(opstal Enexis)
Schuttevaer BV
Slokker vastgoed
Deltawonen
(opstal Vitens)
Gemeente Zwolle
Hotel Fuchsia BV
Gemeente Zwolle
Vereniging Van Eigenaars
Flatgebouw Schuttevaerkade
Gemeente Zwolle

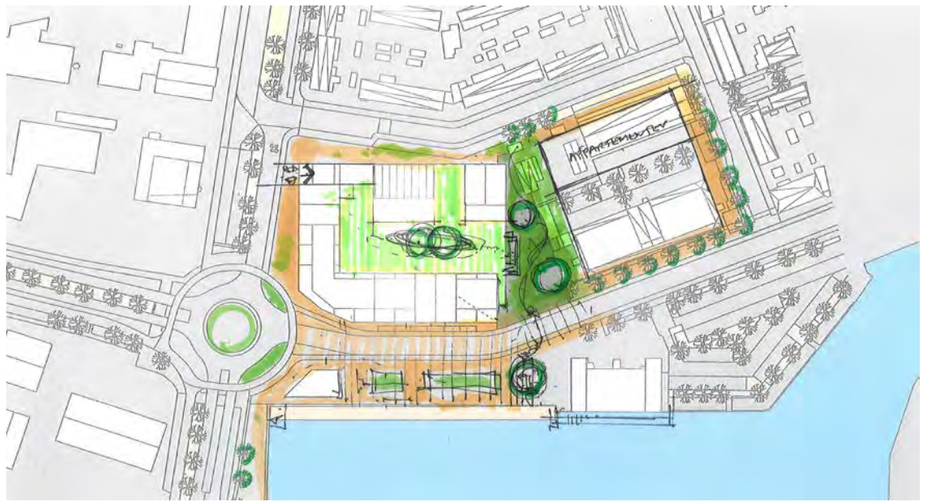
SCHUTTEVAERKADE ZWOLLE

vijf ruimtelijk functionele modellen

attika architekten i.o.v. slokker vastgoed | 4 oktober 2017



MODEL 1 het samengestelde bouwblok



MODEL 2 het samengestelde bouwblok met halfverdiepte garage



MODEL 3 twee stroken



MODEL 4 de crescent



MODEL 5 de drie torens



MODEL 1 het samengestelde bouwblok



MODEL 2 het samengestelde bouwblok met halfverdiepte garage



MODEL 3 twee stroken



MODEL 4 de crescent



MODEL 5 de drie torens



MODEL 1 het samengestelde bouwblok



MODEL 2 het samengestelde bouwblok met halfverdiepte garage



MODEL 3 twee stroken



MODEL 4 de crescent



MODEL 5 de drie torens

Memo

Betreff: Opmerkingen op Concept stedenbouwkundige verkenning [redacted] Zwolle
Versiedatum februari 2018

Opsteller: [redacted]

Datum: 27 maart 2018

Opmerkingen

Pagina 4

- **Samenhang met Dieze** (rechts onderaan deze pagina): Hier staat dat de huidige bebouwing geen positief effect heeft op de leefbaarheid van de wijk. Terwijl als wij de bewoners aan de achterzijde van ons pand spreken, geven zij aan dat ze juist blij zijn met een parkeerterrein en daarna een groot gebouw. Ze wonen hier nu heerlijk rustig. Lijkt ons nog wel een aandachtspunt bij de verdere ontwikkeling.

Pagina 5

- **Hoogteaccenten op de 2e rij (tot 9 lagen):** naar ons inziens kunnen we hier ook naar hoogteaccenten van 10-12 toe (ook op de 1e rij). Zeker gezien dit een binnenstedelijke locatie betreft en de recente ontwikkelingen in de omgeving (studentenhuisvesting / Kraanbolwerk).
  De koppeling met het plaatje eronder begrijpen wij niet helemaal. Graag een toelichting.
- **Evenwichtige hoogtes op 1e rij:** ons inziens 6-7 lagen als horizon.
- **Open zicht op water en groen:** *'de centrale openbare ruimte van wijk naar kade/gracht'*. We nemen aan dat hier de 'scheg' mee wordt bedoeld. Zoals in ons laatste gesprek (14 maart) aangegeven lijkt het ons realistischer/eerlijker om gezamenlijk een andere oplossing te zoeken voor de 'scheg'. Hier zouden wij graag met [redacted] over in overleg treden. Wellicht zijn er andere en/of betere ideeën te bedenken, waarbij we tot kunnen voldoen aan de gestelde uitgangspunten.
  Voor ons is het uitgangspunten dat de appartementen een goed (vrij) uitzicht hebben met een goede bezonning van de buitenruimtes (balkons).

Pagina 6

- Het onderdeel **Waterplein** gaat onder andere over de groene scheg (traptreden). Zie ons standpunt hierboven.
- Dient blok A (zie getoonde afbeelding) niet dichter op het trottoir gesitueerd te worden? Ook gezien het feit om een goede leefbare binnenplaats/binnenterrein (qua maatvoering) te creëren.

Pagina 7

- Onder het kopje **Dieze** wordt het volgende aangegeven: *'door met de rooilijnen en hoogten van bouwblok A en B aan te sluiten op de aanliggende bouwblokken ontstaat samenhang met de wijk en krijgt de wijk een adres aan de stadsgracht'*. Kunnen jullie aangeven wat hiermee wordt bedoeld?

- In de afbeelding wordt over bouwlagen gesproken. Zie ook reeds aangegeven opmerking bij pagina 5, punt 1 en 2. Hoe hard zijn deze aantallen bouwlagen?

Pagina 8

- Het onderdeel **'alzijdig'**: Kan dit wil in alle gevallen? Ook gezien de fasering verderop in het document? Stel dat Blok B er niet komt?

Pagina 9

- **Molen als referentie en inspiratie**. Dat deze plek iets is om een icoon aan de stad toe te voegen, daar zijn we het over eens. We vragen ons wel af of we hier als referentie en inspiratie de molen voor moeten gebruiken. Hier zouden we graag nog eens met [redacted] met elkaar van gedachten willen wisselen. Wellicht wat meer vrijheid/ruimte bieden.

Pagina 10

- De referentie van Strijp-S is een mooie referentie. Het binnenplein heeft hier wel een riante maat. We zouden wel ruimte willen hebben voor project Schuttevaer om zowel grondgebonden woningen (gering aan aantal) als een project met alleen maar appartementen. Dit dienen we nader te onderzoeken en aspecten als: achtertuinen wel of niet, hoogteverschillen, half verdiept parkeren als bak, bezonning etc. hebben invloed op deze keuze.
- Voor bijvoorbeeld bouwblok A wordt nu uitgegaan van: 79 appartementen van 95m2 (= 7.505m2) of 113 appartementen van 65m2 (7.345 m2). Zijn dit GBO's of BVO's?
  In ons plan hielden wij rekening met een programma variërend van appartementen 60m2 gbo tot 200m2 gbo (penthouses), maar gemiddeld 100 m2 gbo per appartement (100m2 x 80-100 appartementen = minimaal 8.000m2).
  Hoe leidend zijn deze rekenmodellen? Moeten we dit nog wat verder uitzoeken? Er zit in de segmentering nogal een verschil of je allemaal appartementen van gemiddeld 65m2 gaat ontwikkelen of appartementen van 65-200m2 (luxer)?

Pagina 11

- Is een parkeernorm van 1,8 en 1,9 per appartement realistisch voor een binnenstedelijke ontwikkeling? Circa 1,5 pp per appartement achten wij realistischer? Hoe (en met welke redenen) kunnen we hiervan afwijken?
- Op maaiveld is ruimte voor 44 plekken. Hoeveel kunnen daarvan worden toebedeeld aan blok A?
- Ik denk dat wij onze hele kavel wel nodig hebben voor een plot met een half verdiepte kelder. Onze menig is dat hierdoor een scheg op deze plek ook minder voor de hand lijkt te liggen (afgezien van eerdere genoemde argumenten)

Pagina 17

- Wie heeft deze modellen beoordeeld?
- Wij missen in deze wel het onderdeel: financiële haalbaarheid?

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 6 februari 2020 13:22
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: [redacted]
Bijlagen: 20200205 Actiepunten overleg [redacted] gemeente AWAVR.pdf

Dag [redacted] en [redacted]

[redacted]lag en de daarbij behorende actiepunten aan van ons overleg van gistermorgen.

[redacted]roet

Zwolle

[redacted]000 GA Zwolle

[redacted]

voorstel

Zwolle

Beslisnota voor het college

Datum 17 juli 2017

Niet Openbaar

Onderwerp	Intentieovereenkomst Stedenbouwkundige Verkenning Herontwikkeling [redacted] en omgeving
Versienummer	2
Portefeuillehouder	[redacted]
Informant	[redacted]
Eenheid/Afdeling	Ontwikkeling / OWA
Telefoon	[redacted]
Email	[redacted]
Benodigde middelen	n.v.t.
Dekking t.l.v.:	

Parafering datumparaaf

Afdelingshoofd

[redacted]

Portefeuillehouder

[redacted]

Raad

☐ Informatienota voor de raad
☐ Opinienota voor de raad
☐ Beslisnota voor de raad
X n.v.t.

Bijlagen

1. Startnotitie stedenbouwkundige verkenning herontwikkeling [redacted] en omgeving;
2. Concept intentieovereenkomst stedenbouwkundige Verkenning herontwikkeling [redacted];
3. Kadastrale kaart locatie [redacted].

Ontwerp besluit

Het college besluit:

1. desbetreffende intentieovereenkomst aan te gaan met desbetreffende initiatiefnemers;
2. voor deze intentieovereenkomst **geheimhouding** op te leggen op grond van artikel 55 Gemeentewet met een beroep op het financiële belang van zowel de gemeente als de initiatiefnemer zoals bedoeld in artikel 10 lid 2 sub b en g van Wet openbaarheid bestuur.

Collegebesluit d.d.:

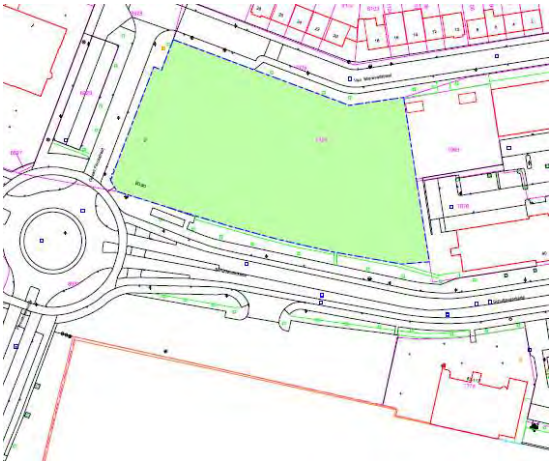
☐ Conform
☐ Gewijzigd
☐ Aangehouden
☐ Teruggenomen

Datum 17 juli 2017

Inleiding

In februari 2017 is een verzoek binnengekomen van een initiatiefnemer voor herontwikkeling van het door hen aangekochte, leegstaande kantoorgebouw aan de [redacted] (bijlage 4).
De initiatiefnemer wil het bestaande gebouw uit de jaren 70 aan de [redacted] slopen en hier woningbouw en andere functies ontwikkelen. Het verzoek ging o.a. vergezeld van een architectonisch schetsplan voor:

- een gevarieerd aanbod van 75 appartementen, waarvan het merendeel woningen van gemiddeld 100 m² voor het middeldure koopsegment en 18 ruime penthouses voor het dure koopsegment;
- toevoeging van ca. 600m² eigen kantoor/commercieel op beeldbepalende hoek.



Locatie [redacted] (in groen)

Een partiële herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de voorgestelde ontwikkeling mogelijk te maken. Het betreft een kansrijke ontwikkeling die een nadere stedebouwkundige verkenning vraagt. De opgestelde startnotitie biedt kaders en uitgangspunten voor het opstellen van deze verkenneing in de vorm van een stedebouwkundig ontwikkelingsplan (SOP). Een vast te stellen SOP met voldoende ruimtelijke kwaliteit is de basis voor een anterieure overeenkomst (AOK) met de initiatiefnemer als onderlegger voor daarna op te stellen bestemmingsplan.

Beoogd effect

Het beoogd effect van deze beslisnota is het aangaan van een intentieovereenkomst (IOK) voor het verrichten van een stedebouwkundige verkenning van herontwikkeling van de [redacted]. (bijlage 2 en 3).

Argumenten

1.1 De [redacted] is een prominente locatie in de stad en verdient een stedebouwkundige verkenning gericht op een goede ruimtelijke kwaliteit.

De functie wonen op deze locatie aan de [redacted] is kansrijk. Dit past binnen de ambities van het geldende structuurplan, in wording zijnde omgevingsvisie Zwolle, Ontwikkelprogramma [redacted] en nieuwe Woonvisie 2017-2027.
Het door de initiatiefnemer ingediende schetsplan beoogt een substantieel grotere bouwmassa op dit perceel ten opzichte van de huidige situatie. Het beoogde gebouw is echter te massaal, te lang en eentonig vormgegeven. De verhoogde stenen plint (met daarachter bergingen en parkeerruimte voor

auto's) draagt niet bij aan een levendig stadsbeeld, die hier juist wel gewenst is. De buitenruimtes om het gebouw heen blijven net zo stenig als nu. Dat draagt ook niet bij aan de ambities van de gemeente op het gebied van klimaatadaptatie en de versterking van het structuurgroen.
Woningbouwontwikkeling op deze prominente plek in Zwolle vergt evenwel een stedebouwkundig ontwikkelingsplan (SOP), dat zich richt zich op *meervoudige waardencreatie* met een goede ruimtelijke (ordenings-)kwaliteit naar gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. In verband hiermee brengt de Startnotitie een ketting van (meekoppel-)kansen in beeld om de ruimtelijke structuur van de locatie e.o. beter bruikbaar, meer herkenbaar en toekomstbestendiger te maken. Toekomstbestendig vooral met het oog op de nieuwe opgaven voor klimaatadaptatie en energietransitie.
Als voorwaarde voor bestemmingstransformatie worden in hoofdstuk 3 onder 'moeten' van de Startnotitie de onderzoekspunten voor het SOP samengevat.

De belangrijkste meerwaarde is versterking van de ruimtelijke samenhang en identiteit van deze plek als onderdeel in een meer herkenbare *Groene Singelring.* De locatie is hierbij een belangrijke schakel tussen de woonbuurten van Diezerpoort en de [redacted] De anonieme weg met kantoren uit de jaren zestig en zeventig tussen de locaties [redacted] en Belasting*k*antoor is te veranderen tot een levendig Centrumstedelijk milieu, waar het aangenaam is om te wonen, werken, verblijven aan en te flaneren langs het water. En waar men vanuit Diezerpoort met een fijnmazig stelsel van wandel- en fietsroutes de Groene Singelring kan bereiken.
Door de gemeente wordt in dit verband een fictieve stedebouwkundige studie gemaakt met heldere kaders voor het SOP en mogelijke herontwikkeling van de huidige tafeltennishal, de woonwagens en het hotel; voor de parkeerterreinen ter weerszijden van het appartementencomplex aan de [redacted] worden twee scenario's uitgewerkt:

- herinrichting met behoud van parkeren;
- herontwikkeling met nieuw vastgoed en openbare ruimte.

Op het parkeerterrein aan de [redacted] bij de rotonde met de Pannenkoekdijk parkeren op markdagen marktkooplui hun (vracht)auto's.
Behoudens de hotellocatie en de woonwagens zijn alle locaties in eigendom van de gemeente Zwolle. Aan de kade meren diverse boten aan.

Naar aanleiding van het op te stellen bestemmingplan voor de 4e woontoren (studentenhuisvesting) is in het PFO van 5 december 2016 met wethouder [redacted] is afgesproken, dat een deel van de parkeeropgave van het project [redacted] Oost' opgevangen kan worden aan de [redacted].
Dit gaat om 22 van de benodigde 50 parkeerplekken. 28 parkeerplekken worden in het plangebied gerealiseerd. Deze afspraak met de ontwikkelaar kan een belemmerende ruimteclaim leggen op herinrichting/herontwikkeling van de [redacted]. In de toelichting van het voorontwerp-bestemmingsplan wordt in dit verband onder meer het volgende aangegeven:

> *"De 22 parkeerplaatsen op de [redacted] kunnen een grote financiële beperking opleveren voor mogelijke herinrichting en/of locatieontwikkeling van de [redacted] en omgeving. Een mogelijke oplossing zou kunnen zijn dat bij verlening van de omgevingsvergunning voor de vierde woontoren op basis van de parkeerregeling bezoekers van de studentenwoningen mogen parkeren in de parkeergarage aan het Katwolderplein. Dit is op grond van de huidige parkeerregeling niet mogelijk, omdat het Katwo[redacted]plein niet binnen de 100 meter maximaal acceptabele loopafstand valt. Aangezien er bij meerdere projecten tegen deze te (beperkte) loopafstand wordt opgelopen, wordt er een voorstel voorbereid om*

de parkeerregeling onder meer op dit punt te verruimen. Voor het centrum geldt nu een maximale loopafstand van 200 meter. Inzet van het op te stellen college- en raadsvoorstel is om voor locatieontwikkeling in de [redacted] Schil dezelfde maximaal acceptabele loopafstand te hanteren, als die in het centrum of deze loopafstand verder te verruimen. Dit is meer in lijn met het vigerende structuurplan en de nieuwe Omgevingsvisie, die meer stedelijkheid ambieert in het Centrum - dat is [redacted] Schil als geheel"

1.2 Op grond van artikel 160 lid 1 sub e Gemeentewet is uw college bevoegd tot het aangaan van privaatrechtelijke rechtshandelingen.

De bevoegdheid voor het aangaan van een overeenkomst berust bij uw college, tenzij dit is gemandateerd. In het geval van een intentieovereenkomst behorend bij een startnotitie van een nieuw ruimtelijk initiatief is de bevoegdheid niet gemandateerd en dient uw college te besluiten over instemming en goedkeuring ervan.

1.3 Het sluiten van een intentieovereenkomst is nodig om de afspraken tussen partijen vast te leggen.

De gemeente heeft met de initiatiefnemer gesprekken gevoerd om de mogelijkheden voor herontwikkeling van de [redacted] te gaan verkennen. Het is vanuit juridische optiek nodig de daarbij gemaakt afspraken vast te leggen, waaronder de uitgangspunten van de startnotitie, duur van verkenning en het mogelijke vervolg van de verkenning.

2.1 De intentieovereenkomst bevat vertrouwelijke gegevens

In de intentieovereenkomst, met de starnotitie als bijlage, zijn vertrouwelijke gegevens opgenomen. Volgens de Gemeentewet dient u over deze vertrouwelijkheid expliciet te besluiten.

Risico's

Het risico bestaat, dat de initiatiefnemers de verplichtingen uit de intentieovereenkomst niet zouden kunnen nakomen. In dat geval zal herontwikkeling en bestemmingsplanprocedure mogelijk op een later tijdstip plaatsvinden.

Vervolg, planning & communicatie

Op basis van de Startnotitie en getekende IOK start het opstellen van een [redacted] Daarbij brengen we de consequenties in beeld van de hierbij spelende belangen van de share- en stakeholders, zoals de tafeltennisvereniging, het hotel, de woonwagenbewoners, de horeca-boot de 'Mvb Oosterschelde en de marktkoopluid die hun (vracht)auto's tijdens marktdagen parkeren op de [redacted].

Na een positief besluit hierover met een getekende AOK kan het ontwikkeltraject naar woningbouw formeel als project van start gaan met de opstelling van een bestemmingsplan. Opstelling en procedure van een bestemmingsplan vergt tenminste 42 weken (zie desbetreffende bijlage). Deze bestemmingstransformatie vraagt van meet af aan om een open en transparant informatieproces richting diverse share- en stakeholders, waaronder bewoners uit de omgeving.

Daarna kan op basis van een mogelijk onherroepelijk bestemmingsplan een bouw- en inrichtingsplan worden uitgewerkt en een aanvraag voor een omgevingsvergunning worden voorbereid. Ook daarover wordt gecommuniceerd met share- en stakeholders.

Datum 17 juli 2017

Openbaarheid
Het is zaak niet te vroeg reuring te geven aan het SOP en aan de studie, voordat we weten of alles wat onderzocht wordt wel haalbaar is.
Deze nota en bijgaande notitie is met name vanwege de fictieve stedebouwkundige studie niet openbaar. Als blijkt dat ontwikkeling van gemeentelijke locaties wenselijke & haalbare opties zijn, verdien deze in beginsel een openbare aanbesteding zonder voorkennis van ruimtelijke en private financiële zaken.
De te sluiten IOK is niet openbaar op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wob.

voorstel

Zwolle

Beslisnota voor het college

Datum 17 juli 2017

Niet Openbaar

Onderwerp	Intentieovereenkomst Stedenbouwkundige Verkenning Herontwikkeling [redacted] en omgeving
Versienummer	2
Portefeuillehouder	[redacted]
Informant	[redacted]
Eenheid/Afdeling	Ontwikkeling / OWA
Telefoon	[redacted]
Email	[redacted]
Benodigde middelen	n.v.t.
Dekking t.l.v.:	

Parafering datumparaaf

Afdelingshoofd

[redacted]

Portefeuillehouder

[redacted]

Raad

☐ Informatienota voor de raad
☐ Opinienota voor de raad
☐ Beslisnota voor de raad
X n.v.t.

Bijlagen

1. Startnotitie stedenbouwkundige verkenning herontwikkeling [redacted] en omgeving;
2. Concept intentieovereenkomst stedenbouwkundige Verkenning herontwikkeling [redacted];
3. Kadastrale kaart locatie [redacted].

Ontwerp besluit

Het college besluit:

1. desbetreffende intentieovereenkomst aan te gaan met desbetreffende initiatiefnemers;
2. voor deze intentieovereenkomst **geheimhouding** op te leggen op grond van artikel 55 Gemeentewet met een beroep op het financiële belang van zowel de gemeente als de initiatiefnemer zoals bedoeld in artikel 10 lid 2 sub b en g van Wet openbaarheid bestuur.

Collegebesluit d.d.:

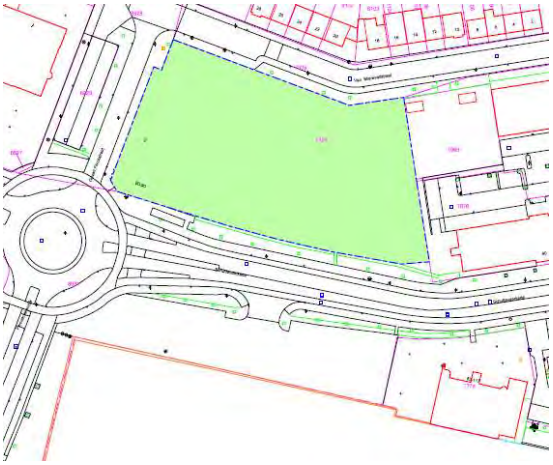
☐ Conform
☐ Gewijzigd
☐ Aangehouden
☐ Teruggenomen

Datum 17 juli 2017

Inleiding

In februari 2017 is een verzoek binnengekomen van een initiatiefnemer voor herontwikkeling van het door hen aangekochte, leegstaande kantoorgebouw aan de [redacted] (bijlage 4).
De initiatiefnemer wil het bestaande gebouw uit de jaren 70 aan de [redacted] slopen en hier woningbouw en andere functies ontwikkelen. Het verzoek ging o.a. vergezeld van een architectonisch schetsplan voor:

- een gevarieerd aanbod van 75 appartementen, waarvan het merendeel woningen van gemiddeld 100 m² voor het middeldure koopsegment en 18 ruime penthouses voor het dure koopsegment;
- toevoeging van ca. 600m² eigen kantoor/commercieel op beeldbepalende hoek.



Locatie [redacted] (in groen)

Een partiële herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de voorgestelde ontwikkeling mogelijk te maken. Het betreft een kansrijke ontwikkeling die een nadere stedebouwkundige verkenning vraagt. De opgestelde startnotitie biedt kaders en uitgangspunten voor het opstellen van deze verkenneing in de vorm van een stedebouwkundig ontwikkelingsplan (SOP). Een vast te stellen SOP met voldoende ruimtelijke kwaliteit is de basis voor een anterieure overeenkomst (AOK) met de initiatiefnemer als onderlegger voor daarna op te stellen bestemmingsplan.

Beoogd effect

Het beoogd effect van deze beslisnota is het aangaan van een intentieovereenkomst (IOK) voor het verrichten van een stedebouwkundige verkenning van herontwikkeling van de [redacted]. (bijlage 2 en 3).

Argumenten

1.1 De [redacted] is een prominente locatie in de stad en verdient een stedebouwkundige verkenning gericht op een goede ruimtelijke kwaliteit.

De functie wonen op deze locatie aan de [redacted] is kansrijk. Dit past binnen de ambities van het geldende structuurplan, in wording zijnde omgevingsvisie Zwolle, Ontwikkelprogramma [redacted] en nieuwe Woonvisie 2017-2027.
Het door de initiatiefnemer ingediende schetsplan beoogt een substantieel grotere bouwmassa op dit perceel ten opzichte van de huidige situatie. Het beoogde gebouw is echter te massaal, te lang en eentonig vormgegeven. De verhoogde stenen plint (met daarachter bergingen en parkeerruimte voor

auto's) draagt niet bij aan een levendig stadsbeeld, die hier juist wel gewenst is. De buitenruimtes om het gebouw heen blijven net zo stenig als nu. Dat draagt ook niet bij aan de ambities van de gemeente op het gebied van klimaatadaptatie en de versterking van het structuurgroen.
Woningbouwontwikkeling op deze prominente plek in Zwolle vergt evenwel een stedebouwkundig ontwikkelingsplan (SOP), dat zich richt zich op *meervoudige waardencreatie* met een goede ruimtelijke (ordenings-)kwaliteit naar gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. In verband hiermee brengt de Startnotitie een ketting van (meekoppel-)kansen in beeld om de ruimtelijke structuur van de locatie e.o. beter bruikbaar, meer herkenbaar en toekomstbestendiger te maken. Toekomstbestendig vooral met het oog op de nieuwe opgaven voor klimaatadaptatie en energietransitie.
Als voorwaarde voor bestemmingstransformatie worden in hoofdstuk 3 onder 'moeten' van de Startnotitie de onderzoekspunten voor het SOP samengevat.

De belangrijkste meerwaarde is versterking van de ruimtelijke samenhang en identiteit van deze plek als onderdeel in een meer herkenbare *Groene Singelring.* De locatie is hierbij een belangrijke schakel tussen de woonbuurten van Diezerpoort en de [redacted] De anonieme weg met kantoren uit de jaren zestig en zeventig tussen de locaties [redacted] en Belasting*k*antoor is te veranderen tot een levendig Centrumstedelijk milieu, waar het aangenaam is om te wonen, werken, verblijven aan en te flaneren langs het water. En waar men vanuit Diezerpoort met een fijnmazig stelsel van wandel- en fietsroutes de Groene Singelring kan bereiken.
Door de gemeente wordt in dit verband een fictieve stedebouwkundige studie gemaakt met heldere kaders voor het SOP en mogelijke herontwikkeling van de huidige tafeltennishal, de woonwagens en het hotel; voor de parkeerterreinen ter weerszijden van het appartementencomplex aan de [redacted] worden twee scenario's uitgewerkt:

- herinrichting met behoud van parkeren;
- herontwikkeling met nieuw vastgoed en openbare ruimte.

Op het parkeerterrein aan de [redacted] bij de rotonde met de Pannenkoekdijk parkeren op markdagen marktkooplui hun (vracht)auto's.
Behoudens de hotellocatie en de woonwagens zijn alle locaties in eigendom van de gemeente Zwolle. Aan de kade meren diverse boten aan.

Naar aanleiding van het op te stellen bestemmingplan voor de 4e woontoren (studentenhuisvesting) is in het PFO van 5 december 2016 met wethouder [redacted] is afgesproken, dat een deel van de parkeeropgave van het project [redacted] Oost' opgevangen kan worden aan de [redacted].
Dit gaat om 22 van de benodigde 50 parkeerplekken. 28 parkeerplekken worden in het plangebied gerealiseerd. Deze afspraak met de ontwikkelaar kan een belemmerende ruimteclaim leggen op herinrichting/herontwikkeling van de [redacted]. In de toelichting van het voorontwerp-bestemmingsplan wordt in dit verband onder meer het volgende aangegeven:

> *"De 22 parkeerplaatsen op de [redacted] kunnen een grote financiële beperking opleveren voor mogelijke herinrichting en/of locatieontwikkeling van de [redacted] en omgeving. Een mogelijke oplossing zou kunnen zijn dat bij verlening van de omgevingsvergunning voor de vierde woontoren op basis van de parkeerregeling bezoekers van de studentenwoningen mogen parkeren in de parkeergarage aan het Katwol[redacted]. Dit is op grond van de huidige parkeerregeling niet mogelijk, omdat het Katwolderplein niet binnen de 100 meter maximaal acceptabele loopafstand valt. Aangezien er bij meerdere projecten tegen deze te (beperkte) loopafstand wordt opgelopen, wordt er een voorstel voorbereid om*

de parkeerregeling onder meer op dit punt te verruimen. Voor het centrum geldt nu een maximale loopafstand van 200 meter. Inzet van het op te stellen college- en raadsvoorstel is om voor locatieontwikkeling in de [redacted] Schil dezelfde maximaal acceptabele loopafstand te hanteren, als die in het centrum of deze loopafstand verder te verruimen. Dit is meer in lijn met het vigerende structuurplan en de nieuwe Omgevingsvisie, die meer stedelijkheid ambieert in het Centrum - dat is [redacted] Schil als geheel"

1.2 Op grond van artikel 160 lid 1 sub e Gemeentewet is uw college bevoegd tot het aangaan van privaatrechtelijke rechtshandelingen.

De bevoegdheid voor het aangaan van een overeenkomst berust bij uw college, tenzij dit is gemandateerd. In het geval van een intentieovereenkomst behorend bij een startnotitie van een nieuw ruimtelijk initiatief is de bevoegdheid niet gemandateerd en dient uw college te besluiten over instemming en goedkeuring ervan.

1.3 Het sluiten van een intentieovereenkomst is nodig om de afspraken tussen partijen vast te leggen.

De gemeente heeft met de initiatiefnemer gesprekken gevoerd om de mogelijkheden voor herontwikkeling van de [redacted] te gaan verkennen. Het is vanuit juridische optiek nodig de daarbij gemaakt afspraken vast te leggen, waaronder de uitgangspunten van de startnotitie, duur van verkenning en het mogelijke vervolg van de verkenning.

2.1 De intentieovereenkomst bevat vertrouwelijke gegevens

In de intentieovereenkomst, met de starnotitie als bijlage, zijn vertrouwelijke gegevens opgenomen. Volgens de Gemeentewet dient u over deze vertrouwelijkheid expliciet te besluiten.

Risico's

Het risico bestaat, dat de initiatiefnemers de verplichtingen uit de intentieovereenkomst niet zouden kunnen nakomen. In dat geval zal herontwikkeling en bestemmingsplanprocedure mogelijk op een later tijdstip plaatsvinden.

Vervolg, planning & communicatie

Op basis van de Startnotitie en getekende IOK start het opstellen van een [redacted] Daarbij brengen we de consequenties in beeld van de hierbij spelende belangen van de share- en stakeholders, zoals de tafeltennisvereniging, het hotel, de woonwagenbewoners, de horeca-boot de 'Mvb Oosterschelde en de marktkooplui die hun (vracht)auto's tijdens marktdagen parkeren op de [redacted].

Na een positief besluit hierover met een getekende AOK kan het ontwikkeltraject naar woningbouw formeel als project van start gaan met de opstelling van een bestemmingsplan. Opstelling en procedure van een bestemmingsplan vergt tenminste 42 weken (zie desbetreffende bijlage).
Deze bestemmingstransformatie vraagt van meet af aan om een open en transparant informatieproces richting diverse share- en stakeholders, waaronder bewoners uit de omgeving.

Daarna kan op basis van een mogelijk onherroepelijk bestemmingsplan een bouw- en inrichtingsplan worden uitgewerkt en een aanvraag voor een omgevingsvergunning worden voorbereid. Ook daarover wordt gecommuniceerd met share- en stakeholders.

Datum 17 juli 2017

Openbaarheid
Het is zaak niet te vroeg reuring te geven aan het SOP en aan de studie, voordat we weten of alles wat onderzocht wordt wel haalbaar is.
Deze nota en bijgaande notitie is met name vanwege de fictieve stedebouwkundige studie niet openbaar. Als blijkt dat ontwikkeling van gemeentelijke locaties wenselijke & haalbare opties zijn, verdien deze in beginsel een openbare aanbesteding zonder voorkennis van ruimtelijke en private financiële zaken.
De te sluiten IOK is niet openbaar op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wob.

perspectief

Zwolle

Startnotitie Stedebouwkundige Verkenning Herontwikkeling [redacted] e.o.

Aan Wethouders [redacted] en & [redacted]

Van [redacted] & [redacted] (Team Ruimte, afdeling Ruimte & Economie)

Datum **Concept** 26 juni 2017

1. Inleiding

1.1 Aanleiding & doel startnotitie

Verzoek [redacted] Vastgoed

In februari 2017 is een verzoek van [redacted] Vastgoed binnengekomen voor herontwikkeling van het door hen aangekochte, leegstaande kantoorgebouw aan de [redacted]. [redacted] is in een deel van de beschikbare kantoorruimte gehuisvest.



Men wil dit gebouw uit de jaren zeventig slopen er hier woningbouw en andere functies ontwikkelen. Het verzoek ging vergezeld van een architectonisch schetsplan (zie losse bijlage) voor:

- Een gevarieerd aanbod van 75 appartementen, waarvan het merendeel woningen van gemiddeld 100m² voor het middeldure koopsegment en 18 ruime penthouses voor het dure koopsegement;
- Toevoeging van ca. 600m² eigen kantoor/commercieel op beeldbepalende hoek.

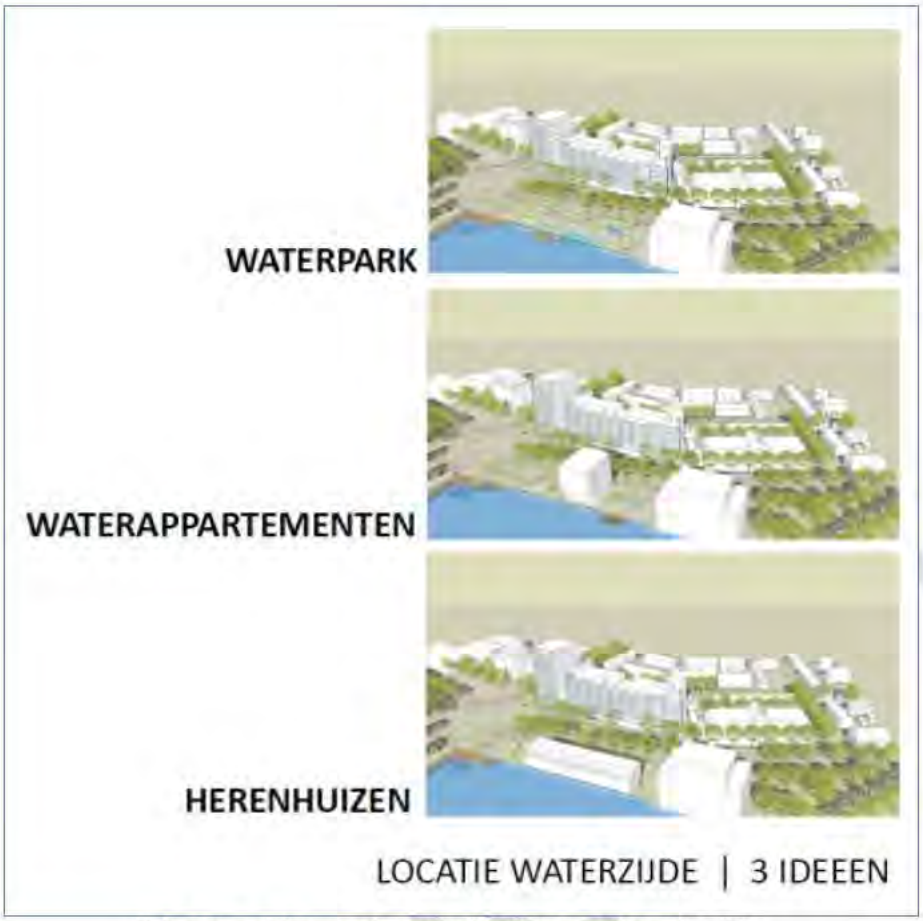
Aan de waterzijde worden ook denkbeelden voor herontwikkeling geopperd. Die zijn per scenario als volgt:

- *Waterpark* met diverse parkachtige functies, zoals een fontein, steiger, paviljoen, elementen die het verblijf in het park [redacted] etc.
- *Waterappartementen* met daaromheen groen;
- *Herenhuizen* in een rij van 9 grondgebonden woningen en een parkje.



Herontwikkeling naar appartementen in middelduur en duurkoopsegment

CONCEPT



Drie scenario's voor herontwikkeling van de waterzijde

Regiekamer Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)
Dit nieuwe NRI is besproken in de ambtelijke ´Regiekamer NRI´ van 13 maart 2017. Het advies luidt als volgt.

Het parkeerterrein aan de overkant van het pand [redacted] is van de gemeente Zwolle. [redacted] vastgoed heeft het idee dit gebied mee te nemen in de totale planontwikkeling. Dit is een kans is, die nu benut kan worden. Er zal wel goed gekeken moeten worden naar de (on)mogelijkheid van het opheffen van de huidige openbare parkeervoorziening (betaald). De parkeerplaats wordt op markdagen gebruikt om vrachtauto's van marktkooplui te parkeren.

Wat betreft het woonprogramma: het herontwikkelen van de [redacted] naar 75 appartementen in het middeldure en duurdere koopsegment (wonen) is positief, omdat dit momenteel één van de weinige nieuwe initiatieven betreft in dit segment van de woningmarkt. In het kader van de gemeentelijke hoogbouwvisie zijn grotere bouwhoogtes te overwegen, mits de nieuwebouw stedebouwkundig zorgvuldig wordt ingepast. Het door [redacted] ingediende voorstel is in dit verband voor wat betreft de bebouwing te massaal en volumieus. Er ontstaat een te lang en eenvormig bouwblok tussen binnenstad en de woonbuurt 'het Noorden' (Diezerpoort). De verhoogde stenen plint (met daarachter bergingen en parkeerruimte voor auto's) draagt niet bij aan een

levendig stadsbeeld, die hier in de toekomst juist wel wenselijk is is. De buitenruimtes om het gebouw heen blijven net zo stenig als nu. Dat draagt niet bij aan de doelstellingen die de gemeente heeft op het gebied van klimaatadaptatie en de versterking van het structuurgroen.

Herontwikkeling van de [redacted] en mogelijk ook de nabije omgeving (o.a. de waterzijde) is kansrijk. Dit met het oog op een goede ruimtelijke (ordenings)-kwaliteit met inachtneming van:

- Structuurplan Zwolle 2020 en Ontwikkelprogramma [redacted] 2020 die voorzien in een dergelijke inbreiding;
- nieuwe opgaven voor klimaatadaptatie en energietransitie en andere strategische beleidskaders, zoals de Welstandsnota (met BKP Bi), Woonvisie en collegebesluit Kantorentransformatie Naar Wonen.

Vanuit woningbouw zijn er gesprekken met de woningcorporaties over voldoende plek voor sociale woningbouw. Dat aspect is nu niet in het programma opgenomen. Het ontbreken daarvan moet goed gemotiveerd worden. In het kader van het stedeboukundig ontwikkeplan zal gedegen onderzocht moeten worden of sociale woningbouw al dan niet tot de mogelijkheden behoort. Meekoppelkansen zijn de kade op hoogte van 2.60m +NAP brengen (hoogwaterbescherming) en om de groenstructuur te verbeteren. De ambitie is om een kwaliteitsimpuls te geven aan het gebied.

Doel startnotitie
Deze startnotitie is bedoeld ter afsluiting van de identificatiefase van dit NRI en geeft de nodige uitgangspunten mee voor:

- een op te stellen stedenbouwkunige verkenning voor de [redacted] door de initiatiefnemer onder begeleiding van de gemeente;
- een op te stellen fictieve stedebouwkundige studie van de nabije omgeving (o.a. parkeerterreinen [redacted]) door de gemeente.

1.2 Beschrijving huidige situatie ontwikkellocatie en omgeving

[redacted]

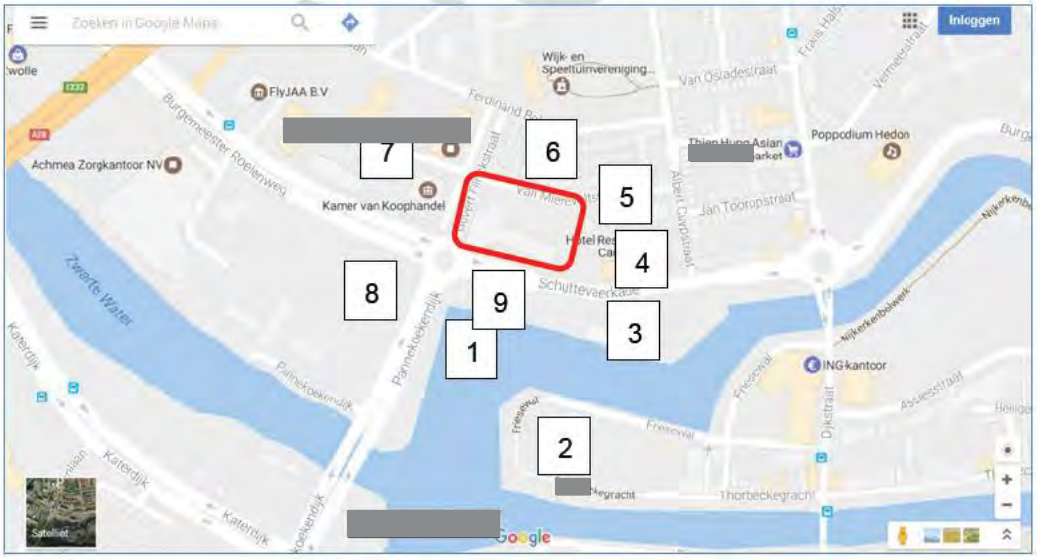
Het beoogde te ontwikkelen gebied ligt ten noord/westen van de binnenstad van Zwolle, buiten de stadsgracht aan de de [redacted]. Het kantoorgebouw dat nu in het plangebied staat meet 5.400m², is niet meer van deze tijd en heeft een gesloten uitstraling naar de [redacted]. Aan de noordzijde van het plangebied is een privaat parkeerterrein, behorend bij het kantoorgebouw [redacted].

Datum 26 juni 2017



Omgeving [redacted]

Op de onderstaande kaart zijn met de cijfer 1 t/m 9 de omliggende functies aangeduid.



1. Stadsgracht: ter plekke van nummer 1 is een vaste aanlegsteiger voor de ‘mvb Oosterschelde’. Dit is een horeca-boot die gebruikt wordt voor verschillende - recreatieve doeleinden (feesten, partijen, evenementen, huwelijken, vergaderingen etc);
2. Woningbouwontwikkeling: het ‘Kraanbolwerk’;

3. Een bestaand appartementencomplex aan de [redacted] direct aan het water (inclusief private parkeervoorziening) en ten oosten daarvan een openbaar gemeentelijk parkeerterrein;
4. Hotel/restaurant;
5. Twee woonwagens (woningbouwcorporatie Deltawonen) en een gebouw voor de tafeltennisvereniging (grond en gebouw in eigendom van de gemeente Zwolle);
6. Grondgebonden woningen (van [redacted]), gebouwd in de na-oorlogse periode;
7. Kantoren en maatschappelijke voorzieningen;
8. Studentenhuisvesting en Taxus verslavingszorg.
9. Een openbaar parkeerterrein in eigendom van de gemeente. Het parkeerterrein heeft een capaciteit van 85 plaatsen (betaald parkeren). Het parkeerterrein wordt op de marktdagen ook gebruikt voor het parkeren van de wagens van de marktkooplieden.

Het plangebied wordt omsloten door een aantal wegen. De [redacted] maken deel uit van de Zwolse binnenring en zijn gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg waar een maximale snelheid geldt van 50 km/h. Via de rotonde Pannekoekendijk-[redacted] en de [redacted] is er een snelle aansluiting op de A28 (richting Noord). Via Pannekoekendijk en Katerdijk is de A28 richting Zuid vlot bereikbaar vanaf de [redacted] De [redacted] en de van [redacted] zijn erftoegangswegen. In het plangebied zijn meerdere groenstructuren aanwezig. Onder andere aan de van [redacted], de [redacted] en de [redacted].

Toets bestemmingsplan

De locatie [redacted] is gelegen in het bestemmingsplan Diezerpoort en heeft de enkelbestemming "Gemengd-1", de dubbelbestemming 'waarde/archeologisch' en de dubbelbestemming 'waterstaat-waterkering'. De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van: bedrijven, waaronder horecabedrijven als genoemd in de categorieën 1 tot en met 6 van de lijst met horecacategorieën, welke als een bijlage bij de regels is opgenomen; maatschappelijke voorzieningen; sport;

De weg [redacted] en de parkeervoorziening aan de kade zijn ook gelegen in het bestemmingsplan Diezerpoort en kennen de enkelbestemming verkeer, de dubbelbestemming 'waarde/archeologisch' en de dubbelbestemming 'waterstaat-waterkering'.



Bestemmingsplan Diezerpoort, [redacted] (rood omkaderd)

De voorgestelde ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan, omdat wonen niet past binnen de geldende bestemming.

Een partiële herziening (bevoegdheid gemeenteraad) van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling te kunnen realiseren. Er is een afweging nodig om te bepalen binnen welke uitgangspunten de gemeente kan meewerken aan die bestemmingswijziging. De voorliggende startnotitie en de nog op te stellen stedebouwkundig ontwikkelplan geven daar invulling aan.

CONCEPT

2. Beoogd resultaat

2.1 Ambities

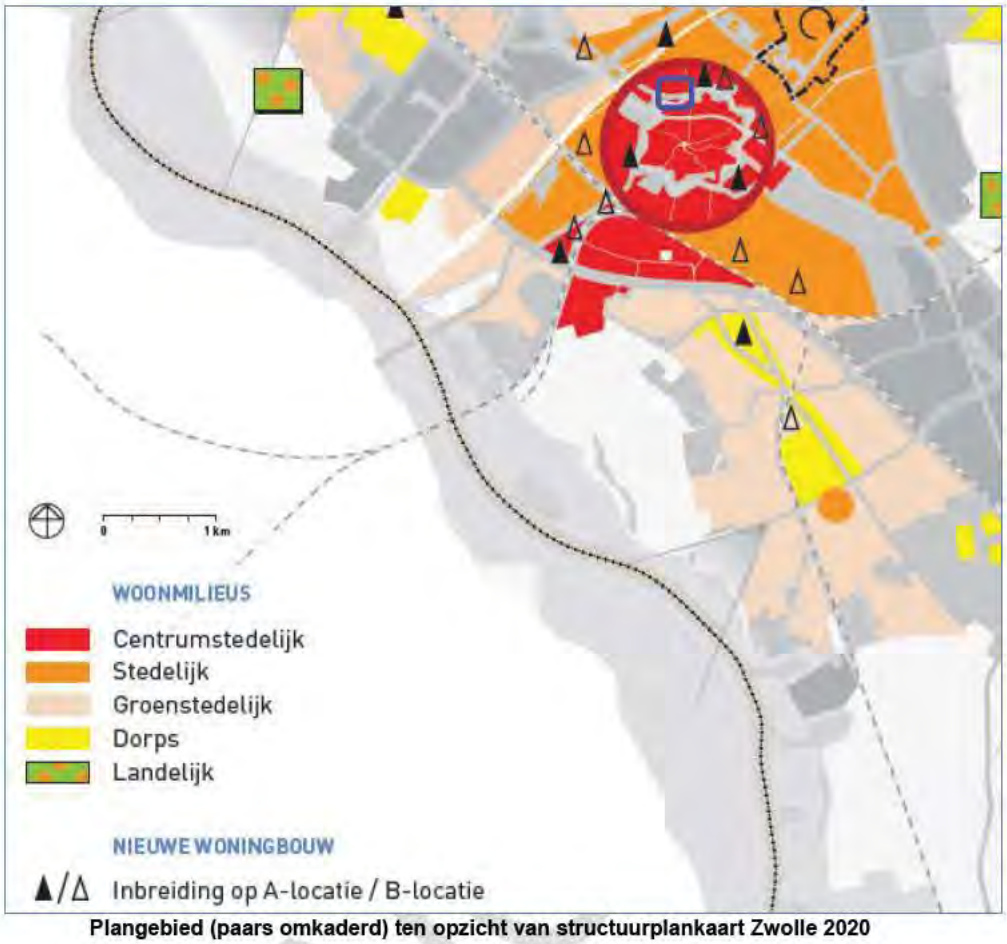
Algemeen
De initiatiefnemers maken onder begeleiding van de gemeente een verkennend stedebouwkundig ontwikkelelingsplan. De strategische meerwaarde hiervan is om de geldende bestemming te wijzigen en de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, mits planologisch en stedebouwkudig gezien van goede ruimtelijke kwaliteit.
Het huidige bestemmingsplan biedt ruimte aan kantoren. Die mogelijkheid zal in het nieuwe bestemmingsplan sterk worden ingeperkt. Dit past in het kantorenbeleid van de gemeente om de kantorenleegstand te verminderen en het aanbod van oude kantoren op bepaalde plekken in de stad te reduceren. De Zwolse kantorenmarkt wordt hierdoor gezonder.

De stedebouwkundige verkenning richt zich op meervoudige waardencreatie met een goede ruimtelijke (ordenings-)kwaliteit naar gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. In verband hiermee wordt een ketting van (meekoppel-)kansen in beeld gebracht om de ruimtelijke structuur van de locatie e.o. beter bruikbaar, meer herkenbaar en toekomstbestendiger te maken. Toekomstbestendig vooral met het oog op de nieuwe opgaven voor klimaatadaptatie en energietransitie.

De ambities van het Structuurplan Zwolle 2020, het Ontwikkelingsprogramma [redacted] 2020 (inclusief beeldkwaliteitsplan), de kansenkaart toeristisch medegebruik van het Zwolse water, het 'Buurt-voor-buurt onderzoek' uit 2016 en de Woonvisie zijn hierin leidend.

Structuurplan Zwolle
Het structuurplan dat op 16 juni 2008 door de raad is vastgesteld geeft een integrale visie op de gewenste sociale, economische en ruimtelijke structuur in 2020 weer met een dookijk naar 2030. Het structuurplan verwoordt niet alleen een kwantitatieve opgave, maar heel nadrukkelijk ook een kwalitatieve opgave.

Op de structuurplankaart is een cirkelvormig gebied om de binnenstad aangewezen als Centrumstedelijk Gebied, waarin de ontwikkellocatie in is gelegen. Een dergelijk gebied kent een hoge bruto dichtheid van 50-80 woningen per hectare. De uitstraling is monumentaal en het gaat voornamelijk om gestapelde bouw (meerdere verdiepingen). Het is van belang in het stedebouwkundig ontwikkelplan aan te sluiten bij de in het structuurplan geformuleerde ambities.



Plangebied (paars omkaderd) ten opzicht van structuurplankaart Zwolle 2020

De [redacted] als onderdeel van het centrumstedelijk gebied is een aantrekkelijk vestigingsgebied voor bepaalde voorzieningen die niet passen in de [redacted] en voor vormen van centrumstedelijk wonen. Dit kan in de plint van nieuwe of bestaande woon- en kantoorgebouwen

Het water in het centrumstedelijk gebied is één van de visitekaartjes van Zwolle. In samenhang met de historische binnenstad en toeristische en recreatieve elementen zijn met name de belevingsaspecten (esthetisch/cultureel) van hoog niveau.

Ontwikkelingsprogramma [redacted] 2020
Dit programma heeft als doel om de centrumfunctie van de binnenstad te versterken. Het ontwikkelingsprogramma is ook een samenhangende visie voor de binnenstad en de schil daaromheen. Hierbij ligt een nadruk op de ruimtelijke kwaliteit en het cultureel erfgoed.

Het ontwikkelingsprogramma biedt stedebouwkundige/planologische kaders voor de ontwikkeling van het plangebied [redacted]. In het programma worden een aantal deelgebieden onderscheiden. De volgende zijn van belang voor de locatie [redacted]:

- de *Groene Singelring*. Dit is de singelgracht met groen eromheen, die het visitekaartje van Zwolle is. Het is voor bewoners en bezoekers de eerste kennismaking met het historisch stadshart.
- de *Schil* met verschillende andere Centrumgebieden om de binnenstad.

Groene Singelring
De markante ring is niet alleen het visitekaartje van Zwolle, maar ook belangrijk voor de herkenbaarheid van het stedelijk weefsel en oriëntatie in de routing door de stad Zwolle. Het groene karakter is echter op sommige plaatsen onderbroken. De druk van infrastructuur is op meerdere punten hinderlijk en het aanzien van bebouwing monotoon of beeldveerstorend. Dit is het geval op onderhavige locatie. Daarom is het een uitdaging om bij een NRI als dit de kwaliteit van de Groene Singelring aan weerszijden van het water te verbeteren en cultuurhistorische elementen niet aan te tasten, maar juist versterken.

De onderstaande kaart laat de ambities zien als het gaat om de ontwikkeling van de groene singelring in relatie tot de locatie [redacted] en omgeving. Een aantal punten zijn belang:

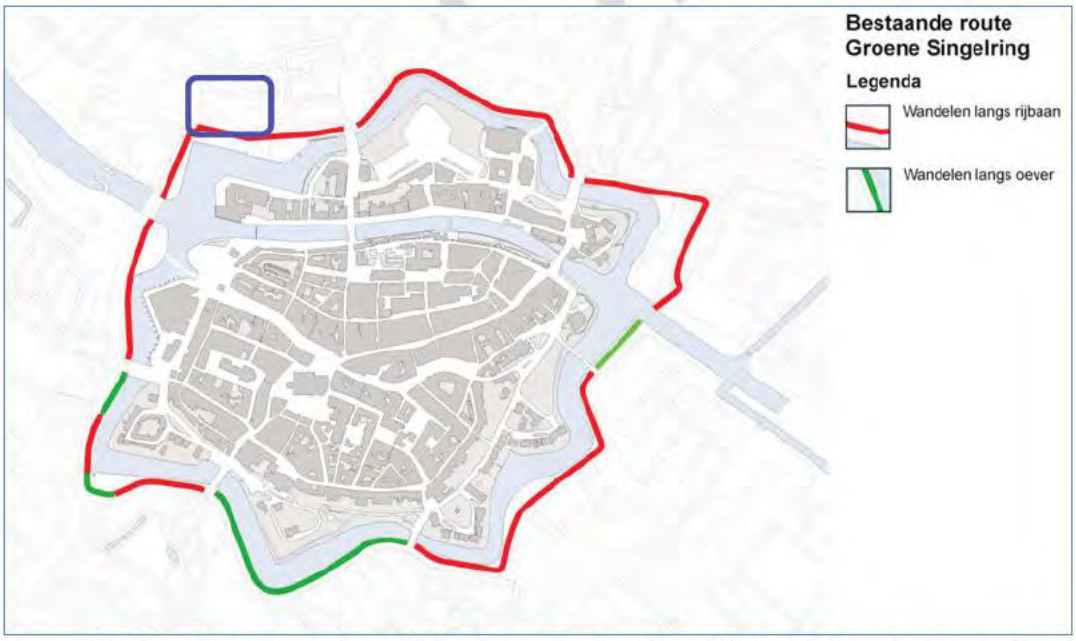
- betere benutting van oeverrecreatie en het aanmeren van vaartuigen;
- introductie van 19e-eeuwse stadswandelingen. De beeldbepalende singelring vormt een prachtige ambiance om de Zwolse binnenstad te ervaren. De waterzijde bij de [redacted] vormt daarbij een knelpunt.
- Verharding domineert en de wandelroute loopt monotoon langs de rijbaan. Door de route op een aantal plaatsen van de rijbaan richting het water te verschuiven, ervaart de bezoeker het water en groen.

CONCEPT

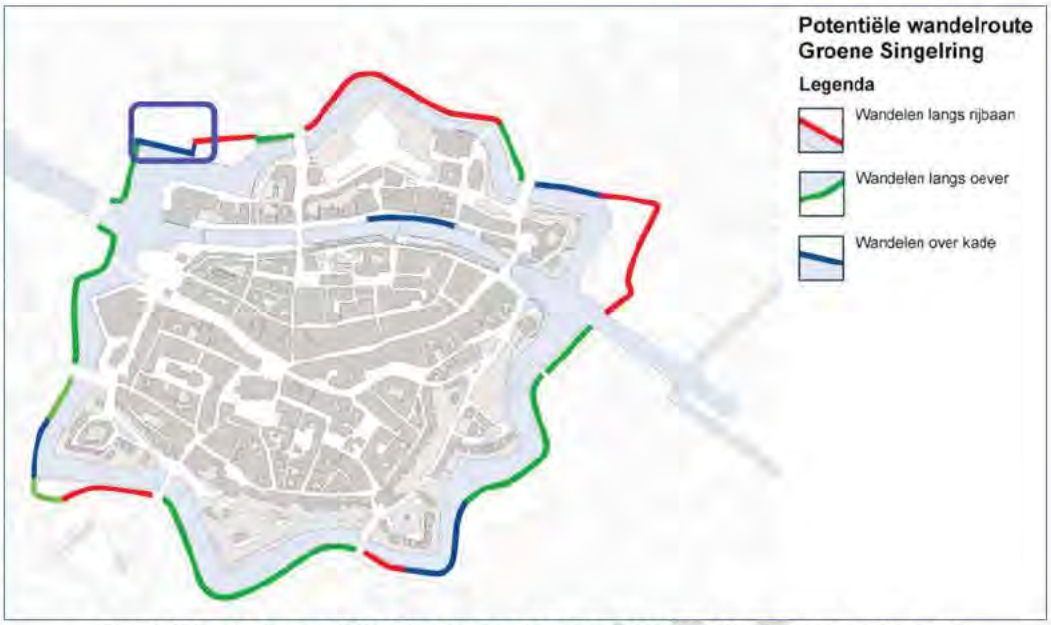
Datum 26 juni 2017



Ambitie *Groene Singering* (locatie [redacted] **paars omkaderd)**



Bestaande route stadswandeling langs de singelring (plangebied rood omkaderd)



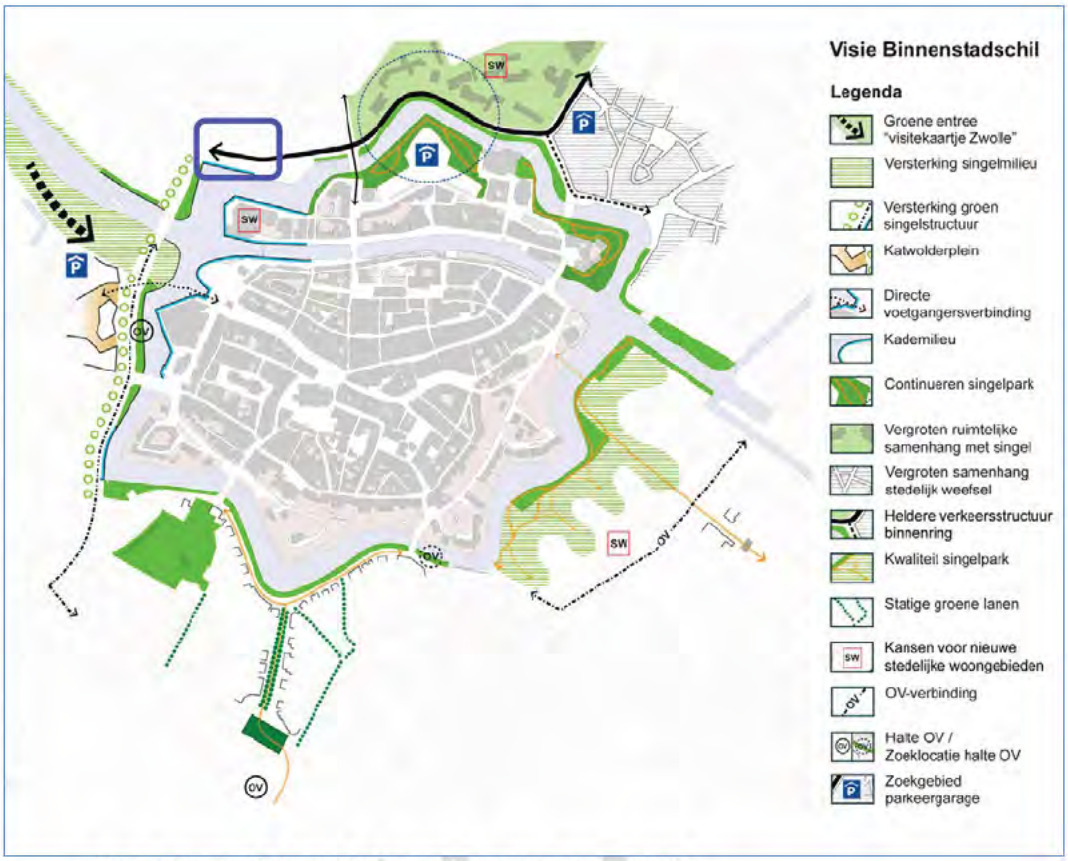
Potentiële stadswandeling langs de singelring (plangebied paars omkaderd)

[redacted]

In de schil rondom de binnenstad zijn er stedenbouwkundig gezien vier soorten milieus te onderscheiden met ieder een eigen identiteit. De gemeente speelt daar op in bij de locatieontwikkeling met toekomstige centrumfuncties voor wonen en werken, bij de verkeersstructuur en inrichting van de openbare ruimte. Eén van de te onderscheiden milieus is de Pannekoekendijk en omgeving. Het plangebied [redacted] maakt daar onderdeel van uit.
Het is belangrijk om de continuïteit van de singelstructuur te behouden. Het Hofvlietpark vormt daarbij een ruimtelijke schakel tussen de entree vanaf de A28 en de binnenstad. Daarnaast wil de gemeente samenhang creëren in de geterrasseerde kademilieus [redacted], Katwolderplein, Rodetorenplein, Thorbeckegracht en de groene singeloevers (zie figuur 8) .

Naast het creeren van meer samenhang in de kademilieus zijn er in de binnenstadsschil, deel Pannekoekendijk en omgeving, in het ontwikkelprogramma binnenstad uit 2011 ook mogelijkheden genoemd om centrumfuncties toe te voegen. Mogelijkheden zijn een winkel- en uitgaanscentrum met onder meer een supermarkt met 1000 m2, overige detailhandel tot 6500 m2 en horeca en leisure tot 2000 m2. In de periode 2011- 2017 is (voor een deel) invulling gegeven aan die marktruimte. Onder andere door de realisatie van een supermarkt. Het is een kans om het leisure-aanbod in Zwolle op peil brengen door buiten de binnenstad meer geschikte locaties op de markt te brengen. Zie hiervoor ook de 'kansenkaart toeristisch medegebruik van het Zwolse water'. Dit onderwerp staat toegelicht verderop in deze startnotitie op pagina 15.

Datum 26 juni 2017



Visie binnenstadschil (plangebied paars omkaderd)

Beeldkwaliteitsplan [redacted] Schil

Het Ontwikkelprograma [redacted] Zwolle 2020 besteedt aandacht aan de gebruiks- en beeldkwaliteit van openbare ruimte en gebouwen. Dit is vertaald in een beeldkwaliteitsplan. Onderstaande afbeeldingen zijn fragmenten uit dat beeldkwaliteitsplan en relevant voor verschillende deelgebieden op en rond de ontwikkelingslocatie.

perspectief

Zwolle

Datum 26 juni 2017

Klik op de afbeelding voor een vergroting

De kades

Bebouwing aan de kades heeft van oudsher een sterke relatie met het water. Hier werden goederen uitgeladen en overgeslagen. De eenheid van de kade staat voorop en een te sterke zonering van de ruimte is niet gewenst. Robuuste materialen als Zweedse granietkeien, kloeke natuursteenplaten en afdeksloven, geven karakter en een stoere sfeer aan deze voormalige handelskades. Wees terughoudend met het aanplanten van bomen. Zorg er voor dat de afstand tussen bomen voldoende groot is om het aaneenrijgen van boomkronen te voorkomen. Een verlaagd deel van de kade langs het water kan helpen het water meer bij de beleving van de stad te betrekken. Bereikbaarheid van het water heeft de voorkeur. Het hemelwater kan afstromen naar de gracht. Verlichtingsarmaturen kunnen aan de gevel of als masten.







Relevant voor de Waterzijde

Klik op de afbeelding voor een vergroting

De ontsluitingsweg

De binnenring volgt grotendeels de gracht. De opbouw van de weg sluit aan bij deze belangrijke groenblauwe structuurlijn. De binnenring wordt daarom rijkelijk voorzien van bomen, in rijen of in groepen. Met de stadswandeling uit het ontwikkelingsprogramma binnenstad 2020 krijgt de voetganger een steeds prominentere plek. De balans tussen doorstromen en verblijven wordt daarmee evenwichtiger. Aan de binnenring wordt in toenemende mate gewoond, gewerkt en uitgegaan. De verlichting is meer utilitair, aan masten en qua type afgestemd op het autoverkeer.







Relevant voor de ontsluitingsweg [redacted]

Datum 26 juni 2017

De gewone straat

In de gewone straat rijden ook auto's. Een verdiepte rijbaan markeert helder de overgang tussen rijloper en voetgangersruimte. Dit is verkeersveilig. Trottoirbanden hebben de voorkeur. Blijft er te weinig ruimte over voor de voetganger of rijden er weinig auto's dan kan alles op één niveau bestraat worden. Verschillen in kleur, materiaal en afmetingen van de straatstenen tussen rijloper en trottoir kunnen de leesbaarheid van het profiel verbeteren en het geheel meer karakter en sfeer geven.
Verlichtingsarmaturen kunnen aan draden, aan de gevel of als masten. Dit afhankelijk van de beschikbare ruimte.



Relevant voor de van [redacted] en [redacted]

Woonvisie

De ontwikkeling van de woningen op deze plek voorziet in de grote Zwolse woningbehoefte en extra vraag naar 6.000 woningen in de periode 2016-2026 en daarna 4000 woningen tot 2030. Vanuit het Zwolse woonbeleid is in het algemeen een aantrekkelijke mix aan woningtypes en prijsklassen gewenst in zowel grondgebonden als gestapelde bouw. Normaliter stuurt de gemeente op circa [redacted]% (goedkoop-middelduur-duur).

Buurt-voor-Buurtonderzoek

Het plangebied waar deze startnotitie over gaat, ligt in de buurt 'Het Noorden' (wijk Dieze-west). Het twee-jaarlijkse *Buurt-voor-Buurtonderzoek*, voor het laatst gehouden in januari-februari 2016, laat het volgende beeld zien.
De buurt 'Het Noorden' heeft 1.489 bewoners verdeeld over 1.016 huishoudens op 1 januari 2016. De woningvoorraad bestaat voor een groot deel (sociale) huur. Een derde deel is koop, waarvan een groot deel gebouwd is voor 1960. Het huursegment bestaat voor een groot deel uit etagebouw.

Datum 26 juni 2017



De Buurt het noorden als onderdeel van de wijk Diezenpoort

De buurt is te typeren als een starterswijk waardoor, er veel minder jongeren en ouderen wonen dan in Zwolle gemiddeld. De nabijheid van de binnenstad is een reden voor veel mensen om er te (gaan) wonen. Als gevolg van de woningvooraard zijn in 'Het Noorden' meer huishoudens met een laag inkomen. De werkloosheid is vrijwel gelijk aan dat in Zwolle.
De leefbaarheid van de buurt is stabiel te noemen. De overlast en criminaliteit zijn afgenomen en een zeer groot deel van de bewoners vindt de buurt prettig om in te wonen. De aanwezigheid van voorzieningen van Tactus en het Leger des Heils heeft er toe geleidt dat de perceptie van sociale overlast wel is toegenomen. Dit speelt zich voor een deel af op het parkeerterrein aan de zijde [redacted]. Een beheercommissie, bestaande uit verschillende instanties waaronder de politie, de zorgorganisaties, buurtbewoners en gemeente, gaat met meldingen en signalen aan de slag. Verder is de tevredenheid over groenvoorziening afgenomen.
Uitgangspunten voor herontwikkeling: de planontwikkeling aan de [redacted] biedt mogelijk kansen voor de buurt 'Het Noorden'. Bijvoorbeeld als het gaat om de groen- en parkeervoorzieningen. Dit is een onderwerp om in het verkennend stedebouwkundig ontwikkelplan mee te nemen.

Kansenkaart toeristisch medegebruik van het Zwolse water
Het water is een potentiele kwaliteit voor de stad die beter benut kan worden. Woonkwaliteit, toerisme, sportbeleving en buitenrecreatie kunnen WELVAREN bij een [redacted] gebruik van het aanwezige water. In de 'Kansenkaart toeristisch medegebruik van het Zwolse water worden de mogelijkheden verkend en kansen benoemd. Het doel van de gemeente Zwolle is meer levendigheid en beleving van het water. Toerisme en

recreatie zijn daarvoor belangrijke dragers. De beleving van het water vanaf de oevers kan sterker, met ononderbroken wandelroutes, aantrekkelijke openbare ruimte en kwalitatief watergebruik.

De Schuttevaerhaven staat expliciet genoemd in de kansenkaart. Dit is met name van belang voor de ontwikkeling van de 'Waterzijde'. In de Schuttevaerhaven komen diverse waterlopen samen in een waterplein omgeven door de [redacted], de Hofvllietbrug en de Friesewal. Dit is de plek waar waterevenementen starten en eindigen. Dit is ook de plek waar bijzondere schepen de stad markeren, waar wat meer kan en mag op het water. Zwolle kent met de Schuttevaerhaven een echt 'Waterplein'.

Op de kansenkaart voor Toeristisch medegebruik komen op het Waterplein (zie onderstaande afbeelding) 'Parcours', 'Cultuur-as', 'Experimenteerzone' en 'Evenementenzone' samen. Hier is ruimte voor grote en bijzondere schepen met publieksfuncties aan boord. Afwijkend van de historische norm is beeldkwaliteit en onderscheidendheid belangrijk. Er is ruimte voor grotere evenementen. Oevergebruik sluit waar mogelijk aan.



Visie uit 'Kansenkaart voor toeristisch medegebruik van het Zwolse water'

Het is een onderzoeksopgave of en hoe het wensbeeld uit de 'Kansenkaart toeristisch medegebruik van het Zwolse water' concreet vorm kan krijgen bij het parkeerterrein aan de [redacted].

2.2 Uitgangspunten

Integrale oplossingen

Voor het op te stellen stedebouwkundig ontwikkelingsplan door [redacted] en de fictieve stedebouwkundige studie door de gemeente worden de volgende uitgangspunten meegegeven. Het is van belang om de hieruit voortkomende onderzoeksvragen

integraal in dit plan te benaderen om mogelijk creatieve ruimtelijke oplossingen met elkaar te verbinden.

Goed woon- en leefklimaat
Bij herontwikkeling en daarvoor nodige bestemmingstransformatie van bestaande gebouwen streeft de gemeente naar het aanbieden van een aantrekkelijk, gezond en veilig woon- en leefklimaat. Dat raakt zowel de kwaliteit van intereur en exterieur van gebouwen, openbare en niet-openbare buitenruimten en de samenhang hiertussen. De schaalsprong van de massa's naar de bestaande gebouwde omgeving moet niet te abrupt zijn. Versterking van de stedenbouwkundige samenhang is hierbij nodig met een typologie die op een of andere wijze aansluit bij die van de omgeving.

Het plan moet laten zien hoe de locatie met het leegstaande kantoorgebouw verandert naar een nieuwe woonfunctie waar wel behoefte aan is, terwijl de toekomstbestendigheid, ruimtelijke samenhang en het aanzien van de locatie e.o. verbetert. In verband hiermee worden de volgende te onderzoeken uitgangspunten meegegeven met het oog op:

- Goede ruimtelijke kwaliteit naar gebruiks- & belevingswaarde, alsmede toekomstwaarde:
- Voldoende maatschappelijke en economische haalbaarheid.

Gebruiks- & belevingswaarde

Gevarieerd woningprogramma
Passend in de huidige inzichten van de woningbehoefte wordt voor onderhavige locatie gestapelde bouw voorgestaan met middeldure en dure koopappartementen. Hoe dit aanbod er preces uit gaat zien, is onderdeel van de stedebouwkundige verkenning. In relatie met de economische haalbaarheid zal hierbij door de ontwikkelaar een nadere doelgroepenanalyse moeten plaatsvinden. Het is relevant dat het initiatief aansluit op de marktvraag, waarbij met een marktanalyse de beoogde doelgroepen worden onderbouwd met het woonproducte, wat daar daarbij hoort – met name dat sociale woningbouw al dan niet tot de mogelijkheden behoort.
Bij de start van de verkenning zal de gemeente nadere gegevens verstrekken over de nieuwe woonvisie en hoe gekomen kan worden tot de gevraagde onderbouwing.

Cultuurhistorie & archeologie
Tot in de eerste helft van de twintigste eeuw was dit plangebied een groen gebied met bedrijvigheid langs de buitenoever van de stadsgracht. De stadsgracht is in 17de eeuw gegraven vanwege de 80 jarige oorlog en heeft de contravorm van de bastions die ook in deze periode zijn aangelegd. Langs de gracht liep een dijkje.
De havenkade heeft zijn hoekige vorm omstreeks de eerste helft van de twintigste eeuw gekregen. Oorspronkelijk was de gracht ter plaatse van de [redacted] breder en in de hoek meer afgerond. Op de kadastrale minuut van 1832 is houtzaagmolen De Zwaan met houtloods gesitueerd op de plaats waar nu de [redacted] ligt. De houtzaagmolen.



Kadastrale minuut van 1832: locatie ligt ter plaatse van molen de Zwaan

De Zwaan was op deze plek vanaf 1724 gesitueerd en werd op een gegeven moment eigendom van de firma Schaepman & Russel, die zich bezighield met de houthandel. Zij hadden onder andere loodsen op het Kraanbolwerk, waar de bakstenen poeren van zijn opgegraven. Ook in het aangegeven gebied tussen de [redacted] en de Achtergracht heeft een houtloods gelegen. In 1901 is de bovenbouw van de molen gesloopt en in 1925 de onderbouw. In het gebied kunnen sporen van de molen met bijbehorende molenkolk of balkengat verwacht worden. Hierbij hebben ook houtloodsen gehoord. In een latere periode is er ook sprake van een scheepswerfje met scheepshelling.

De [redacted] is na 1945 gerealiseerd om het in die tijd toenemende autoverkeer om de binnenstad heen te leiden. Aan deze straat werd op de planlocatie in dezelfde tijd bebouwing opgericht terwijl de bebouwing op het tegenover gelegen haventerrein verdween. Omstreeks 1975 is deze bebouwing gesloopt om plaats te maken voor het huidige kantoorgebouw.

De vorm van de gracht is van cultuurhistorisch belang vanwege de herkenbaarheid als vestinggracht uit de 17de eeuw. Bij een eventuele herinrichting van het gebied is er een historische aanleiding om de smalle strook tussen de Pannenkoekendijk bij de rotonde en de kade iets ruimer te maken door de scherpe hoek wat ronder te maken.
Op de locatie zijn verder geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig.

Bij de verkennig moet bezien worden of in het kader van de bestemmingstransformatie een Inventariserend Archeologissh Veldonderzoek nodig is en eventueel een opgraving. Het gemeentelijk Team Archeologie kan archeologische onderzoeken verrichten voor rekening van de verstoorder/eigenaar.

Zorgvuldige stedebouwkundige inpassing [redacted]
Het door [redacted] ingediende plan beoogt een substantieel grotere bouwmassa op dit perceel ten opzichte van de huidige situatie. Ook heeft het een net zo stenige buitenruimten als in de bestaande situatie.
Een dergelijk plan vergt een zorgvuldige stedebouwkundige inpassing op deze prominente plek in Zwolle. Dit met versterking van de ruimtelijke samenhang en identiteit van deze plek als schakel in een meer herkenbare Singelring. In het stedebouwkundig ontwikkelplan voor de [redacted] moeten in verband hiermee de volgende meekoppelkansen worden onderzocht:

- aansprekende architectuur met verfijning in geleding en massa in relatie tot de belendende gebouwen en verdere omgeving;
- alzijdige oriëntatie met entrees (liften) en/of voordeuren op de begane grond aan de Stadsgracht, [redacted];
- de rooilijnen volgen de vernieuwde buitenruimten met hoofdgroenstructuur aan de Stadsgracht en andere buitenruimten - geen toren “koud” op deze straat (windhinder);
- in de plint levendige woon- en werkfuncties (geen blinde gevel of groen talud). Gedacht kan worden aan *Rugzakwoningen, Rugzakkantoren* en andere werkfuncties op/voor bergingen en parkeren;
- verdiept parkeren onder maaiveld en/of op maaiveld;.
- een gemeenschappelijke daktuin (privaat) als ontmoetingsplek voor bewoners van het appartementencomplex is denkbaar met goed bereikbare bergingen en andere gemeenschappelijke voorzieningen.
- Hoe kan de huidige stenige buitenruimten (o.a. huidige parkeerterrein behorend bij kantoorgebouw) een meer groene aankleding krijgen met groenzones naar de achterliggende woonbuurt. Het groen dient als wateropvang en voorkomt hittestress. Dit betekent per saldo meer groen en minder verharding ten opzichte van de huidige situatie;
- voorzien moet worden in een goede toegankelijkheid voor mindervaliden en in voldoende veiligheid (verlichting).

Parkeren
De regeling Parkeernormen 2016 is in de gemeente Zwolle het toetsingskader voor parkeren in het geval van vastgoedontwikkelingen, bestemmingsplannen en aanvragen van een omgevingsvergunning. De parkeeropgave bij een bouwplan of een ontwikkeling dient primair op eigen terrein gerealiseerd te worden. Door het realiseren van appartementen en ten minste 600 m2 overige functies verandert de parkeerbehoefte. De parkeernorm voor (gestapelde) woningen is afhankelijk van het prijssegment en of het koop of huur betreft. Daarnaast speelt de locatie een rol, zowel bij woningbouw als bij andere functies.

In de stedenbouwkundig verkenning moet worden aangetoond hoe aan de parkeeropgave is te voldoen. De locatie ligt volgens de bij regeling Parkeernormen behorende verstedelijkingskaart in de *Schil Centrum* - sterk stedelijk gebied. De exacte parkeernorm is afhankelijk van de prijsgrenzen van woningen. De gemeente hanteert daarvoor de volgende indeling:

	Koop	**huur**
Goedkoop	tot €	tot €
Middelduur	€ -	€ -
Duur	vanaf €	vanaf €

Op basis van het prijssegment en de exacte locatie kan op basis van kerncijfers van CROW bepaald worden wat de parkeernorm is. De minimale en maximale parkeernormen zien er voor de planlocatie als volgt uit (inclusief bezoekers parkeren (0.3 voor alle prijssegmenten)):

- Goedkoop: minimaal 1.2, maximaal 2.0
- Middelduur: minimaal 1.4, maximaal 2.2
- Duur: minimaal 1.5, maximaal 2.3

Datum 26 juni 2017



Parkeeropgave en stedelijkheidsgraad

Door een half-verdiepte en overdekte parkeervoorziening te maken is een goed woon- en leefklimaat te maken bij een bepaalde verdeling van woningaantallen/grootte in relatie tot een hiermee luitende parkeerbalans denkbaar. De overdekkingen kunnen als daktuinen gemaakt worden.

De afmeting en inrichting van een parkeerplaatsen en rijwegen moeten minimaal voldoen aan de meest recente ASVV van het CROW[1], waarin de aanbevelingen staan voor parkeervoorzieningen binnen de bebouwde kom. De parkeerplaatsen moeten afzonderlijk kunnen worden gebruikt en op een verkeersveilige wijze bereikbaar zijn .

De initiatiefnemer dient zorg te dragen voor een goede aansluiting van het parkeerterrein op de openbare weg. Ligging en vormgeving spelen daarbij een rol. Een rechtstreekse aansluiting op de [redacted] is niet gewenst. Randvoorwaarde is dat de parkeervoorziening via de [redacted] wordt ontsloten en dat er voldoende afstand gehouden te worden ten opzichte van de rotonde om de doorstroming niet te belemmeren.

Op basis van de kencijfers van het CROW kan ook berekend worden wat (in theorie) de verkeersaantrekkende werking van de vroegere bestemming was en wat deze naar verwachting zal worden bij de nieuwe invulling. Op basis daarvan kan de initiatiefnemer onderzoeken of de omgeving meer verkeersdruk zal gaan ervaren. Bij een toename is het gewenst dat initiatiefnemer aangeeft of de omgeving die extra druk aan kan en aangeeft wat eraan gedaan wordt de negatieve effecten te beperken.

Andere voorzieningen
Naast het realiseren van voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen is het ook zeer wenselijk dat voldoende rekening gehouden wordt het parkeren en stallen van fietsen van bewoners, bezoekers en gebruikers. De ligging en bereikbaarheid van deze voorzieningen zijn ook relevant. Met de aanleg van voldoende goede en goed bruikbare fietsvoorzieningen kan fietsgebruik worden [redacted]

Ook zijn er bergingen en containers nodig. Met name afvalinzameling verdient nadere verkenning. Het gaat om dusdanig veel woningen/gestapeld, dat een ondergrondse afvalinzameling wellicht interessant wordt. Dit moet nader met de Rova worden verkend in relatie tot een beschikbare plek die vrij is van kabels en leidingen en goed bereikbaar voor de inzameldiensten en de woningen.

Nutsvoorziening
In het huidige kantoorpand [redacted] is een nutsvoorziening voor elektriciteit. In de verkenning moet meegenomen worden wat de status is van deze voorziening en of behoud/verplaatsing al dan niet noodzakelijk is.

Ecologie
De planontwikkeling moet voldoen aan wetgeving op het gebied van ecologie. Daarnaast biedt de locatie ook kansen voor natuurinclusieve ecologie. Onder natuurinclusief bouwen verstaan we het oprichten van bouwwerken en inrichting van de

[1] Het CROW is een stichting die zich bezighoudt met kennisvergaring en kennisverspreiding voor mensen, organisaties, partijen en overheden die zich bezighouden met de openbare ruimte. Bijna alle verkeerskundige richtlijnen die in Nederland als standaard worden beschouwd, zijn ontwikkeld door zogenaamde werkgroepen van het CROW. Zij heeft dan ook vele publicaties uitgegeven die als leidend gelden bij het infrastructurele ontwerpen.

omgeving van gebouwen zodanig dat natuurwaarden er baat bij hebben. De maatregelen kunnen hard zijn (bijv. nestkasten) of zacht (bijv. tuinen). Ze kunnen betrekking hebben op beschermde plant- en diersoorten of op algemene soorten.

Natuurinclusief bouwen levert een bijdrage aan de instandhouding van beschermde (en overige) soorten en levert tegelijkertijd een bijdrage aan een prettige leefomgeving, aan de mogelijkheden voor natuurbeleving in de stad en daarmee samenhangend een bijdrage aan het welzijn en de gezondheid van mensen. Het is een begrip dat op verschillende werken en schaalniveaus van toepassing kan zijn: van stedebouwkundig plan tot ontwerp van een gebouwen, wegen, viaducten en bruggen.

Voor de locatie [redacted] liggen er bijvoorbeeld kansen voor de Gierzwaluw. Dat kan door in het ontwerp van het nieuwe woongebouw nestmogelijkheden (kasten, neststenen of gierzwaluwdakpannen) voor de gierzwaluw mee te nemen.

Fictieve stedebouwkundigse studie omgeving locatie [redacted]
Simultaan met stedebouwkundige verkenning van de [redacted] wordt door de gemeente in de fictieve stedebouwkundige voor de omgeving gemaakt. Dit omvat de huidige locaties van de tefeltennishal, de woonwagens, het hotel en de parkeerterreinen ter weerszijden van het appartementencomplex aan de [redacted]. Voor de parkeerterreinen worden twee scenario's uitgewerkt:

1. Herontwikkeling met nieuw vastgoed. Gedacht kan worden aan een urban villa aan de waterzijde met in de plint werkfuncties en een autoarme buitenruimte met bewandelbare kadestroken. Herontwikkeling kan alleen als de parkeerplaatsen worden gecompenseerd en er een plek wordt gevonden voor (vracht)auto's van de marktkooplui die hier op marktdagen parkeren.

2. Herinrichting met behoud van het parkeerterrein, waarbij valt te denken aan:
   - een centrale verblijfspek aan het water;
   - een wandelroute langs het water met de cultuurhistorische aanleiding om de smalle strook tussen de Pannenkoekendijk bij rotonde en kade iets ruimer te maken en de scherpe hoek wat ronder te maken;
   - een uitnodigende aanlegsteiger in/aan het water;

Behoudens de hotellocatie en de woonwagens zijn alle gronden in eigendom van de gemeente Zwolle. Aan de kade meren diverse boten aan.

Ook relevant is de ontwikkeling van het project '[redacted] Oost' om studentenwoningen en een zorgcluster te realiseren. In februari 2015 is de eerste fase met 3 studententorens met totaal 357 woningen en het zorgcluster voor opvang voor drugsverslaafden en dak- en thuislozen (Tactus) opgeleverd. Nu de markt aantrekt bestaat het voornemen om ook de 4e en laatste studententoren te realiseren. Hierdoor ontstaat een parkeeropgave. In de huidige situatie is het parkeren gerealiseerd op de plek waar de 4e toren moet komen. In het PFO van 5 december 2016 met wethouder

[redacted] is afgesproken dat een deel van de parkeeropgave opgevangen kan worden aan de [redacted]. Concreet gaat het om 22 van de benodigde 50 parkeerplekken. 28 van de 50 parkeerplekken worden in het plangebied gerealiseerd. Een onderbouwing van de parkeeropgave voor de 4e studententoren is nodig voor planologische procedures. Deze afspraak tussen de gemeente en de ontwikkelaar van het project '[redacted] Oost' legt een ruimteclaim op de [redacted], die van invloed is op de toekomstige inrichting/ontwikkeling ervan.

Toekomstwaarde

Duurzame energie
Op het journaal, in de dagbladen, via de social media wordt er volop aandacht besteed aan de (noodzaak van) transitie op het gebied van energie. De ongewenste gevolgen van het broeikaseffect, mede veroorzaakt door de uitstoot van fossiele energie, wordt steeds duidelijker en zichtbaarder. Daarnaast raken fossiele energiebronnen op. Kortom er is grote urgentie op dit gebied.
Ook Zwolle onderkent de energietransitie als een belangrijke nieuwe opgave. De gemeenteraad van Zwolle heeft bij het vaststellen van de Agenda Duurzaamheid in 2015 bepaald dat Zwolle op termijn energieneutraal wil zijn. Dit gelet op de de ambities en doelstellingen in EU-verband, in het SER Energie-akkoord, de klimaatconferentie van Parijs én meest recent tijdens de Nationale Klimaattop. Het is daarom van belang om in de verkenning te bezien hoe de beoogde herontwikkeling energieneutraal uit te kunnen voeren. Dat wil zeggen dat de aan het gebouw gebonden energiegebruik en het huishoudelijke energiegebruik duurzaam wordt opgewekt. Dit kan door:

- zonnepanelen op daken te leggen;
- warmtepompen of andere voorzieningen te installeren;
- te besparen op energiegebruik (individueel en/of collectief).

Ook dient te worden verkend in hoeverre deze herontwikkeling een katalysator kan zijn voor het omliggende gebied. Het toepassen van WKO heeft daarbij de voorkeur van de gemeente. Door het toepassen van deze vorm kan een belangrijke bijdrage worden geleverd aan grondwaterverontreinigingen in de omgeving. In het gebiedsbeheerplan geeft de gemeente ook aan in welke gevallen dit (financiele) voordelen kan opleveren voor de initiatiefnemer.

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

met deze locatieontwikkeling op inhoud, proces en financiën kan worden bijgedragen aan waterrobuuste en klimaatbestendige stedenbouw.

Klimaatadaptatie (aanpassing) gaat over het verminderen van de kwetsbaarheid voor klimaatverandering (zowel fysiek als mentaal = acceptatie) en het profiteren van de kansen die een veranderend klimaat biedt. Belangrijk is om schade door (weers-) extremen te voorkomen en de woon-werkomgeving zodanig in te richten dat mensen zo min mogelijk last hebben van extreme weersomstandigheden. Kenmerken van een veranderd klimaat zijn bijvoorbeeld extreme regenbuien en langdurige hitte. Door bij het ontwerp hier rekening mee te houden kunnen gebouwen en (openbare/niet openbare) buitenruimten robuust en comfortabel worden ingericht. In de praktijk betekent dit net iets verder kijken dan het huidige bouwbesluit, zoals met:

- Beperkte zon inval in de zomer, groene gevels en/of daken. Dit levert ook meer wooncomfort op, zoals slapen in minder warmere ruimten;
- Een groene inrichting, waterdoorlatende verharding en een (grotere) regenafvoer met een noodoverlaat (zodat er bij een hoosbui geen regenwater het gebouw instroomt).

Bijzondere aandacht verdienen de nutsvoorzieningen voor elektra, drinkwater en internet. Uitgangspunt is dat deze voorzieningen kunnen blijven functioneren bij extremen inclusief overstromingen uit het regionaal systeem. Voor hittestress is het uitgangspunt dat de planontwikkeling geen toename hiervoor tot gevolg mag hebben.

Door klimaatadaptatie in de uitgangspunten mee te nemen zijn er in principe weinig tot geen meerkosten. Indien een investering in klimaatadaptatie aan de orde is ziet de gemeente Zwolle het als een gezamenlijke zoektocht om de financiering van de *plus* mogelijk te maken en de planontwikkeling zo klimaatbestendig mogelijk uit te werken en realiseren.
Ook kan een klimaatadaptief project de bewustwording hieromtrent vergroten. Wat zou het interessant zijn, als de toekomstige bewoners van het nieuwe wooncomplex nu al weten hoe veilig en comfortabel hun woning in 2030 is bij een warmer klimaat en de toenemende hoosbuien kan trotseren? Een innovatief klimaatbestendig gebouw kan ook een niche- en extra verkoopargument zijn.

Waterveiligheid en waterhuishouding
Het tracé van de regionale waterkering is nu de [redacted] zelf (dus de weg). Deze varieert in hoogte van 2.4 m + NAP tot 2.6 m + NAP, terwijl het wenselijk is de kering overal op 2.6 m + NAP te hebben. 'De waterzijde' (de grond van de gemeente) ligt dus buitendijks en het bestaande gebouw binnendijks.

Afhankelijk van de inrichting van het buitendijkse gebied moet bezien worden of 2.5 m + NAP noodzakelijk/gewenst is. Dit is afhankelijk van gevolgschade bij overstroming.

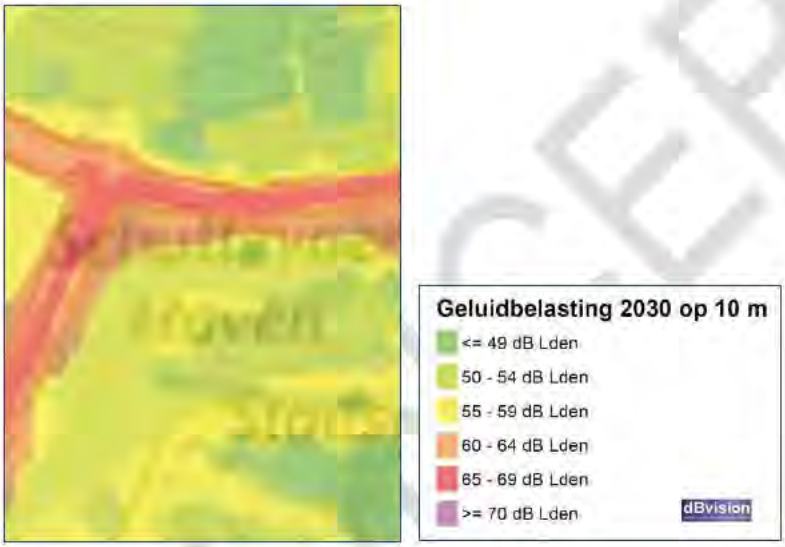
Het totale plangebied bevindt zich in de beschermingszone van de waterkering. Dat betekent dat het waterschap ook randvoorwaarden kan stellen ten aanzien van. de ontwikkeling.

Ten aanzien van de waterhuishouding: regenwater en vuilwater worden gescheiden ingezameld en regenwater wordt in principe binnen het eigen perceel geïnfiltreerd (o.a. met waterpasserende verharding). Probeer hierbij rekening te houden met extreme neerslag: wat gebeurt er als er een extreme bui valt? Waar gaat het water heen en veroorzaakt dit geen schade?

De ambitie water zichtbaar/beleefbaar maken aan de waterzijde kan nog sterker. Oeverrecreatie waarover wordt gesproken past hier goed bij.

Geluid

De [redacted] ligt in de aandachtzones van de [redacted], de Pannekoekendijk, de [redacted] en de A28. De locatie is geluidbelast, hetgeen ook blijkt uit de geluidskaart wegverkeer 2030.



De A28 is een buitenstedelijk weg en om die reden is de norm voor de maximale geluidwaarde (maximale ontheffingswaarde) lager dan de overige wegen. Ingevolge de A28 is de maximale geluidbelasting 53 dB en voor de overige wegen 63 dB.

Zwolle heeft gebiedsgericht milieubeleid. De locatie ligt volgens dit beleid in het gebiedstype *Centrumstedelijk* met een grenswaarde van 63 dB. De grenswaarde is de gemeentelijke basiskwaliteit voor het betreffende gebiedstype en de gemeente is bereid een hogere grenswaarde toe te kennen. Dit mits wordt voldaan aan de wettelijke binnenwaarde bij nieuwbouw van 33 dB (gecumuleerd) en iedere woning een geluidluwe gevel heeft met een geluidbelasting lager dan 48 dB.
Indien er buitenruimten, balkons, aan de [redacted] worden gesitueerd dan verdient het aanbeveling deze balkons te [redacted] qua geluidbelasting. Dit kan door middel van het aanbrengen van een borstwering en het toepassen van geluid absorberende gevelbekleding. Ook een glazen schuifpui kan tot de mogelijkheden

behoren. Hiermee kan per appartement een kwaliteitsverbetering van de buitenruimte worden bewerkstelligd.

Spoorweglawaai en industrielawaai spelen op deze locatie geen bepalende rol.

Luchtkwaliteit
De visie en het uiteindelijke plan dienen te voldoen aan de eisen voor luchtkwaliteit. De locatie moet voldoen aan Europese grenswaarden die zijn vastgesteld voor de aanwezigheid van stoffen in de lucht.

Sinds 2009 beperkt het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) de vestiging van 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening. De GGD adviseert geen scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg en bejaardentehuizen te situeren langs deze wegen. De grens die gehanteerd wordt voor binnenstedelijke wegen is 10.000 mvt/etmaal en een afstand van 50 meter waarbinnen deze functies worden afgeraden.

De verkeersintenstiteit op de [redacted] bedraagt 12.000 mvt/etmaal. Daarom worden de genoemde gevoelige functies niet toegestaan. Een uitzondering wordt gemaakt indien de luchtinname van de verblijfsruimten voor de gevoelige doelgroepen op meer dan 50 meter vanaf de weg worden gesitueerd.

Externe veiligheid
Er bevinden zich geen externe veiligheidsrisicobronnen in de directe nabijheid van het plangebied. De A28 ligt op wat grotere afstand. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van het scenario "toxische wolk" afkomstig van een mogelijke calamiteit op de A28. Om die reden is een afsluitbare ventilatie een eis. Vanuit goede ruimtelijke ordening levert externe veiligheid geen aanvullende eisen of wensen op.

Bedrijven en milieuzonering
Er dient een aanvaardbare afstand bewaard te worden tussen woningen en bedrijven en ander functies die hinder kunnen veroorzaken. De VNG brochure "bedrijven en milieuzonering" vormt daarbij de richtlijn. Afwijken van de richtlijn dient gemotiveerd te worden.
Speciale aandacht verdienen evenementen in de openbare ruimte. Deze kunnen plaatsvinden op de pleinen in de binnenstad maar ook op de kaden (bijvoorbeeld het pop-up stadsstrand). Bij grootschalige evenementen dient de geluidisolatie zodanig te zijn ontworpen dat kan worden voldaan aan de binnenwaarde uit de zogenaamde 'Nota Limburg'.

Bodem
Volgens de bodemkwaliteitskaart is het plangebied gesaneerd. Het is mogelijk dat er resten zijn achtergebleven. In de verkenning zal dit nader uitgezocht moeten worden.

De bodemkwaliteit dient te voldoen aan de toepassingseis wonen. Zoals bij de paragraaf duurzame energie genoemd is er een sterke voorkeur voor het toepassen

van WKO. Daarmee levert het WKO-systeem een positieve bijdrage aan het oplossen van grondwaterverontreinigingen in de omgeving.
Het gebiedsbeheerplan van de gemeente geeft ook aan wat de voordelen voor de initiatiefnemer kunnen zijn. Indien er nog sprake mocht zijn van een saneringssituatie dan kan de eigenaar gevrijwaard worden bij het toepassen van WKO. Ook een bijdrage van de gemeente aan de WKO installatie kan tot de mogelijkheden behoren. In overleg met de gemeente kan dit nader worden verkend.

Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid
Naast de maatschappelijk uitvoerbaarheid (en daarvoor nodige communicatie met de buurt 'Het Noorden') verdient de economische uitvoerbaarheid aandacht. Er zal door [redacted] en de gemeente bij de planontwikkeling van de [redacted] en omgeving "getekend en gerekend" worden om inzicht te krijgen in de kosten en baten. Er is een onderbouwing nodig van de woningbouwbehoefte gelet op de *Ladder van duurzame verstedelijking*. De provincie heeft onlangs een wijziging van de omgevingsverordening aangekondigd, waarin is geregeld dat Zwolle bij de realisatie van meer dan 50 woningen in verband met deze onderbouwing van de *Ladder* contact moet hebben met omliggende gemeenten. Gezien de grote woningbouwopgave voor Zwolle de komende jaren, het feit dat er nog voldoende programmatische ruimte is en het om een inbreidingslocatie gaat verwachten wij geen problemen voor de onderbouwing van de *Ladder*.

Ook zal kostenverhaal plaats moeten vinden, omdat er sprake is van een bouwplan in de zin van de Bro in combinatie met een bestemmingsplan. Mede hiervoor zal te zijnertijd een anterieure overeenkomst gesloten worden, waarin naast eventuele kosten ook eventuele planschade voor rekening is van initiatiefnemer.

CONCEPT

3. Moeten, willen, kunnen, mogen & risicomanagement

Moeten

Het gemaakte architectonisch schetsontwerp voor het NRI van [redacted] Vastgoed biedt kansen, maar is in de huidige voorgestelde opzet te massaal en volumineus. Het is nodig te verkennen hoe voor deze inbreidingslocatie een hoogwaardig, toekomstbestendig *Centrumstedelijk Woonmilieu* te ontwerpen is met een nader te bepalen meerwaarde voor de stad. Het schetsontwerp van [redacted] verdient de nodige verfijning in een stedebouwkundig ontwikkelingsplan, waarin een goede integrale ruimtelijke kwaliteit centraal staat. De hierbij benodigde bestemmingstransformatie is aanvaardbaar, mits de bestemming voor kantoren sterk wordt gereduceerd en het ontwikkelingsplan zal passen binnen diverse gemeentelijke beleidskaders, zoals:

- Structuurplan Zwolle 2020;
- Ontwikkelingsplan [redacted] 2020;
- Beeldkwaliteitsplan [redacted] Schil;
- Actuele Zwolse Woonvisie;
- het buurt-voor-buurtonderzoek;
- Kansenkaart toeristisch medegebruik van het Zwolse water;
- nieuwe opgaven voor energietransitie en klimaatadaptatie.

Hieraan zijn de geformuleerde uitgangspunten ontleend. Op basis hiervan moet het stedebouwkundig ontwikkelingsplan (SOP) een antwoord geven op de volgende onderzoeksvragen:

1. Welke bijdrage wordt geleverd aan het ontwikkelen van een gemengd *Centrumstedelijk Gebied*? Dat wil zeggen gevarieerde gestapelde bouw met een hoge dichtheid van 50/80 won/ha en bijmenging van voorzieningen/werkfuncties;
2. Sluit het woningbouwprogramma aan op de marktvraag en is voldoende onderbouwd of sociale woningbouw al dan niet tot de mogelijkheden behoort? Dit afhankelijk van het aanwezige type woningen in de aanliggende woonwijk;
3. Is er voor het vervolg nader archeologisch onderzoek nodig?
4. Past het plan in de kaders van een de fictieve stedebouwkundige studie en is er sprake van een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing met een groene uitstraling van de buitenruimten?
5. Is er een sluitende parkeerbalans en een aanvaardbare verkeersaantrekkende werking?
6. Welke bijdrage is te leveren aan energietransitie en klimaatadaptatie? Is hierbij de waterveiligheid en een goede waterhuishouding te borgen?
7. Hoe verhoudt het plan zich tot regelgeving op het gebied van milieu, zoals geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, ecologie en bodem?

De initiatiefnemer moet in een planologisch-ruimtelijke onderbouwing aangeven hoe in het stedebouwkundig ontwikkelingsplan om wordt gegaan met deze onderzoeksvragen en wat dit betekent voor de te beogen ruimtelijke kwaliteit en haalbaarheid van de plannen.

Het SOP wordt simultaan gevormd met de fictieve stedenbouwkunge studie, die door de gemeente wordt opgesteld om de kansen te onderzoeken voor herontwikkeling of herinrichting van de omliggende locaties, zoals het parkeerterrein aan de [redacted]. In de studie wordt aangegeven op welke wijze de route van de 19e-eeuwse stadswandelingen op een aantrekkelijke wijze vorm te geven is. De studie houdt ook rekening met de afspraak tussen de gemeente en de ontwikkelaar van het project '[redacted] oost' om aan de [redacted] parkeerplaatsen beschikbaar te stellen voor bezoekers van het studentenhuisvestingscomplex.

Willen

De uitgangspunten voor deze onderzoeksvragen betreffen regulier-wettelijke eisen en bovenwettelijk andere Zwolse wensen om een goed woon- en leefklimaat aan te kunnen bieden.
Aan de hand van het stedebouwkundige ontwikkelplan [redacted] wordt afgewogen welke uitgangspunten al dan niet als randvoorwaardelijke eis gelden om mee te willen werken aan bestemmings-transformatie. Op basis van dit SOP wordt een voorstel voor de ontwikkelingsopgave met anterietur overeenkomst voor collegebehandeling gereed gemaakt. Hierbij worden de ruimtelijke randvoorwaarden voor dit nieuwe project vastgesteld.

Kunnen

De haalbaarheid van de beoogde herontwikkeling van [redacted] hangt af van de investeringskracht van initiatiefnemer, die in relatie tot het in te schatten verdienvermogen alle ontwikkelingskosten op zich neemt.
Ditzelfde geldt ook voor de andere locaties in eigendom van de gemeente en andere eigenaren. Deze locaties worden in de stedebouwkundige studie uitgeschetst met een quick scan van mogelijke kosten en baten, waarbij fictief gestreefd wordt naar een ten minste budgettair neutraal resultaat. Bij de studie wordt daarom simultaan gecalculeerd. De kosten voor vervangende parkeerruimte zullen zwaar drukken, omdat compensatie voornamelijk in gebouwde parkeervoorzieningen te voorzien is.

Gezien complexiteit en aard van de beoogde ruimtelijke opgave is gemeentelijke begeleiding & actie nodig in de volgende twee stappen:

I. Op basis van de aangeven uitgangspunten is de volgende stap de vorming van het opstellen van een *stedebouwkundig ontwikkelplan* [redacted], waarin de benodigde ruimtelijke ingrepen geschetst worden met een onderbouwing van de beoogde ruimtelijke kwaliteit en haalbaarheid ervan. Er is € [redacted] nodig om opdrachten voor begeleiding van het ontwikkelingsplan te geven, alsmede voor een kaderstellende *fictieve stedenbouwkundige studie* door het Atelier ECR en Vastgoed.
   Op basis van het plan en de nader te bepalen ruimtelijke randvoorwaarden, wordt een anterieure overeenkomst opgesteld voor het vervolg. Met de beslisnota en een bestuurlijk 'go' hierop wordt meegewerkt aan de beoogde herontwikkeling en bestemmingstransformatie naar wonen. De in het huidige bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid om kantoren te realiseren wordt in

het nieuwe nieuwe bestemmingsplan sterk gereduceerd.
Op basis van de stedebouwkundige studie worden al dan niet nieuwe projecten voorbereid. Dit mogelijk met een uitvraag als er zicht blijkt op ontwikkelbare locaties, die in eigendom van de gemeente zijn.

II. Bij een positief besluit van het college zijn de initiatiefnemers verantwoordelijk voor het maken en bekostigen van een *bestemmingsplan* als tactisch ruimtelijk kader voor de locatieontwikkeling en de daarvoor op te stellen *uitvoeringsplannen* zoals bestekken, aanbestedingen, (ver-)gunningen voor bouwrijp maken, bouw en inrichting. Voor rekening van de initiatiefnemer is de gemeente verantwoordelijk voor begeleiding van de verdere planvorming, zoals bestemmingsplan, aanleg openbare ruimten, ondergrondse infra, alsmede afkoop eventuele beheer- en onderhoudskosten.

Mogen
Het is in zijn algemeenheid van belang dat het college aan de hand van het ontwikkelingsplan de raad vraagt mee te willen werken aan een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied [redacted].

Risicomanagement
De uitgangspunten uit deze notitie worden vervat in een te ondertekenen intentieovereenkomst. Op basis hiervan (en nadien te vormen ontwikkelplan en anterieure overeenkomst) zijn alle voor het vervolg op te stellen plannen, maatregelen en planschade voor rekening en risico van de initiatiefnemers.

Het risico bestaat, dat de initiatiefnemers de verplichtingen uit de intentieovereenkomst niet zouden kunnen nakomen. In dat geval zal herontwikkeling en bestemmings-eliminatie van kantoren mogelijk op een later tijdstip plaatsvinden binnen de gestelde kaders.

CONCEPT

Datum 26 juni 2017

4. Besluitvorming & organisatie vervolg

PFO-besluit

De voorliggende startnotitie is in een PFO van wethouder [redacted] op 12 juni als concept besproken. Het finale intakegesprek met de initiatiefnemer hierover vondt op 15 juni 2017 plaats Op 4 juli is de definitieve startnotitie en de bijbehorende te sluiten intentieovereenkomst ter vaststelling geagendeerd om op basis hiervan de komende initiatieffase:

1. Een verkennend stedebouwkundig ontwikkelingsplan [redacted] (door de initiatiefnemer) te begeleiden voor herontwikkeling van desbetreffende locatie naar wonen;
2. een op te stellen fictieve stedebouwkundige studie van de nabije omgeving (o.a. parkeerterreinen [redacted]) opstellen door de gemeente.
3. Op basis van punt 1 en 2 mogelijk een herontwikkelingsopgave voor de [redacted] met anterieure overeenkomst voor te bereiden;
4. Ter begeleiding van de verkenning een krediet ad € [redacted] uit het budget Ruimtelijke Plannen (Visies & NRI 0-1 fase) 2016 en 2017 ter beschikking te stellen.

Bestuurlijk opdrachtgever

[redacted] (Wijk-)wethouder ruimtelijke ordening

in afstemming met:

[redacted] Wethouder wonen
[redacted] Wethouder vastgoed/economie/kantorentransformatie.

Kernteam

[redacted] Beleidsadviseur Planologie (coördinatie)
[redacted] Beleidsadviseur Wonen OWA (woonprogramma)
[redacted] Stedebouwkundig ontwerper ECR (Stedebouw)

Met ondersteuning van en/of in afstemming met:

[redacted] Milieu en duurzame energie
[redacted] Wijkmanager
[redacted] Stedelijk groen
[redacted] Overeenkomsten
[redacted]* Klimaatadaptatie
[redacted] Planeconomie (incl. calculatie)
[redacted] Duurzaamheid
[redacted] Leisure
[redacted] Cultuurhistorie
[redacted] Ecologie
[redacted] Verkeer en parkeren
[redacted] Juridische planologie

* raming maximaal benodigd budget Ruimtelijke Plannen € [redacted]

Communicatie & planning
Op basis van de startnotitie en getekende intentieovereenkomst start het opstellen van een ontwikkelingsplan. Dergelijke herontwikkelingen en/of transformaties vragen om een open en transparant informatieproces richting diverse partijen, waaronder bewoners uit de omgeving en omgevingsgebruikers.

Na een positief besluit over het ontwikkelingsplan en de anterieure overeenkomst kan het ontwikkeltraject naar woningbouw formeel als project van start gaan met de opstelling van een bestemmingsplan. Opstelling en procedure van een bestemmingsplan vergt tenminste weken (zie desbetreffende bijlage).

Daarna kan op basis van een mogelijk onherroepelijk plan een bouw- en inrichtingsplan worden uitgewerkt en een aanvraag voor een omgevingsvergunning worden voorbereid.

Openbaarheid
Deze notitie is niet openbaar.

CONCEPT

perspectief

Zwolle

Datum 26 juni 2017

BIJLAGE: Vervolg bestemmingsplan en andere planvorming

Na een positief besluit omtrent het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan en een getekende AOK kan het ontwikkeltraject naar woningbouw formeel van start gaan met de opstelling van een bestemmingsplan. De buurt en andere belangstellenden worden betrokken bij de uitwerking tot bestemmingsplan (en tot concrete bouw- en inrichtingsplannen).

Opstelling en procedure van een bestemmingsplan vergt tenminste 42 weken. Daarna kan mogelijk op basis van een onherroepelijk plan een omgevingsvergunning worden verleend. Onderstaand overzicht laat een planning in weken zien met betrekking tot de planologische procedure, een partiële herziening van het bestemmingsplan.

Concept planning bestemmingsplan

• Toetsen extern bestemmingsplan door gemeente Zwolle	4 weken
• Eventueel aanpassing plan	3 week
• Aanleveren voorontwerp PFO	2 week
• Vooroverleg	6 weken
• Verwerken vooroverleg	4 weken
• behandeling ontwerp in PFO en college	3 weken
• ter inzage inclusief aanleveren publicatie	7 weken
• **Totaal**	**29 weken**

Bij geen zienswijzen

• PFO, college- & raadsbehandeling	6 weken
• Ter inzage vastgesteld bp inclusief aanleveren publicatie	7 weken
• Nadien treedt het bestemmingsplan in werking:	**42 weken**

Bij zienswijzen

• Mediation onderzoeken	
• beantwoording zienswijzen	8 weken
• PFO, college- & raadsbehandeling	6 weken
• ter inzage vastgesteld bp inclusief aanleveren publicatie	7 weken
• **Totaal circa**	**50 weken**

Na afloop van deze 7 weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij er een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend bij de voorzitter van de Afdeling rechtspraak van de Raad van State. De beroepstermijn is ca. 1 jaar. In deze planning is geen rekening gehouden met vakanties e.d. en de vergaderdata van de raad. De planning kan hierdoor uitlopen. Een concrete planning is te maken, zodra het concept voorontwerp is aangeleverd.

CONCEPT

Zwolle

INTENTIEOVEREENKOMST

Datum 6 juli 2017
Ons kenmerk OWV/PE/170706/IOK01

betreffende: herontwikkeling [redacted] te Zwolle

ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Zwolle, bezoekadres [redacted] te Zwolle (postadres: postbus 10007, 8000 GA), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 08218173, hierbij ingevolge artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, [redacted] handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van ……., nummer …....; de gemeente Zwolle hierna te noemen: "**de Gemeente**";
   enerzijds.

en

2. [redacted] Vastgoed B.V., ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 32032741, statutair gevestigd [redacted], hierna te noemen: "**de Initiatiefnemer**"; anderzijds,

De Gemeente en de Initiatiefnemer hierna gezamenlijk te noemen "**partijen**".

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- de Initiatiefnemer eigenaar is een perceel grond aan de [redacted];
- op dit perceel momenteel één kantoorgebouw gesitueerd is;
- de Initiatiefnemer de wens heeft dit perceel te herontwikkelen;
- de door Initiatiefnemer beoogde herontwikkeling bestaat uit de sloop van het bestaande kantoorgebouw en de realisatie van 75 appartementen voor het middeldure koopsegment, 18 ruime penthouses voor het dure koopsegment en circa 600 m2 kantoorruimte op het vrijgekomen perceel;
- hiertoe de kantoorbestemming als hoofdbestemming vervalt en de huidige bestemming verruimd wordt met wonen (met kantoren als ondergeschikte functie);
- de Initiatiefnemer een stedenbouwkundige verkenning uitvoert naar de [redacted];
- De Gemeente een fictieve stedenbouwkundige studie verricht voor het parkeerterrein aan de waterzijde en de overige nabije omgeving;
- partijen wensen te onderzoeken of en hoe de hiervoor genoemde herontwikkeling verwezenlijkt kan worden;
- de Initiatiefnemer onder begeleiding van de gemeente een verkennende stedenbouwkundige visie maakt voor de [redacted] als basis voor een

nieuw bestemmingsplan;

- de visie dient te voldoen aan de ambitie van goede ruimtelijke (ordenings)kwaliteit voor wat betreft gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde met bijzondere aandacht voor de nieuwe opgaven omtrent energietransitie, alsmede waterrobuuste en klimaatbestendige stedenbouw;

VERKLAREN ONDER DE VOLGENDE VOORWAARDEN EN BEPALINGEN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

DEFINITIES:

De hierna volgende definities maken integraal deel uit van de overeenkomst.
*De eerste maal dat in de tekst van de voorwaarden en bepalingen een gedefinieerde term wordt gebruikt is deze **vet** afgedrukt.*

Verkennende stedenbouwkundige visie: een verkennende stedenbouwkundige visie, van goede ruimtelijke (ordenings)kwaliteit voor wat betreft gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde met bijzondere aandacht voor de nieuwe opgaven omtrent energietransitie, alsmede waterrobuuste en klimaatbestendige stedenbouw waarin de waarin de benodigde ruimtelijke ingrepen geschetst worden.

Bestemmingsplan: het (ontwerp)bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken dat op basis van de verkennende stedenbouwkundige visie zal worden vervaardigd

Onderzoeksgebied: het op de als bijlage A aangegeven gebied, waarbinnen de ontwikkeling voorzien is, plaatselijk bekend als [redacted].

Anterieure overeenkomst: een overeenkomst in de zin van artikel 6.24 Wro, die ter realisatie van het project tussen partijen zal worden gesloten, waarin tenminste de fasering, het bouwprogramma, de juridische en financiële voorwaarden en uitgangspunten worden omschreven waaronder de ontwikkeling zal geschieden.

Datum 6 juli 2017
Ons kenmerk OWV/PE/170706/IOK01

Artikel 1 – Doel van de overeenkomst
Het doel van deze overeenkomst is te onderzoeken:
a. of en op welke wijze de Gemeente en de Initiatiefnemer tot uitwerking kunnen komen van een verkennende stedenbouwkundig visie voor het onderzoeksgebied;
b. of, en zo ja op welke wijze partijen tot afspraken kunnen komen voor de nadere samenwerking.

Artikel 2 – Verplichtingen Initiatiefnemer
a. Ten behoeve van het onderzoek zal de Initiatiefnemer voor eigen rekening en risico gedurende de looptijd van de overeenkomst verkenningen verrichten en een verkennende stedenbouwkundig visie (kaart en toelichting) voor het onderzoeksgebied vervaardigen.
b. Voor het door de Initiatiefnemer te verrichten verkenningen en het te vervaardigen verkennende stedenbouwkundig visie gelden de in de Startnotitie Stedenbouwkundige Verkenning Herontwikkeling [redacted] e.o. d.d. 11 juli 2017 (bijlage 2) aangegeven randvoorwaarden.

Artikel 3 – Verplichtingen Gemeente
De Gemeente zal voor eigen rekening en risico een fictieve stedenbouwkundige studie verrichten voor het parkeerterrein aan de waterzijde en de overige nabije omgeving. Doel hiervan is dat de ontwikkeling aan de [redacted] en in de toekomst mogelijk andere ontwikkelingen in de nabije omgeving aansluiten bij een gewenst stedebouwkundig/planologisch toekomstbeeld van het gebied

Artikel 4 – Publiekrechtelijke verantwoordelijkheid Gemeente
De Gemeente zal uit hoofde van haar overheidsfunctie en binnen de grenzen van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid alles doen dat in redelijkheid en billijkheid van haar verlangd kan worden om tot een verantwoord verkenningsresultaat te komen. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald echter volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Er kan van de Gemeente derhalve niet worden verlangd dat zij haar besluitvorming in het kader van deze overeenkomst laat prevaleren boven een zwaarder wegend algemeen Gemeentelijk belang.

Artikel 5 – Kosten
a. De ambtelijke begeleidingskosten voor het opstellen van een verkennende stedenbouwkundige versie en de kosten voor de in artikel 3 genoemde fictieve stedenbouwkundige studie zijn voor rekening van de Gemeente.
b. De kosten te zake van het vervaardigen van verkennende stedenbouwkundig visie en de bijbehorende onderzoeken zijn voor rekening van de Initiatiefnemer.
c. Partijen zijn bij het einde van deze overeenkomst niet gehouden reeds gemaakte en te maken kosten en/of schade van de andere partij te vergoeden.

Artikel 6 – Overlegstructuur
Voor de begeleiding en de coördinatie van de verkenning is een adviseur team Ruimte OWA verantwoordelijk.

Artikel 7 – Besluitvorming en verdere samenwerking

a. Partijen zijn beide volledig vrij ten opzichte van elkaar om aan de hand van de resultaten van de verkennende stedenbouwkundig visie al of niet tot nadere samenwerking te besluiten. Daartoe zal de Initiatiefnemer de Gemeente een schriftelijke verklaring doen toekomen en zal de Gemeente een besluit van het college van burgemeester en wethouders en zo nodig een besluit van de Gemeenteraad initiëren.
b. De Initiatiefnemer, het college van burgemeester en wethouders en eventueel de Gemeenteraad zijn bij haar besluit omtrent eventuele voortgang volledig vrij en niet gebonden aan de uitkomst van eerdere tussentijdse besluitvorming, noch aan de uitkomst van de besluitvorming omtrent de vormgeving van het plan, de wijze van samenwerking of anderszins gewekte verwachtingen omtrent de voortgang.
c. Indien partijen op grond van de verkennend stedenbouwkundig visie tot de conclusie komen dat verdere ontwikkeling doorgang kan vinden, zullen zij de mogelijkheid onderzoeken om tot een nadere samenwerking en een anterieure overeenkomst te komen.

Artikel 8 – Overdracht van rechten

a. Het is de Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden.
b. De Gemeente heeft het recht deze overeenkomst met onmiddellijke ingang op te zeggen:
   - indien Initiatiefnemer handelt in strijd met het bepaalde in lid a of
   - de zijn ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst in eigendom toebehorende grond geheel of gedeeltelijk aan derden overdraagt, tenzij ten aanzien van die overdracht of grondoverdracht vooraf uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Artikel 9 – Geschillen

Alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de rechtbank te Zwolle.

Artikel 10 – Einde van de overeenkomst

a. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor een periode van vier maanden na ondertekening van de overeenkomst en is op dat moment van rechtswege geëindigd.
b. De overeenkomst eindigt eveneens indien
   - door opzegging overeenkomstig artikel 8 lid b;
   - Initiatiefnemer surséance van betaling aanvraagt, dan wel in staat van faillissement komt te verkeren;
   - indien partijen geen overeenstemming kunnen verkrijgen over het programma

van eisen, het stedenbouwkundig plan of het beslisdocument;
- Partijen onderling ontbinding overeenkomen;
- Partijen een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 7 lid c van deze overeenkomst hebben gesloten.

Artikel 11 – Volledigheid/decharge

a. De definities en de overwegingen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst.

b. Hetgeen bij deze overeenkomst en de daaraan gehechte bijlagen is overeengekomen, treedt in de plaats van alle (eerdere) afspraken tussen partijen ter zake van het plangebied en de ontwikkeling daarvan. Indien een of meer van die afspraken geen regeling in deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen vinden, zijn deze ten genoegen van partijen uitgevoerd.

Artikel 12 – Bijlagen

De volgende bijlagen maken een onlosmakelijk deel uit van de onderhavige intentieovereenkomst: of worden dat na gereedkoming. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd:

Bijlage A: tekening plangebied nummer 2017- 100 d.d. 22 juni 2017;
Bijlage B: startnotitie de Stedenbouwkundige Verkenning Herontwikkeling Schuttevaerkade 80 -88 d.d. 6 juni 2017

Aldus in tweevoud opgemaakt te Zwolle en getekend:

te Zwolle d.d. _____ te _____ d.d._____

De Gemeente Zwolle
Namens dezen

[redacted]

Burgemeester

De Initiatiefnemer
Slokker Vastgoed B.V.

[redacted]

De heer [redacted]

Zwolle

INTENTIEOVEREENKOMST

Datum 6 juli 2017
Ons kenmerk OWV/PE/170706/IOK01

betreffende: herontwikkeling [redacted] te Zwolle

ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Zwolle, bezoekadres [redacted] te Zwolle (postadres: postbus 10007, 8000 GA), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 08218173, hierbij ingevolge artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, [redacted], handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van ……., nummer ….....; de gemeente Zwolle hierna te noemen: "**de Gemeente**";
   enerzijds.

en

2. [redacted] Vastgoed B.V., ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 32032741, statutair gevestigd [redacted], [redacted] te Huizen, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted]
   hierna te noemen: "**de Initiatiefnemer**"; anderzijds,

De Gemeente en de Initiatiefnemer hierna gezamenlijk te noemen "**partijen**".

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- de Initiatiefnemer eigenaar is een perceel grond aan de [redacted];
- op dit perceel momenteel één kantoorgebouw gesitueerd is;
- de Initiatiefnemer de wens heeft dit perceel te herontwikkelen;
- de door Initiatiefnemer beoogde herontwikkeling bestaat uit de sloop van het bestaande kantoorgebouw en de realisatie van 75 appartementen voor het middeldure koopsegment, 18 ruime penthouses voor het dure koopsegment en circa 600 m2 kantoorruimte op het vrijgekomen perceel;
- hiertoe de kantoorbestemming als hoofdbestemming vervalt en de huidige bestemming verruimd wordt met wonen (met kantoren als ondergeschikte functie);
- de Initiatiefnemer een stedenbouwkundige verkenning uitvoert naar de [redacted];
- De Gemeente een fictieve stedenbouwkundige studie verricht voor het parkeerterrein aan de waterzijde en de overige nabije omgeving;
- partijen wensen te onderzoeken of en hoe de hiervoor genoemde herontwikkeling verwezenlijkt kan worden;
- de Initiatiefnemer onder begeleiding van de gemeente een verkennende stedenbouwkundige visie maakt voor de [redacted] als basis voor een

nieuw bestemmingsplan;

- de visie dient te voldoen aan de ambitie van goede ruimtelijke (ordenings)kwaliteit voor wat betreft gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde met bijzondere aandacht voor de nieuwe opgaven omtrent energietransitie, alsmede waterrobuuste en klimaatbestendige stedenbouw;

VERKLAREN ONDER DE VOLGENDE VOORWAARDEN EN BEPALINGEN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

DEFINITIES:

De hierna volgende definities maken integraal deel uit van de overeenkomst.
*De eerste maal dat in de tekst van de voorwaarden en bepalingen een gedefinieerde term wordt gebruikt is deze **vet** afgedrukt.*

Verkennende stedenbouwkundige visie: een verkennende stedenbouwkundige visie, van goede ruimtelijke (ordenings)kwaliteit voor wat betreft gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde met bijzondere aandacht voor de nieuwe opgaven omtrent energietransitie, alsmede waterrobuuste en klimaatbestendige stedenbouw waarin de waarin de benodigde ruimtelijke ingrepen geschetst worden.

Bestemmingsplan: het (ontwerp)bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken dat op basis van de verkennende stedenbouwkundige visie zal worden vervaardigd

Onderzoeksgebied: het op de als bijlage A aangegeven gebied, waarbinnen de ontwikkeling voorzien is, plaatselijk bekend als [redacted].

Anterieure overeenkomst: een overeenkomst in de zin van artikel 6.24 Wro, die ter realisatie van het project tussen partijen zal worden gesloten, waarin tenminste de fasering, het bouwprogramma, de juridische en financiële voorwaarden en uitgangspunten worden omschreven waaronder de ontwikkeling zal geschieden.

Datum 6 juli 2017
Ons kenmerk OWV/PE/170706/IOK01

Artikel 1 – Doel van de overeenkomst
Het doel van deze overeenkomst is te onderzoeken:
a. of en op welke wijze de Gemeente en de Initiatiefnemer tot uitwerking kunnen komen van een verkennende stedenbouwkundig visie voor het onderzoeksgebied;
b. of, en zo ja op welke wijze partijen tot afspraken kunnen komen voor de nadere samenwerking.

Artikel 2 – Verplichtingen Initiatiefnemer
a. Ten behoeve van het onderzoek zal de Initiatiefnemer voor eigen rekening en risico gedurende de looptijd van de overeenkomst verkenningen verrichten en een verkennende stedenbouwkundig visie (kaart en toelichting) voor het onderzoeksgebied vervaardigen.
b. Voor het door de Initiatiefnemer te verrichten verkenningen en het te vervaardigen verkennende stedenbouwkundig visie gelden de in de Startnotitie Stedenbouwkundige Verkenning Herontwikkeling [redacted] e.o. d.d. 11 juli 2017 (bijlage 2) aangegeven randvoorwaarden.

Artikel 3 – Verplichtingen Gemeente
De Gemeente zal voor eigen rekening en risico een fictieve stedenbouwkundige studie verrichten voor het parkeerterrein aan de waterzijde en de overige nabije omgeving. Doel hiervan is dat de ontwikkeling aan de [redacted] en in de toekomst mogelijk andere ontwikkelingen in de nabije omgeving aansluiten bij een gewenst stedebouwkundig/planologisch toekomstbeeld van het gebied

Artikel 4 – Publiekrechtelijke verantwoordelijkheid Gemeente
De Gemeente zal uit hoofde van haar overheidsfunctie en binnen de grenzen van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid alles doen dat in redelijkheid en billijkheid van haar verlangd kan worden om tot een verantwoord verkenningsresultaat te komen. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald echter volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Er kan van de Gemeente derhalve niet worden verlangd dat zij haar besluitvorming in het kader van deze overeenkomst laat prevaleren boven een zwaarder wegend algemeen Gemeentelijk belang.

Artikel 5 – Kosten
a. De ambtelijke begeleidingskosten voor het opstellen van een verkennende stedenbouwkundige versie en de kosten voor de in artikel 3 genoemde fictieve stedenbouwkundige studie zijn voor rekening van de Gemeente.
b. De kosten te zake van het vervaardigen van verkennende stedenbouwkundig visie en de bijbehorende onderzoeken zijn voor rekening van de Initiatiefnemer.
c. Partijen zijn bij het einde van deze overeenkomst niet gehouden reeds gemaakte en te maken kosten en/of schade van de andere partij te vergoeden.

Artikel 6 – Overlegstructuur
Voor de begeleiding en de coördinatie van de verkenning is een adviseur team Ruimte OWA verantwoordelijk.

Artikel 7 – Besluitvorming en verdere samenwerking

a. Partijen zijn beide volledig vrij ten opzichte van elkaar om aan de hand van de resultaten van de verkennende stedenbouwkundig visie al of niet tot nadere samenwerking te besluiten. Daartoe zal de Initiatiefnemer de Gemeente een schriftelijke verklaring doen toekomen en zal de Gemeente een besluit van het college van burgemeester en wethouders en zo nodig een besluit van de Gemeenteraad initiëren.
b. De Initiatiefnemer, het college van burgemeester en wethouders en eventueel de Gemeenteraad zijn bij haar besluit omtrent eventuele voortgang volledig vrij en niet gebonden aan de uitkomst van eerdere tussentijdse besluitvorming, noch aan de uitkomst van de besluitvorming omtrent de vormgeving van het plan, de wijze van samenwerking of anderszins gewekte verwachtingen omtrent de voortgang.
c. Indien partijen op grond van de verkennend stedenbouwkundig visie tot de conclusie komen dat verdere ontwikkeling doorgang kan vinden, zullen zij de mogelijkheid onderzoeken om tot een nadere samenwerking en een anterieure overeenkomst te komen.

Artikel 8 – Overdracht van rechten

a. Het is de Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden.
b. De Gemeente heeft het recht deze overeenkomst met onmiddellijke ingang op te zeggen:
   - indien Initiatiefnemer handelt in strijd met het bepaalde in lid a of
   - de zijn ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst in eigendom toebehorende grond geheel of gedeeltelijk aan derden overdraagt, tenzij ten aanzien van die overdracht of grondoverdracht vooraf uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Artikel 9 – Geschillen

Alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de rechtbank te Zwolle.

Artikel 10 – Einde van de overeenkomst

a. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor een periode van vier maanden na ondertekening van de overeenkomst en is op dat moment van rechtswege geëindigd.
b. De overeenkomst eindigt eveneens indien
   - door opzegging overeenkomstig artikel 8 lid b;
   - Initiatiefnemer surséance van betaling aanvraagt, dan wel in staat van faillissement komt te verkeren;
   - indien partijen geen overeenstemming kunnen verkrijgen over het programma

van eisen, het stedenbouwkundig plan of het beslisdocument;
- Partijen onderling ontbinding overeenkomen;
- Partijen een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 7 lid c van deze overeenkomst hebben gesloten.

Artikel 11 – Volledigheid/decharge

a. De definities en de overwegingen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst.

b. Hetgeen bij deze overeenkomst en de daaraan gehechte bijlagen is overeengekomen, treedt in de plaats van alle (eerdere) afspraken tussen partijen ter zake van het plangebied en de ontwikkeling daarvan. Indien een of meer van die afspraken geen regeling in deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen vinden, zijn deze ten genoegen van partijen uitgevoerd.

Artikel 12 – Bijlagen

De volgende bijlagen maken een onlosmakelijk deel uit van de onderhavige intentieovereenkomst: of worden dat na gereedkoming. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd:

Bijlage A: tekening plangebied nummer 2017- 100 d.d. 22 juni 2017;
Bijlage B: startnotitie de Stedenbouwkundige Verkenning Herontwikkeling [redacted] d.d. 11 juli 2017

Aldus in tweevoud opgemaakt te Zwolle en getekend:

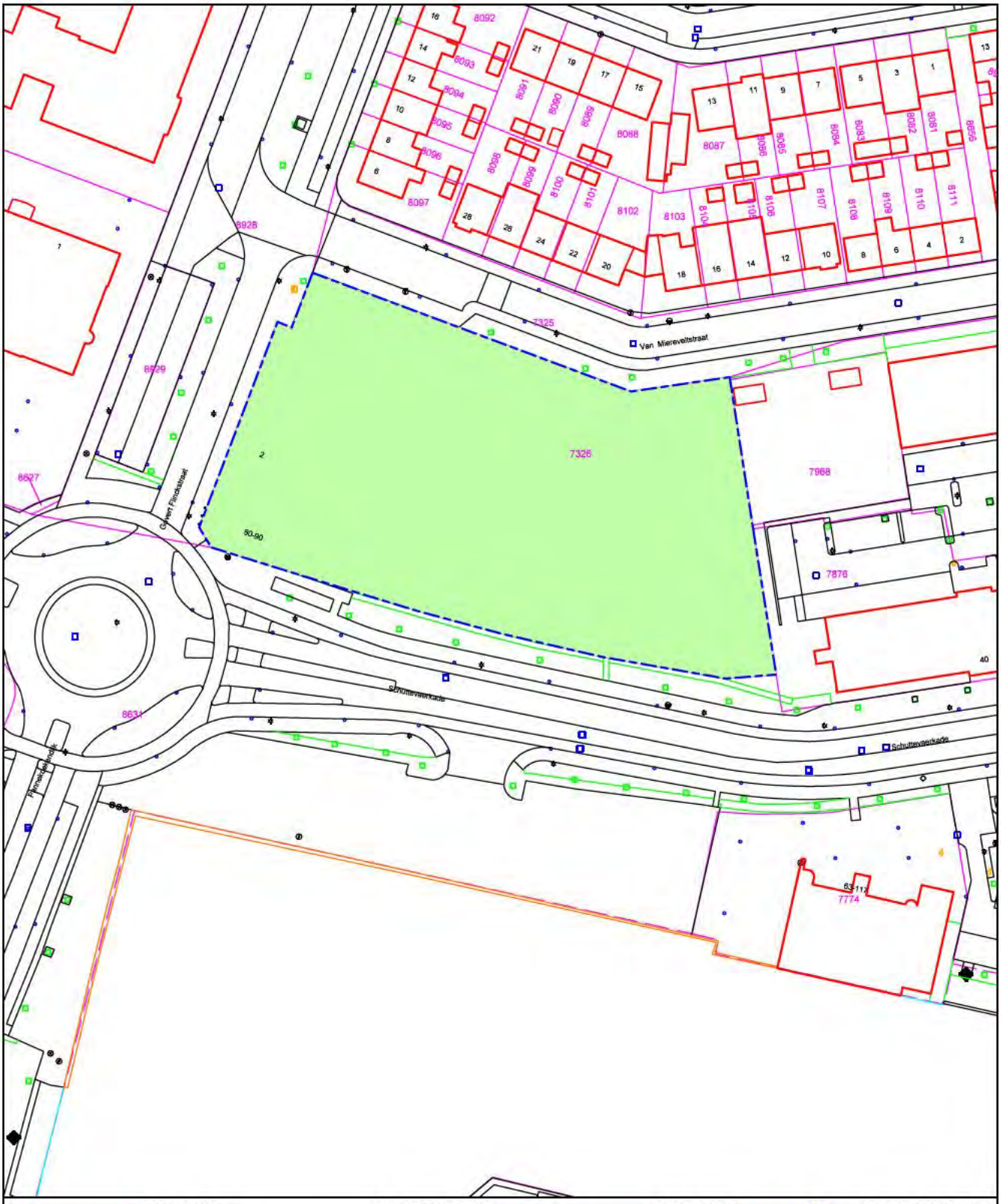
te Zwolle d.d. _____ te _____ d.d._____

De Gemeente Zwolle
Namens dezen

[redacted]
Burgemeester

De Initiatiefnemer
[redacted] Vastgoed B.V.

[redacted]



op maat

Zwolle

Intentieovereenkomst (opp. 4.575 m²)

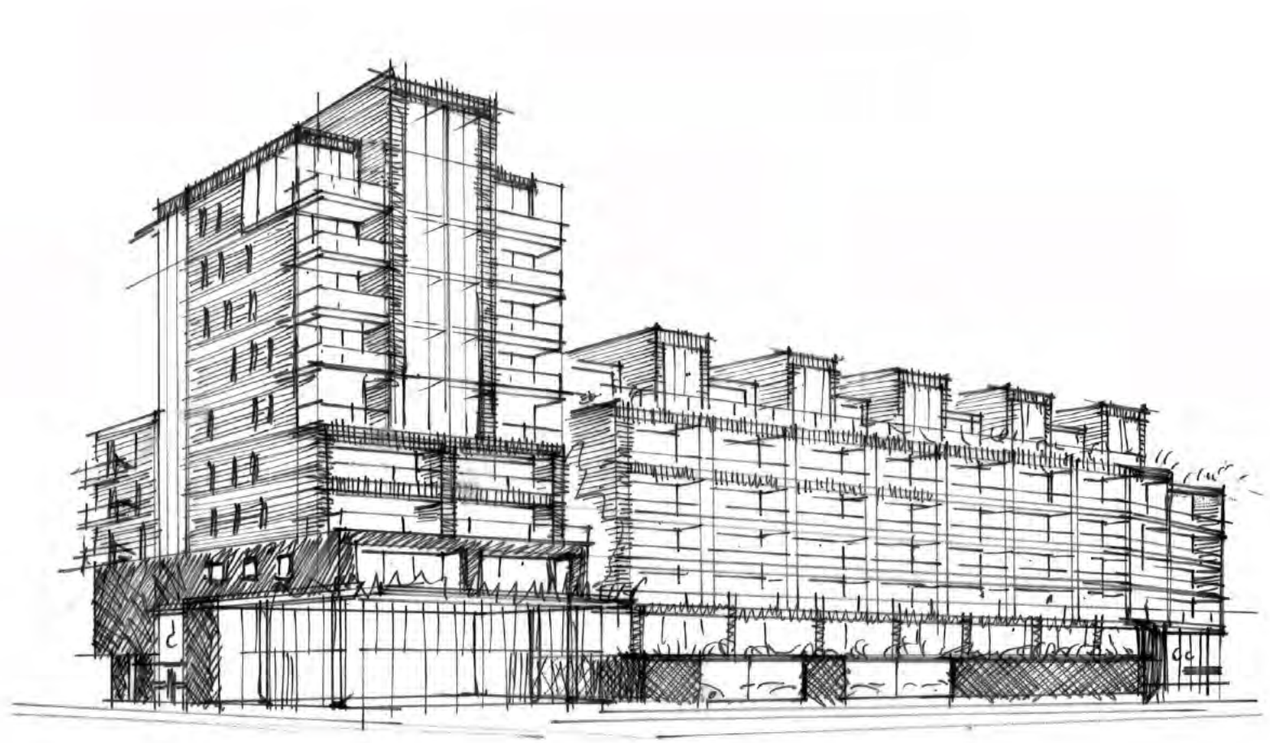
sectie: ZLE-A
wijk: 11
mut. datum: xxx
schaal: 1: 1000
get.: [redacted]
opdr.: [redacted]
datum: 22-06-2017
tek.nr.: 2017-100

Perc. nr.: ZLE-A-7326
Geen inrit/uitrit
Bij voorkeur inrit/uitrit

Expertisecentrum Civiel- en cultuurtechniek [redacted] 8017 JZ Zwolle Postbus 10007 8000 GA Zwolle [redacted]

Paraaf Koper:

Paraaf Gemeente:



Slokker Vastgoed

attika architekten

appartementengebouw [redacted]

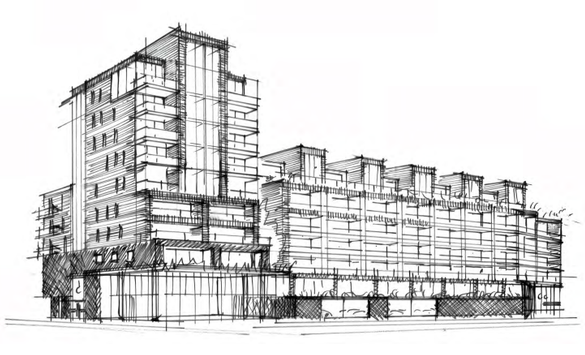
Schetsontwerp | 28 februari 2017 | Attika Architekten | [redacted] Vastgoed



Het uitzicht op de binnenstad van Zwolle dat de locatie uniek maakt



Bestaande kantoor:



Locatie

- Uitgangspunt is het versterken en verbeteren van ruimtelijke kwaliteit, zowel de beeldkwaliteit van gebouwen als de inrichting van de buitenruimte;
- Het kantoorgebouw dat nu op de locatie staat meet 5.400m², is niet meer van deze tijd, een gesloten uitstraling naar de [redacted], onaantrekkelijk naar de buurt erachter, en ‘s avonds leeg; het gebouw heeft al lang last van leegstand;
- In plaats van het kantoorgebouw naar woningen te transformeren, kiezen we voor een nieuw gebouw: een uniek gebouw voor een unieke plek;
- De locatie is onderdeel van de zone aan de gracht rondom de binnenstad: een bijzondere plek aan het water met het uitzicht en zonoriëntatie aan dezelfde zijde;
- Goede ligging t.o.v. de Zwolse binnenstad en uitvalswegen;
- In samenhang ontwikkelen met de waterlocatie (vanaf pagina 13): de twee locatie zijn afhankelijk van elkaar, ook gezien de waardeontwikkeling;
- Parkeren aan de noordzijde op eigen terrein: dit richten we opnieuw in met parkeren, groen en fraaie aansluitingen naar de aansluitende woonbuurt;
- De [redacted] blijft begeleid door bomen, uitzoeken of bestaande bomen voldoen, en of ze niet te dicht zijn, ook aan de noordzijde het concept van groen met bomen behouden.

Architectuur

- De entree van de stad willen we verbeteren, met de Schuttevaerkadelocatie en de waterlocatie aan de overzijde van de weg, waarbij we (deels) een park/groenzone willen maken, met wel of geen parkeren;
- Gelede massaopbouw geeft een logische aansluiting op gebouwde omgeving;
- We maken woon- en verblijfskwaliteit; een doorsteek langs de oostelijke entree van het gebouw kan een toevoeging zijn in een fijnmazig netwerk van routes met de omgeving.
- Logisch hoogteaccent bij kruising (rotonde) die de entree naar de stad markeert;
- Eenheid en verscheidenheid in mooi gedetailleerde architectuur: eigentijds gebouw vanuit een baksteentraditie;
- (Levend) groen geïntegreerd in, aan en op het gebouw.

Duurzaamheid

- Onderzoek doen naar [redacted] duurzaamheidsmaatregelen voor nu en in de toekomst, energetisch en in gebruik; afhankelijk doelgroep en marktomstandigheden hogere ambities;
- Bijvoorbeeld: collectief systeem of individuele warmtepomp, pv panelen, zonnecollectoren, etc.

Programma

- Unieke woonplek voor Zwolle, met uitzicht op de Schuttevaerhaven en het centrum;
- Een gevarieerd programma-aanbod met appartementen voor het midden en luxe segment, voor de koopsector;
- Circa 75 appartementen van gemiddeld ruim 100m² met penthouses van ca. 180 m²;
- Goede buitenruimten: balkon, loggia’s en dakterrassen;
- Kwalitatieve toevoeging van circa 600m² kantoor/ commercieel op zichtbare plek, op de hoek;
- Twee ruime entreehallen, toegankelijk vanaf de straat en het parkeerterrein;
- Bergingen, fietsenstalling, container- en installatieruimten zijn opgenomen in het gebouw;
- Gehanteerde parkeernorm op eigen terrein is 1,5 per appartement (omgeving niet meegerekend!), dus circa 113 parkeerplaatsen (deels overdekt onder het gebouw en deel op het achtergelegen parkeerterrein).



SCHUTTEVAERKADE | BESTAANDE SITUATIE



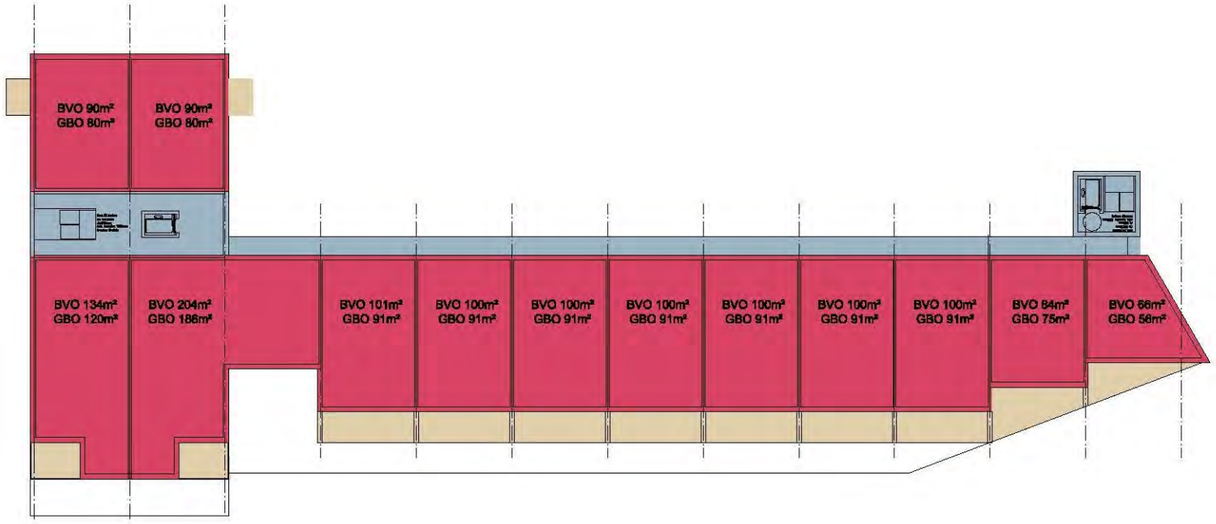
NIEUWE SITUATIE 1:500

begane grond

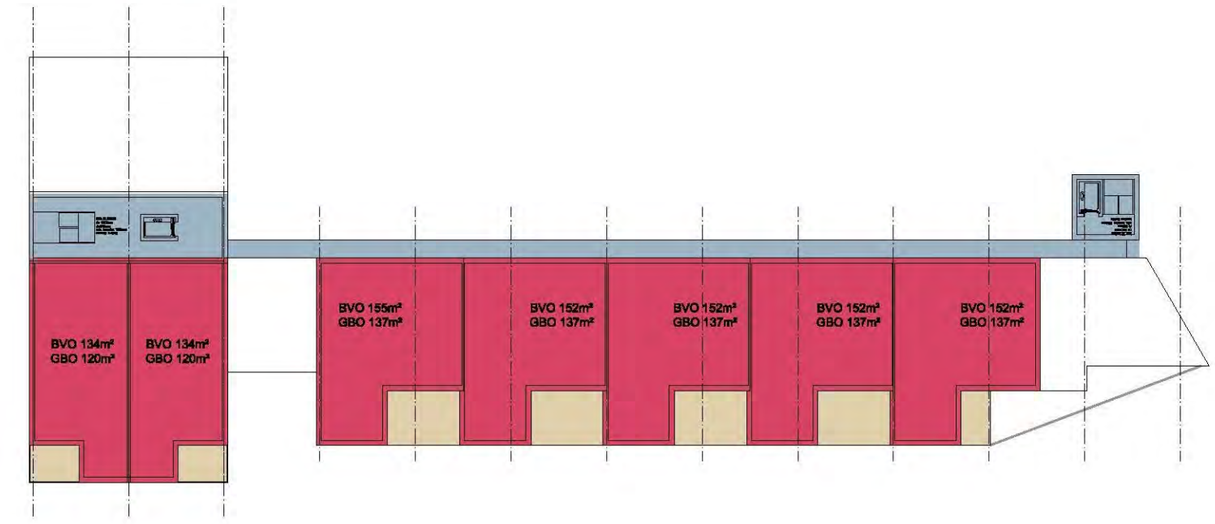


PLATTEGRONDEN 1:500

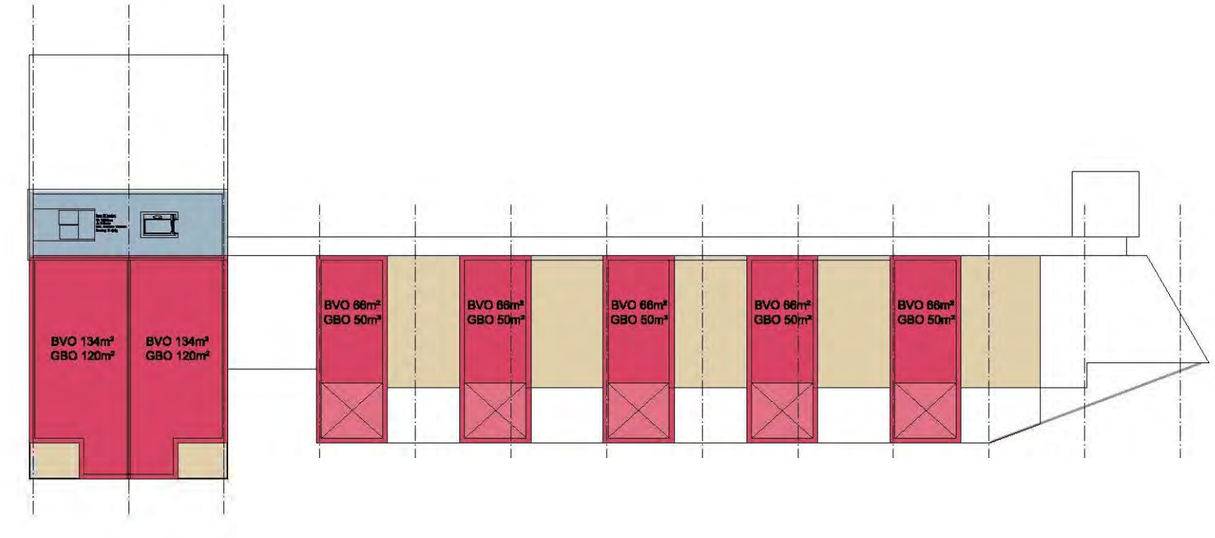
3e, 4e en 5e verd



6e verd

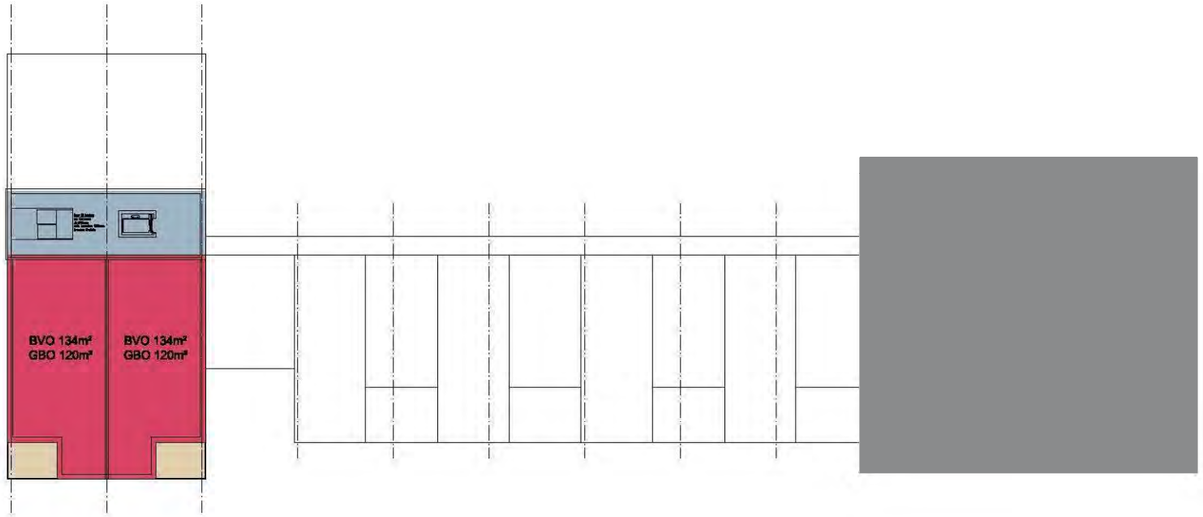


7e verd

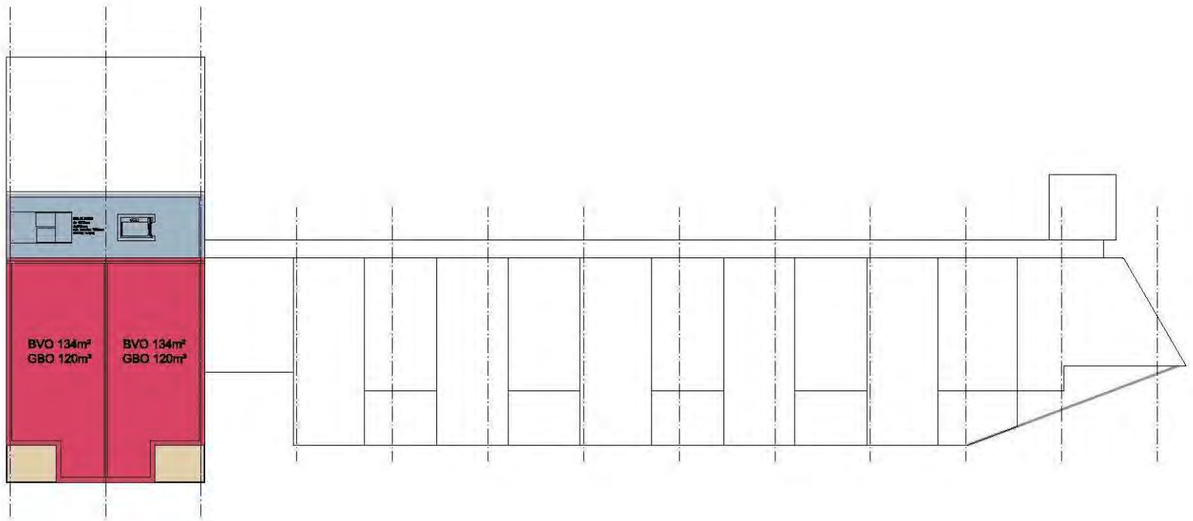


PLATTEGRONDEN 1:500

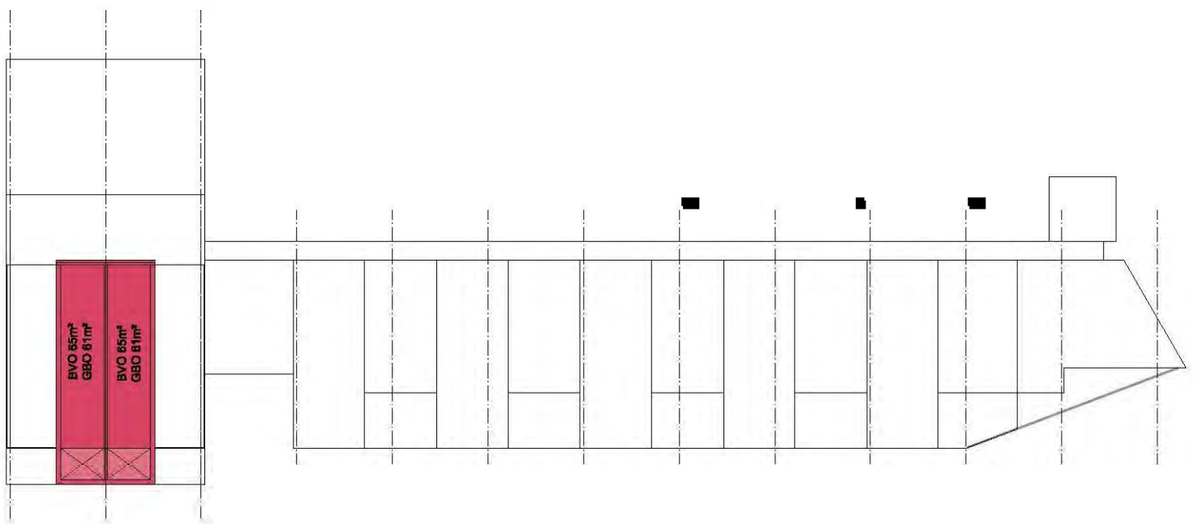
8e verd



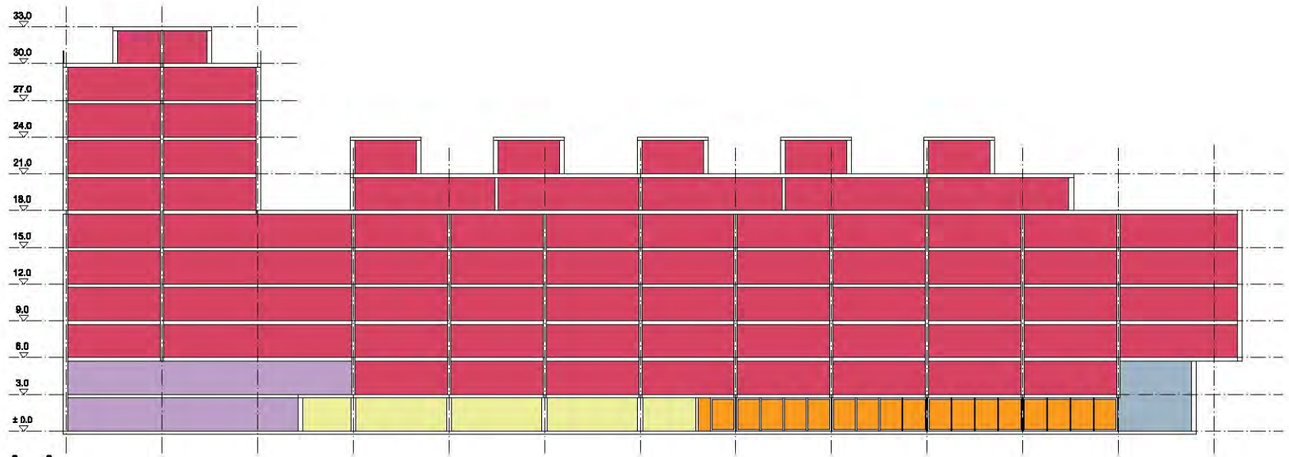
9e verd



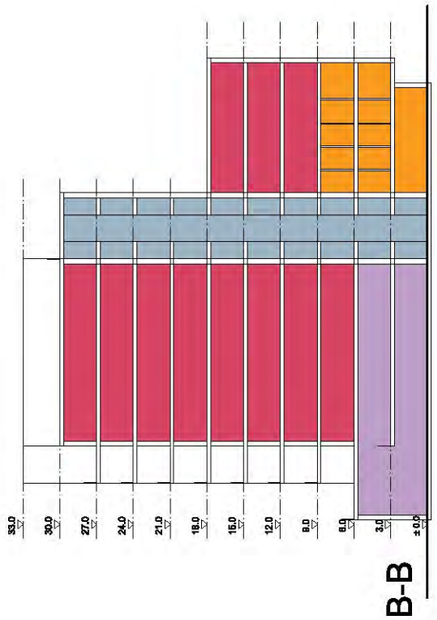
10e verd



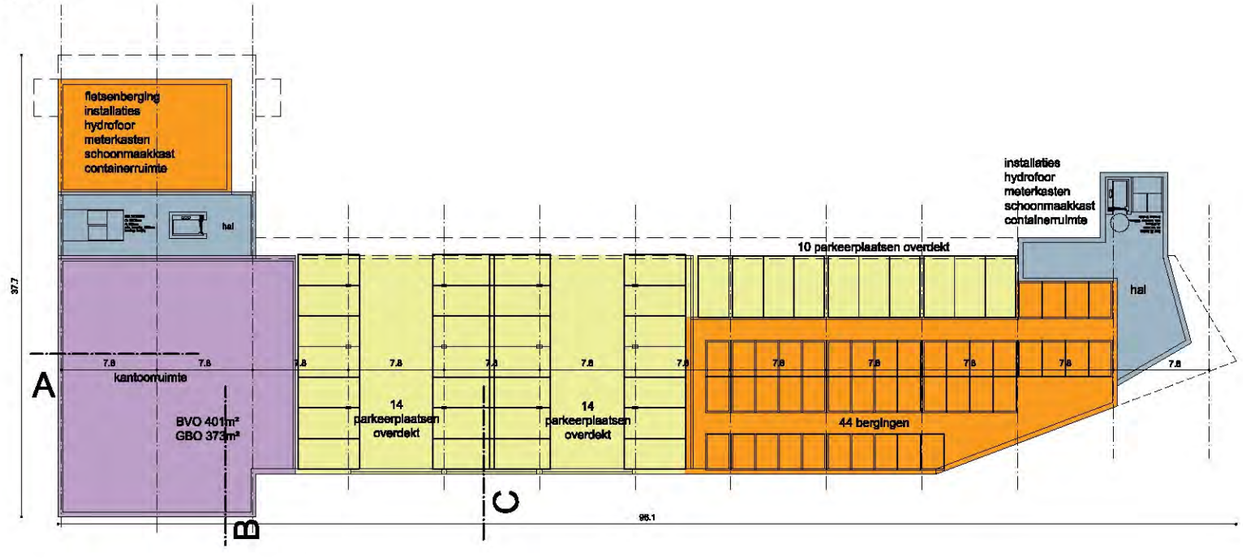
PLATTEGRONDEN 1:500

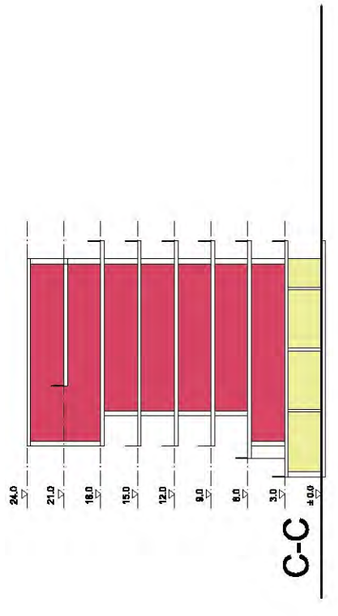


A-A



B-B

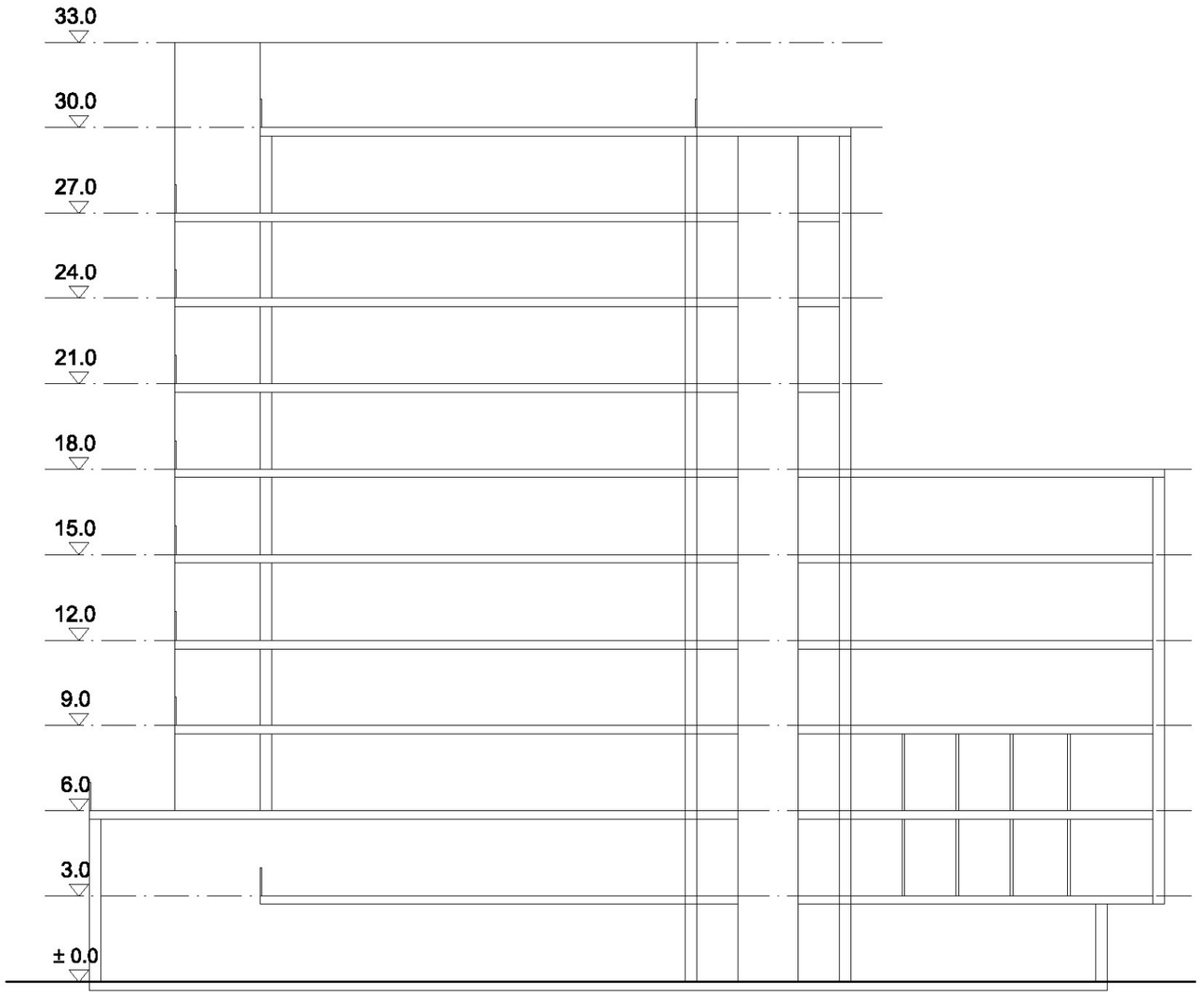




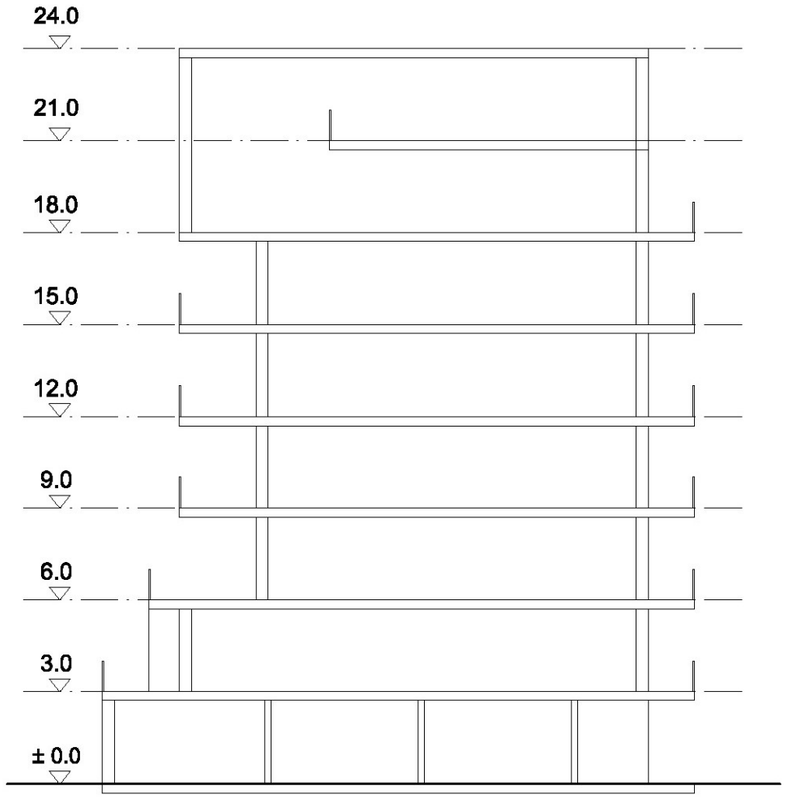
C-C

begane grond

OVERZICHT 1:500

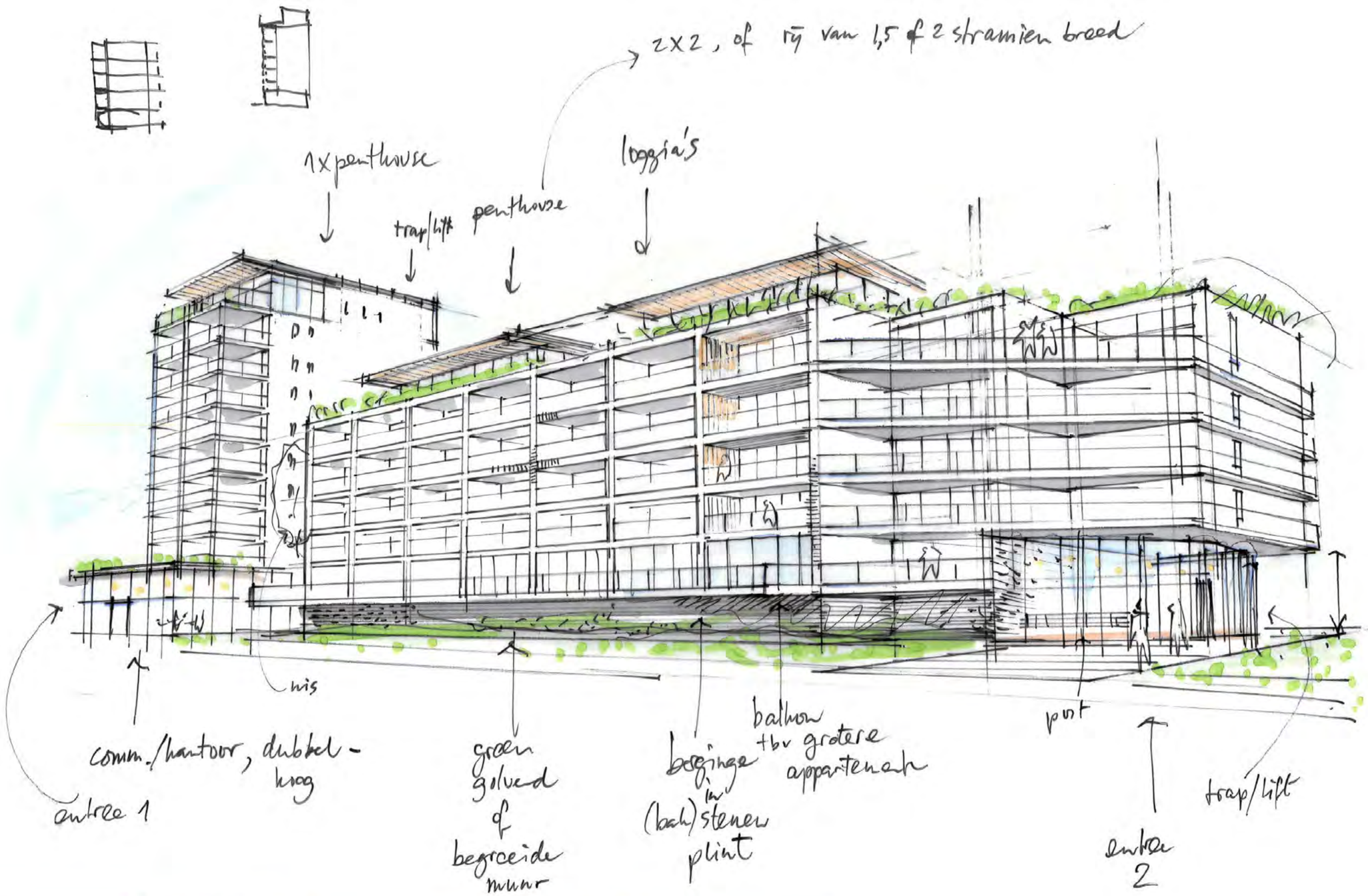


doorsnede B



doorsnede C

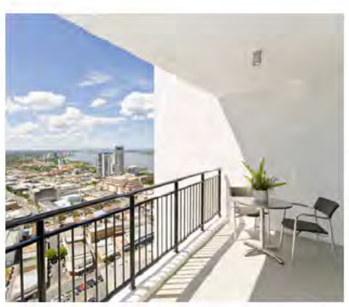
DOORSNEDE 1:200





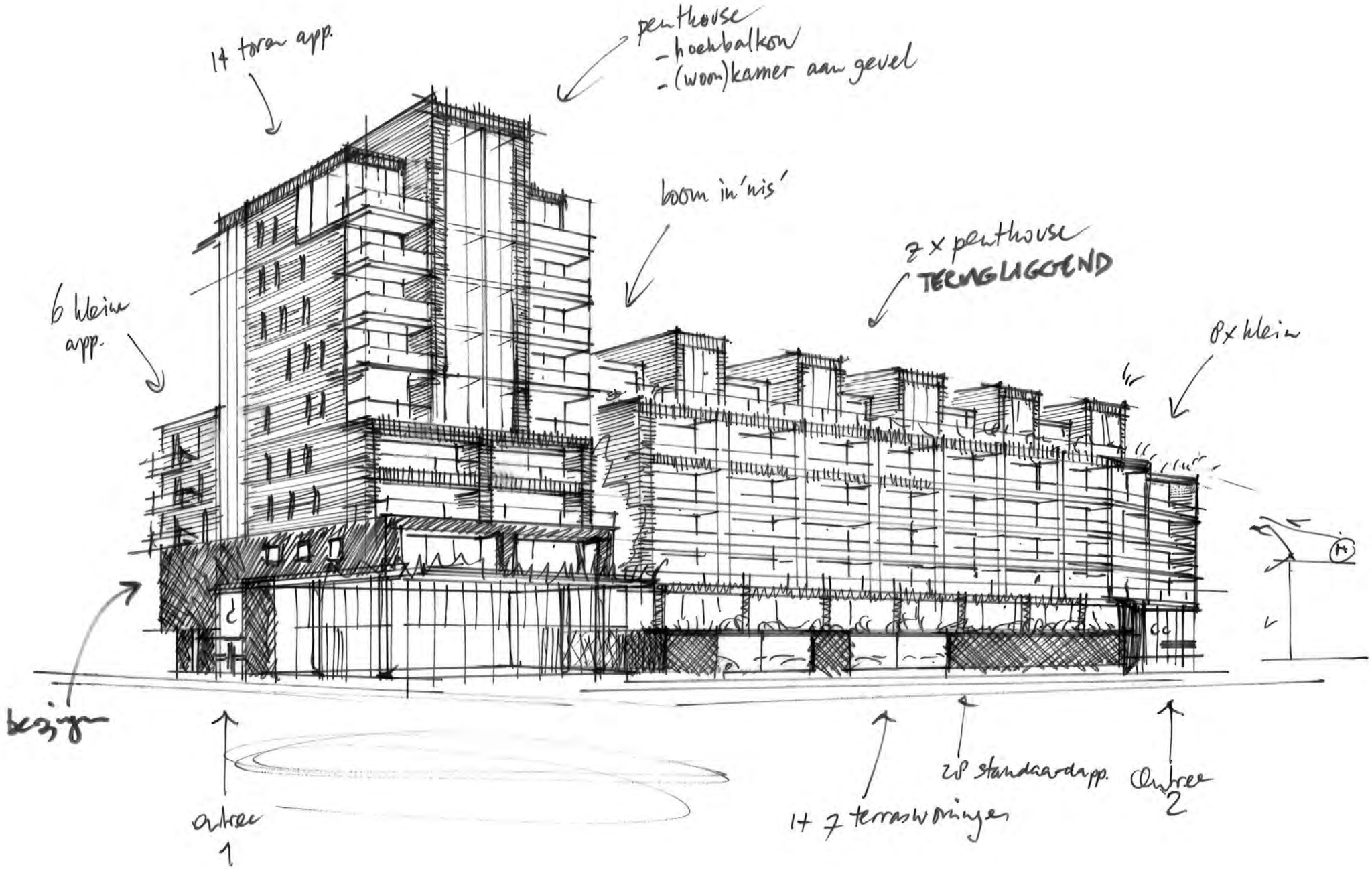






- Hoger bij rotonde, lager richting hotel;
- Rustig beeld;
- Brede balkons/ loggia's: zon en zicht zijn woonkwaliteit;
- Bijzondere penthouselaag;
- Transparante, dubbelhoge entree;
- Zichtbare plint verdieping in het groen;
- Groenthema in, aan en op het gebouw.

IMPRESSIE VANUIT OOSTZIJDE



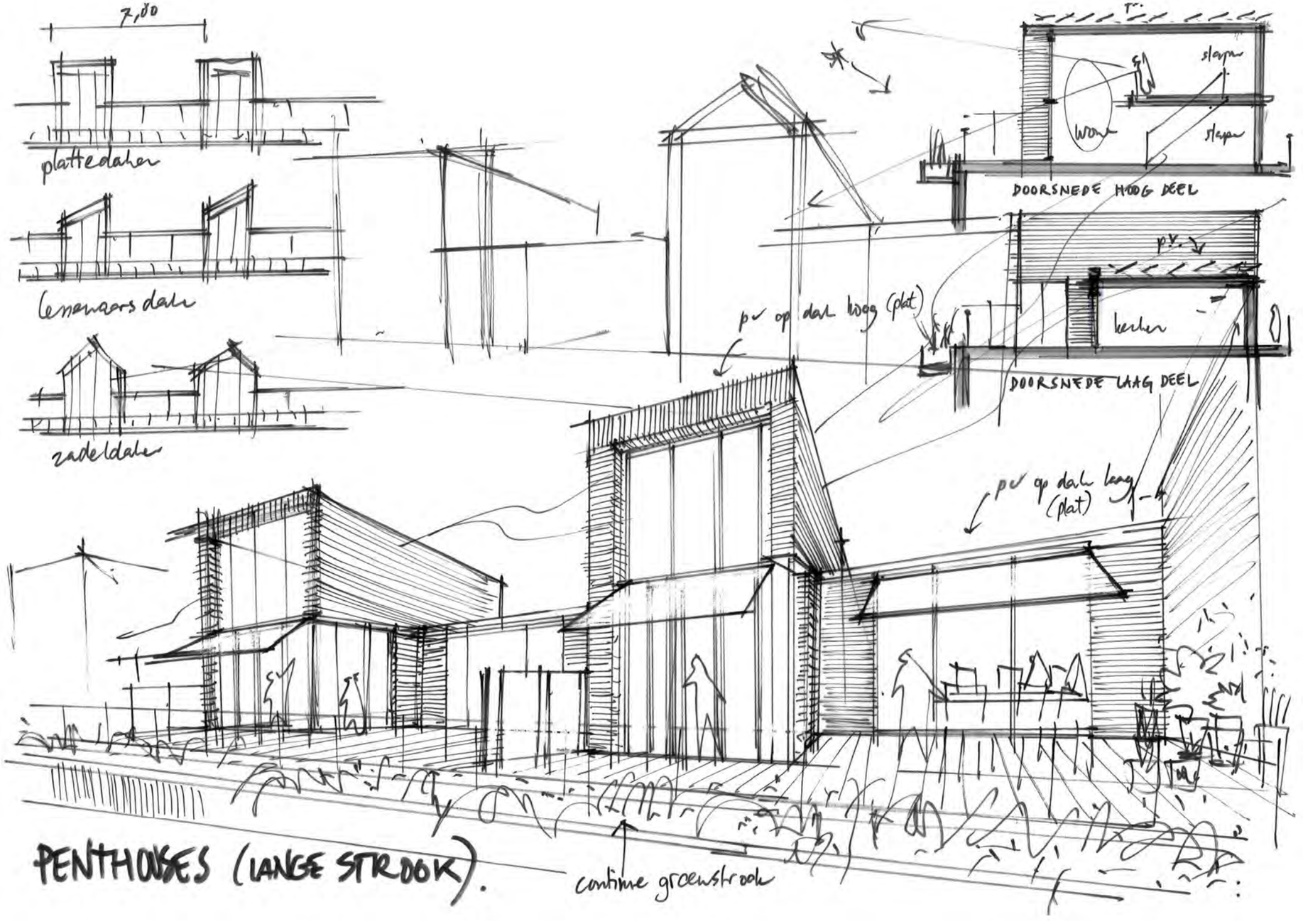


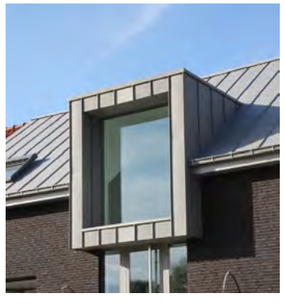


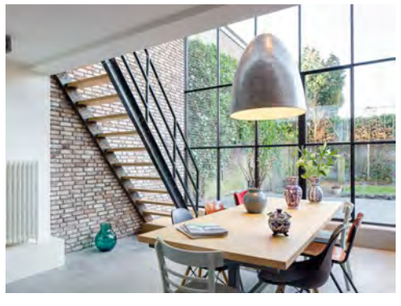
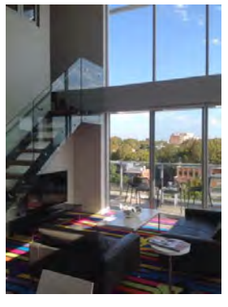


- Accent bij rotonde, lager richting hotel;
- Logische plek voor accent, én hier is het mooiste uitzicht;
- Toren heeft interessante opbouw naar boven en verjongd;
- Zichtbaar en transparant dubbelhoog kantoorvolume (met entresol);
- Brede balkons/ loggia's: zon en zicht zijn woonkwaliteit;
- Penthouselaag met dubbelhoge woonruimte (vide);
- Transparante, dubbelhoge entree aan Go[redacted];
- Zichtbare plint-verdieping in het groen.

IMPRESSIE VANUIT ZUIDWESTZIJDE





- Penthouses op bovenste verdieping in 1 of 2 of 1,5 laag;
- Deel naar voorzijde schuiven levert fijne privé buitenruimte op;
- Baksteen (wanneer in voorvlak gevel) of zink/ hout wanneer terugliggend;
- Voordeel terugliggend is raam bewassing en meer buitenruimte;
- Doorlopende groenstrook als rand geeft groen uiterlijk aan gebouw;

IMPRESSIE PENTHOUSES

WATERPARK

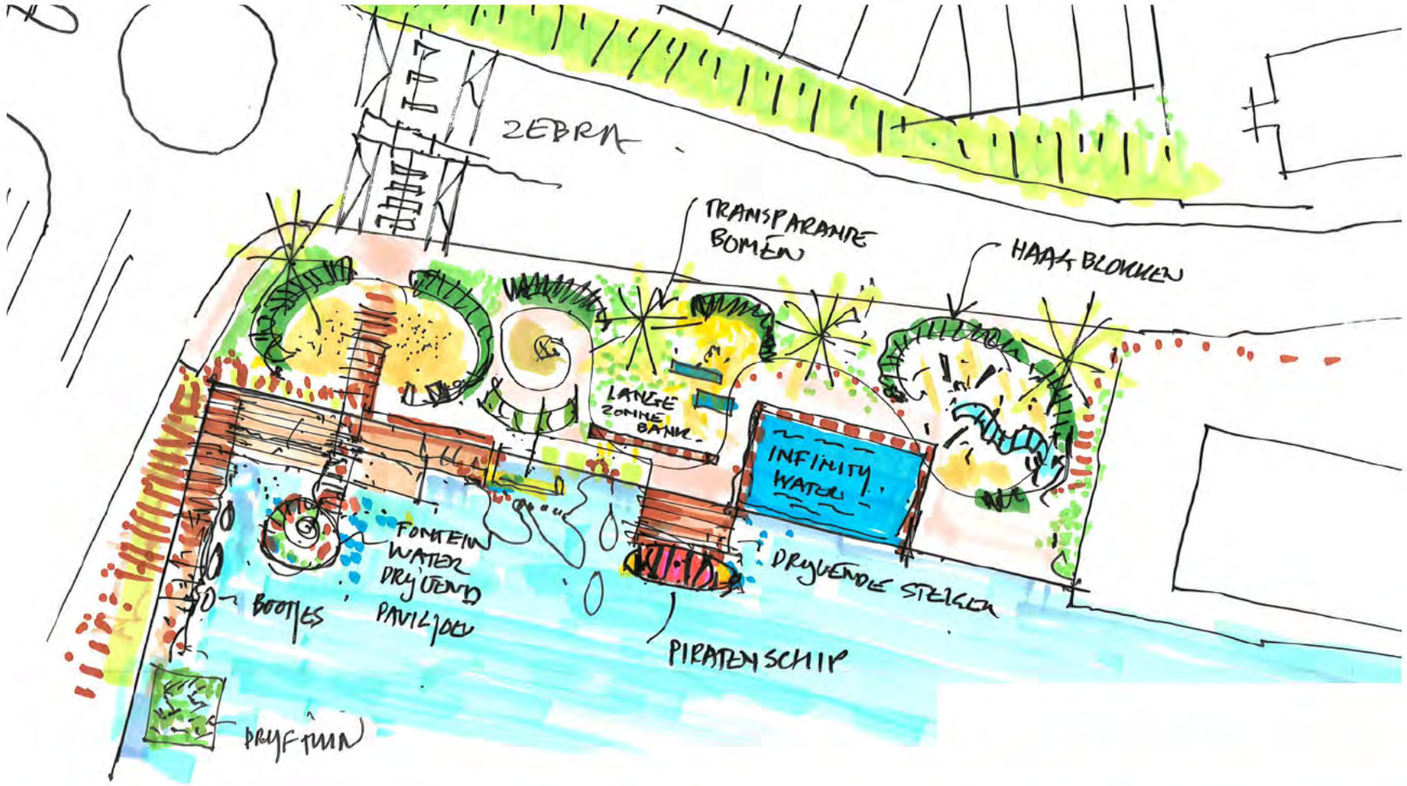


WATERAPPARTEMENTEN



HERENHUIZEN





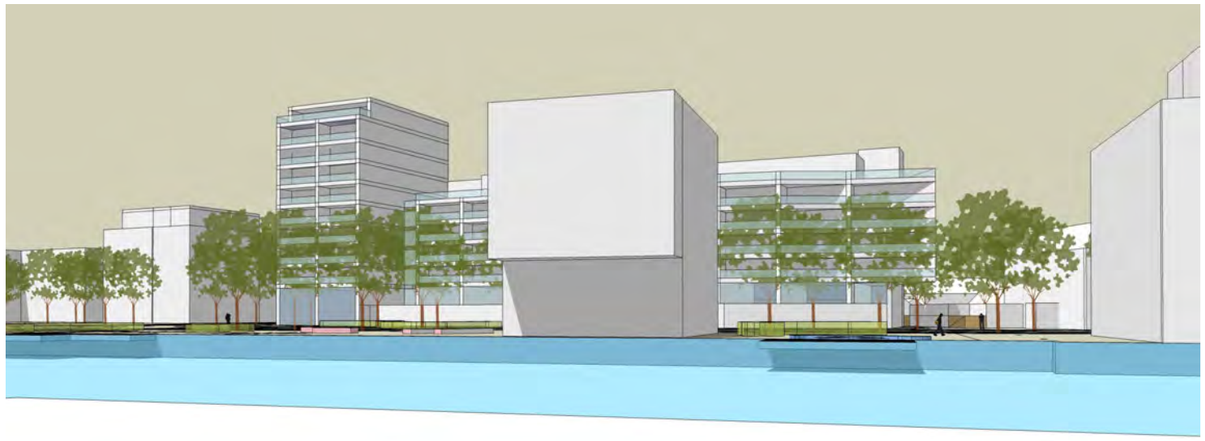


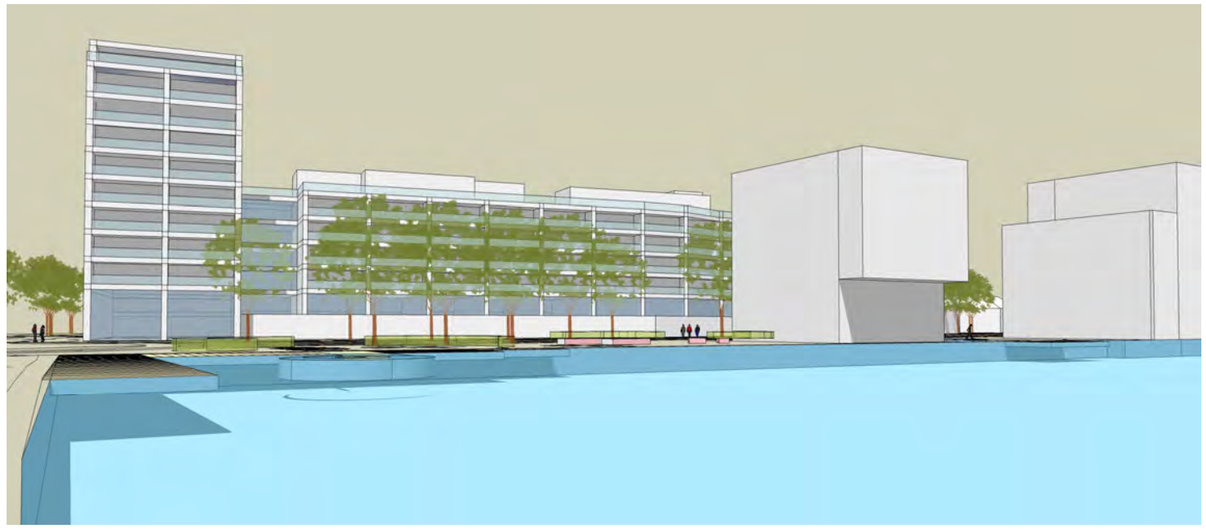




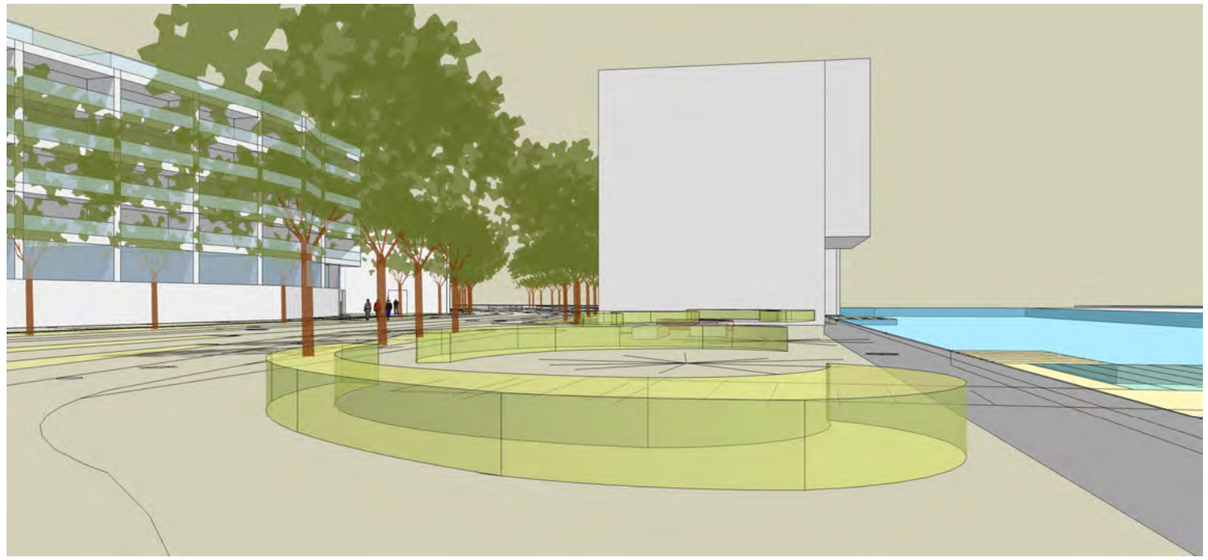


LOCATIE WATERZIJDE | WATERPARK











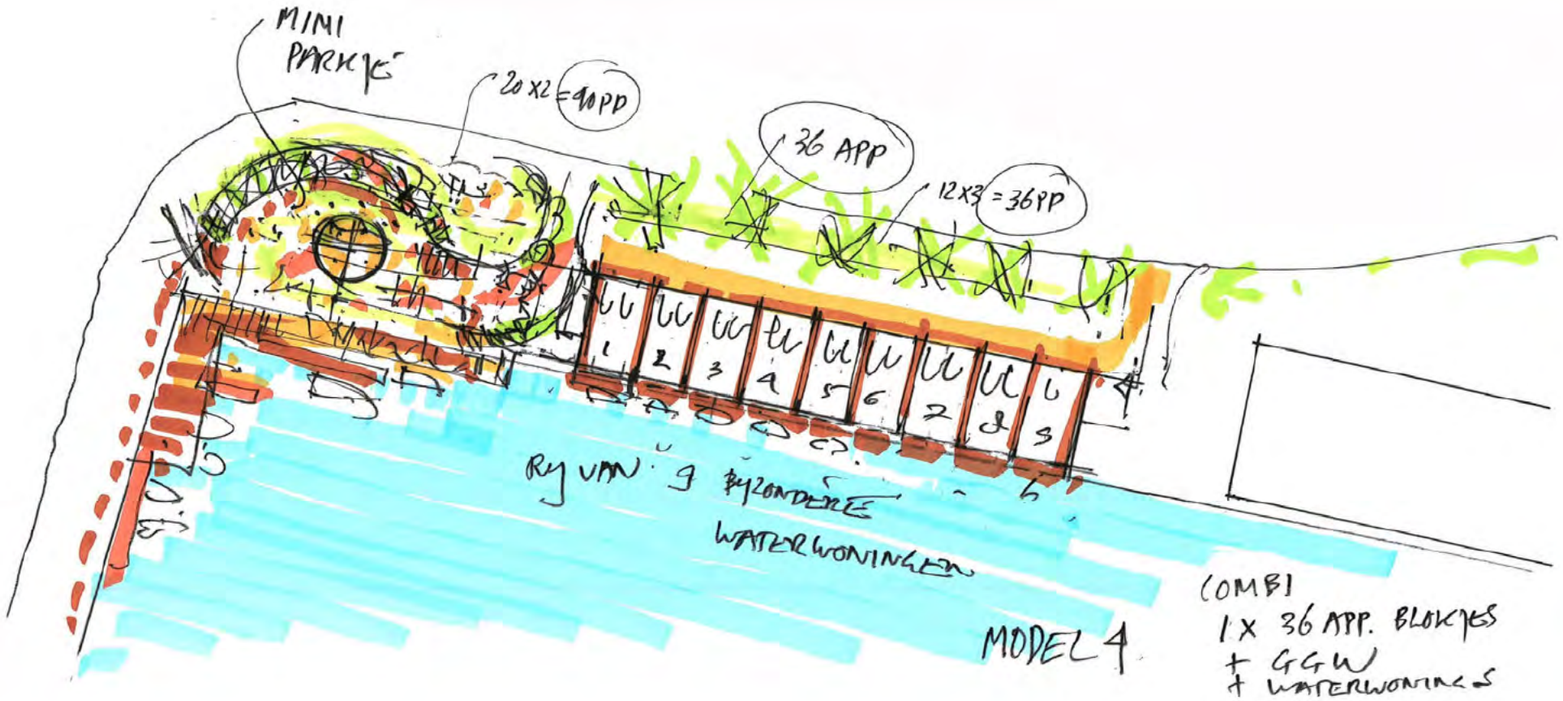




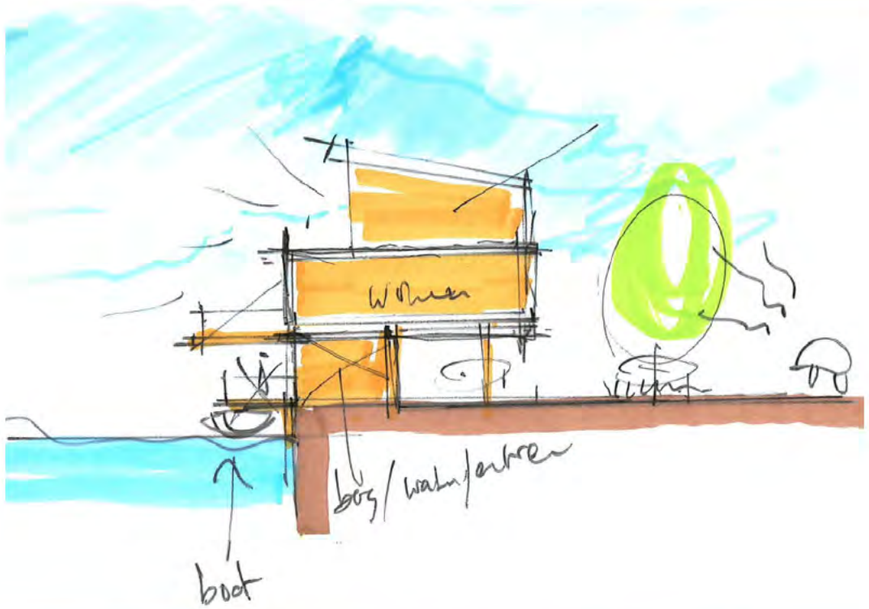
























LOCATIE WATERZIJDE | HERENHUIZEN

Bijlage: plangebied [redacted] en omgeving in beeld






Bakker Vastgoed








Campanile
RESTAURANT








ZONE
30
DermaClinic


Meppel
IJsselhallen

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 30 november 2017 09:26
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Scan_[redacted]08_43_30-11-2017
Bijlagen: Scan_[redacted]08_43_30-11-2017.pdf

Hoi,

Hierbij de scan van de ondertekende intentieovereenkomst voor[redacted].

[redacted]
jurist vastgoed en grondzaken

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 30 november 2017 8:44
Aan: [redacted]
Onderwerp: Scan_[redacted]08_43_30-11-2017

Please find your scan attached to this Email.

perspectief

Zwolle

Startnotitie Stedebouwkundige Verkenning Herontwikkeling [redacted] e.o.

Aan Wethouders [redacted] en &[redacted]

Van [redacted] & [redacted] (Team Ruimte, afdeling Ruimte & Economie)

Datum 11 juli 2017

1. Inleiding

1.1 Aanleiding & doel startnotitie

Verzoek [redacted] Vastgoed

In februari 2017 is een verzoek van [redacted] Vastgoed binnengekomen voor herontwikkeling van het door hen aangekochte, leegstaande kantoorgebouw aan de [redacted]. [redacted] is in een deel van de beschikbare kantoorruimte gehuisvest.



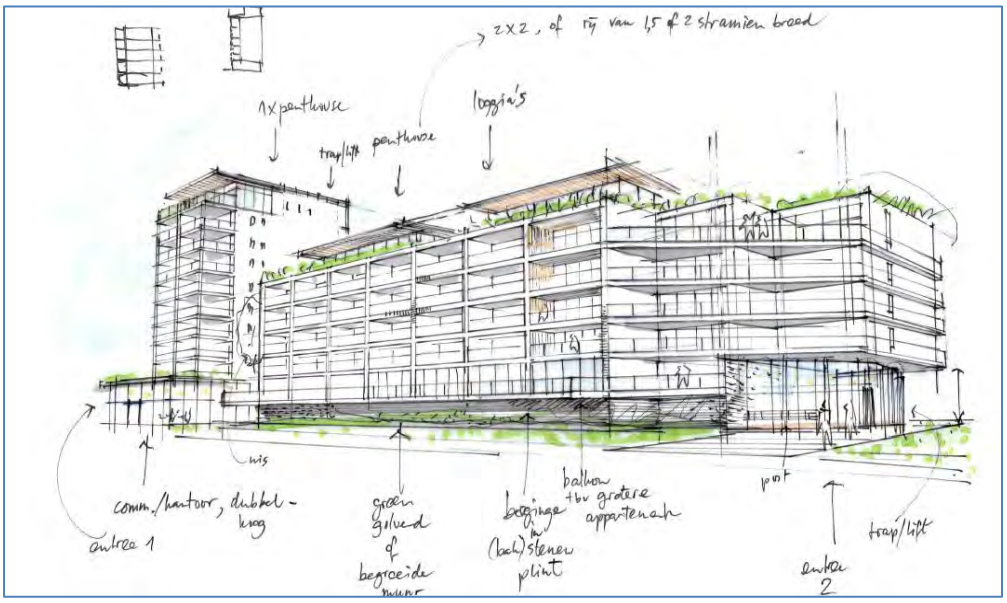
Men wil dit gebouw uit de jaren zeventig slopen er hier woningbouw en andere functies ontwikkelen. Het verzoek ging vergezeld van een architectonisch schetsplan (zie losse bijlage) voor:

- Een gevarieerd aanbod van 75 appartementen, waarvan het merendeel woningen van gemiddeld 100m² voor het middeldure koopsegment en 18 ruime penthouses voor het dure koopsegment;
- Toevoeging van ca. 600m² eigen kantoor/commercieel op beeldbepalende hoek.

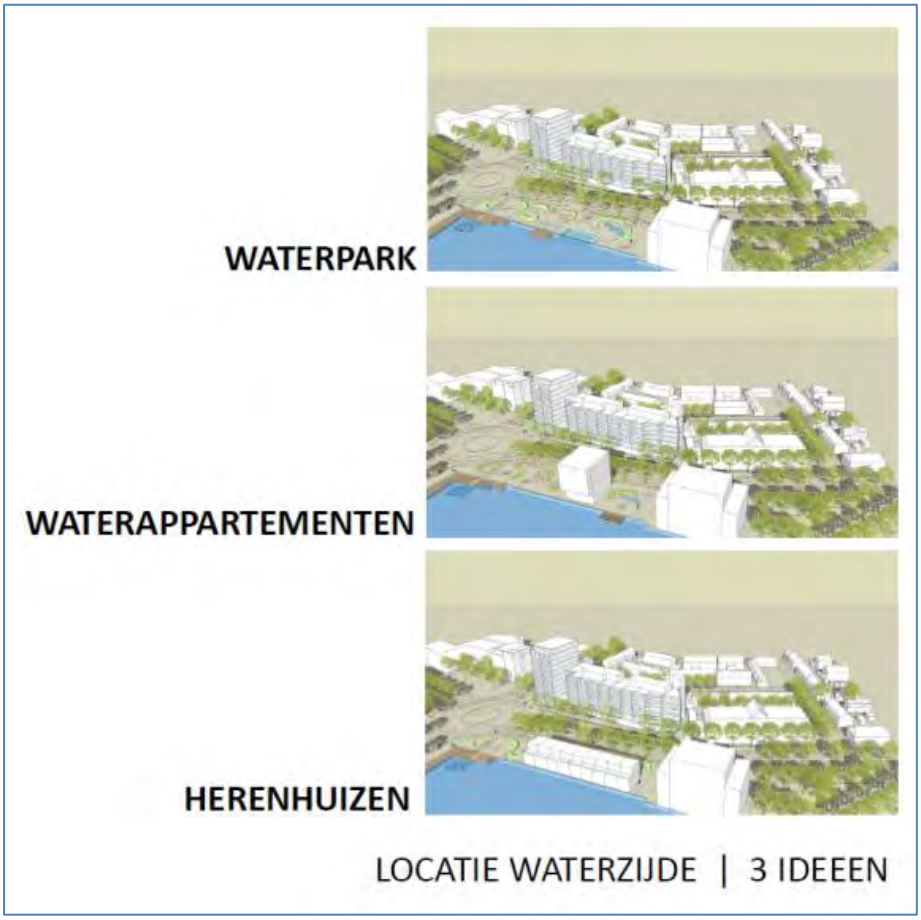
Aan de waterzijde worden ook denkbeelden voor herontwikkeling geopperd. Die zijn per scenario als volgt:

- *Waterpark* met diverse parkachtige functies, zoals een fontein, steiger, paviljoen, elementen die het verblijf in het park [redacted] etc.

- *Waterappartementen* met daaromheen groen;
- *Herenhuizen* in een rij van 9 grondgebonden woningen en een parkje.



Herontwikkeling naar appartementen in middelduur en duurkoopsegment



Drie scenario's voor herontwikkeling van de waterzijde

Datum 11 juli 2017

Regiekamer Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)
Dit nieuwe NRI is besproken in de ambtelijke ´Regiekamer NRI´ van 13 maart 2017. Het advies luidt als volgt.

Het parkeerterrein aan de overkant van het pand [redacted] is van de gemeente Zwolle. [redacted] vastgoed heeft het idee dit gebied mee te nemen in de totale planontwikkeling. Dit is een kans is, die nu benut kan worden. Er zal wel goed gekeken moeten worden naar de (on)mogelijkheid van het opheffen van de huidige openbare parkeervoorziening (betaald). De parkeerplaats wordt op markdagen gebruikt om vrachtauto's van marktkooplui te parkeren.

Wat betreft het woonprogramma: het herontwikkelen van de [redacted] naar 75 appartementen in het middeldure en duurdere koopsegment (wonen) is positief, omdat dit momenteel één van de weinige nieuwe initiatieven betreft in dit segment van de woningmarkt. In het kader van de gemeentelijke hoogbouwvisie zijn grotere bouwhoogtes te overwegen, mits de nieuwebouw stedebouwkundig zorgvuldig wordt ingepast. Het door [redacted] ingediende voorstel is in dit verband voor wat betreft de bebouwing te massaal en volumieus. Er ontstaat een te lang en eenvormig bouwblok tussen binnenstad en de woonbuurt 'het Noorden' (Diezerpoort). De verhoogde stenen plint (met daarachter bergingen en parkeerruimte voor auto's) draagt niet bij aan een levendig stadsbeeld, die hier in de toekomst juist wel wenselijk is is. De buitenruimtes om het gebouw heen blijven net zo stenig als nu. Dat draagt niet bij aan de doelstellingen die de gemeente heeft op het gebied van klimaatadaptatie en de versterking van het structuurgroen.

Herontwikkeling van de [redacted] en mogelijk ook de nabije omgeving (o.a. de waterzijde) is kansrijk. Dit met het oog op een goede ruimtelijke (ordenings)-kwaliteit met inachtneming van:

- Structuurplan Zwolle 2020 en Ontwikkelprogramma [redacted] 2020 die voorzien in een dergelijke inbreiding;
- nieuwe opgaven voor klimaatadaptatie en energietransitie en andere strategische beleidskaders, zoals de Welstandsnota (met BKP Bi), Woonvisie en collegebesluit Kantorentransformatie Naar Wonen.

Vanuit woningbouw zijn er gesprekken met de woningcorporaties over voldoende plek voor sociale woningbouw. Dat aspect is nu niet in het programma opgenomen. Het ontbreken daarvan moet goed gemotiveerd worden. In het kader van het stedeboukundig ontwikkeplan zal gedegen onderzocht moeten worden of sociale woningbouw al dan niet tot de mogelijkheden behoort. Meekoppelkansen zijn de kade op hoogte van 2.60m +NAP brengen (hoogwaterbescherming) en om de groenstructuur te verbeteren. De ambitie is om een kwaliteitsimpuls te geven aan het gebied.

Doel startnotitie
Deze startnotitie is bedoeld ter afsluiting van de identificatiefase van dit NRI en geeft de nodige uitgangspunten mee voor:

- een op te stellen verkenning in de vorm van een stedebouwkundig ontwikkelingsplan (SOP) voor de [redacted] door de initiatiefnemer onder begeleiding van de gemeente;
- een op te stellen fictieve stedebouwkundige studie van de nabije omgeving (o.a. parkeerterreinen [redacted]) door de gemeente.

1.2 Beschrijving huidige situatie ontwikkellocatie en omgeving

[redacted]

Het beoogde te ontwikkelen gebied ligt ten noord/westen van de binnenstad van Zwolle, buiten de stadsgracht aan de de [redacted] Het kantoorgebouw dat nu in het plangebied staat meet 5.400m², is niet meer van deze tijd en heeft een gesloten uitstraling naar de [redacted] Aan de noordzijde van het plangebied is een privaat parkeerterrein, behorend bij het kantoorgebouw [redacted]



Omgeving [redacted]

Op de onderstaande kaart zijn met de cijfer 1 t/m 9 de omliggende functies aangeduid.



1. Stadsgracht: ter plekke van nummer 1 is een vaste aanlegsteiger voor de 'mvb Oosterschelde'. Dit is een horeca-boot die gebruikt wordt voor verschillende - recreatieve doeleinden (feesten, partijen, evenementen, huwelijken, vergaderingen etc);
2. Woningbouwontwikkeling: het 'Kraanbolwerk';
3. Een bestaand appartementencomplex aan de [redacted] direct aan het water (inclusief private parkeervoorziening) en ten oosten daarvan een openbaar gemeentelijk parkeerterrein;
4. Hotel/restaurant;
5. Twee woonwagens (woningbouwcorporatie Deltawonen) en een gebouw voor de tafeltennisvereniging (grond en gebouw in eigendom van de gemeente Zwolle);
6. Grondgebonden woningen (van [redacted]), gebouwd in de na-oorlogse periode;
7. Kantoren en maatschappelijke voorzieningen;
8. Studentenhuisvesting en Taxus verslavingszorg.
9. Een openbaar parkeerterrein in eigendom van de gemeente. Het parkeerterrein heeft een capaciteit van 85 plaatsen (betaald parkeren). Het parkeerterrein wordt op de marktdagen ook gebruikt voor het parkeren van de wagens van de marktkooplieden.

Het plangebied wordt omsloten door een aantal wegen. De [redacted] maken deel uit van de Zwolse binnenring en zijn gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg waar een maximale snelheid geldt van 50 km/h. Via de rotonde Pannekoekendijk-[redacted] en de [redacted] is er een snelle aansluiting op de A28 (richting Noord). Via Pannekoekendijk en Katerdijk is de A28 richting Zuid vlot bereikbaar vanaf de [redacted] De [redacted] en de van [redacted] zijn erftoegangswegen. In het plangebied zijn meerdere groenstructuren aanwezig. Onder andere aan de van [redacted] de [redacted] en de [redacted].

Datum 11 juli 2017

Toets bestemmingsplan

De locatie [redacted] is gelegen in het bestemmingsplan Diezerpoort en heeft de enkelbestemming “Gemengd-1”, de dubbelbestemming ´waarde/archeologisch’ en de dubbelbestemming ‘waterstaat-waterkering’. De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van: bedrijven, waaronder horecabedrijven als genoemd in de categorieën 1 tot en met 6 van de lijst met horecacategorieën, welke als een bijlage bij de regels is opgenomen; maatschappelijke voorzieningen; sport;

De weg [redacted] en de parkeervoorziening aan de kade zijn ook gelegen in het bestemmingsplan Diezerpoort en kennen de enkelbestemming verkeer, de dubbelbestemming ´waarde/archeologisch’ en de dubbelbestemming ‘waterstaat-waterkering’.



Bestemmingsplan Die[redacted]poort, [redacted] (rood omkaderd)

De voorgestelde ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan, omdat wonen niet past binnen de geldende bestemming.

Een partiële herziening (bevoegdheid gemeenteraad) van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling te kunnen realiseren. Er is een afweging nodig om te bepalen binnen welke uitgangspunten de gemeente kan meewerken aan die bestemmingswijziging. De voorliggende startnotitie en de nog op te stellen stedebouwkundig ontwikkelplan geven daar invulling aan.

2. Beoogd resultaat

2.1 Ambities

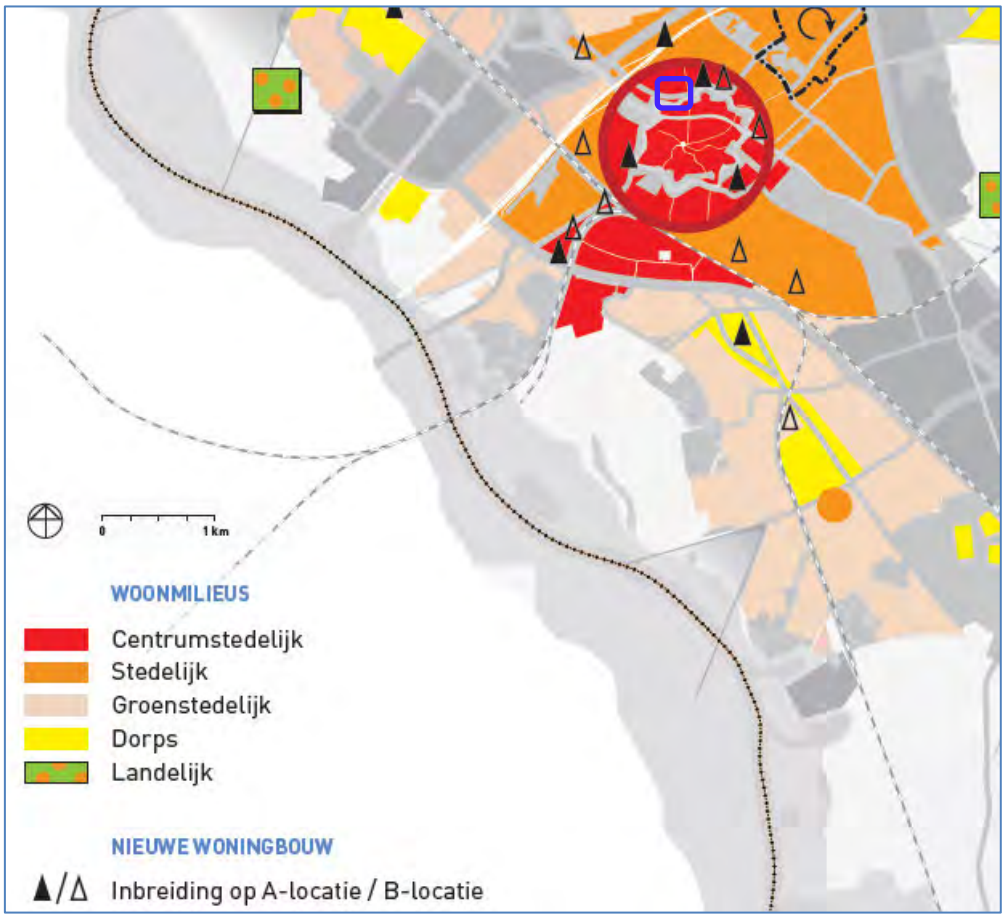
Algemeen
De initiatiefnemers maken onder begeleiding van de gemeente een verkennend stedebouwkundig ontwikkellingsplan (SOP). De strategische meerwaarde hiervan is om de geldende bestemming te wijzigen en de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, mits planologisch en stedebouwkudig gezien van goede ruimtelijke kwaliteit. Het huidige bestemmingsplan biedt ruimte aan kantoren. Die mogelijkheid zal in het nieuwe bestemmingsplan sterk worden ingeperkt. Dit past in het kantorenbeleid van de gemeente om de kantorenleegstand te verminderen en het aanbod van oude kantoren op bepaalde plekken in de stad te reduceren. De Zwolse kantorenmarkt wordt hierdoor gezonder.

De stedebouwkundige verkenning richt zich op meervoudige waardencreatie met een goede ruimtelijke (ordenings-)kwaliteit naar gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. In verband hiermee wordt een ketting van (meekoppel-)kansen in beeld gebracht om de ruimtelijke structuur van de locatie e.o. beter bruikbaar, meer herkenbaar en toekomstbestendiger te maken. Toekomstbestendig vooral met het oog op de nieuwe opgaven voor klimaatadaptatie en energietransitie.

De ambities van het Structuurplan Zwolle 2020, het Ontwikkelingsprogramma [redacted] 2020 (inclusief beeldkwaliteitsplan), de kansenkaart toeristisch medegebruik van het Zwolse water, het ‘Buurt-voor-buurt onderzoek’ uit 2016 en de Woonvisie 2016-2026 zijn hierin leidend.

Structuurplan Zwolle
Het structuurplan dat op 16 juni 2008 door de raad is vastgesteld geeft een integrale visie op de gewenste sociale, economische en ruimtelijke structuur in 2020 weer met een dookijk naar 2030. Het structuurplan verwoordt niet alleen een kwantitatieve opgave, maar heel nadrukkelijk ook een kwalitatieve opgave.

Op de structuurplankaart is een cirkelvormig gebied om de binnenstad aangewezen als Centrumstedelijk Gebied, waarin de ontwikkellocatie in is gelegen. Een dergelijk gebied kent een hoge bruto dichtheid van 50-80 woningen per hectare. De uitstraling is monumentaal en het gaat voornamelijk om gestapelde bouw (meerdere verdiepingen). Het is van belang in het stedebouwkundig ontwikkelplan aan te sluiten bij de in het structuurplan geformuleerde ambities.



Plangebied (paars omkaderd) ten opzicht van structuurplankaart Zwolle 2020

De [redacted] als onderdeel van het centrumstedelijk gebied is een aantrekkelijk vestigingsgebied voor bepaalde voorzieningen die niet passen in de [redacted] en voor vormen van centrumstedelijk wonen. Dit kan in de plint van nieuwe of bestaande woon- en kantoorgebouwen

Het water in het centrumstedelijk gebied is één van de visitekaartjes van Zwolle. In samenhang met de historische binnenstad en toeristische en recreatieve elementen zijn met name de belevingsaspecten (esthetisch/cultureel) van hoog niveau.

Ontwikkelingsprogramma [redacted] 2020

Dit programma heeft als doel om de centrumfunctie van de binnenstad te versterken. Het ontwikkelingsprogramma is ook een samenhangende visie voor de binnenstad en de schil daaromheen. Hierbij ligt een nadruk op de ruimtelijke kwaliteit en het cultureel erfgoed.

Het ontwikkelingsprogramma biedt stedebouwkundige/planologische kaders voor de ontwikkeling van het plangebied [redacted]. In het programma worden een aantal deelgebieden onderscheiden. De volgende zijn van belang voor de locatie [redacted]:

- de *Groene Singelring*. Dit is de singelgracht met groen eromheen, die het visitekaartje van Zwolle is. Het is voor bewoners en bezoekers de eerste kennismaking met het historisch stadshart.
- de *Schil* met verschillende andere Centrumgebieden om de binnenstad.

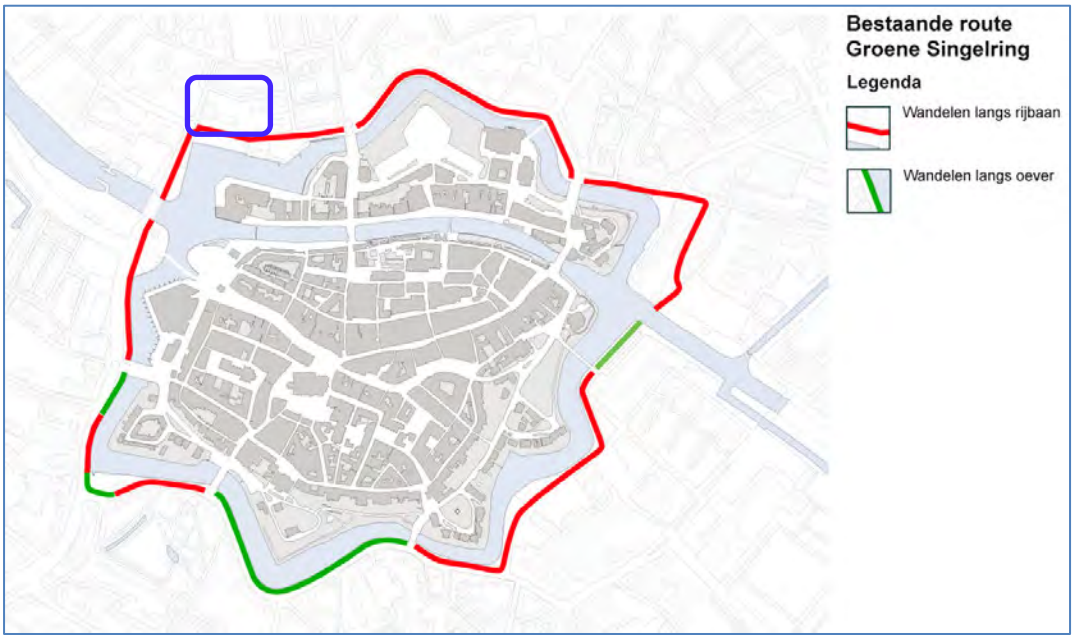
Groene Singelring
De markante ring is niet alleen het visitekaartje van Zwolle, maar ook belangrijk voor de herkenbaarheid van het stedelijk weefsel en oriëntatie in de routing door de stad Zwolle. Het groene karakter is echter op sommige plaatsen onderbroken. De druk van infrastructuur is op meerdere punten hinderlijk en het aanzien van bebouwing monotoon of beeldveerstorend. Dit is het geval op onderhavige locatie. Daarom is het een uitdaging om bij een NRI als dit de kwaliteit van de Groene Singelring aan weerszijden van het water te verbeteren en cultuurhistorische elementen niet aan te tasten, maar juist versterken.

De onderstaande kaart laat de ambities zien als het gaat om de ontwikkeling van de groene singelring in relatie tot de locatie [redacted] en omgeving. Een aantal punten zijn belang:

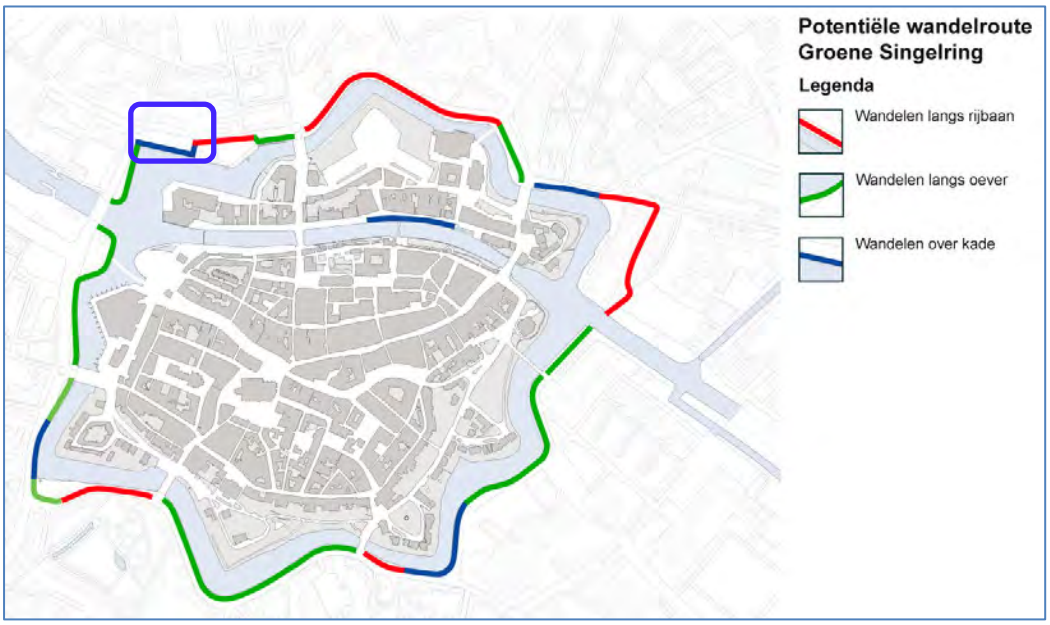
- betere benutting van oeverrecreatie en het aanmeren van vaartuigen;
- introductie van 19e-eeuwse stadswandelingen. De beeldbepalende singelring vormt een prachtige ambiance om de Zwolse binnenstad te ervaren. De waterzijde bij de [redacted] vormt daarbij een knelpunt.
- Verharding domineert en de wandelroute loopt monotoon langs de rijbaan. Door de route op een aantal plaatsen van de rijbaan richting het water te verschuiven, ervaart de bezoeker het water en groen.



Ambitie *Groene Singering* (locatie [redacted] paars omkaderd)



Bestaande route stadswandeling langs de singelring (plangebied rood omkaderd)



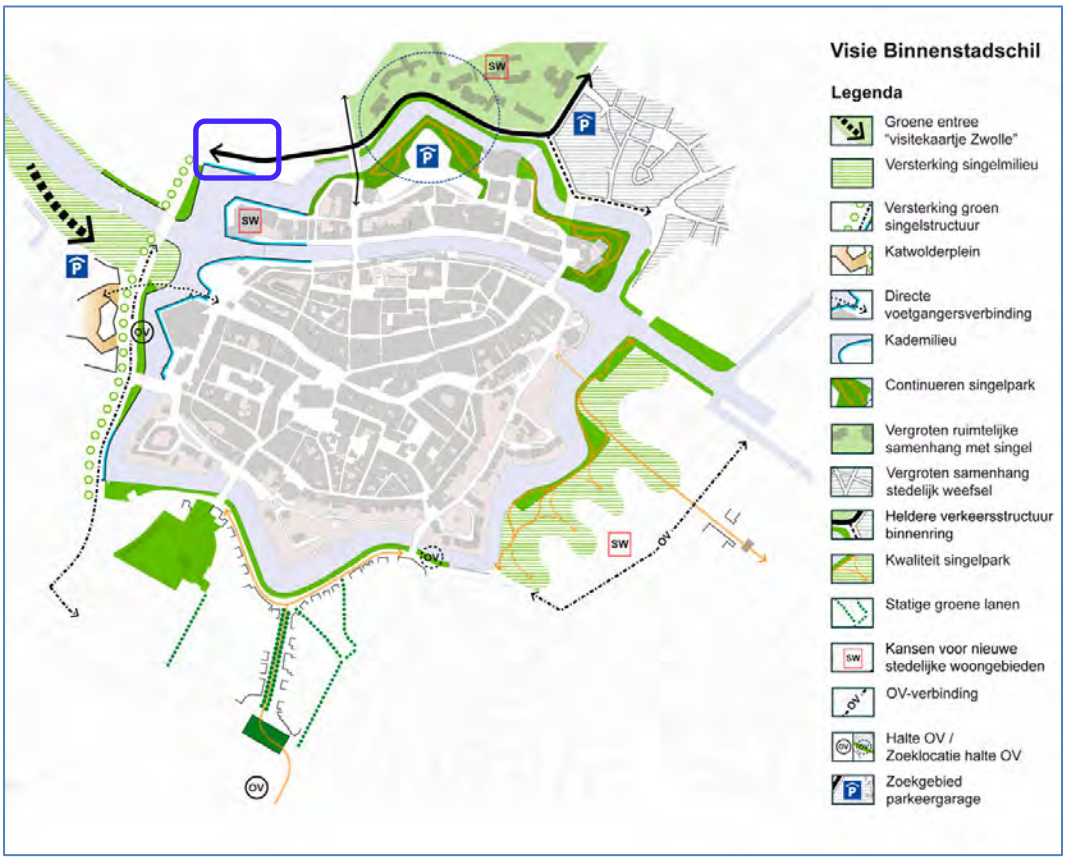
Potentiële stadswandeling langs de singelring (plangebied paars omkaderd)

[redacted]

In de schil rondom de binnenstad zijn er stedenbouwkundig gezien vier soorten milieus te onderscheiden met ieder een eigen identiteit. De gemeente speelt daar op in bij de locatieontwikkeling met toekomstige centrumfuncties voor wonen en werken, bij de verkeersstructuur en inrichting van de openbare ruimte. Eén van de te onderscheiden milieus is de Pannekoekendijk en omgeving. Het plangebied [redacted] maakt daar onderdeel van uit.
Het is belangrijk om de continuïteit van de singelstructuur te behouden. Het HofMietpark vormt daarbij een ruimtelijke schakel tussen de entree vanaf de A28 en de binnenstad. Daarnaast wil de gemeente samenhang creëren in de geterrasseerde kademilieus [redacted], Katwolderplein, Rodetorenplein, Thor[redacted] en de groene singeloevers (zie figuur 8) .

Naast het creeren van meer samenhang in de kademilieus zijn er in de binnenstadsschil, deel Pannekoekendijk en omgeving, in het ontwikkelprogramma binnenstad uit 2011 ook mogelijkheden genoemd om centrumfuncties toe te voegen. Mogelijkheden zijn een winkel- en uitgaanscentrum met onder meer een supermarkt met 1000 m2, overige detailhandel tot 6500 m2 en horeca en leisure tot 2000 m2. In de periode 2011- 2017 is (voor een deel) invulling gegeven aan die marktruimte. Onder andere door de realisatie van een supermarkt. Het is een kans om het leisure-aanbod in Zwolle op peil brengen door buiten de binnenstad meer geschikte locaties op de markt te brengen. Zie hiervoor ook de ‘kansenkaart toeristisch medegebruik van het Zwolse water’. Dit onderwerp staat toegelicht verderop in deze startnotitie op pagina 15.

Datum 11 juli 2017



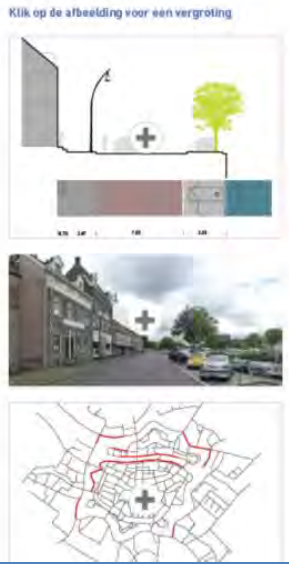
Visie binnenstadschil (plangebied paars omkaderd)

Beeldkwaliteitsplan [redacted] Schil

Het Ontwikkelprogramma [redacted] Zwolle 2020 besteedt aandacht aan de gebruiks- en beeldkwaliteit van openbare ruimte en gebouwen. Dit is vertaald in een beeldkwaliteitsplan. Onderstaande afbeeldingen zijn fragmenten uit dat beeldkwaliteitsplan en relevant voor verschillende deelgebieden op en rond de ontwikkelingslocatie.

De kades

Bebouwing aan de kades heeft van oudsher een sterke relatie met het water. Hier werden goederen uitgeladen en overgeslagen. De eenheid van de kade staat voorop en een te sterke zonering van de ruimte is niet gewenst. Robuuste materialen als Zweedse granietkeien, kloeke natuursteenplaten en afdeksloven, geven karakter en een stoere sfeer aan deze voormalige handelskades. Wees terughoudend met het aanplanten van bomen. Zorg er voor dat de afstand tussen bomen voldoende groot is om het aaneenrijgen van boomkronen te voorkomen. Een verlaagd deel van de kade langs het water kan helpen het water meer bij de beleving van de stad te betrekken. Bereikbaarheid van het water heeft de voorkeur. Het hemelwater kan afstromen naar de gracht. Verlichtingsarmaturen kunnen aan de gevel of als masten.



Relevant voor de Waterzijde

De ontsluitingsweg

De binnenring volgt grotendeels de gracht. De opbouw van de weg sluit aan bij deze belangrijke groenblauwe structuurlijn. De binnenring wordt daarom rijkelijk voorzien van bomen, in rijen of in groepen. Met de stadswandeling uit het ontwikkelingsprogramma binnenstad 2020 krijgt de voetganger een steeds prominentere plek. De balans tussen doorstromen en verblijven wordt daarmee evenwichtiger. Aan de binnenring wordt in toenemende mate gewoond, gewerkt en uitgegaan. De verlichting is meer utilitair, aan masten en qua type afgestemd op het autoverkeer.



Relevant voor de ontsluitingsweg



Relevant voor de van [redacted] en [redacted]

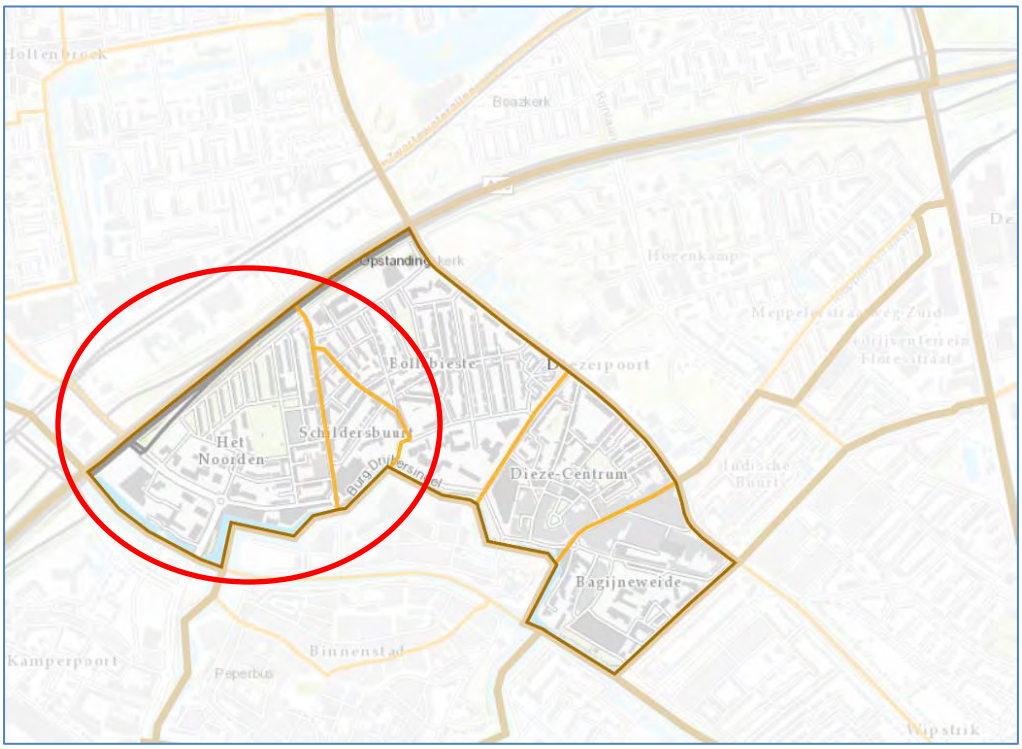
Woonvisie

De ontwikkeling van de woningen op deze plek voorziet in de grote Zwolse woningbehoefte en extra vraag naar 6.000 woningen in de periode 2016-2026 en daarna 4000 woningen tot 2030. Vanuit het Zwolse woonbeleid is in het algemeen een aantrekkelijke mix aan woningtypes en prijsklassen gewenst in zowel grondgebonden als gestapelde bouw. Normaliter stuurt de gemeente op circa [redacted]% (goedkoop-middelduur-duur).

Buurt-voor-Buurtonderzoek

Het plangebied waar deze startnotitie over gaat, ligt in de buurt 'Het Noorden' (wijk Dieze-west). Het twee-jaarlijkse *Buurt-voor-Buurtonderzoek*, voor het laatst gehouden in januari-februari 2016, laat het volgende beeld zien.

De buurt 'Het Noorden' heeft 1.489 bewoners verdeeld over 1.016 huishoudens op 1 januari 2016. De woningvoorraad bestaat voor een groot deel (sociale) huur. Een derde deel is koop, waarvan een groot deel gebouwd is voor 1960. Het huursegment bestaat voor een groot deel uit etagebouw.



De Buurt het noorden als onderdeel van de wijk Diezenpoort

De buurt is te typeren als een starterswijk waardoor, er veel minder jongeren en ouderen wonen dan in Zwolle gemiddeld. De nabijheid van de binnenstad is een reden voor veel mensen om er te (gaan) wonen. Als gevolg van de woningvooraard zijn in 'Het Noorden' meer huishoudens met een laag inkomen. De werkloosheid is vrijwel gelijk aan dat in Zwolle.
De leefbaarheid van de buurt is stabiel te noemen. De overlast en criminaliteit zijn afgenomen en een zeer groot deel van de bewoners vindt de buurt prettig om in te wonen. De aanwezigheid van voorzieningen van Tactus en het Leger des Heils heeft er toe geleidt dat de perceptie van sociale overlast wel is toegenomen. Dit speelt zich voor een deel af op het parkeerterrein aan de zijde [redacted]. Een beheercommissie, bestaande uit verschillende instanties waaronder de politie, de zorgorganisaties, buurtbewoners en gemeente, gaat met meldingen en signalen aan de slag. Verder is de tevredenheid over groenvoorziening afgenomen.
Uitgangspunten voor herontwikkeling: de planontwikkeling aan de [redacted] biedt mogelijk kansen voor de buurt 'Het Noorden'. Bijvoorbeeld als het gaat om de groen- en parkeervoorzieningen. Dit is een onderwerp om in het verkennend stedebouwkundig ontwikkelplan mee te nemen.

Kansenkaart toeristisch medegebruik van het Zwolse water
Het water is een potentiele kwaliteit voor de stad die beter benut kan worden. Woonkwaliteit, toerisme, sportbeleving en buitenrecreatie kunnen WELVAREN bij een [redacted] gebruik van het aanwezige water. In de 'Kansenkaart toeristisch medegebruik van het Zwolse water worden de mogelijkheden verkend en kansen benoemd. Het doel van de gemeente Zwolle is meer levendigheid en beleving van het water. Toerisme en

recreatie zijn daarvoor belangrijke dragers. De beleving van het water vanaf de oevers kan sterker, met ononderbroken wandelroutes, aantrekkelijke openbare ruimte en kwalitatief watergebruik.

De Schuttevaerhaven staat expliciet genoemd in de kansenkaart. Dit is met name van belang voor de ontwikkeling van de 'Waterzijde'. In de Schuttevaerhaven komen diverse waterlopen samen in een waterplein omgeven door de [redacted] de Hofvlietbrug en de Friesewal. Dit is de plek waar waterevenementen starten en eindigen. Dit is ook de plek waar bijzondere schepen de stad markeren, waar wat meer kan en mag op het water. Zwolle kent met de Schuttevaerhaven een echt 'Waterplein'.

Op de kansenkaart voor Toeristisch medegebruik komen op het Waterplein (zie onderstaande afbeelding) 'Parcours', 'Cultuur-as', 'Experimenteerzone' en 'Evenementenzone' samen. Hier is ruimte voor grote en bijzondere schepen met publieksfuncties aan boord. Afwijkend van de historische norm is beeldkwaliteit en onderscheidendheid belangrijk. Er is ruimte voor grotere evenementen. Oevergebruik sluit waar mogelijk aan.



Visie uit 'Kansenkaart voor toeristisch medegebruik van het Zwolse water'

Het is een onderzoeksopgave of en hoe het wensbeeld uit de 'Kansenkaart toeristisch medegebruik van het Zwolse water' concreet vorm kan krijgen bij het parkeerterrein aan de [redacted].

2.2 Uitgangspunten

Integrale oplossingen
Voor het op te stellen stedebouwkundig ontwikkelingsplan door [redacted] en de fictieve stedebouwkundige studie door de gemeente worden de volgende uitgangspunten meegegeven. Het is van belang om de hieruit voortkomende onderzoeksvragen integraal in dit plan te benaderen om mogelijk creatieve ruimtelijke oplossingen met elkaar te verbinden.

Goed woon- en leefklimaat
Bij herontwikkeling en daarvoor nodige bestemmingstransformatie van bestaande gebouwen streeft de gemeente naar het aanbieden van een aantrekkelijk, gezond en veilig woon- en leefklimaat. Dat raakt zowel de kwaliteit van intereur en exterieur van gebouwen, openbare en niet-openbare buitenruimten en de samenhang hiertussen.
De schaalsprong van de massa's naar de bestaande gebouwde omgeving moet niet te abrupt zijn. Versterking van de stedenbouwkundige samenhang is hierbij nodig met een typologie die op een of andere wijze aansluit bij die van de omgeving.

Het plan moet laten zien hoe de locatie met het leegstaande kantoorgebouw verandert naar een nieuwe woonfunctie waar wel behoefte aan is, terwijl de toekomstbestendigheid, ruimtelijke samenhang en het aanzien van de locatie e.o. verbetert. In verband hiermee worden de volgende te onderzoeken uitgangspunten meegegeven met het oog op:

- goede ruimtelijke kwaliteit naar gebruiks- & belevingswaarde, alsmede toekomstwaarde;
- voldoende maatschappelijke en economische haalbaarheid.

Gebruiks- & belevingswaarde

Gevarieerd woningprogramma
Passend in de huidige inzichten van de woningbehoefte wordt voor onderhavige locatie gestapelde bouw voorgestaan met middeldure en dure koopappartementen. Hoe dit aanbod er preces uit gaat zien, is onderdeel van de stedebouwkundige verkenning. In relatie met de economische haalbaarheid zal hierbij door de ontwikkelaar een nadere doelgroepenanalyse moeten plaatsvinden. Het is relevant dat het initiatief aansluit op de marktvraag, waarbij met een marktanalyse de beoogde doelgroepen worden onderbouwd met het woonproducte, wat daar daarbij hoort – met name dat sociale woningbouw al dan niet tot de mogelijkheden behoort.
Bij de start van de verkenning zal de gemeente nadere gegevens verstrekken over de nieuwe woonvisie en hoe gekomen kan worden tot de gevraagde onderbouwing.

Cultuurhistorie & archeologie
Tot in de eerste helft van de twintigste eeuw was dit plangebied een groen gebied met bedrijvigheid langs de buitenoever van de stadsgracht. De stadsgracht is in 17de eeuw gegraven vanwege de 80 jarige oorlog en heeft de contravorm van de bastions die ook in deze periode zijn aangelegd. Langs de gracht liep een dijkje.

De havenkade heeft zijn hoekige vorm omstreeks de eerste helft van de twintigste eeuw gekregen. Oorspronkelijk was de gracht ter plaatse van de [redacted] breder en in de hoek meer afgerond. Op de kadastrale minuut van 1832 is houtzaagmolen De Zwaan met houtloods gesitueerd op de plaats waar nu de [redacted] ligt. De houtzaagmolen.



Kadastrale minuut van 1832: locatie ligt ter plaatse van molen de Zwaan

De Zwaan was op deze plek vanaf 1724 gesitueerd en werd op een gegeven moment eigendom van de firma Schaepman & Russel, die zich bezighield met de houthandel. Zij hadden onder andere loodsen op het Kraanbolwerk, waar de bakstenen poeren van zijn opgegraven. Ook in het aangegeven gebied tussen de [redacted] en de Achtergracht heeft een houtloods gelegen. In 1901 is de bovenbouw van de molen gesloopt en in 1925 de onderbouw. In het gebied kunnen sporen van de molen met bijbehorende molenkolk of balkengat verwacht worden. Hierbij hebben ook houtloodsen gehoord. In een latere periode is er ook sprake van een scheepswerfje met scheepshelling.

De [redacted] is na 1945 gerealiseerd om het in die tijd toenemende autoverkeer om de binnenstad heen te leiden. Aan deze straat werd op de planlocatie in dezelfde tijd bebouwing opgericht terwijl de bebouwing op het tegenover gelegen haventerrein verdween. Omstreeks 1975 is deze bebouwing gesloopt om plaats te maken voor het huidige kantoorgebouw.

De vorm van de gracht is van cultuurhistorisch belang vanwege de herkenbaarheid als vestinggracht uit de 17de eeuw. Bij een eventuele herinrichting van het gebied is er een

historische aanleiding om de smalle strook tussen de Pannenkoekendijk bij de rotonde en de kade iets ruimer te maken door de scherpe hoek wat ronder te maken.
Op de locatie zijn verder geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig.

Bij de verkennig moet bezien worden of in het kader van de bestemmingstransformatie een Inventariserend Archeologissh Veldonderzoek nodig is en eventueel een opgraving. Het gemeentelijk Team Archeologie kan archeologische onderzoeken verrichten voor rekening van de verstoorder/eigenaar.

Zorgvuldige stedebouwkundige inpassing [redacted]
Het door [redacted] ingediende schetsplan beoogt een substantieel grotere bouwmassa op dit perceel ten opzichte van de huidige situatie. Het beoogde gebouw is echter te massaal, te lang en eentonig vormgegeven. De verhoogde stenen plint (met daarachter bergingen en parkeerruimte voor auto's) draagt niet bij aan een levendig stadsbeeld, die hier juist wel gewenst is. De buitenruimtes om het gebouw heen blijven net zo stenig als nu. Dat draagt ook niet bij aan de doelstellingen die de gemeente heeft op het gebied van klimaatadaptatie en de versterking van het structuurgroen.
Woningbouwontwikkeling op deze prominente plek in Zwolle vergt vooral een zorgvuldige stedebouwkundige inpassing. Dit met versterking van de ruimtelijke samenhang en identiteit ervan als onderdeel in een meer herkenbare *Groene Singelring.* De locatie is hierbij een belangrijke schakel tussen de woonbuurten van Diezerpoort en de [redacted] De anonieme weg met kantoren uit de jaren zestig en zeventig tussen de locaties [redacted] en Belastingkantoor is te veranderen tot een levendig Centrumstedelijk milieu, waar het aangenaam is om te wonen, werken, verblijven aan en te flaneren langs het water. En waar men vanuit Diezerpoort met een fijnmazig stelsel van wandel- en fietsroutes de Groene Singelring kan bereiken.

In het stedebouwkundig ontwikkelingsplan (SOP) moeten in verband hiermee de volgende meekoppelkansen worden onderzocht:

- aansprekende architectuur met verfijning in geleding en massa in relatie tot de belendende gebouwen en verdere omgeving;
- alzijdige oriëntatie met entrees (liften) en/of voordeuren op de begane grond aan de Stadsgracht, [redacted];
- de rooilijnen volgen de vernieuwde buitenruimten met hoofdgroenstructuur aan de Stadsgracht en andere buitenruimten - geen toren "koud" op deze straat (windhinder);
- in de plint levendige woon- en werkfuncties (geen blinde gevel of groen talud). Gedacht kan worden aan *Rugzakwoningen, Rugzakkantoren* en andere werkfuncties op/voor bergingen en parkeren;
- verdiept parkeren onder maaiveld en/of op maaiveld;.
- een gemeenschappelijke daktuin (privaat) als ontmoetingsplek voor bewoners van het appartementencomplex is denkbaar met goed bereikbare bergingen en andere gemeenschappelijke voorzieningen.
- hoe kan de huidige stenige buitenruimten (o.a. huidige parkeerterrein behorend bij kantoorgebouw) een meer groene aankleding krijgen met groenzones naar

de achterliggende woonbuurt. Het groen dient als wateropvang en voorkomt hittestress. Dit betekent per saldo meer groen en minder verharding ten opzichte van de huidige situatie;
- voorzien moet worden in een goede toegankelijkheid voor mindervaliden en in voldoende veiligheid (verlichting).

Parkeren

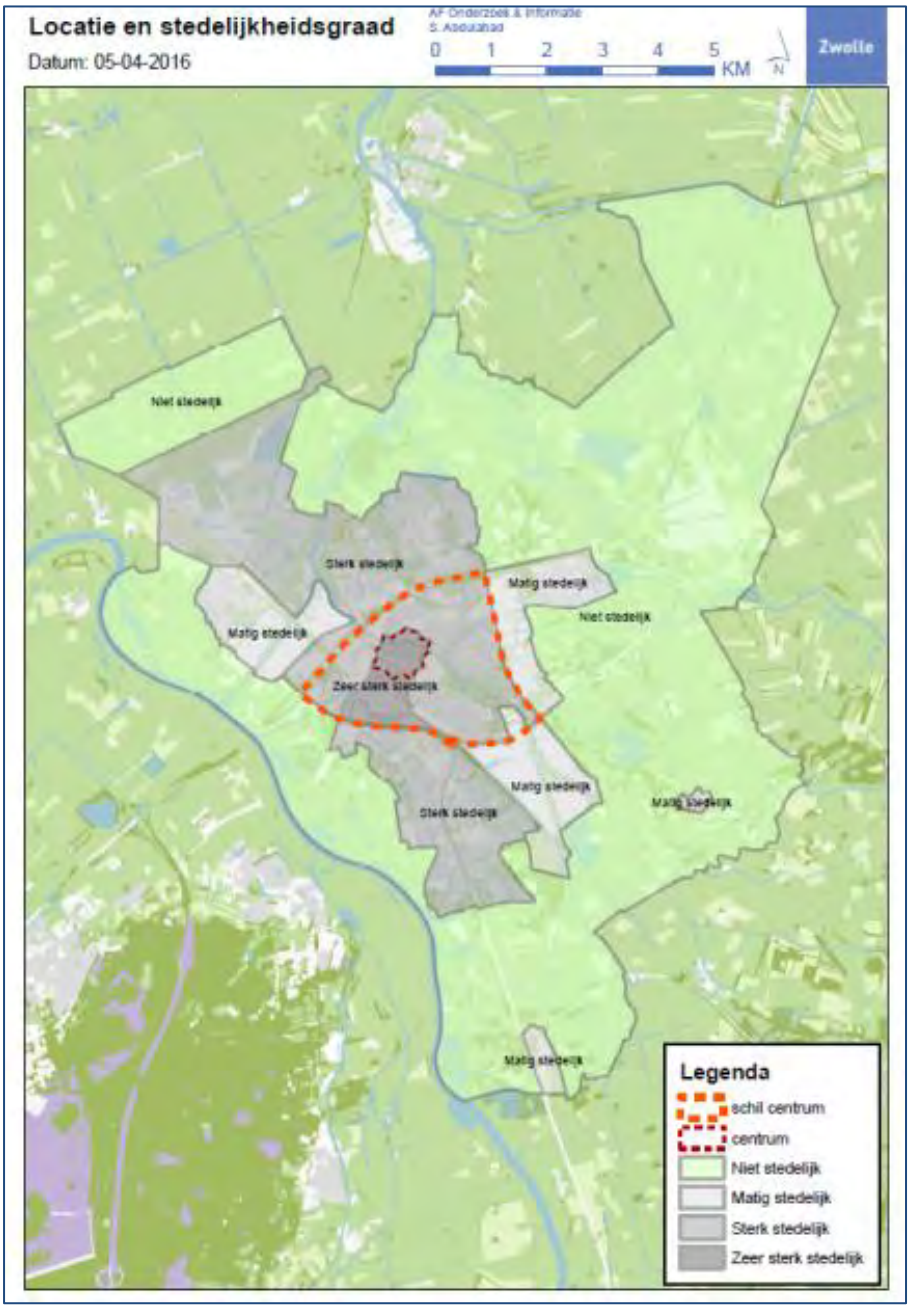
De regeling Parkeernormen 2016 is in de gemeente Zwolle het toetsingskader voor parkeren in het geval van vastgoedontwikkelingen, bestemmingsplannen en aanvragen van een omgevingsvergunning. De parkeeropgave bij een bouwplan of een ontwikkeling dient primair op eigen terrein gerealiseerd te worden. Door het realiseren van appartementen en ten minste 600 m2 overige functies verandert de parkeerbehoefte. De parkeernorm voor (gestapelde) woningen is afhankelijk van het prijssegment en of het koop of huur betreft. Daarnaast speelt de locatie een rol, zowel bij woningbouw als bij andere functies.
In de stedenbouwkundig verkenning moet worden aangetoond hoe aan de parkeeropgave is te voldoen. De locatie ligt volgens de bij regeling Parkeernormen behorende verstedelijkingskaart in de *Schil Centrum* - sterk stedelijk gebied. De exacte parkeernorm is afhankelijk van de prijsgrenzen van woningen. De gemeente hanteert daarvoor de volgende indeling:

	Koop	**huur**
Goedkoop	tot € 180.000,00	tot € 710,00
Middelduur	€ 180.000,00 - 270.000,00	€ 710,00 - 900,00
Duur	vanaf € 270.000,00	vanaf € 900,00

Op basis van het prijssegment en de exacte locatie kan op basis van kerncijfers van CROW bepaald worden wat de parkeernorm is. De minimale en maximale parkeernormen zien er voor de planlocatie [redacted] als volgt uit (inclusief bezoekers parkeren (0.3 voor alle prijssegmenten)):

- Goedkoop: minimaal 1.2, maximaal 2.0
- Middelduur: minimaal 1.4, maximaal 2.2
- Duur: minimaal 1.5, maximaal 2.3

Datum 11 juli 2017



Parkeeropgave en stedelijkheidsgraad

Door een half-verdiepte en overdekte parkeervoorziening te maken is een goed woon- en leefklimaat te maken bij een bepaalde verdeling van woningaantallen/grootte in relatie tot een hiermee luitende parkeerbalans denkbaar. De overdekkingen kunnen als daktuinen gemaakt worden.

De afmeting en inrichting van een parkeerplaatsen en rijwegen moeten minimaal voldoen aan de meest recente ASVV van het CROW[1], waarin de aanbevelingen staan voor parkeervoorzieningen binnen de bebouwde kom. De parkeerplaatsen moeten afzonderlijk kunnen worden gebruikt en op een verkeersveilige wijze bereikbaar zijn .

De initiatiefnemer dient zorg te dragen voor een goede aansluiting van het parkeerterrein op de openbare weg. Ligging en vormgeving spelen daarbij een rol. Een rechtstreekse aansluiting op de [redacted] is niet gewenst. Randvoorwaarde is dat de parkeervoorziening via de [redacted] wordt ontsloten en dat er voldoende afstand gehouden te worden ten opzichte van de rotonde om de doorstroming niet te belemmeren.

Op basis van de kencijfers van het CROW kan ook berekend worden wat (in theorie) de verkeersaantrekkende werking van de vroegere bestemming was en wat deze naar verwachting zal worden bij de nieuwe invulling. Op basis daarvan kan de initiatiefnemer onderzoeken of de omgeving meer verkeersdruk zal gaan ervaren. Bij een toename is het gewenst dat initiatiefnemer aangeeft of de omgeving die extra druk aan kan en aangeeft wat eraan gedaan wordt de negatieve effecten te beperken.

Andere voorzieningen
Naast het realiseren van voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen is het ook zeer wenselijk dat voldoende rekening gehouden wordt het parkeren en stallen van fietsen van bewoners, bezoekers en gebruikers. De ligging en bereikbaarheid van deze voorzieningen zijn ook relevant. Met de aanleg van voldoende goede en goed bruikbare fietsvoorzieningen kan fietsgebruik worden [redacted]

Ook zijn er bergingen en containers nodig. Met name afvalinzameling verdient nadere verkenning. Het gaat om dusdanig veel woningen/gestapeld, dat een ondergrondse afvalinzameling wellicht interessant wordt. Dit moet nader met de Rova worden verkend in relatie tot een beschikbare plek die vrij is van kabels en leidingen en goed bereikbaar voor de inzameldiensten en de woningen.

Nutsvoorziening
In het huidige kantoorpand [redacted] is een nutsvoorziening voor elektriciteit. In de verkenning moet meegenomen worden wat de status is van deze voorziening en of behoud/verplaatsing al dan niet noodzakelijk is.

Ecologie
De planontwikkeling moet voldoen aan wetgeving op het gebied van ecologie. Daarnaast biedt de locatie ook kansen voor natuurinclusieve ecologie. Onder natuurinclusief bouwen verstaan we het oprichten van bouwwerken en inrichting van de

[1] Het CROW is een stichting die zich bezighoudt met kennisvergaring en kennisverspreiding voor mensen, organisaties, partijen en overheden die zich bezighouden met de openbare ruimte. Bijna alle verkeerskundige richtlijnen die in Nederland als standaard w orden beschouwd, zijn ontw ikkeld door zogenaamde w erkgroepen van het CROW. Zij heeft dan ook vele publicaties uitgegeven die als leidend gelden bij het infrastructurele ontw erpen.

omgeving van gebouwen zodanig dat natuurwaarden er baat bij hebben. De maatregelen kunnen hard zijn (bijv. nestkasten) of zacht (bijv. tuinen). Ze kunnen betrekking hebben op beschermde plant- en diersoorten of op algemene soorten.

Natuurinclusief bouwen levert een bijdrage aan de instandhouding van beschermde (en overige) soorten en levert tegelijkertijd een bijdrage aan een prettige leefomgeving, aan de mogelijkheden voor natuurbeleving in de stad en daarmee samenhangend een bijdrage aan het welzijn en de gezondheid van mensen. Het is een begrip dat op verschillende werken en schaalniveaus van toepassing kan zijn: van stedebouwkundig plan tot ontwerp van een gebouwen, wegen, viaducten en bruggen.

Voor de locatie [redacted] liggen er bijvoorbeeld kansen voor de Gierzwaluw. Dat kan door in het ontwerp van het nieuwe woongebouw nestmogelijkheden (kasten, neststenen of gierzwaluwdakpannen) voor de gierzwaluw mee te nemen.

Fictieve stedebouwkundigse studie omgeving locatie [redacted]
Simultaan met stedebouwkundige verkenning van de [redacted] wordt door de gemeente in de fictieve stedebouwkundige voor de omgeving gemaakt. Dit omvat de huidige locaties van de tefeltennishal, de woonwagens, het hotel en de parkeerterreinen ter weerszijden van het appartementencomplex aan de [redacted]. Voor de parkeerterreinen worden twee scenario's uitgewerkt:

1. Herontwikkeling met nieuw vastgoed. Gedacht kan worden aan een urban villa aan de waterzijde met in de plint werkfuncties en een autoarme buitenruimte met bewandelbare kadestroken. Herontwikkeling kan alleen als de parkeerplaatsen worden gecompenseerd en er een plek wordt gevonden voor (vracht)auto's van de marktkooplui die hier op marktdagen parkeren.

2. Herinrichting met behoud van het parkeerterrein, waarbij valt te denken aan:
   - een centrale verblijfspek aan het water;
   - een wandelroute langs het water met de cultuurhistorische aanleiding om de smalle strook tussen de Pannenkoekendijk bij rotonde en kade iets ruimer te maken en de scherpe hoek wat ronder te maken;
   - een uitnodigende aanlegsteiger in/aan het water;

Behoudens de hotellocatie en de woonwagens zijn alle gronden in eigendom van de gemeente Zwolle. Aan de kade meren diverse boten aan.

Relevant is de ontwikkeling van het project '[redacted] Oost' om studentenwoningen en een zorgcluster te realiseren. In februari 2015 is de eerste fase met 3 studententorens met totaal 357 woningen en het zorgcluster voor opvang voor drugsverslaafden en dak- en thuislozen (Tactus) opgeleverd. Nu de markt aantrekt bestaat het voornemen om ook de 4e en laatste studententoren te realiseren. Hierdoor ontstaat een parkeeropgave. In de huidige situatie is het parkeren gerealiseerd op de plek waar de 4e toren moet komen. In het PFO van 5 december 2016 met wethouder

[redacted] is afgesproken dat een deel van de parkeeropgave opgevangen kan worden aan de [redacted]. Concreet gaat het om 22 van de benodigde 50 parkeerplekken. 28 van de 50 parkeerplekken worden in het plangebied gerealiseerd. Dat kan een belemmerende ruimteclaim leggen op herinrichting/herontwikkeling van de [redacted]. In de toelichting van het voorontwerp-bestemmingsplan voor de 4e studententoren wordt in dit verband onder meer het volgende aangegeven:

> *"De 22 parkeerplaatsen op de [redacted] kunnen een groot financiële beperking opleveren voor mogelijke herinrichting en/of locatieontwikkeling van de [redacted] en omgeving. Een mogelijke oplossing zou kunnen zijn dat bij verlening van de omgevingsvergunning voor de vierde woontoren op basis van de parkeerregeling bezoekers van de studentenwoningen mogen parkeren in de parkeergarage aan het Kat[redacted]. Dit is op grond van de huidige parkeerregeling niet mogelijk, omdat het Katwolderplein niet binnen de 100 meter maximaal acceptabele loopafstand valt. Aangezien er bij meerdere projecten tegen deze te (beperkte) loopafstand wordt opgelopen, wordt er een voorstel voorbereid om de parkeerregeling onder meer op dit punt te verruimen. Voor het centrum geldt nu een maximale loopafstand van 200 meter. Inzet van het op te stellen college- en raadsvoorstel is om voor locatieontwikkeling in de [redacted] Schil dezelfde maximaal acceptabele loopafstand te hanteren, als die in het centrum of deze loopafstand verder te verruimen. Dit is meer in lijn met het vigerende structuurplan en de nieuwe Omgevingsvisie, die meer stedelijkheid ambieert in het Centrum - dat is [redacted] Schil als geheel"*

Milieu

Wegverkeerslawaai

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de rijksweg A28, de [redacted] en de Pannekoekendijk. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de maximaal te ontheffen waarde (53 dB voor de A28, 63 dB voor de overige wegen) nergens wordt overschreden. Vanwege het verkeer op [redacted] en de [redacted] zijn hogere grenswaarden - variërend van 51 tot 63 dB noodzakelijk om de woningen in de ontwikkellocatie te kunnen realiseren.

Toekomstwaarde

Duurzame energie

Op het journaal, in de dagbladen, via de social media wordt er volop aandacht besteed aan de (noodzaak van) transitie op het gebied van energie. De ongewenste gevolgen van het broeikaseffect, mede veroorzaakt door de uitstoot van fossiele energie, wordt steeds duidelijker en zichtbaarder. Daarnaast raken fossiele energiebronnen op. Kortom er is grote urgentie op dit gebied.

Ook Zwolle onderkent de energietransitie als een belangrijke nieuwe opgave. De gemeenteraad van Zwolle heeft bij het vaststellen van de Agenda Duurzaamheid in 2015 bepaald dat Zwolle op termijn energieneutraal wil zijn. Dit gelet op de de ambities en doelstellingen in EU-verband, in het SER Energie-akkoord, de klimaatconferentie

van Parijs én meest recent tijdens de Nationale Klimaattop. Het is daarom van belang om in de verkenning te bezien hoe de beoogde herontwikkeling energieneutraal uit te kunnen voeren. Dat wil zeggen dat de aan het gebouw gebonden energiegebruik en het huishoudelijke energiegebruik duurzaam wordt opgewekt. Dit kan door:

- zonnepanelen op daken te leggen;
- warmtepompen of andere voorzieningen te installeren;
- te besparen op energiegebruik (individueel en/of collectief).

Ook dient te worden verkend in hoeverre deze herontwikkeling een katalysator kan zijn voor het omliggende gebied. Het toepassen van WKO heeft daarbij de voorkeur van de gemeente. Door het toepassen van deze vorm kan een belangrijke bijdrage worden geleverd aan grondwaterverontreinigingen in de omgeving. In het gebiedsbeheerplan geeft de gemeente ook aan in welke gevallen dit (financiele) voordelen kan opleveren voor de initiatiefnemer.

Klimaatadaptatie
De deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie geeft aan dat Nederland in 2050 waterrobuust en klimaatbestendig is ingericht. Het college heeft klimaatadaptatie en energietransitie benoemd als speerpunten voor de toekomstige stad Zwolle waarin het prettig wonen, werken en recreëren is. Zwolle wil koploper zijn in het praktisch maken van de deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie en ziet klimaatadaptatie als kans om te innoveren en als verdienmodel.
De gemeente wil hieraan invulling geven door samen met partners in de stad, denkend vanuit de generieke opgaven (klimaatadaptatie), bij ruimtelijke ontwikkelingen te zoeken naar mogelijkheden om meerwaarde, robuustheid (of veerkracht) en een aantrekkelijk stadsklimaat te creëren. Het is van belang om in de verkenning te bezien in hoeverre met deze locatieontwikkeling op inhoud, proces en financiën kan worden bijgedragen aan waterrobuuste en klimaatbestendige stedenbouw.

Klimaatadaptatie (aanpassing) gaat over het verminderen van de kwetsbaarheid voor klimaatverandering (zowel fysiek als mentaal = acceptatie) en het profiteren van de kansen die een veranderend klimaat biedt. Belangrijk is om schade door (weers-) extremen te voorkomen en de woon-werkomgeving zodanig in te richten dat mensen zo min mogelijk last hebben van extreme weersomstandigheden. Kenmerken van een veranderd klimaat zijn bijvoorbeeld extreme regenbuien en langdurige hitte. Door bij het ontwerp hier rekening mee te houden kunnen gebouwen en (openbare/niet openbare) buitenruimten robuust en comfortabel worden ingericht. In de praktijk betekent dit net iets verder kijken dan het huidige bouwbesluit, zoals met:

- Beperkte zon inval in de zomer, groene gevels en/of daken. Dit levert ook meer wooncomfort op, zoals slapen in minder warmere ruimten;
- Een groene inrichting, waterdoorlatende verharding en een (grotere) regenafvoer met een noodoverlaat (zodat er bij een hoosbui geen regenwater het gebouw instroomt).

Bijzondere aandacht verdienen de nutsvoorzieningen voor elektra, drinkwater en internet. Uitgangspunt is dat deze voorzieningen kunnen blijven functioneren bij

extremen inclusief overstromingen uit het regionaal systeem. Voor hittestress is het uitgangspunt dat de planontwikkeling geen toename hiervoor tot gevolg mag hebben.

Door klimaatadaptatie in de uitgangspunten mee te nemen zijn er in principe weinig tot geen meerkosten. Indien een investering in klimaatadaptatie aan de orde is ziet de gemeente Zwolle het als een gezamenlijke zoektocht om de financiering van de *plus* mogelijk te maken en de planontwikkeling zo klimaatbestendig mogelijk uit te werken en realiseren.
Ook kan een klimaatadaptief project de bewustwording hieromtrent vergroten. Wat zou het interessant zijn, als de toekomstige bewoners van het nieuwe wooncomplex nu al weten hoe veilig en comfortabel hun woning in 2030 is bij een warmer klimaat en de toenemende hoosbuien kan trotseren? Een innovatief klimaatbestendig gebouw kan ook een niche- en extra verkoopargument zijn.

Waterveiligheid en waterhuishouding
Het tracé van de regionale waterkering is nu de [redacted] zelf (dus de weg). Deze varieert in hoogte van 2.4 m + NAP tot 2.6 m + NAP, terwijl het wenselijk is de kering overal op 2.6 m + NAP te hebben. 'De waterzijde' (de grond van de gemeente) ligt dus buitendijks en het bestaande gebouw binnendijks.

Afhankelijk van de inrichting van het buitendijkse gebied moet bezien worden of 2.5 m + NAP noodzakelijk/gewenst is. Dit is afhankelijk van gevolgschade bij overstroming.

Het totale plangebied bevindt zich in de beschermingszone van de waterkering. Dat betekent dat het waterschap ook randvoorwaarden kan stellen ten aanzien van. de ontwikkeling.

Ten aanzien van de waterhuishouding: regenwater en vuilwater worden gescheiden ingezameld en regenwater wordt in principe binnen het eigen perceel geïnfiltreerd (o.a. met waterpasserende verharding). Probeer hierbij rekening te houden met extreme neerslag: wat gebeurt er als er een extreme bui valt? Waar gaat het water heen en veroorzaakt dit geen schade?

De ambitie water zichtbaar/beleefbaar maken aan de waterzijde kan nog sterker. Oeverrecreatie waarover wordt gesproken past hier goed bij.

Geluid
De [redacted] ligt in de aandachtzones van de [redacted] de Pannekoekendijk, de [redacted] en de A28. De locatie is geluidbelast, hetgeen ook blijkt uit de geluidskaart wegverkeer 2030.



De A28 is een buitenstedelijk weg en om die reden is de norm voor de maximale geluidwaarde (maximale ontheffingswaarde) lager dan de overige wegen. Ingevolge de A28 is de maximale geluidbelasting 53 dB en voor de overige wegen 63 dB.

Zwolle heeft gebiedsgericht milieubeleid. De locatie ligt volgens dit beleid in het gebiedstype *Centrumstedelijk* met een grenswaarde van 63 dB. De grenswaarde is de gemeentelijke basiskwaliteit voor het betreffende gebiedstype en de gemeente is bereid een hogere grenswaarde toe te kennen. Dit mits wordt voldaan aan de wettelijke binnenwaarde bij nieuwbouw van 33 dB (gecumuleerd) en iedere woning een geluidluwe gevel heeft met een geluidbelasting lager dan 48 dB.
Indien er buitenruimten, balkons, aan de [redacted] worden gesitueerd dan verdient het aanbeveling deze balkons te [redacted] qua geluidbelasting. Dit kan door middel van het aanbrengen van een borstwering en het toepassen van geluid absorberende gevelbekleding. Ook een glazen schuifpui kan tot de mogelijkheden behoren. Hiermee kan per appartement een kwaliteitsverbetering van de buitenruimte worden bewerkstelligd.

Spoorweglawaai en industrielawaai spelen op deze locatie geen bepalende rol.

Luchtkwaliteit
De visie en het uiteindelijke plan dienen te voldoen aan de eisen voor luchtkwaliteit. De locatie moet voldoen aan Europese grenswaarden die zijn vastgesteld voor de aanwezigheid van stoffen in de lucht.

Sinds 2009 beperkt het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) de vestiging van 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening. De GGD adviseert geen scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg en bejaardentehuizen te situeren langs deze wegen. De grens die gehanteerd wordt voor binnenstedelijke wegen is 10.000 mvt/etmaal en een afstand van 50 meter waarbinnen deze functies worden afgeraden.

De verkeersintenstiteit op de [redacted] bedraagt 12.000 mvt/etmaal. Daarom worden de genoemde gevoelige functies niet toegestaan. Een uitzondering wordt gemaakt indien de luchtinname van de verblijfsruimten voor de gevoelige doelgroepen op meer dan 50 meter vanaf de weg worden gesitueerd.

Externe veiligheid
Er bevinden zich geen externe veiligheidsrisicobronnen in de directe nabijheid van het plangebied. De A28 ligt op wat grotere afstand. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van het scenario "toxische wolk" afkomstig van een mogelijke calamiteit op de A28. Om die reden is een afsluitbare ventilatie een eis. Vanuit goede ruimtelijke ordening levert externe veiligheid geen aanvullende eisen of wensen op.

Bedrijven en milieuzonering
Er dient een aanvaardbare afstand bewaard te worden tussen woningen en bedrijven en ander functies die hinder kunnen veroorzaken. De VNG brochure "bedrijven en milieuzonering" vormt daarbij de richtlijn. Afwijken van de richtlijn dient gemotiveerd te worden.
Speciale aandacht verdienen evenementen in de openbare ruimte. Deze kunnen plaatsvinden op de pleinen in de binnenstad maar ook op de kaden (bijvoorbeeld het pop-up stadsstrand). Bij grootschalige evenementen dient de geluidisolatie zodanig te zijn ontworpen dat kan worden voldaan aan de binnenwaarde uit de zogenaamde 'Nota Limburg'.

Bodem
Volgens de bodemkwaliteitskaart is het plangebied gesaneerd. Het is mogelijk dat er resten zijn achtergebleven. In de verkenning zal dit nader uitgezocht moeten worden.

De bodemkwaliteit dient te voldoen aan de toepassingseis wonen. Zoals bij de paragraaf duurzame energie genoemd is er een sterke voorkeur voor het toepassen van WKO. Daarmee levert het WKO-systeem een positieve bijdrage aan het oplossen van grondwaterverontreinigingen in de omgeving.
Het gebiedsbeheerplan van de gemeente geeft ook aan wat de voordelen voor de initiatiefnemer kunnen zijn. Indien er nog sprake mocht zijn van een saneringssituatie dan kan de eigenaar gevrijwaard worden bij het toepassen van WKO. Ook een bijdrage van de gemeente aan de WKO installatie kan tot de mogelijkheden behoren. In overleg met de gemeente kan dit nader worden verkend.

Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid
Naast de maatschappelijk uitvoerbaarheid (en daarvoor nodige communicatie met de buurt 'Het Noorden') verdient de economische uitvoerbaarheid aandacht. Er zal door [redacted] en de gemeente bij de planontwikkeling van de [redacted] en omgeving "getekend en gerekend" worden om inzicht te krijgen in de kosten en baten. Er is een onderbouwing nodig van de woningbouwbehoefte gelet op de *Ladder van duurzame verstedelijking*. De provincie heeft onlangs een wijziging van de omgevingsverordening aangekondigd, waarin is geregeld dat Zwolle bij de realisatie

van meer dan 50 woningen in verband met deze onderbouwing van de *Ladder* contact moet hebben met omliggende gemeenten. Gezien de grote woningbouwopgave voor Zwolle de komende jaren, het feit dat er nog voldoende programmatische ruimte is en het om een inbreidingslocatie gaat verwachten wij geen problemen voor de onderbouwing van de *Ladder*.

Ook zal kostenverhaal plaats moeten vinden, omdat er sprake is van een bouwplan in de zin van de Bro in combinatie met een bestemmingsplan. Mede hiervoor zal te zijnertijd een anterieure overeenkomst gesloten worden, waarin naast eventuele kosten ook eventuele planschade voor rekening is van initiatiefnemer.

3. Moeten, willen, kunnen, mogen & risicomanagement

Moeten

Het gemaakte architectonisch schetsontwerp voor het NRI van [redacted] Vastgoed biedt kansen, maar is in de huidige voorgestelde opzet te massaal en volumineus. Het is nodig te verkennen hoe voor deze inbreidingslocatie een hoogwaardig, toekomstbestendig *Centrumstedelijk Woonmilieu* te ontwerpen is met een nader te bepalen meerwaarde voor de stad. Het schetsontwerp van [redacted] verdient de nodige verfijning in een stedebouwkundig ontwikkelingsplan, waarin een goede integrale ruimtelijke kwaliteit centraal staat. De hierbij benodigde bestemmingstransformatie is aanvaardbaar, mits de bestemming voor kantoren sterk wordt gereduceerd en het ontwikkelingsplan zal passen binnen diverse gemeentelijke beleidskaders, zoals:

- Structuurplan Zwolle 2020;
- Ontwikkelingsplan [redacted] 2020;
- Beeldkwaliteitsplan [redacted] Schil;
- Actuele Zwolse Woonvisie;
- het buurt-voor-buurtonderzoek;
- Kansenkaart toeristisch medegebruik van het Zwolse water;
- nieuwe opgaven voor energietransitie en klimaatadaptatie.

Hieraan zijn de geformuleerde uitgangspunten ontleend. Op basis hiervan moet het stedebouwkundig ontwikkelingsplan (SOP) een antwoord geven op de volgende onderzoeksvragen:

1. Welke bijdrage wordt geleverd aan het ontwikkelen van een gemengd *Centrumstedelijk Gebied*? Dat wil zeggen gevarieerde gestapelde bouw met een hoge dichtheid van 50/80 won/ha en bijmenging van voorzieningen/werkfuncties;
2. Sluit het woningbouwprogramma aan op de marktvraag en is voldoende onderbouwd of sociale woningbouw al dan niet tot de mogelijkheden behoort? Dit afhankelijk van het aanwezige type woningen in de aanliggende woonwijk;
3. Is er voor het vervolg nader archeologisch onderzoek nodig?
4. Past het plan in de kaders van een de fictieve stedebouwkundige studie en is er sprake van een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing met een groene uitstraling van de buitenruimten?
5. Is er een sluitende parkeerbalans en een aanvaardbare verkeersaantrekkende werking?
6. Welke bijdrage is te leveren aan energietransitie en klimaatadaptatie? Is hierbij de waterveiligheid en een goede waterhuishouding te borgen?
7. Hoe verhoudt het plan zich tot regelgeving op het gebied van milieu, zoals geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, ecologie en bodem?

De initiatiefnemer moet in een planologisch-ruimtelijke onderbouwing aangeven hoe in het stedebouwkundig ontwikkelingsplan om wordt gegaan met deze onderzoeksvragen en wat dit betekent voor de te beogen ruimtelijke kwaliteit en haalbaarheid van de plannen.

Het SOP wordt simultaan gevormd met de fictieve stedenbouwkunge studie, die door de gemeente wordt opgesteld om de kansen te onderzoeken voor herontwikkeling of herinrichting van de omliggende locaties, zoals het parkeerterrein aan de [redacted]. In de studie wordt aangegeven op welke wijze de route van de 19e-eeuwse stadswandelingen op een aantrekkelijke wijze vorm te geven is. De studie houdt ook rekening met de afspraak tussen de gemeente en de ontwikkelaar van het project [redacted] oost' om aan de [redacted] parkeerplaatsen beschikbaar te stellen voor bezoekers van het studentenhuisvestingscomplex.

Willen

De uitgangspunten voor deze onderzoeksvragen betreffen regulier-wettelijke eisen en bovenwettelijk andere Zwolse wensen om een goed woon- en leefklimaat aan te kunnen bieden.
Aan de hand van het stedebouwkundige ontwikkelplan [redacted] wordt afgewogen welke uitgangspunten al dan niet als randvoorwaardelijke eis gelden om mee te willen werken aan bestemmings-transformatie. Op basis van dit SOP wordt een voorstel voor de ontwikkelingsopgave met anterietur overeenkomst voor collegebehandeling gereed gemaakt. Hierbij worden de ruimtelijke randvoorwaarden voor dit nieuwe project vastgesteld.

Kunnen

De haalbaarheid van de beoogde herontwikkeling van [redacted] hangt af van de investeringskracht van initiatiefnemer, die in relatie tot het in te schatten verdienvermogen alle ontwikkelingskosten op zich neemt.
Ditzelfde geldt ook voor de andere locaties in eigendom van de gemeente en andere eigenaren. Deze locaties worden in de stedebouwkundige studie uitgeschetst met een quickscan van mogelijke kosten en baten, waarbij fictief gestreefd wordt naar een ten minste budgettair neutraal resultaat. Bij de studie wordt daarom simultaan gecalculeerd.

Gezien complexiteit en aard van de beoogde ruimtelijke opgave is gemeentelijke begeleiding & actie nodig in de volgende twee stappen:

I. Op basis van de aangeven uitgangspunten is de volgende stap de vorming van het opstellen van een *stedebouwkundig ontwikkelingsplan (SOP)* voor de locatie [redacted], waarin de benodigde ruimtelijke ingrepen geschetst worden met een onderbouwing van de beoogde ruimtelijke kwaliteit en haalbaarheid ervan. Er is € [redacted] nodig om opdrachten voor begeleiding van het SOP te geven, alsmede voor een kaderstellende *fictieve stedenbouwkundige studie* door het Atelier ECR en Vastgoed.
Op basis van het plan en de nader te bepalen ruimtelijke randvoorwaarden, wordt een anterieure overeenkomst opgesteld voor het vervolg. Met de beslisnota en een bestuurlijk 'go' hierop wordt meegewerkt aan de beoogde herontwikkeling en bestemmingstransformatie naar wonen. De in het huidige bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid om kantoren te realiseren wordt in het nieuwe bestemmingsplan sterk gereduceerd. Op basis van de stedebouwkundige studie worden al dan niet nieuwe projecten

voorbereid. Dit mogelijk met een uitvraag als er zicht blijkt op ontwikkelbare locaties, die in eigendom van de gemeente zijn.

II. Bij een positief besluit van het college zijn de initiatiefnemers verantwoordelijk voor het maken en bekostigen van een *bestemmingsplan* als tactisch ruimtelijk kader voor de locatieontwikkeling en de daarvoor op te stellen *uitvoeringsplannen* zoals bestekken, aanbestedingen, (ver-)gunningen voor bouwrijp maken, bouw en inrichting. Voor rekening van de initiatiefnemer is de gemeente verantwoordelijk voor begeleiding van de verdere planvorming, zoals bestemmingsplan, aanleg openbare ruimten, ondergrondse infra, alsmede afkoop eventuele beheer- en onderhoudskosten.

Mogen

Het is in zijn algemeenheid van belang dat het college aan de hand van het ontwikkelingsplan de raad vraagt mee te willen werken aan een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied [redacted].

Risicomanagement

De uitgangspunten uit deze notitie worden vervat in een te ondertekenen intentieovereenkomst. Op basis hiervan (en nadien te vormen ontwikkelplan en anterieure overeenkomst) zijn alle voor het vervolg op te stellen plannen, maatregelen en planschade voor rekening en risico van de initiatiefnemers.

Het risico bestaat, dat de initiatiefnemers de verplichtingen uit de intentieovereenkomst niet zouden kunnen nakomen. In dat geval zal herontwikkeling en bestemmings-eliminatie van kantoren mogelijk op een later tijdstip plaatsvinden binnen de gestelde kaders.

perspectief

Zwolle

Datum 11 juli 2017

4. Besluitvorming & organisatie vervolg

PFO-besluit

De voorliggende startnotitie is in een PFO van wethouder [redacted] op 12 juni als concept besproken. Het finale intakegesprek met de initiatiefnemer hierover vondt op 15 juni 2017 plaats Op 4 juli is de definitieve startnotitie en de bijbehorende te sluiten intentieovereenkomst (IOK) ter vaststelling geagendeerd om op basis hiervan de komende initiatieffase:

1. Een verkennend stedebouwkundig ontwikkelingsplan [redacted] (door de initiatiefnemer) te begeleiden voor herontwikkeling van desbetreffende locatie naar wonen;
2. een op te stellen fictieve stedebouwkundige studie van de nabije omgeving (o.a. parkeerterreinen [redacted]) opstellen door de gemeente.
3. Op basis van punt 1 en 2 mogelijk een herontwikkelingsopgave voor de [redacted] met anterieure overeenkomst (AOK) voor te bereiden;
4. Ter begeleiding van de verkenning een krediet ad € [redacted] uit het budget Ruimtelijke Plannen (Visies & NRI 0-1 fase) 2016 en 2017 ter beschikking te stellen.

Bestuurlijk opdrachtgever

[redacted] (Wijk-)wethouder ruimtelijke ordening

in afstemming met:

[redacted] Wethouder wonen
[redacted] Wethouder vastgoed/economie/kantorentransformatie.

Kernteam

[redacted] Beleidsadviseur Planologie (coördinatie)
[redacted] Beleidsadviseur Wonen OWA (woonprogramma)
[redacted] Stedebouwkundig ontwerper ECR (Stedebouw)

Met ondersteuning van en/of in afstemming met:

[redacted] Milieu en duurzame energie
[redacted] Wijkmanager
[redacted] Stedelijk groen
[redacted] Overeenkomsten
[redacted] Klimaatadaptatie
[redacted] Planeconomie (incl. calculatie)
[redacted] Duurzaamheid
[redacted] Leisure
[redacted] Cultuurhistorie
[redacted] Ecologie
[redacted] Verkeer en parkeren
[redacted] Juridische planologie

* raming maximaal benodigd budget Ruimtelijke Plannen € [redacted]

Communicatie & planning
Op basis van de Startnotitie en getekende IOK start het opstellen van een [redacted]

Na een positief besluit hierover met een getekende AOK kan het ontwikkeltraject naar woningbouw formeel als project van start gaan met de opstelling van een bestemmingsplan. Opstelling en procedure van een bestemmingsplan vergt tenminste 42 weken (zie desbetreffende bijlage).
Deze bestemmingstransformatie vraagt van meet af aan om een open en transparant informatieproces richting diverse share- en stakeholders, waaronder bewoners uit de omgeving.

De belangen van de share- en stakeholders, zoals de tafeltennisvereniging, het hotel, de woonwagenbewoners, de horeca-boot de 'Mvb Oosterschelde en de marktkooplui die hun (vracht)auto's tijdens marktdagen parkeren op de [redacted] komen in de verkenning aan bod.

Daarna kan op basis van een mogelijk onherroepelijk bestemmingsplan een bouw- en inrichtingsplan worden uitgewerkt en een aanvraag voor een omgevingsvergunning worden voorbereid. Ook daarover wordt gecommuniceerd met share- en stakeholders.

Openbaarheid
Het is zaak niet te vroeg reuring te geven aan het SOP en aan de studie, voordat we weten of alles wat onderzocht wordt wel haalbaar is.
Deze nota en bijgaande notitie is met name vanwege de fictieve stedebouwkundige studie niet openbaar. Als blijkt dat ontwikkeling van gemeentelijke locaties wenselijke & haalbare opties zijn, verdien deze in beginsel een openbare aanbesteding zonder voorkennis van ruimtelijke en private financiële zaken.
De te sluiten IOK is niet openbaar op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wob.

Datum 11 juli 2017

BIJLAGE: Vervolg bestemmingsplan en andere planvorming

Na een positief besluit omtrent het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan en een getekende AOK kan het ontwikkeltraject naar woningbouw formeel van start gaan met de opstelling van een bestemmingsplan. De buurt en andere belangstellenden worden betrokken bij de uitwerking tot bestemmingsplan (en tot concrete bouw- en inrichtingsplannen).

Opstelling en procedure van een bestemmingsplan vergt tenminste 42 weken. Daarna kan mogelijk op basis van een onherroepelijk plan een omgevingsvergunning worden verleend. Onderstaand overzicht laat een planning in weken zien met betrekking tot de planologische procedure, een partiële herziening van het bestemmingsplan.

Concept planning bestemmingsplan

• Toetsen extern bestemmingsplan door gemeente Zwolle	4 weken
• Eventueel aanpassing plan	3 week
• Aanleveren voorontwerp PFO	2 week
• Vooroverleg	6 weken
• Verwerken vooroverleg	4 weken
• behandeling ontwerp in PFO en college	3 weken
• ter inzage inclusief aanleveren publicatie	7 weken
• **Totaal**	**29 weken**

Bij geen zienswijzen

• PFO, college- & raadsbehandeling	6 weken
• Ter inzage vastgesteld bp inclusief aanleveren publicatie	7 weken
• Nadien treedt het bestemmingsplan in werking:	**42 weken**

Bij zienswijzen

• Mediation onderzoeken	
• beantwoording zienswijzen	8 weken
• PFO, college- & raadsbehandeling	6 weken
• ter inzage vastgesteld bp inclusief aanleveren publicatie	7 weken
• **Totaal circa**	**50 weken**

Na afloop van deze 7 weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij er een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend bij de voorzitter van de Afdeling rechtspraak van de Raad van State. De beroepstermijn is ca. 1 jaar. In deze planning is geen rekening gehouden met vakanties e.d. en de vergaderdata van de raad. De planning kan hierdoor uitlopen. Een concrete planning is te maken, zodra het concept voorontwerp is aangeleverd.

MOTIE: De Raad informeren en kaders laten stellen

De gemeenteraad van Zwolle in vergadering bijeen op dinsdag 25 mei 2021.

Constaterende dat:

- De gemeenteraad vanuit haar volksvertegenwoordigende rol goed geïnformeerd is over (potentiele) bouwontwikkelingen;
- De gemeenteraad bij woningbouwprojecten zoals [redacted], maar ook bij ontwikkeling “IJsselcentrale Harculo en omgeving” niet vooraf geïnformeerd is;
- Grondeigenaren en ontwikkelende partijen doorgaans de gemeente vragen naar randvoorwaarden en kaders;
- De gemeenteraad in het ontwikkelingsproces geen vertraging wenst door achteraf kaders te stellen, daarmee zou de bouwproductie voor betaalbare woningen kunnen vertragen.

Van mening dat:

- Zowel de volksvertegenwoordigende als de kader-stellende verantwoordelijkheid van de gemeenteraad onvoldoende uitgevoerd kan worden, wanneer zij niet is geinformeerd, noch dat haar een startnotitie / kaderbrief ter vaststelling wordt aangeboden
- De gemeenteraad vanuit haar kader-stellende verantwoordelijkheid vroegtijdig richting mee moet kunnen geven aan woningbouwprojecten via een startnotitie of kaderbrief;
- Afgewogen kaders bij de start van een project, vertraging in de verdere loopt van het proces kunnen voorkomen.

Roept het college op:

- Bij elke potentiële bouwontwikkeling van meer dan 30 woningen (zoals ook bij de 30/40/30 verhouding) de raad vooraf een startnotitie / kaderbrief aan te bieden ter besluitvorming.

En gaat over tot de orde van de dag.

CDA PvdA

[redacted]

Woo-besluit

Geachte heer,

Op 13 september 2022 heeft u ons college van burgemeester en wethouders op grond van de Wet open overheid ("Woo") verzocht om alle informatiedragers (brieven, overzichten, notities, adviezen, telefoonnotities, e-mailberichten, correspondentie) in welke vorm dan ook, houdende communicatie tussen ambtenaren, wethouders of/en burgemeester van de Gemeente Zwolle en (vertegenwoordigers/gemachtigden van) Slokker Vastgoed in verband met de bestemmingswijziging (Plannummer [redacted] en bouwvergunningsaanvraag betreffende het perceel plaatselijk bekend als [redacted] te Zwolle, ongeacht of deze in papieren of in andere vorm beschikbaar zijn, en voorts om kopieën, afschriften of uittreksels daarvan te verstrekken.

Op 20 september is u, namens het college van burgemeester en wethouders, de ontvangst bevestigd van uw Woo-verzoek en is u te kennen gegeven dat u uiterlijk op 11 oktober 2022 een besluit tegemoet kon zien. Hierbij is u tevens medegedeeld dat het zou kunnen zijn dat die datum niet haalbaar zou blijken.

Hierbij ontvangt u het besluit op uw Woo-verzoek.

Wettelijk kader

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

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

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

Gelet op de door u omschreven aangelegenheid is gezocht binnen de daartoe geëigende systemen van de gemeente Zwolle. Hierbij is er alles aan gedaan om tot een zo volledige mogelijke zoekslag te komen.

Het zoekproces is als volgt vormgegeven: de collega's die aan de door u opgevraagde dossiers hebben gewerkt zijn gevraagd documenten (overzichten, notities, adviezen) en correspondentie (brieven, emailsberichten, telefoonnotities, appjes of sms'jes) in welke

vorm dan ook te verzamelen en in een map apart te zetten. Vervolgens zijn deze documenten bij elkaar gezet en zijn eventuele dubbelingen van hetzelfde document zoveel mogelijk gefilterd. Het kan zijn dat er onverhoopt alsnog dubbelingen in de verzameling zitten. Vervolgens is alle correspondentie, voornamelijk email, bij elkaar gezet en zoveel mogelijk gesorteerd op onderwerp. Deze zijn opgeslagen als PDF bestand. Hierdoor is de zeer omvangrijke verzameling e-mails zo goed mogelijk leesbaar gemaakt.

~~Gelet op deze zoekslag is/zijn het volgende document / de volgende documenten aangetroffen:~~
~~1.~~
~~2.~~
~~3.~~

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

Overwegingen

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

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

Na bestudering van de ingediende zienswijze, zijn wij van oordeel dat er geen redenen zijn om de gevraagde gegevens niet te verstrekken.

Openbaarmaking

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

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

Vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders,

Bezwaar

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

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

TOETS CONSTRUCTIES

Datum	31-10-2022
Zaaknummer vergunning	0193ESUITE213422022
Zaaknummer toezicht	0193ESUITE2514632022
Kenmerk	0193ESUITE213422022-Cpm02
Betreft	Nieuwbouw 110 appartementen en parkeergarage
Adres	[redacted] Zwolle

Aan : Gemeente Zwolle Bouwtoezicht
t.a.v. [redacted]

Geachte hr. [redacted]

Er zijn klachten over trillingen bij ons als gemeente binnen gekomen over de sloopwerkzaamheden aan de [redacted] te Zwolle. Aan mij is de vraag gesteld om de klacht over de trillingen te beoordelen.

Voor deze werkzaamheden zijn een aantal trillingsmeters aan belendende panden geplaatst.

Via Slokker Vastgoed bv hebben wij inzage in deze gegevens gekregen en heb ik nog een nadere toelichting op mijn verzoek van de firma [redacted] (die de trillingsmeters geplaatst heeft en monitort) ontvangen.
Ik onderschrijf de conclusies en de toelichting (tot nu toe gemeten) die de firma [redacted] aan mij verstrekt heeft.

Er is één piekwaarde gemeten die iets over de grenswaarde gaat (2 % over de maximale waarde) maar de overschrijding heeft tot nu toe maar één keer plaatsgevonden en de kans op schade hierdoor is zeer gering (1 a 2 %). Bij deze overschrijding hoort ook een tijdstip (16:22 uur) wat wel aan de late kant is. Daarbij is de dominante as (y-as) ten opzichte van het gehele beeld van trillingen door de sloopwerkzaamheden ook afwijkend.
Verder zijn er op één meetpunt meerdere overschrijdingen gemeten maar omdat deze waarden gemeten zijn in de hogere frequenties horen deze niet bij de sloopwerkzaamheden en zijn daarom niet werk gerelateerd.

Conclusie :
Dat omwonenden overlast en trillingen ondervinden van de sloopwerkzaamheden is begrijpelijk, maar de gemeten trillingswaarden blijven binnen de opgestelde norm en de veiligheid is hierdoor niet in het geding.

met vriendelijke groet

ing. [redacted]
[redacted]

Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Bouw
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Be [redacted]
☎ [redacted] eks[redacted]
[redacted]


Entrance block E
Entrance block C

GROEIPLAATSVERBETERING

plantborder teelaarde, conform ontwerp

bomengrond binnen plantborder, 1.5m diepte*

bomenzand onder verharding, 1.5m diepte*

plaatsen wortelscherm, diepte minimaal 0,8m

KABEL & LEIDINGEN

middenspanning Enexis

laagspanning Enexis

gasleiding Enexis

waterleiding Vitens

vrijverval riool

data internet/telefonie

** groeiplaats voorzien van boomverankering, beluchting en indien nodig peilers naar grondwater conform advies groentechnisch specialist.*

TE VERLEGGEN/VERWIJDEREN KABELS & LEIDINGEN

A
① data, KPN

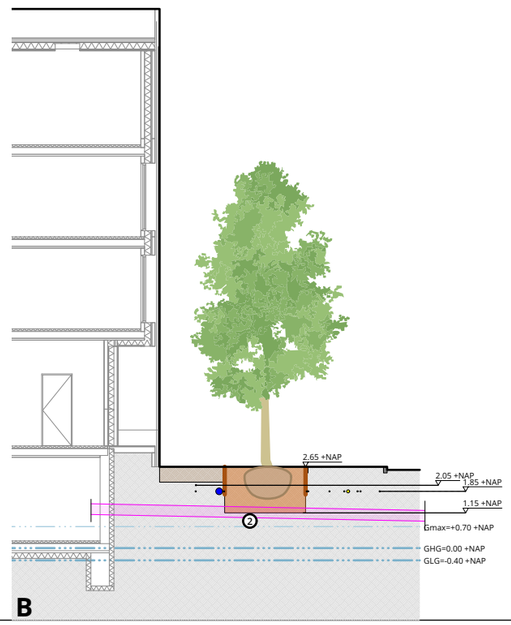
B
② vrijverval riool ; loos / vervalt
zie langsdoorsnede 213-2a

C
③ data, KPN
④ data, EuroFiber

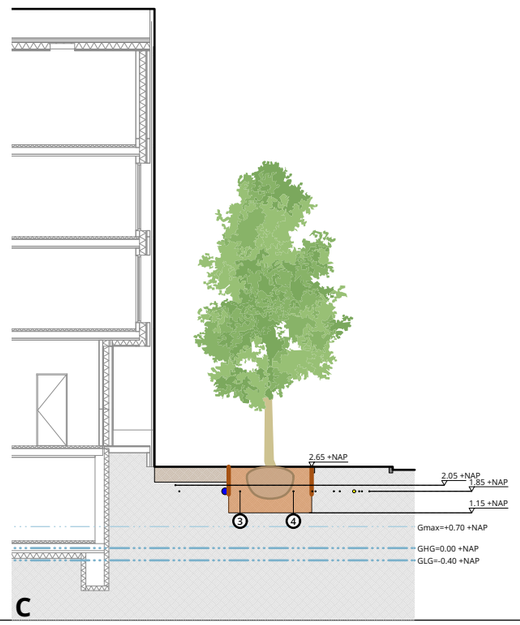
D
⑤ laagspanning, Enexis
⑥ water, Vitens
⑦ data, KPN
⑧ data, EuroFiber
⑨ data, Tele2



A



B



C

D

felixx

1914 | Slokker Vastgoed | Zwolle | dwarsdoorsnede boom A t/m D | 1:200 | 31-05-2022

213-1



GROEIPLAATSVERBETERING

plantborder teelaarde, conform ontwerp

bomengrond binnen plantborder, 1.5m diepte*

bomenzand onder verharding, 1.5m diepte*

plaatsen wortelscherm, diepte minimaal 0,8m

KABEL & LEIDINGEN

middenspanning Enexis

laagspanning Enexis

gasleiding Enexis

waterleiding Vitens

vrijverval riool

data internet/telefonie

TE VERLEGGEN/VERWIJDEREN KABELS & LEIDINGEN

B ② vrijverval riool; loos / vervalt

E ⑩ vrijverval riool; loos / vervalt

** groeiplaats voorzien van boomverankering, beluchting en indien nodig peilers naar grondwater conform advies groentechnisch specialist.*

felixx

1914 | Slokker Vastgoed | [redacted] Zwolle | langsdoorsnede [redacted] | 1:200 | 31-05-2022

213-2a



GROEIPLAATSVERBETERING

plantborder teelaarde, conform ontwerp

bomengrond binnen plantborder, 1.5m diepte*

bomenzand onder verharding, 1.5m diepte*

plaatsen wortelscherm, diepte minimaal 0,8m

KABEL & LEIDINGEN

middenspanning Enexis

laagspanning Enexis

gasleiding Enexis

waterleiding Vitens

vrijverval riool

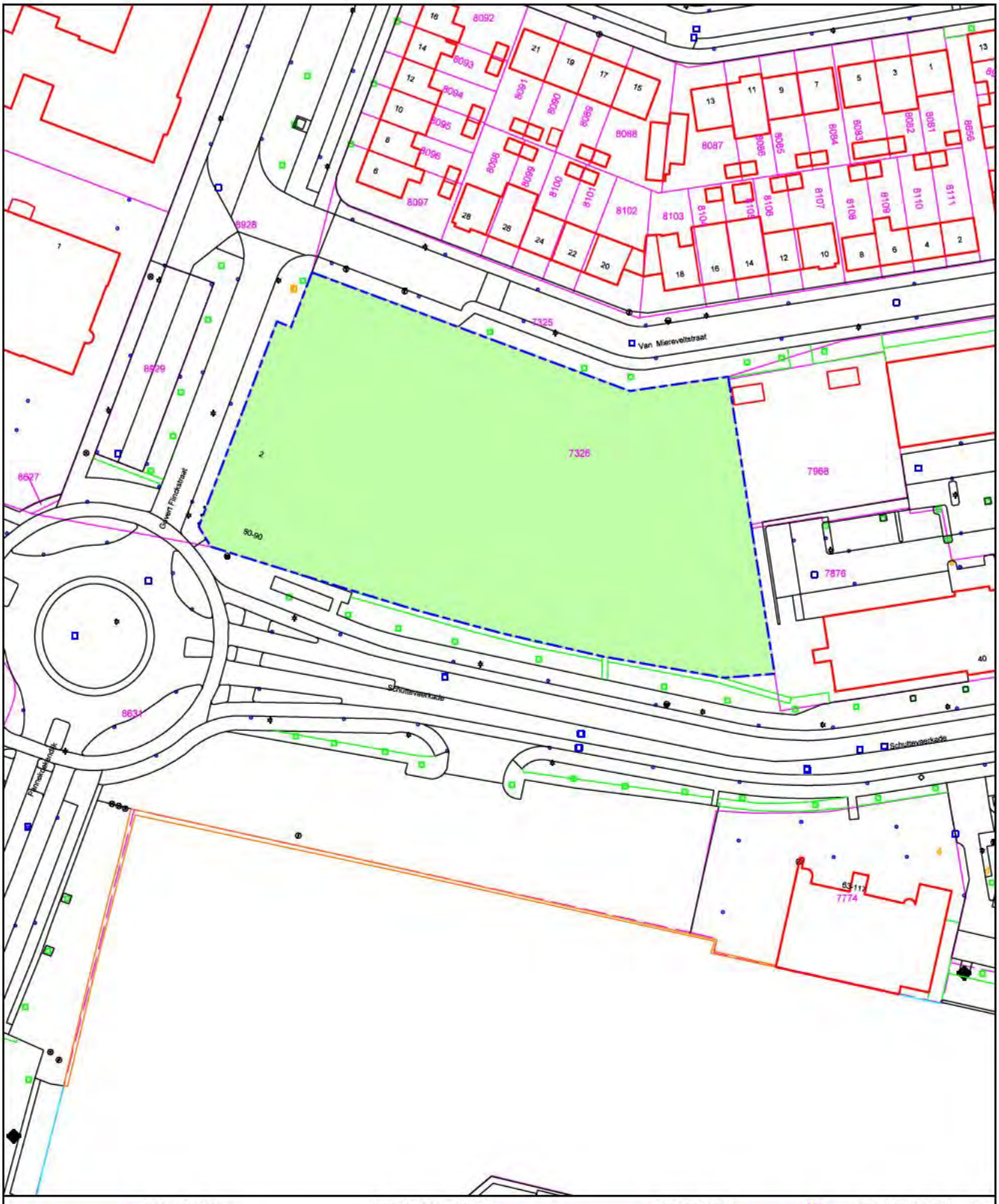
data internet/telefonie

TE VERLEGGEN/VERWIJDEREN KABELS & LEIDINGEN

B (2) vrijverval riool; loos / vervalt

E (10) vrijverval riool; loos / vervalt

** groeiplaats voorzien van boomverankering, beluchting en indien nodig peilers naar grondwater conform advies groentechnisch specialist.*



op maat

Zwolle

Intentieovereenkomst (opp. 4.575 m²)

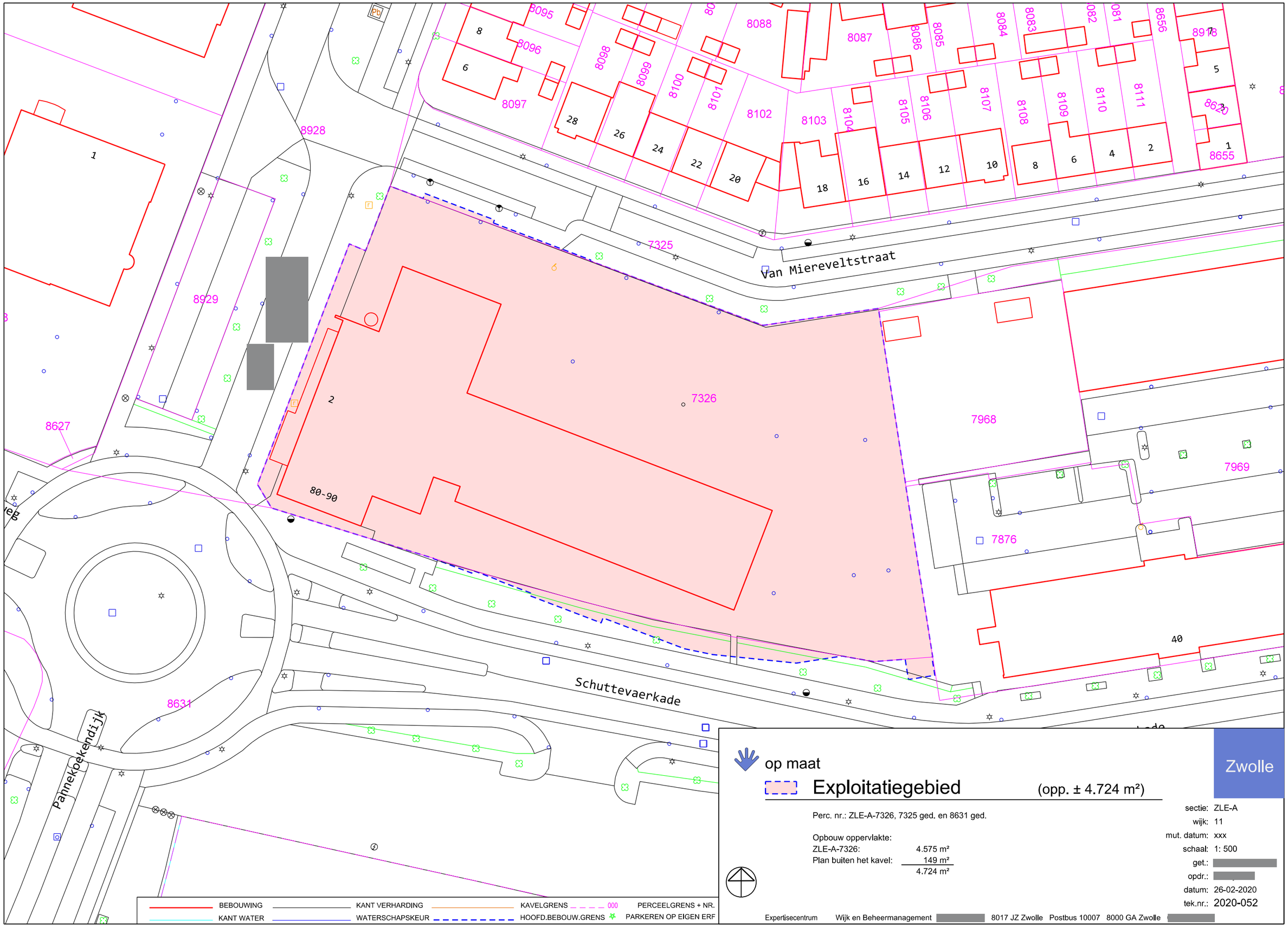
sectie: ZLE-A
wijk: 11
mut. datum: xxx
schaal: 1: 1000
get.: [redacted]
opdr.: [redacted]
datum: 22-06-2017
tek.nr.: 2017-100

Perc. nr.: ZLE-A-7326
Geen inrit/uitrit
Bij voorkeur inrit/uitrit

Expertisecentrum Civiel- en cultuurtechniek [redacted] 8017 JZ Zwolle Postbus 10007 8000 GA Zwolle [redacted]

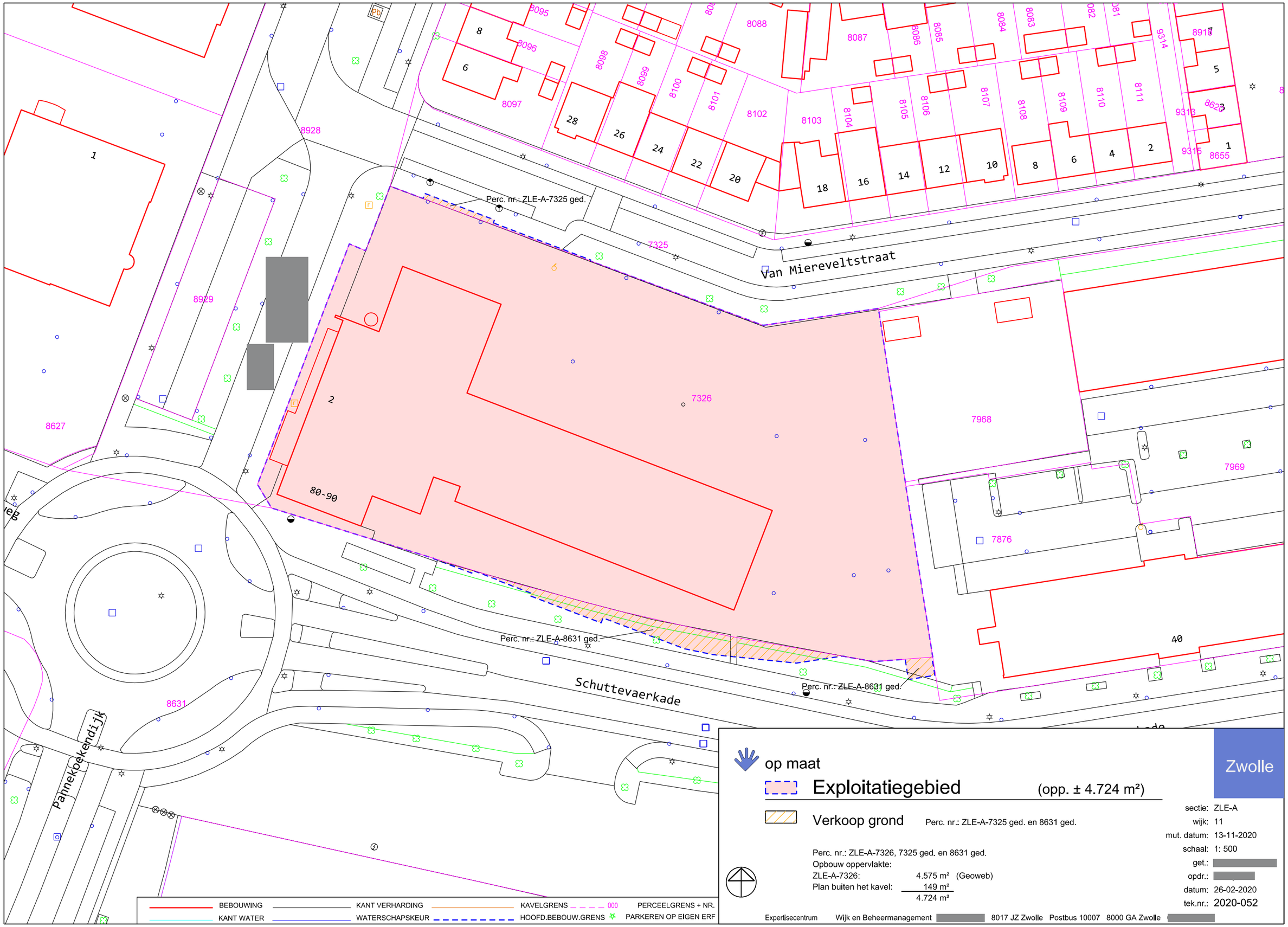
Paraaf Koper:

Paraaf Gemeente:

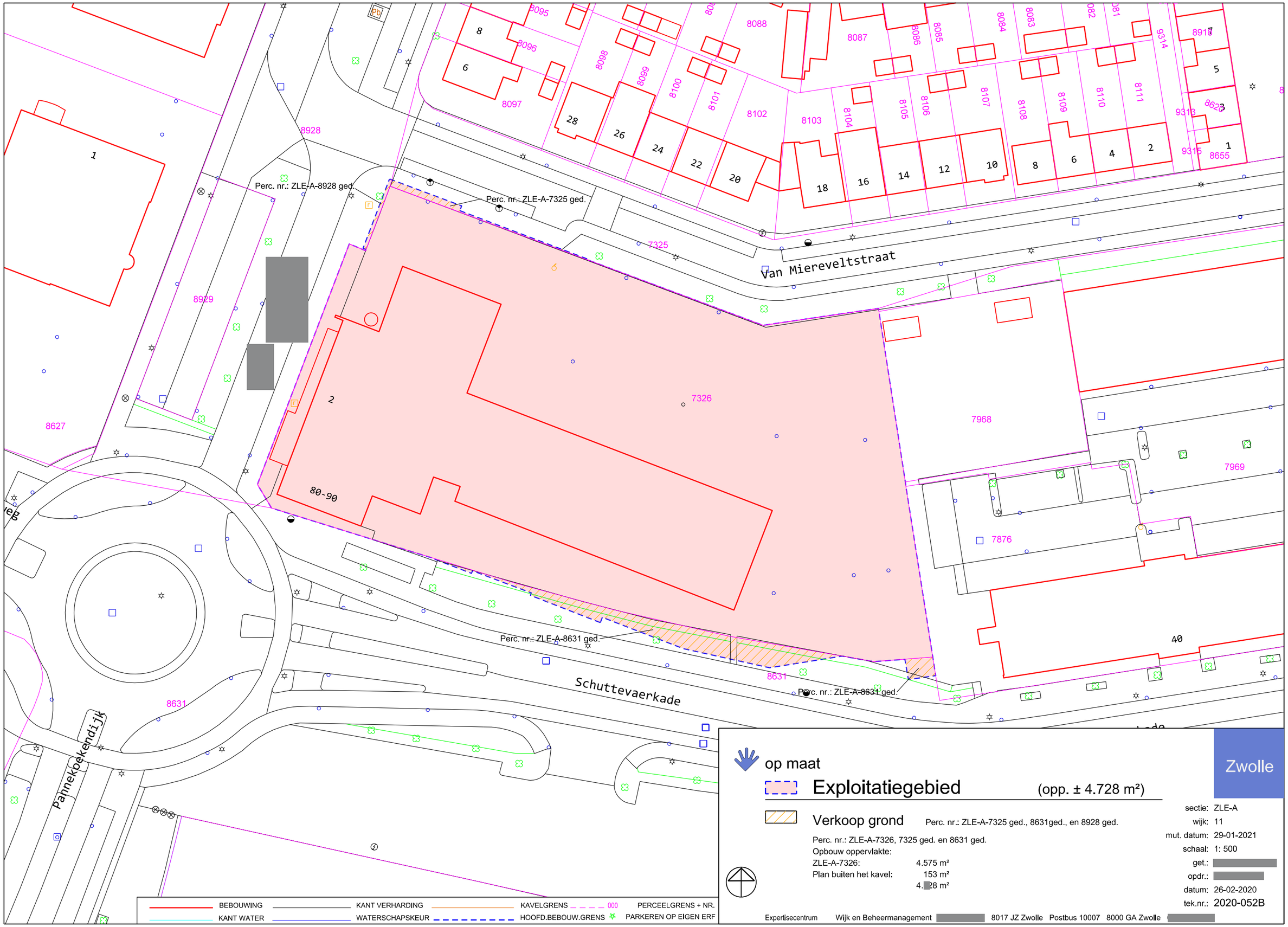


Paraaf Ontwikkelaar:

Paraaf Gemeente:



Paraaf Ontwikkelaar: Paraaf Gemeente:



op maat

Exploitatiegebied (opp. ± 4.728 m²)

Verkoop grond Perc. nr.: ZLE-A-7325 ged., 8631ged., en 8928 ged.

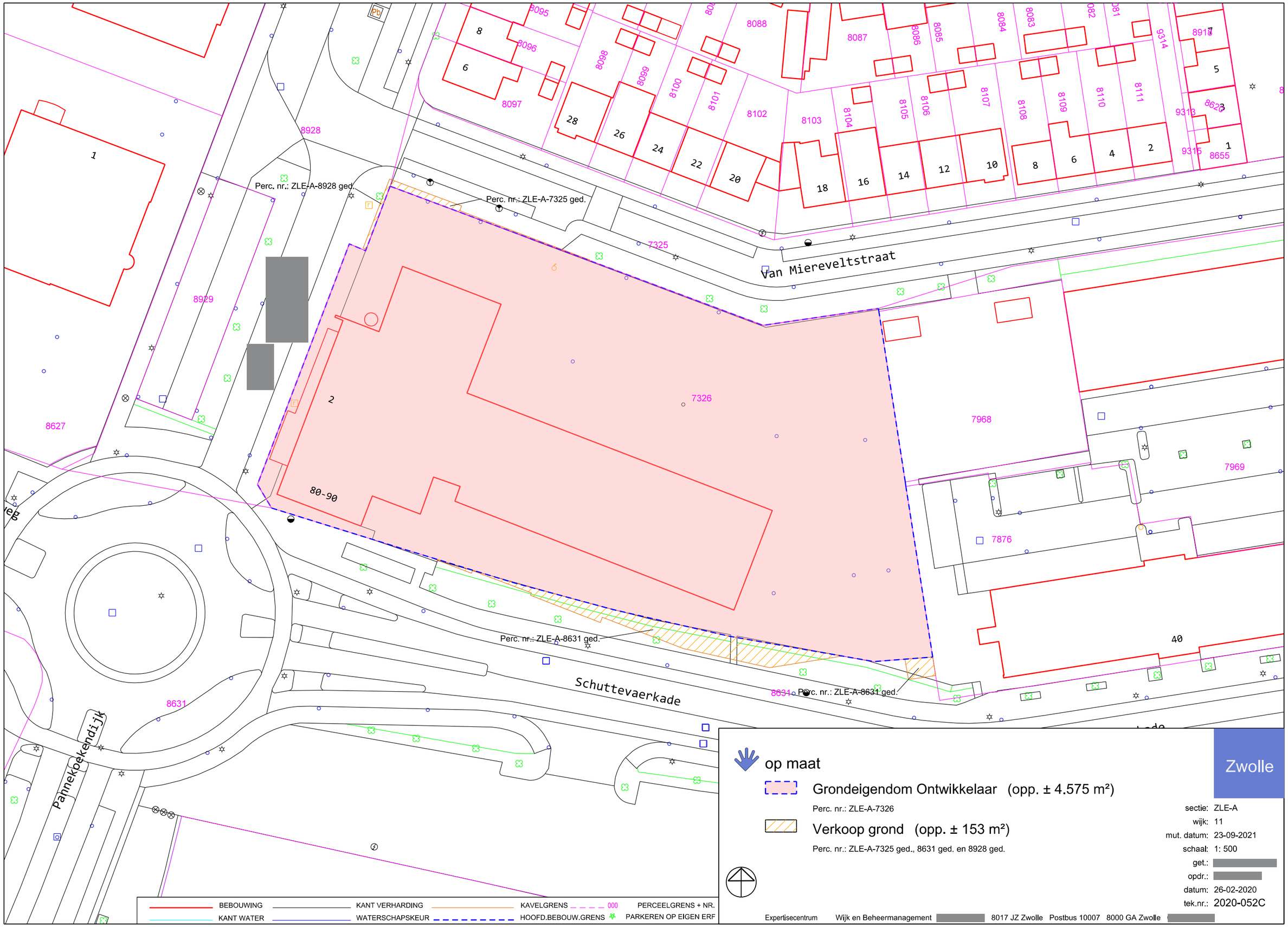
Perc. nr.: ZLE-A-7326, 7325 ged. en 8631 ged.
Opbouw oppervlakte:
ZLE-A-7326: 4.575 m²
Plan buiten het kavel: 153 m²
4.[redacted]28 m²

Zwolle

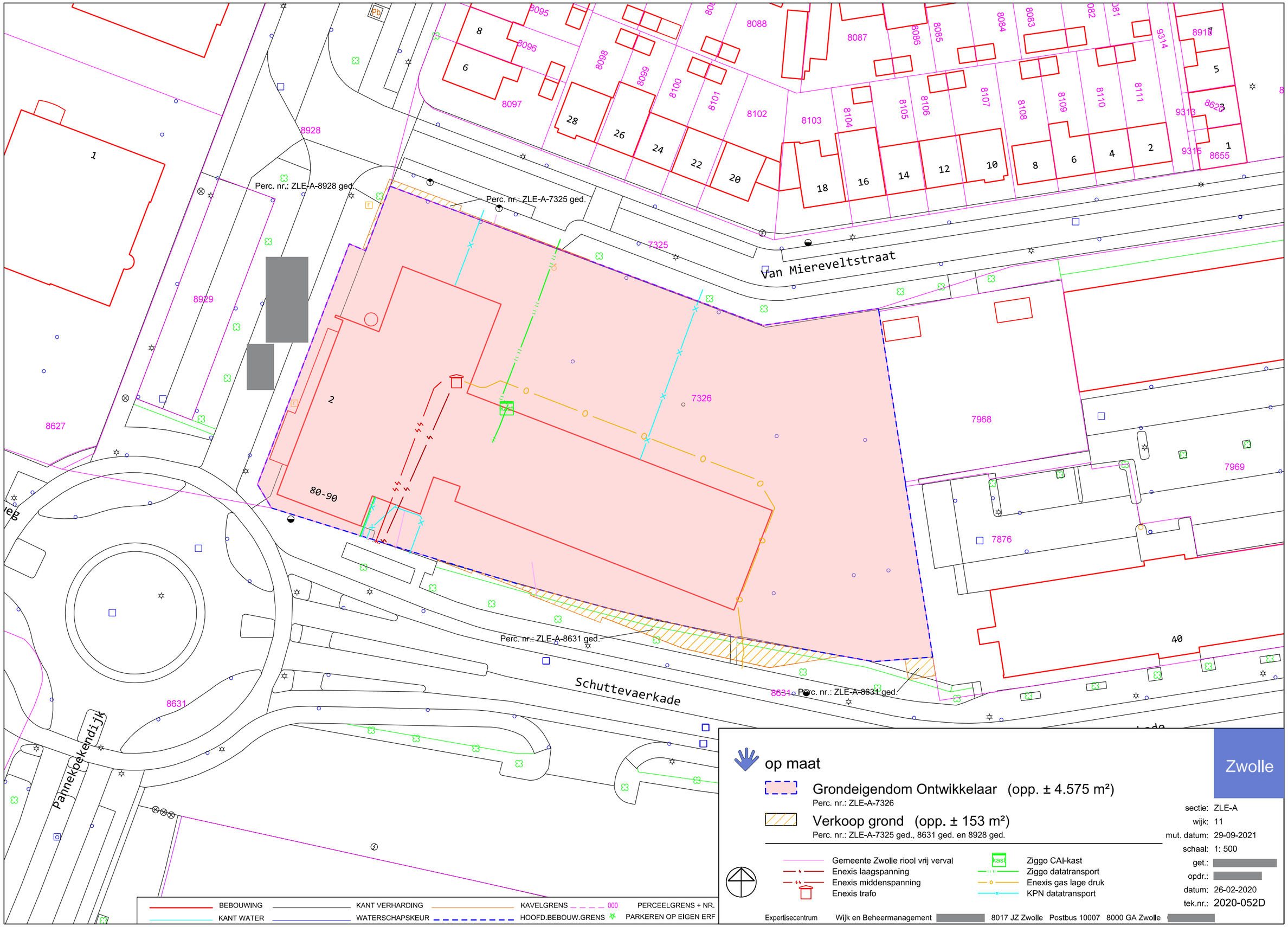
sectie: ZLE-A
wijk: 11
mut. datum: 29-01-2021
schaal: 1: 500
get.: [redacted]
opdr.: [redacted]
datum: 26-02-2020
tek.nr.: 2020-052B

Expertisecentrum Wijk en Beheermanagement [redacted] 8017 JZ Zwolle Postbus 10007 8000 GA Zwolle [redacted]

Paraaf Ontwikkelaar: Paraaf Gemeente:



Paraaf Ontwikkelaar: Paraaf Gemeente:



Paraaf Ontwikkelaar: Paraaf Gemeente:

Perc. nr.: ZLE-A-8928 ged.

Perc. nr.: ZLE-A-7325 ged.

Perc. nr.: ZLE-A-8631 ged.

Perc. nr.: ZLE-A-8631 ged.

Van Miereveltstraat

Schuttevaerkade

Pahnekoekendijk

80-90

40

op maat

Grondeigendom Ontwikkelaar (opp. ± 4.575 m²)
Perc. nr.: ZLE-A-7326

Verkoop grond (opp. ± 153 m²)
Perc. nr.: ZLE-A-7325 ged., 8631 ged. en 8928 ged.

Gemeente Zwolle riool vrij verval
Enexis laagspanning
Enexis middenspanning
Enexis trafo
Ziggo CAI-kast
Ziggo datatransport
Enexis gas lage druk
KPN datatransport

BEBOUWING
KANT WATER
KANT VERHARDING
WATERSCHAPSKEUR
KAVELGRENS
HOOFD.BEBOUW.GRENS
PERCEELGRENS + NR.
PARKEREN OP EIGEN ERF

Zwolle

sectie: ZLE-A
wijk: 11
mut. datum: 16-03-2022
schaal: 1: 500
get.:
opdr.:

Expertisecentrum Wijk en Beheermanagement [redacted] 8017 JZ Zwolle Postbus 10007 8000 GA Zwolle

Paraaf Ontwikkelaar:

Paraaf Gemeente:

Bedrijfsuittreksel

KvK-nummer *32030921*

Rechtspersoon

RSIN	[redacted]
Rechtsvorm	[redacted]chap
Statutaire naam	[redacted]
Statutaire zetel	[redacted]
Datum akte van oprichting	[redacted]
Datum akte laatste statutenwijziging	[redacted]
Geplaatst kapitaal	EUR [redacted]
Gestort kapitaal	EUR [redacted]
Deponering jaarstuk	De jaarrekening over boekjaar 2019 is gedeponeerd op 30-12-2020.

Onderneming

Handelsnaam	[redacted]
Activiteiten (SBI)	6420 - Financiële holdings
Startdatum onderneming	[redacted]
Werkzame personen	0

Vestiging

Vestigingsnummer	[redacted]
Handelsnaam	[redacted]
Bezoekadres	Randstad [redacted]
Postadres	Postbus [redacted]
Telefoonnummer	[redacted]
Datum vestiging	[redacted]
Activiteiten (SBI)	6420 - Financiële holdings
Beschrijving	De vennootschap heeft ten doel het deelnemen in, het financieren van en het voeren van de direktie over andere vennootschappen of ondernemingen van welke aard ook, in het bijzonder die werkzaam zijn op het terrein van de exploitatie en beheer van onroerende goederen
Werkzame personen	0

Bestuurder

Dossiernummer	[redacted]
Handelsnaam	[redacted] B.V.
Bezoekadres	[redacted]
Datum in functie	[redacted] (datum registratie: 20-07-2021)
Inhoud bevoegdheid	Alleen/zelfstandig bevoegd

Dit document is gegenereerd op 20-07-2021 om 15:25 uur.

De gegevens in dit bedrijfsuittreksel zijn afkomstig uit de openbare bronnen van de Kamer van Koophandel.
Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Besluit

Zwolle

Jaargang	2022
Nummer	20220117-8
Onderwerp	Coördinatiebesluit artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening voor de herontwikkeling [redacted] naar woningbouw

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 1 december 2021

Besluit
De gemeentelijke coördinatieregeling op grond van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren voor de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan Diezerpoort, [redacted] en voor de volgende besluiten die nodig zijn voor de herontwikkeling van de locatie aan de [redacted] naar woningbouw:

a. omgevingsvergunning(en) voor activiteit bouwen;
b. besluit hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder;
c. overige, hiervoor niet met name genoemde besluiten, waarvan het college ter bevordering en het welslagen van de coördinatie het nodig oordeelt om deze onderdeel te laten zijn van de gecoördineerde voorbereiding en bekendmaking.

Aldus besloten in de vergadering van 17 januari 2022,

plv. voorzitter, [redacted]

griff[redacted]

Zwolle

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Zwolle

Nr. 435514

29 september 2022

Vastgesteld bestemmingsplan Diezerpoort, [redacted] en omgevingsvergunning voor het realiseren van 110 appartementen aan de [redacted], [redacted] en het besluit hogere grenswaarden wegverkeerslawaai [redacted] samen ter inzage

Op 17 januari 2022 heeft de gemeenteraad een coördinatiebesluit genomen voor de herontwikkeling aan de [redacted] naar woningbouw.

Door de coördinatieregeling kan het college van burgemeester en wethouders het bestemmingsplan tegelijk met de omgevingsvergunning en het besluit hogere grenswaarden wegverkeerslawaai voorbereiden.

1. Burgemeester en wethouders van Zwolle maken bekend (artikel 3.8 en 3.32 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht) dat de gemeenteraad op 19 september 2022 het bestemmingsplan Diezerpoort, [redacted] ongewijzigd heeft vastgesteld.
2. Burgemeester en wethouders van Zwolle maken bekend dat zij op 28 september 2022 hebben ingestemd met het verlenen van de (gecoördineerde) omgevingsvergunning voor het realiseren 110 appartementen aan de [redacted], [redacted].
3. Burgemeester en wethouders van Zwolle maken bekend dat zij op 29 augustus 2022 hebben ingestemd met het verlenen van het besluit hogere grenswaarden wegverkeerslawaai Diezerpoort, [redacted].

De drie besluiten liggen nu ter inzage.

Plangebied en doelstelling

Het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning en het besluit hogere grenswaarden wegverkeerslawaai gaan over het gebied [redacted] / [redacted] te Zwolle.

Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning maken het mogelijk de locatie, waar momenteel een kantoorgebouw is gevestigd, te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. De herontwikkeling bestaat uit de sloop van het bestaande kantoorgebouw en de realisatie van een gevarieerd aanbod van maximaal 110 woningen. Daarnaast voorziet het plan in een beperkte commerciële ruimte (350 m^2) en worden er fietsenstallingen en een parkeerkelder aangelegd. Op het dak van de parkeergarage wordt een openbaar toegankelijke daktuin aangelegd.

Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen, vanwege het wegverkeerslawaai afkomstig van de [redacted], de Pannenkoekendijk en de [redacted], hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (L_{den}) voor wegverkeerslawaai uit de Wet geluidhinder (Wgh). Met het besluit hogere grenswaarden zijn er hogere grenswaarden voor wegverkeerslawaai vastgesteld voor de nieuw te bouwen woningen van maximaal 63 dB (L_{den}) (inclusief aftrek conform Wgh artikel 110g).

Bij de vaststelling zijn, vergeleken met de ontwerpbesluiten, geen wijzigingen aangebracht.

Ter inzage

Het vastgestelde bestemmingsplan met de documenten die daarbij horen ligt van 30 september 2022 tot en met 10 november 2022 (zes weken) ter inzage en is te bekijken op de website:

www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0193.BP20019-0004

De bronbestanden zijn beschikbaar via

https://publiek.tercera-ro.nl/officieel/0193/NL.IMRO.0193.BP20019-0004/

Zwolle

Heeft u geen computer of internet? Gebruik dan een computer in het Stadskantoor (om het digitale plan te bekijken.

Openingstijden van het Stadskantoor: maandag, woensdag en vrijdag van 8.00 tot 16.30 uur en op dinsdag en donderdag van 8.00 tot 19.00 uur.

Let op: voor een bezoek aan het Stadskantoor moet u eerst een afspraak maken. Voorlopig kan dat alleen telefonisch via tel. (5 cijfers).

De besluiten liggen ter inzage bij de afdeling Fysieke Leefomgeving, , na telefonische afspraak via telefoonnummer en vraag naar de sectie Bouwtoezicht.

De omgevingsvergunning kan op verzoek ook digitaal worden toegezonden. Hiervoor kunt u een e-mail sturen naar @zwolle.nl onder vermelding van het zaaknummer 0193ESUI-TE213422022.

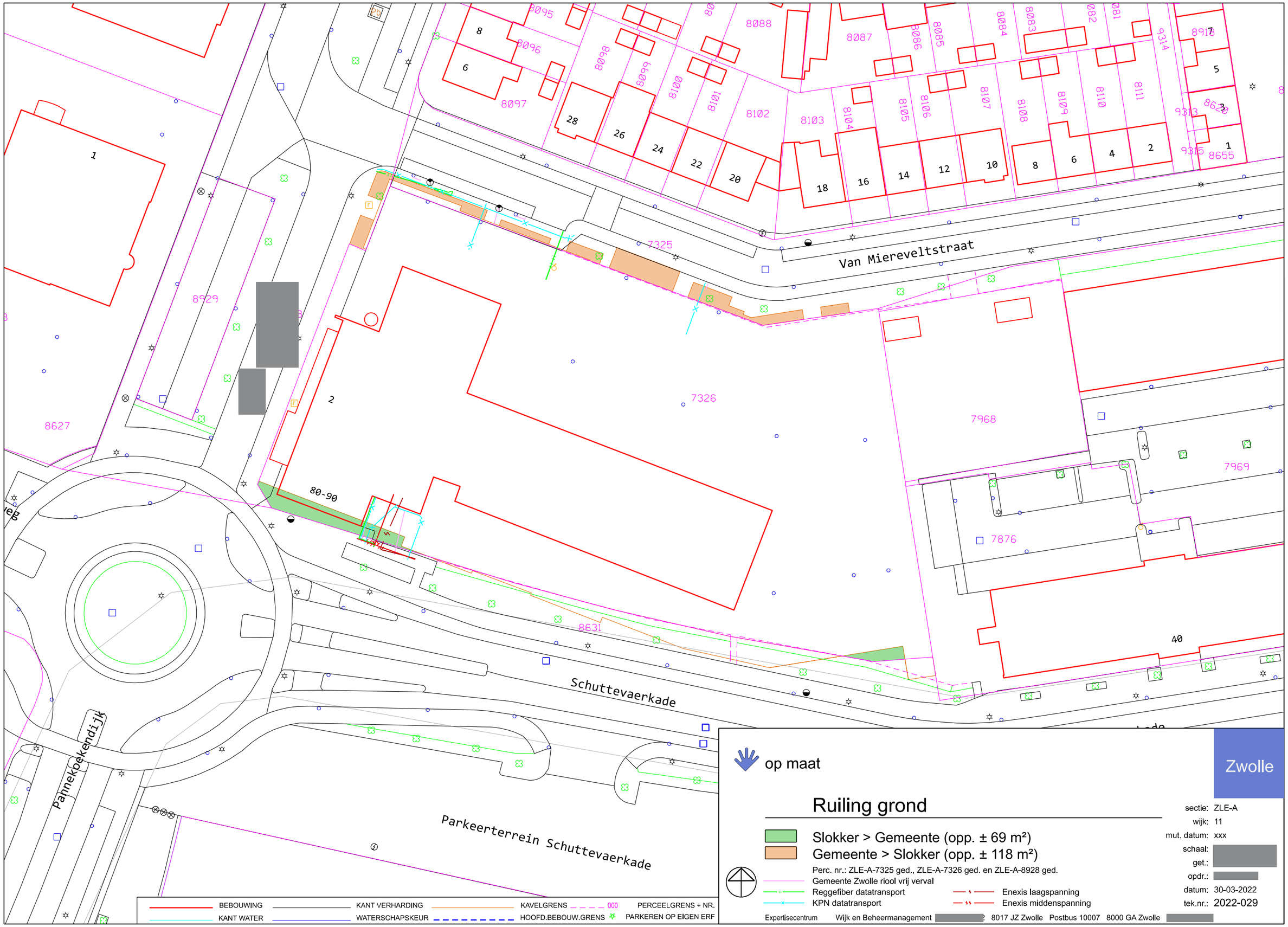
Beroep

Niet eens met de besluiten? In de periode dat de besluiten ter inzage liggen, kan een belanghebbende beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de **Raad van State, Postbus 20019, Den Haag**.

Bij deze besluiten geldt de Crisis- en herstelwet. Daarom moet u in de brief met uw beroep (beroepschrift), precies beschrijven waarom u het niet eens bent met de besluiten (beroepsgronden). Als de periode van zes weken voorbij is, kunt u geen nieuwe beroepsgronden meer noemen. Zet in het beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Inwerkingtreding

Als de periode voor het indienen van een beroep is afgelopen, geldt het nieuwe bestemmingsplan, de omgevingsvergunning en het besluit hogere grenswaarden. Alleen een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zorgt voor uitstel.


Van Miereveltstraat
Schuttevaerkade
Parkeerterrein Schuttevaerkade
Pannekoekendijk
7325
7326
7968
7969
7876
8631
8627
8929
8655
8095
8096
8097
8098
8099
8100
8101
8102
8103
8104
8105
8106
8107
8108
8109
8110
8111
8087
8088
8084
8083
8082
8081
8086
8085
9313
9314
9315
8917
80-90
40
BEBOUWING
KANT VERHARDING
KAVELGRENS
PERCEELGRENS + NR.
KANT WATER
WATERSCHAPSKEUR
HOOFD.BEBOUW.GRENS
PARKEREN OP EIGEN ERF
op maat
Zwolle
Ruiling grond
Slokker > Gemeente (opp. ± 69 m²)
Gemeente > Slokker (opp. ± 118 m²)
Perc. nr.: ZLE-A-7325 ged., ZLE-A-7326 ged. en ZLE-A-8928 ged.
Gemeente Zwolle riool vrij verval
Reggefiber datatransport
KPN datatransport
Enexis laagspanning
Enexis middenspanning
sectie: ZLE-A
wijk: 11
mut. datum: xxx
schaal:
get.:
opdr.:
datum: 30-03-2022
tek.nr.: 2022-029
Expertisecentrum
Wijk en Beheermanagement
8017 JZ Zwolle
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Slokker:
Paraaf Gemeente:

ZWOLLE | SCHUTTEVAERKADE

PRESENTATIE SLOKKER







19 juni 2018

Slokker

KLUNDER ARCHITECTEN

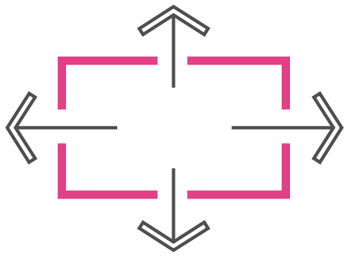
LOCATIE
LUCHTFOTO




Samengesteld volume
Fase 1A
Grote maat
Fase 2
Fase 1B
Locatie 3
Vraag: sluit de grote maat tussen de bouwblokken wel aan op de kleinschalige wijk die er achter ligt?

Architectonische kernwaarden

1. Alzijdig



Bouwblokken hebben een alzijdige oriëntatie.

2. Verankerd



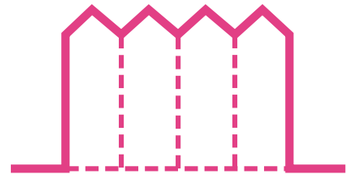
Gebouwen staan op de grond en hebben een relatie met de openbare ruimte.

3. Driedeling



Gebouwen hebben een herkenbare opbouw van plint, middendeel en dakbeëindiging.

4. Individualiteit



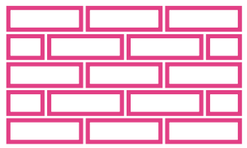
Gebouwen zijn verticaal geleed als herkenbare eenheden binnen een bouwblok.

5. Hoekoplossing



Gebouwen faciliteren een goede oriëntatie in de routing 

6. Ambachtelijke materialen



Gebruik van ambachtelijke, duurzame materialen met een rijke en tactiele detaillering.

7. Plastiek



De gekozen materialisering maakt de architectuur vriendelijk en benaderbaar.

8. Duurzaamheid

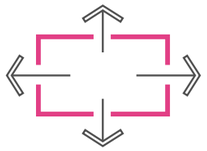


Zichtbaar of onzichtbaar aanwezig, duurzaamheid is een architectonische kernwaarde.

CONCEPT

01. VERKENNING GEMEENTE ZWOLLE

1. Alzijdig



2. Verankerd



3. Driedeling



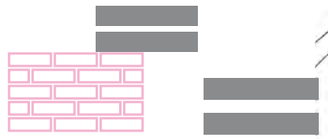
4. Individualiteit



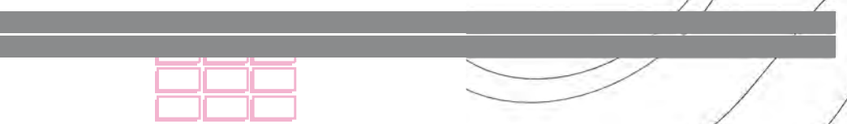
5. Hoekoplossing



6. Ambachtelijke materialen

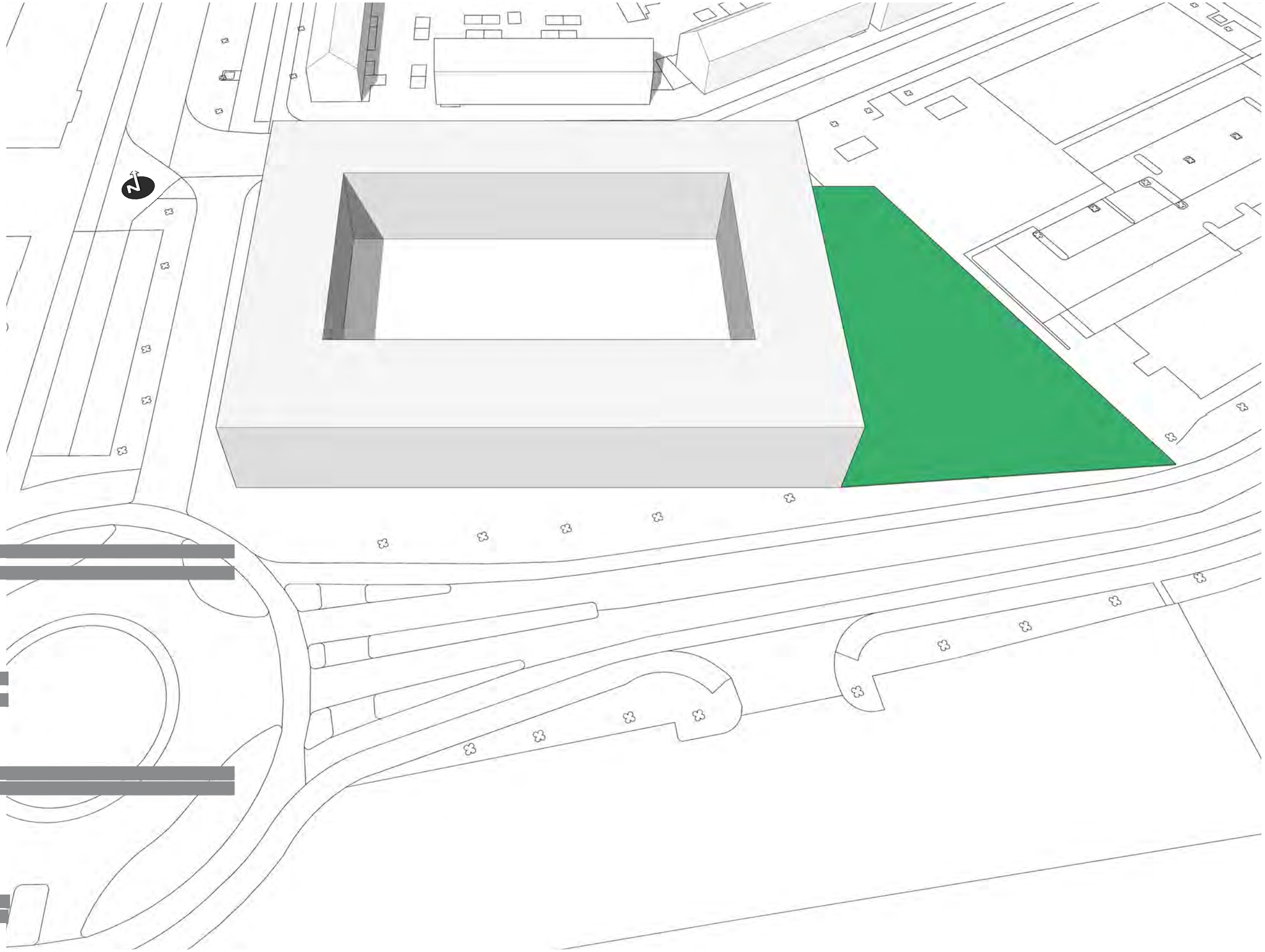


7. Plastiek



8. Duurzaamheid

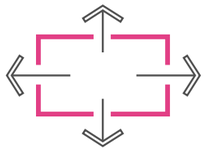




CONCEPT

02. INTEGRATIE GROEN IN PLANGEBIED

1. Alzijdig



2. Verankerd



3. Driedeling



4. Individualiteit



5. Hoekoplossing



6. Ambachtelijke materialen

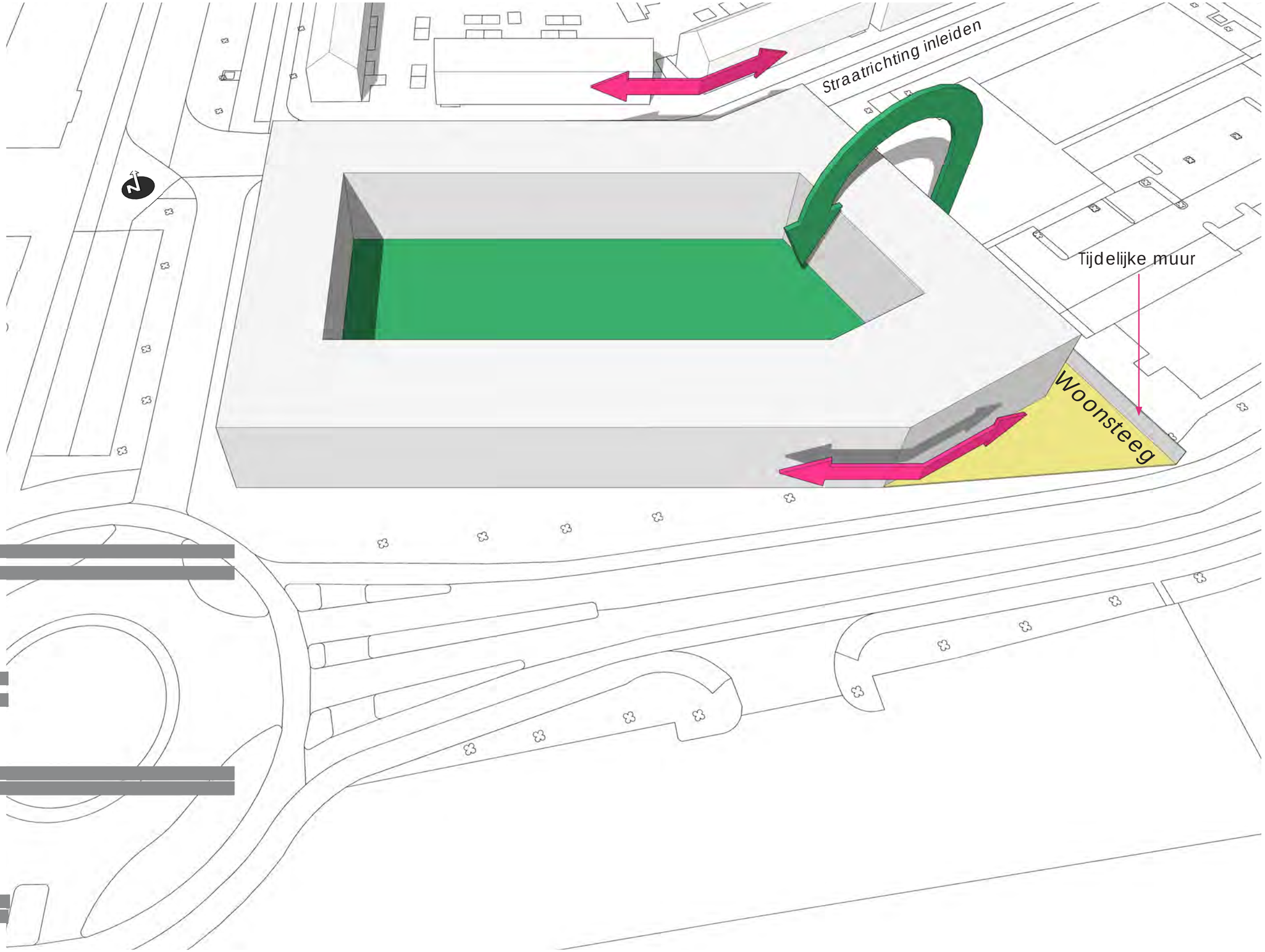


7. Plastiek



8. Duurzaamheid

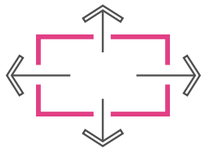




CONCEPT

02. INTEGRATIE GROEN IN PLANGEBIED

1. Alzijdig



2. Verankerd



3. Driedeling



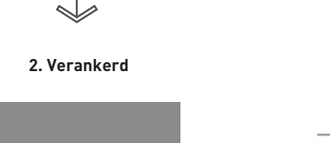
4. Individualiteit



5. Hoekoplossing



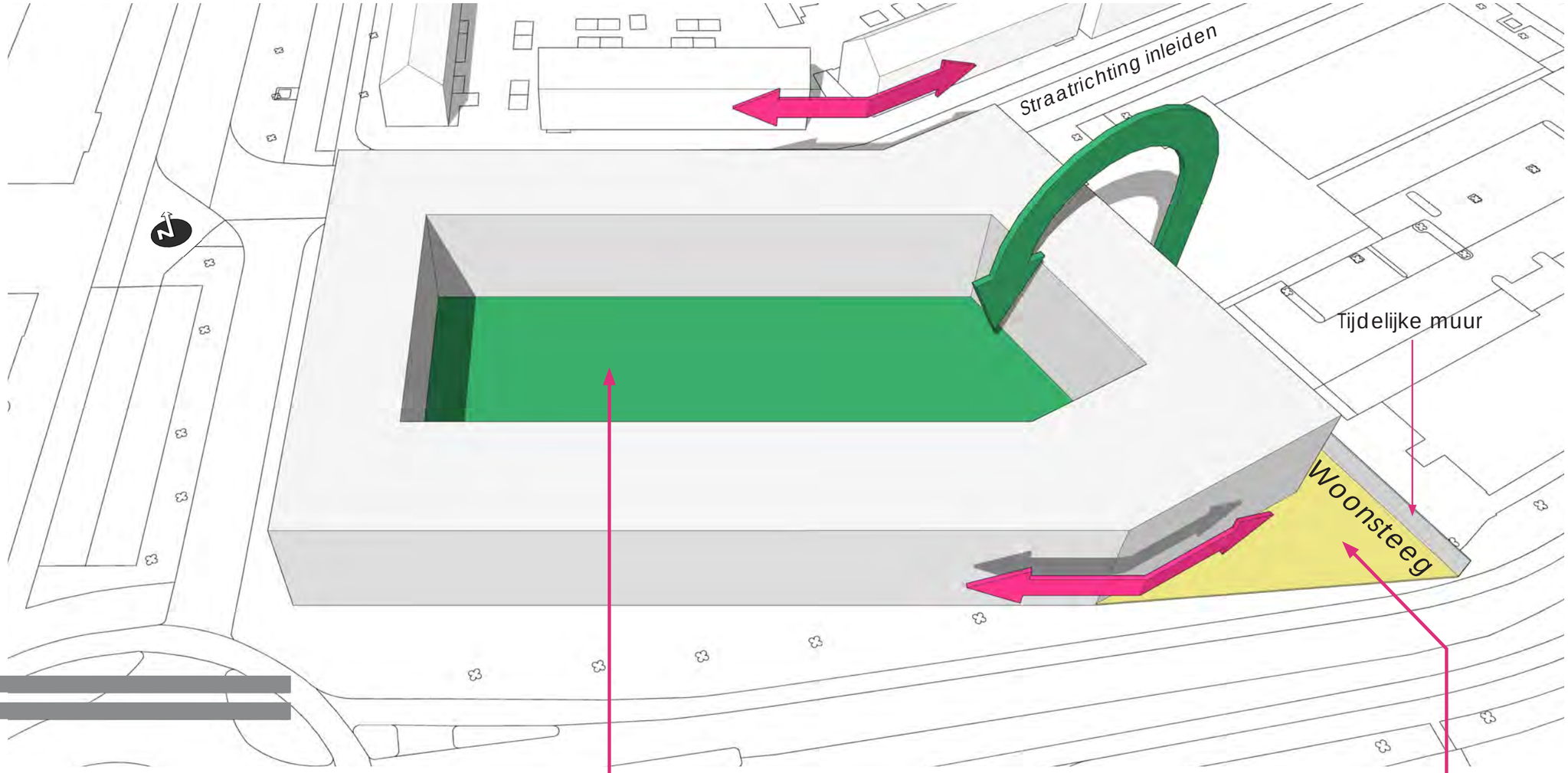
6. Ambachtelijke materialen



7. Plastiek



8. Duurzaamheid





Referentie Hofdame, Rotterdam



Impressie woonsteeg, tijdelijke muur, insecten- en nestkasten

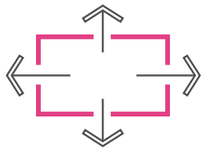


Referentie Katwolder, Zwolle

CONCEPT

03. TRANSFORMATIE GESLOTEN BOUWBLOK

1. Alzijdig



2. Verankerd



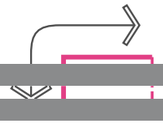
3. Driedeling



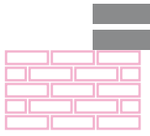
4. Individualiteit



5. Hoekoplossing



6. Ambachtelijke materialen

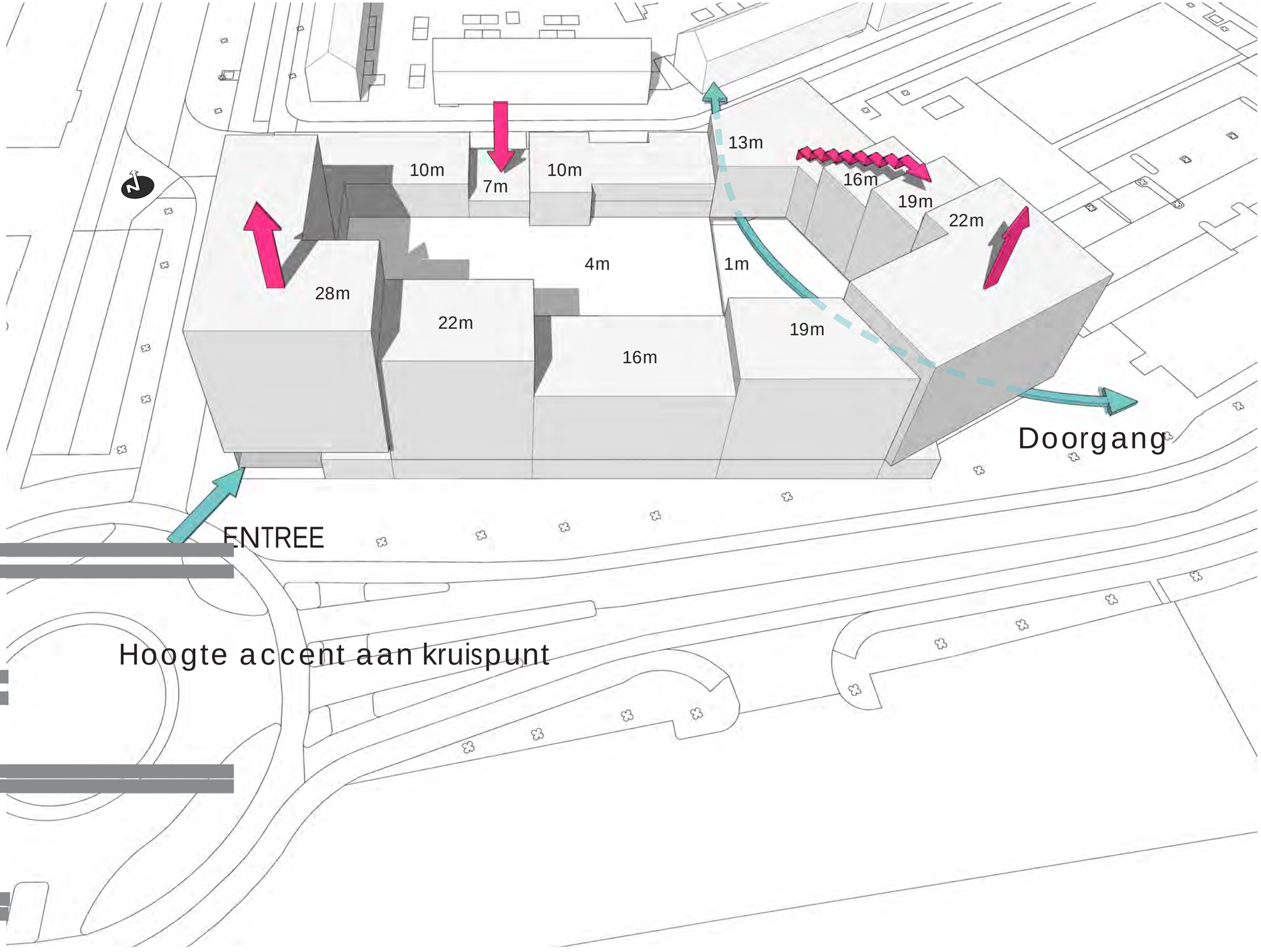


7. Plastiek



8. Duurzaamheid

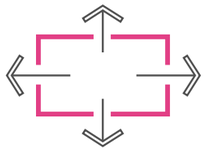




CONCEPT

04. (SEMI-) OPENBAAR GROEN DOOR HET PLANGEBIED

1. Alzijdig



2. Verankerd



3. Driedeling



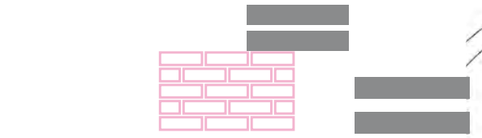
4. Individualiteit



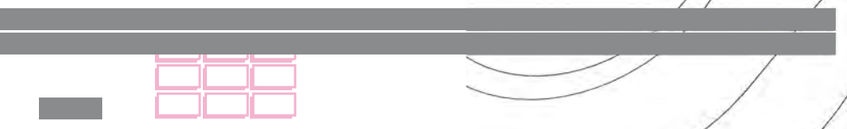
5. Hoekoplossing



6. Ambachtelijke materialen

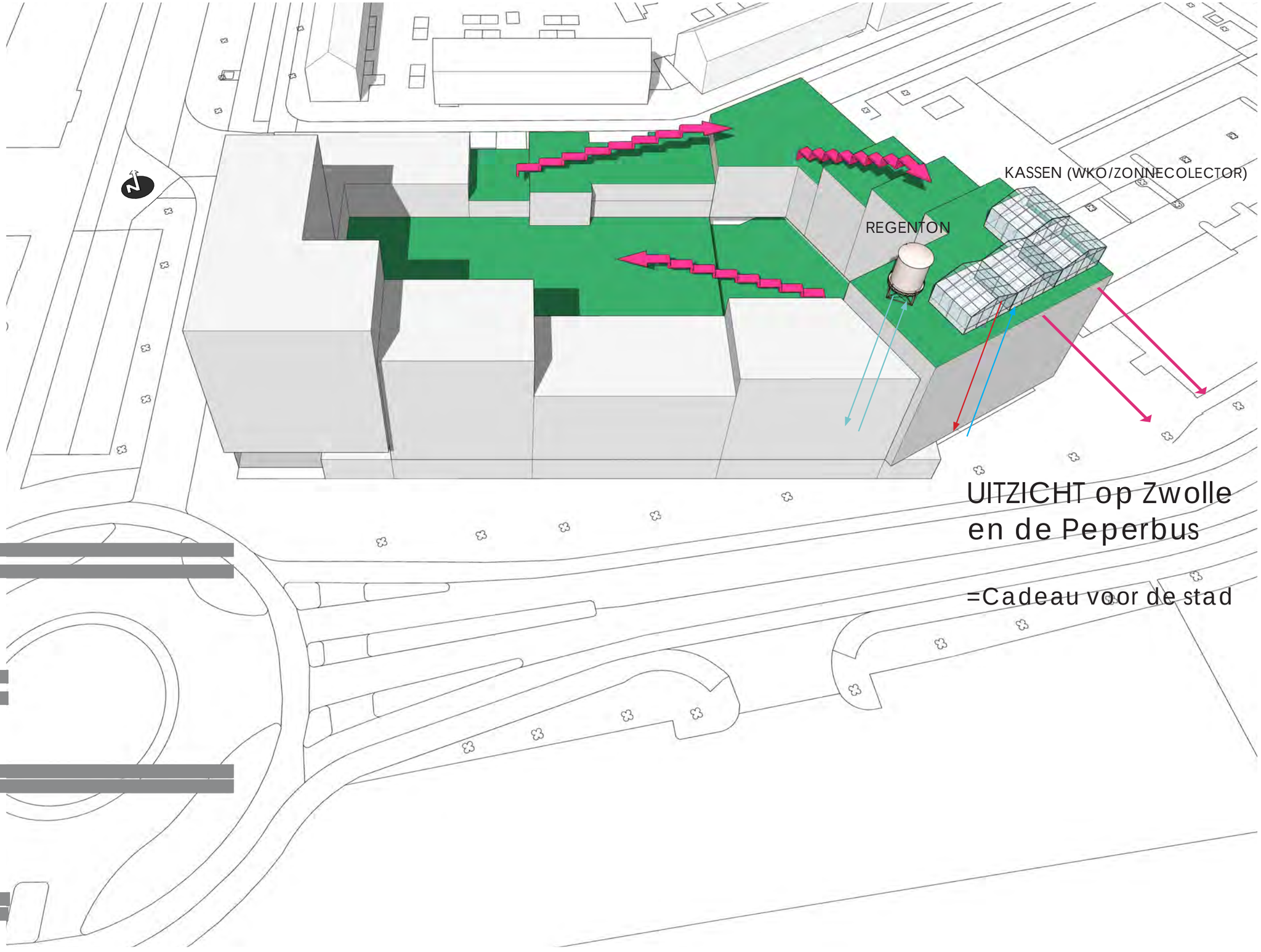


7. Plastiek



8. Duurzaamheid





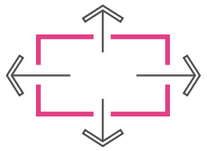
UITZICHT op Zwolle en de Peperbus

=Cadeau voor de stad

CONCEPT

04. (SEMI-) OPENBAAR GROEN DOOR HET PLANGEBIED

1. Alzijdig



2. Verankerd



3. Driedeling



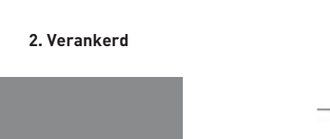
4. Individualiteit



5. Hoekoplossing



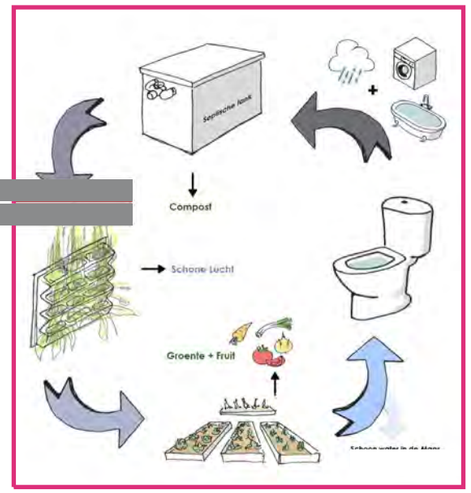
6. Ambachtelijke materialen



7. Plastiek

8. Duurzaamheid





Waterkringloop

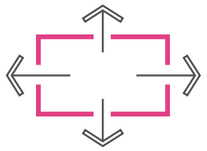


Referentie De Groene Kaap, Rotterdam, LOLA arch.



Referentie De Groene Kaap, Rotterdam, LOLA arch.

1. Alzijdig



2. Verankerd



3. Driedeling



4. Individualiteit



5. Hoekoplossing



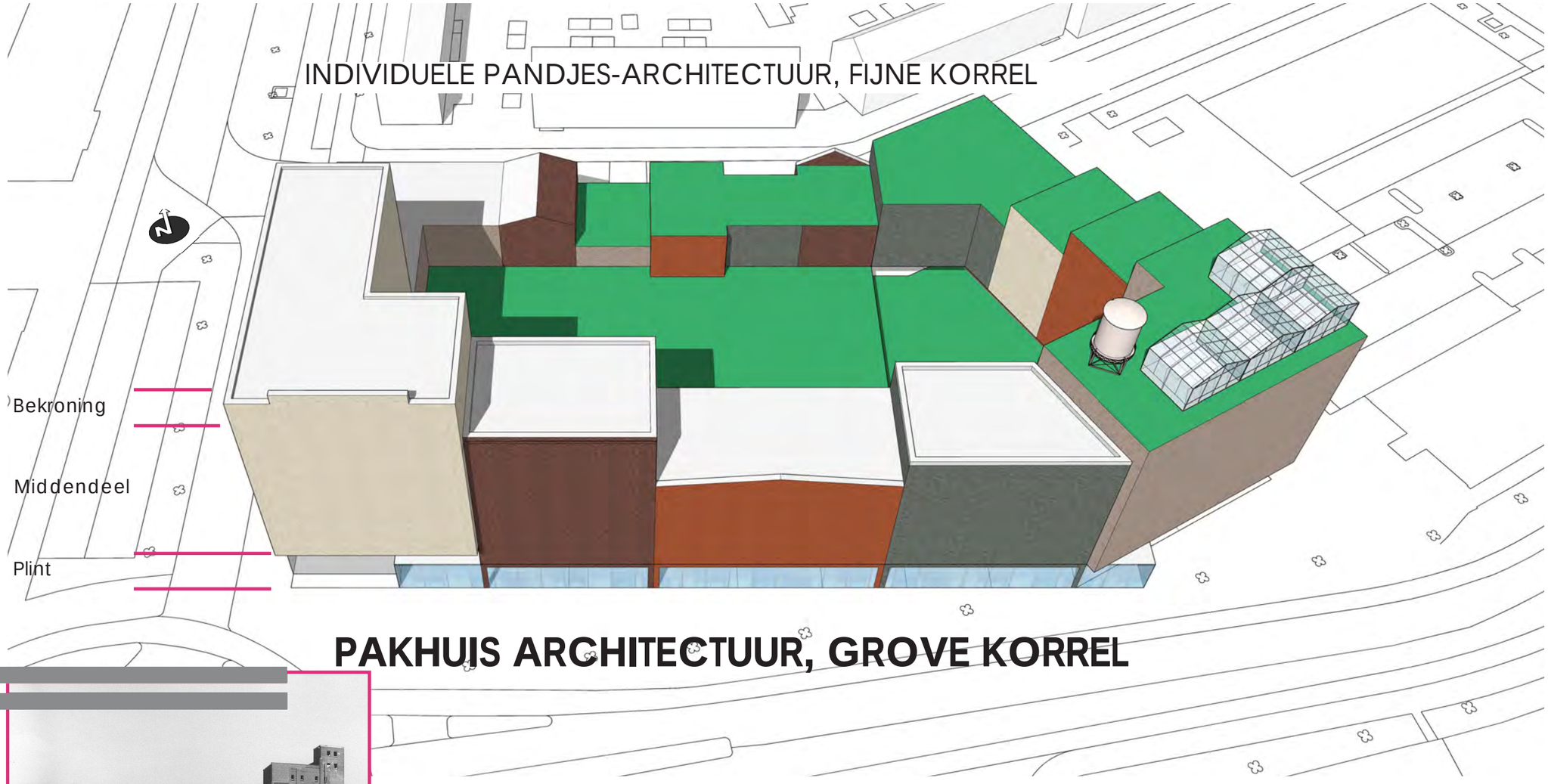
6. Ambachtelijke materialen

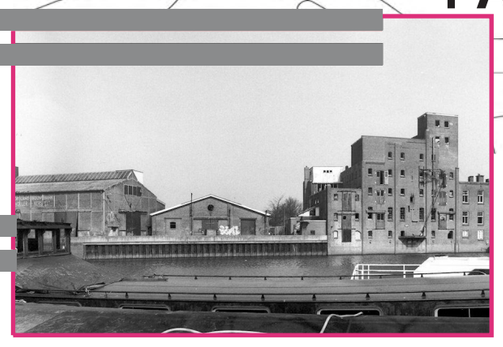


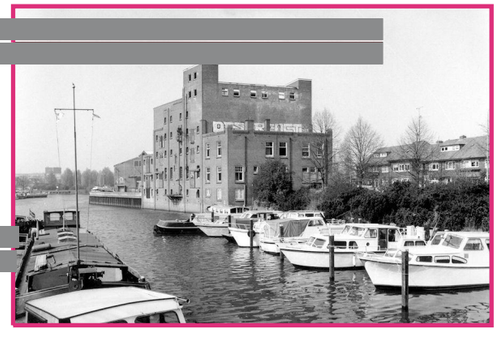
7. Plastiek



8. Duurzaamheid

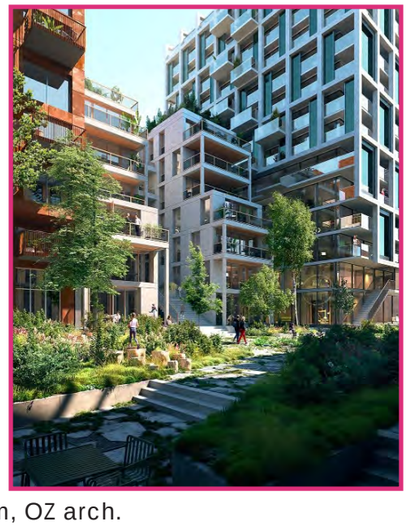












Referentie Oostenburg, Amsterdam, OZ arch.

CONCEPT

IMPRESSIES RUIMTELIJKE INPASSING



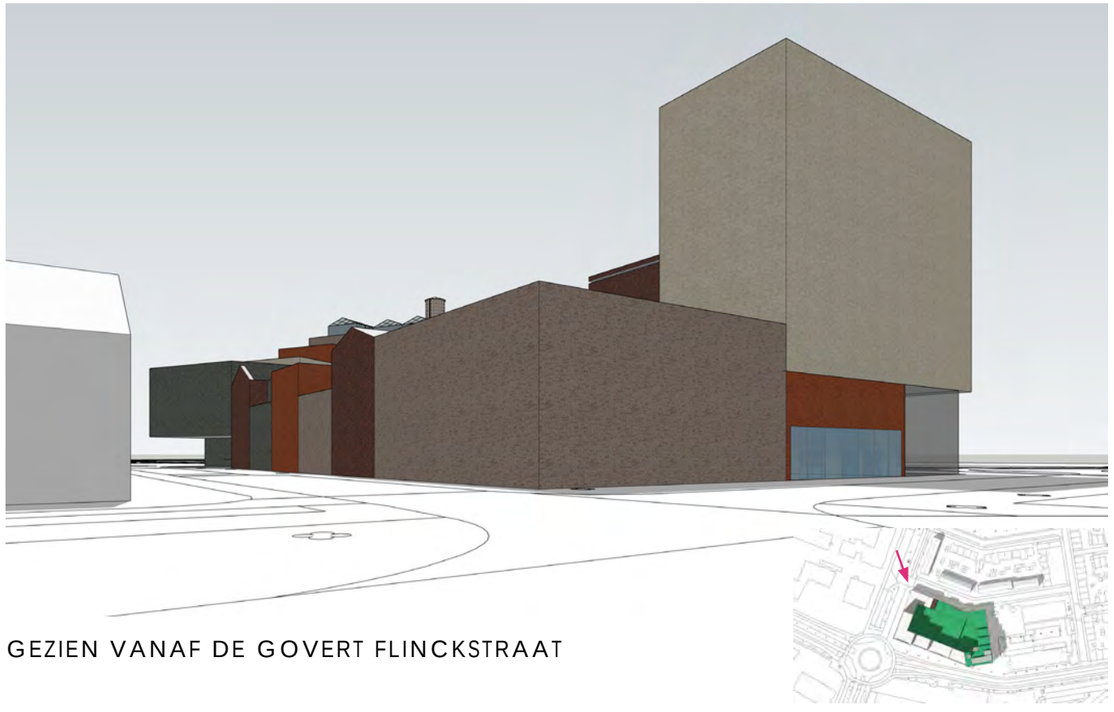
GEZIEN VANAF DE PANNEKOEKENDIJK



GEZIEN VANAF DE VAN MIEREVELTSTRAAT



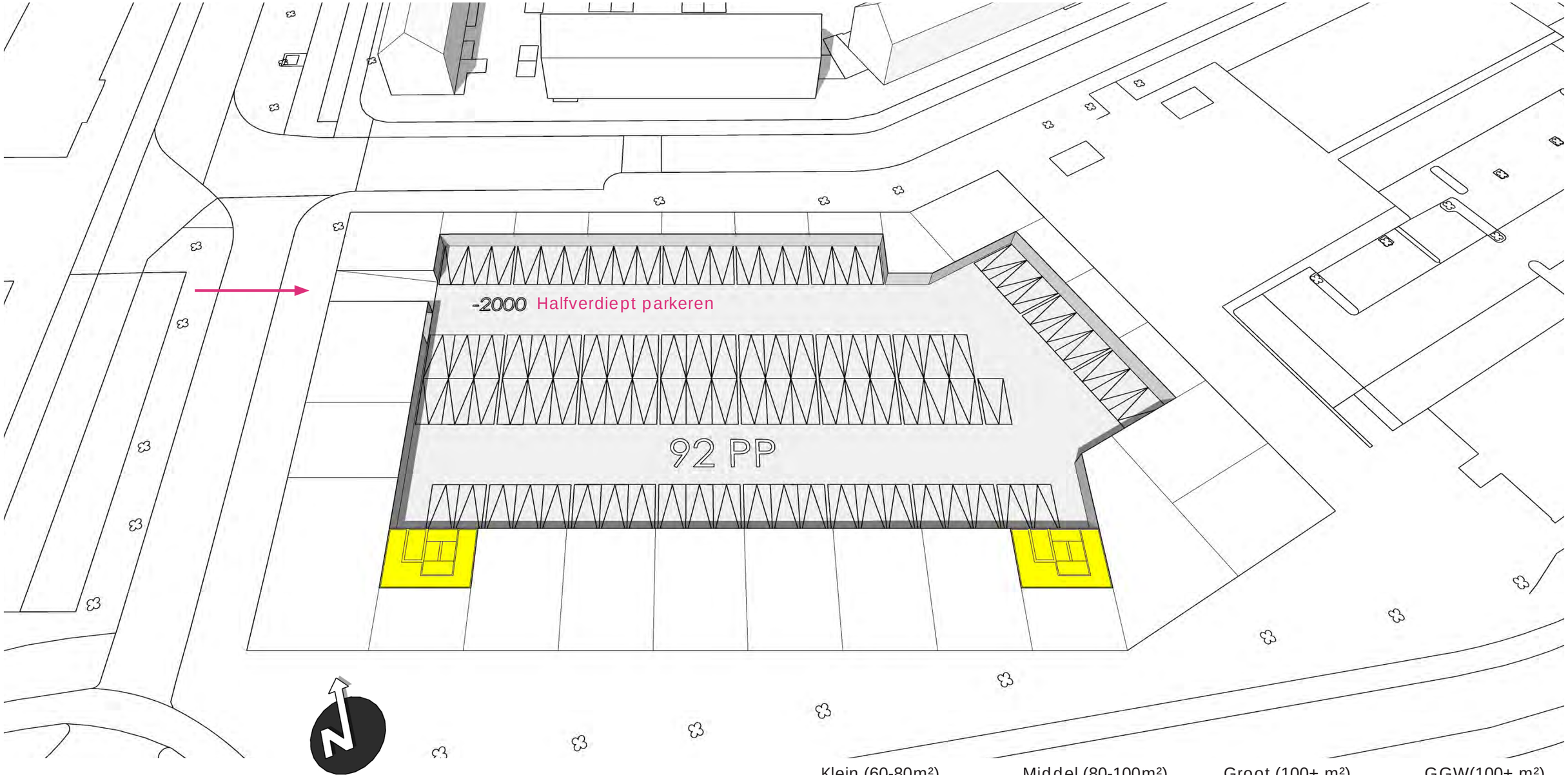
GEZIEN VANAF DE SCHUTTEVAERKADE



GEZIEN VANAF DE GOVERT FLINCKSTRAAT

PROGRAMMA

-1. KELDER

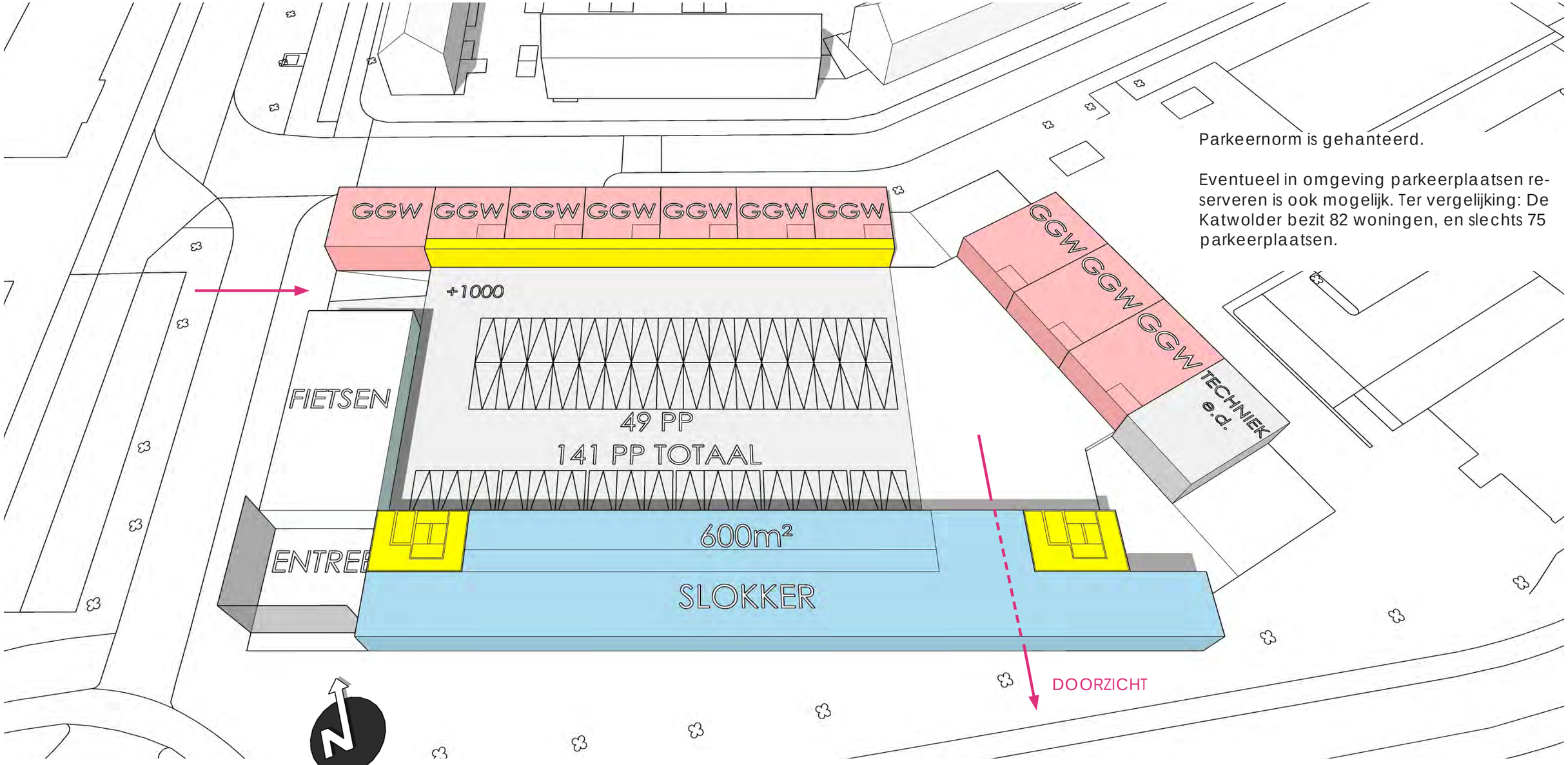


- Ontsluiting
- Slokker
- Parkeergarage
- GGW
- Kleine appartementen
- Middelgrote appartementen
- Grote Appartementen

	Klein (60-80m²)	Middel (80-100m²)	Groot (100+ m²)	GGW(100+ m²)
V0				
V1				
V2				
V3				
V4				
V5				
V6				
V7				
V8				

PROGRAMMA

00. BEGANE GROND



Parkeernorm is gehanteerd.

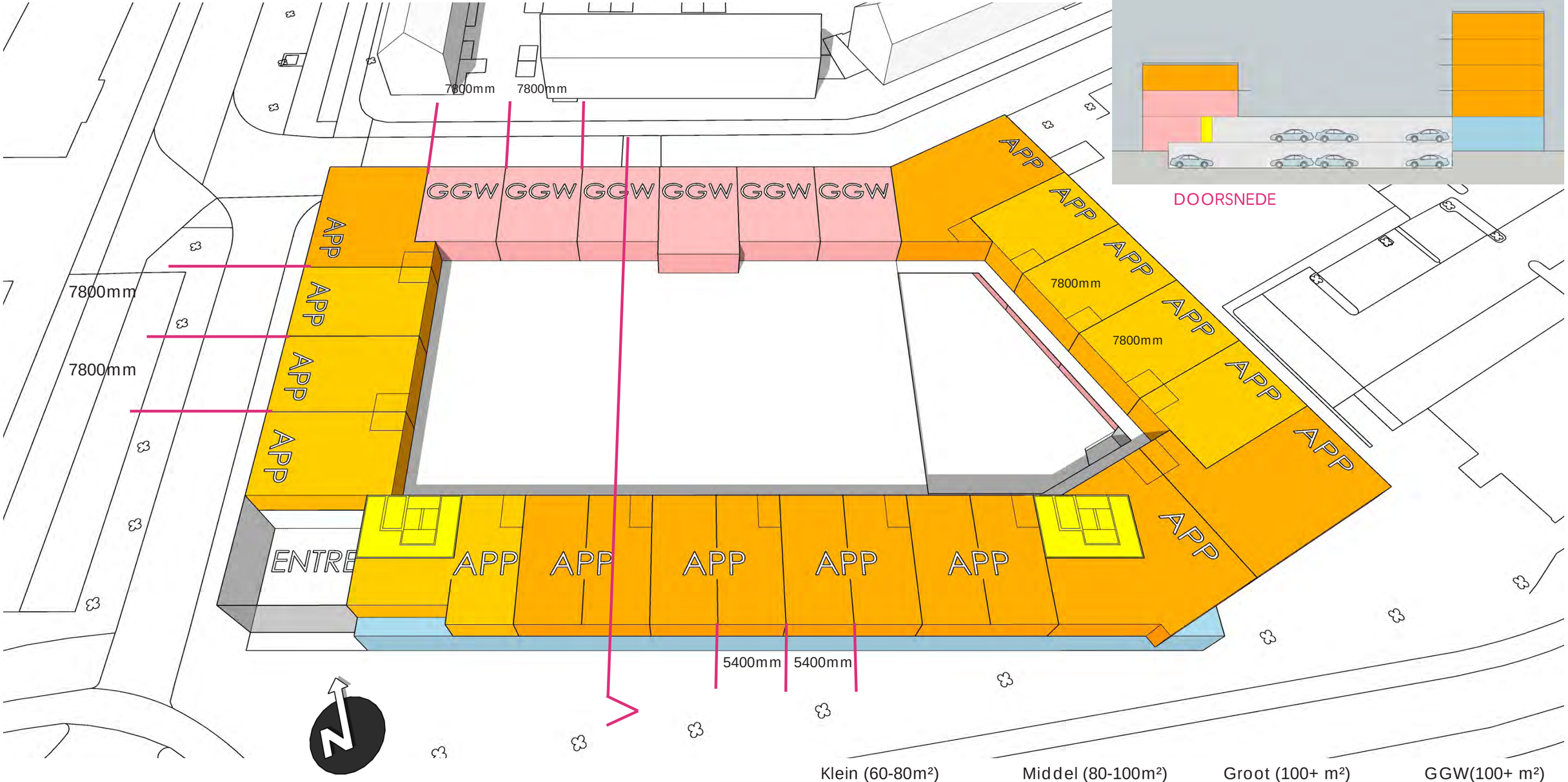
Eventueel in omgeving parkeerplaatsen reserveren is ook mogelijk. Ter vergelijking: De Katwolder bezit 82 woningen, en slechts 75 parkeerplaatsen.

- Ontsluiting
- Slokker
- Parkeergarage
- GGW
- Kleine appartementen
- Middelgrote appartementen
- Grote Appartementen

	Klein (60-80m²)	Middel (80-100m²)	Groot (100+ m²)	GGW(100+ m²)
V0				10
V1				
V2				
V3				
V4				
V5				
V6				
V7				
V8				

PROGRAMMA

01. EERSTE VERDIEPING



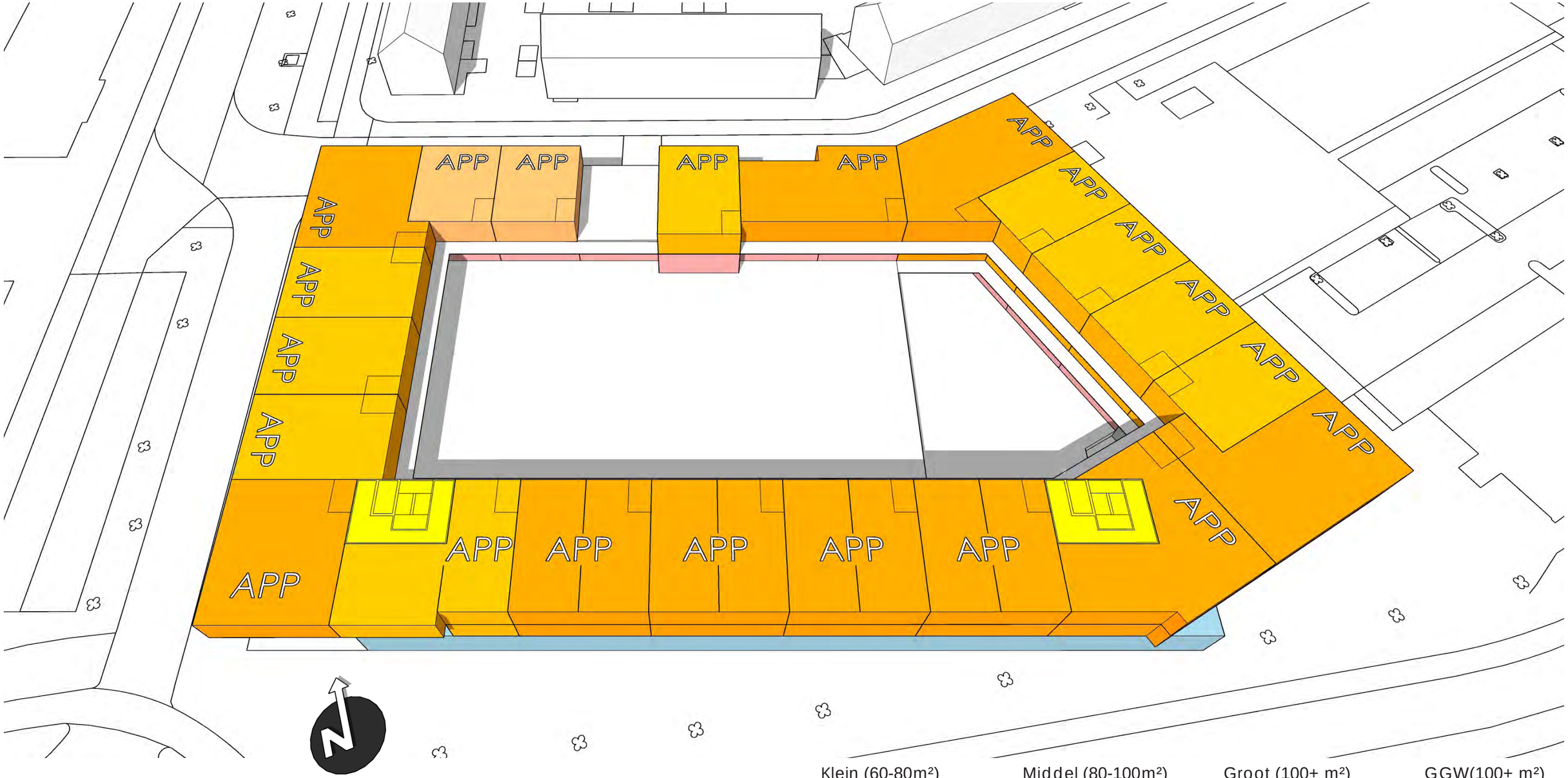
DOORSNEDE

- Ontsluiting
- Slokker
- Parkeergarage
- GGW
- Kleine appartementen
- Middelgrote appartementen
- Grote Appartementen

	Klein (60-80m²)	Middel (80-100m²)	Groot (100+ m²)	GGW(100+ m²)
V0				10
V1		8	8	
V2				
V3				
V4				
V5				
V6				
V7				
V8				

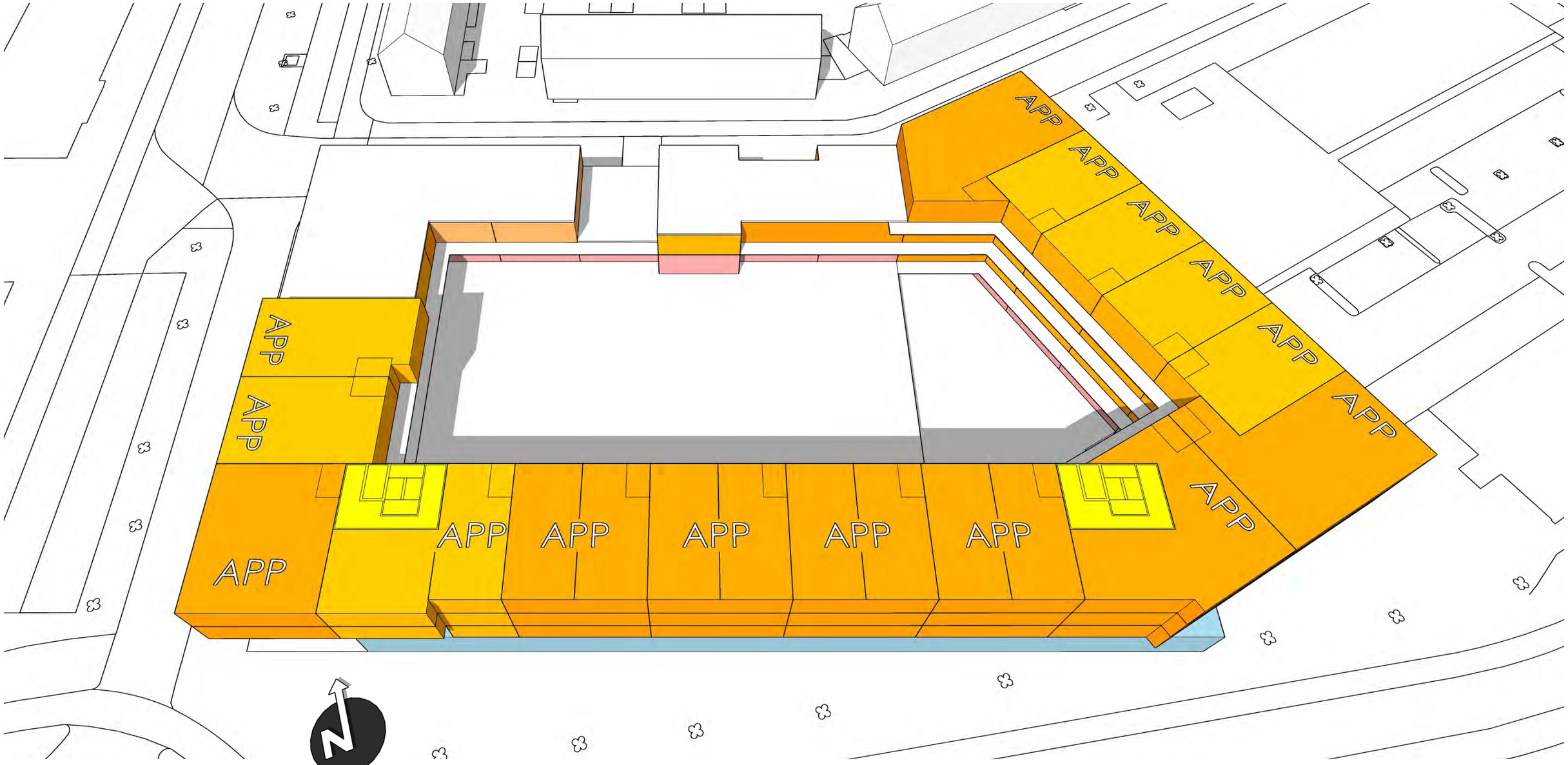
PROGRAMMA

02. TWEEDE VERDIEPING


APP
APP
APP

PROGRAMMA

03. DERDE VERDIEPING

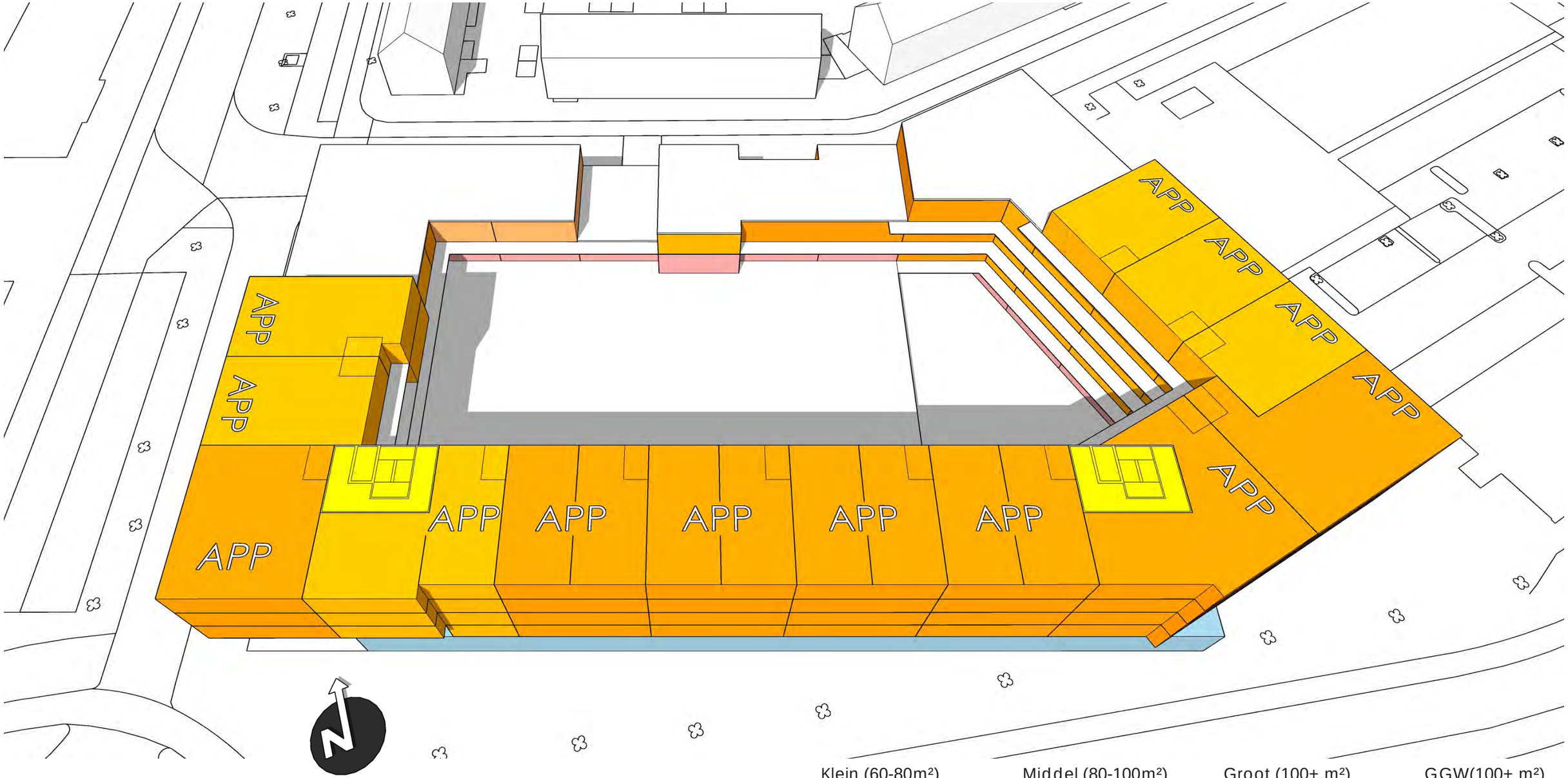


- Ontsluiting
- Slokker
- Parkeergarage
- GGW
- Kleine appartementen
- Middelgrote appartementen
- Grote Appartementen

	Klein (60-80m²)	Middel (80-100m²)	Groot (100+ m²)	GGW(100+ m²)
V0				10
V1		8	8	
V2	2	9	10	
V3		7	8	
V4				
V5				
V6				
V7				
V8				

PROGRAMMA

04. VIERDE VERDIEPING

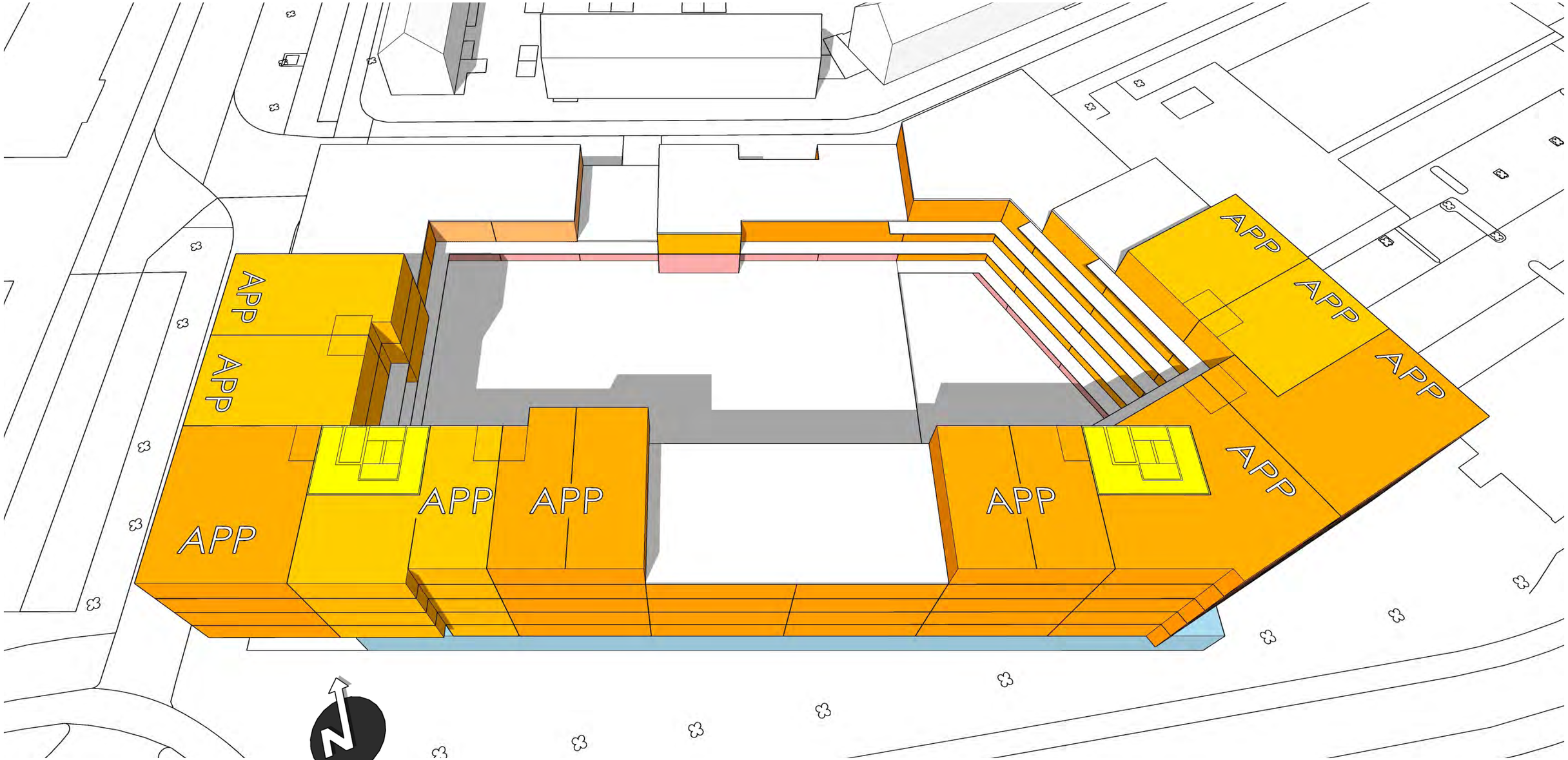


- Ontsluiting
- Slokker
- Parkeergarage
- GGW
- Kleine appartementen
- Middelgrote appartementen
- Grote Appartementen

	Klein (60-80m²)	Middel (80-100m²)	Groot (100+ m²)	GGW(100+ m²)
V0				10
V1		8	8	
V2	2	9	10	
V3		7	8	
V4		6	7	
V5				
V6				
V7				
V8				

PROGRAMMA

05. VIJFDE VERDIEPING

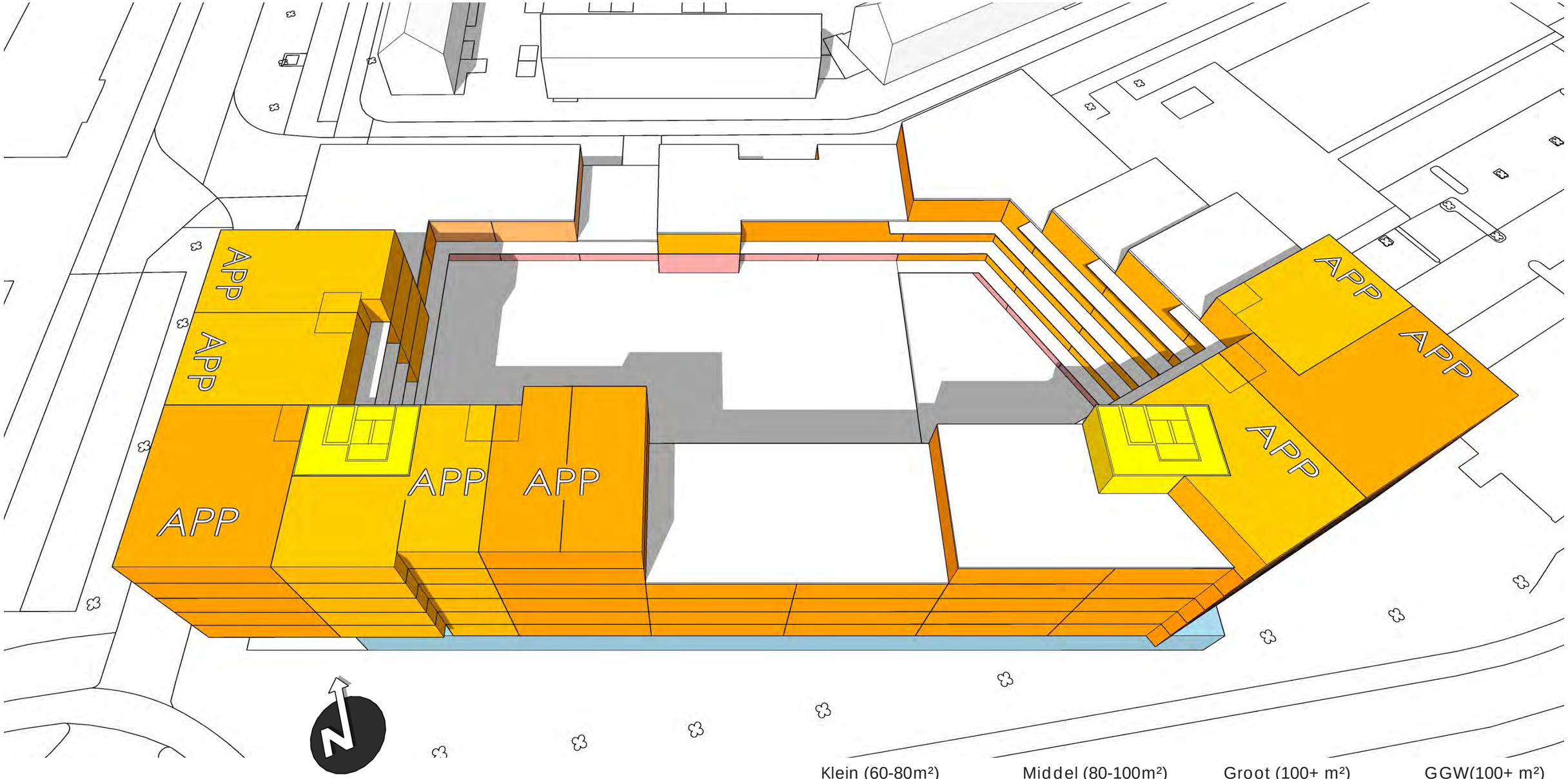


- Ontsluiting
- Slokker
- Parkeergarage
- GGW
- Kleine appartementen
- Middelgrote appartementen
- Grote Appartementen

	Klein (60-80m²)	Middel (80-100m²)	Groot (100+ m²)	GGW(100+ m²)
V0				10
V1		8	8	
V2	2	9	10	
V3		7	8	
V4		6	7	
V5		5	5	
V6				
V7				
V8				

PROGRAMMA

06. ZESDE VERDIEPING

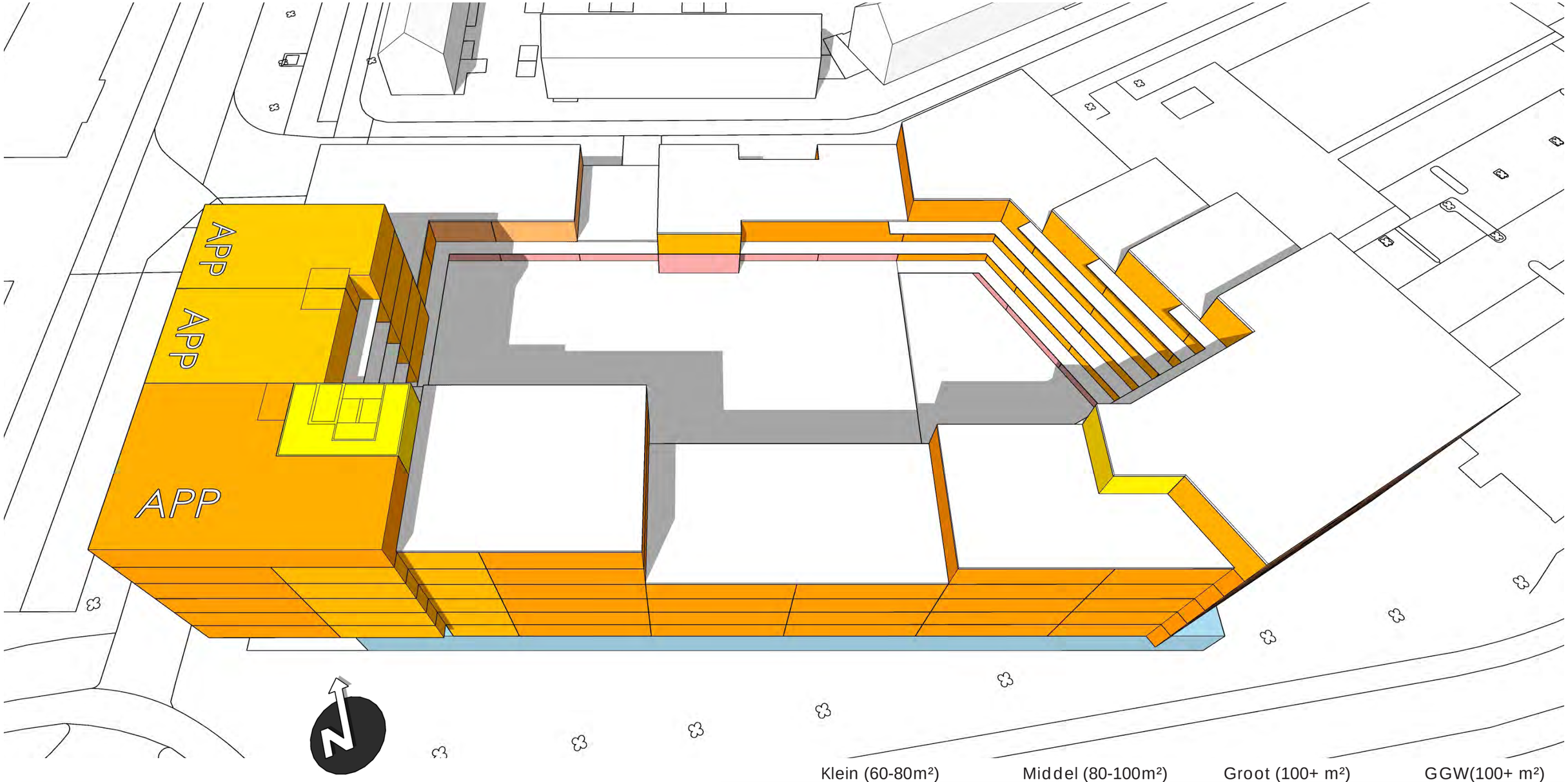


- Ontsluiting
- Slokker
- Parkeergarage
- GGW
- Kleine appartementen
- Middelgrote appartementen
- Grote Appartementen

	Klein (60-80m²)	Middel (80-100m²)	Groot (100+ m²)	GGW(100+ m²)
V0				10
V1		8	8	
V2	2	9	10	
V3		7	8	
V4		6	7	
V5		5	5	
V6		5	3	
V7				
V8				

PROGRAMMA

07. ZEVENDE VERDIEPING

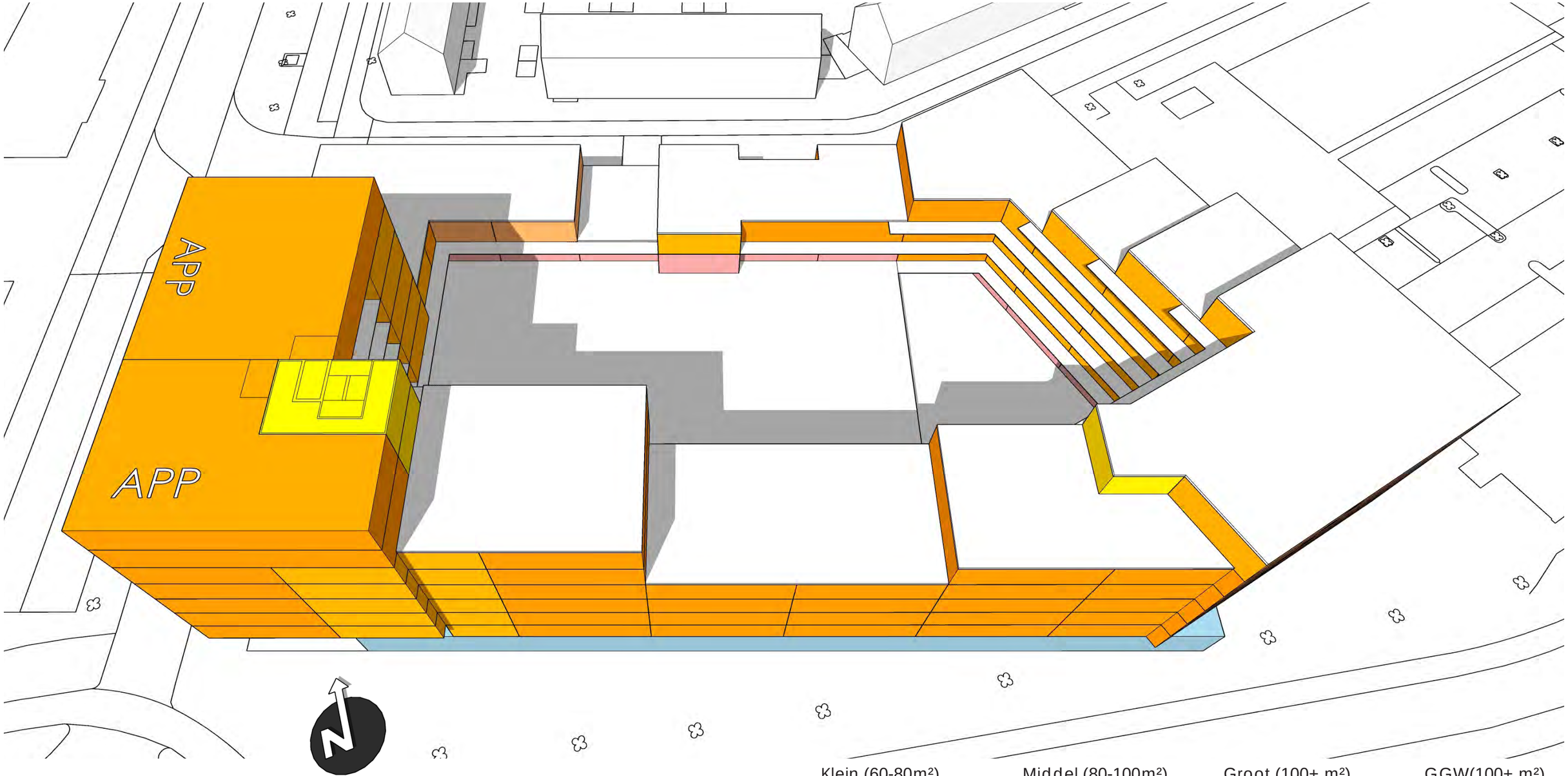


- Ontsluiting
- Slokker
- Parkeergarage
- GGW
- Kleine appartementen
- Middelgrote appartementen
- Grote Appartementen

	Klein (60-80m²)	Middel (80-100m²)	Groot (100+ m²)	GGW(100+ m²)
V0				10
V1		8	8	
V2	2	9	10	
V3		7	8	
V4		6	7	
V5		5	5	
V6		5	3	
V7		2	1	
V8				

PROGRAMMA

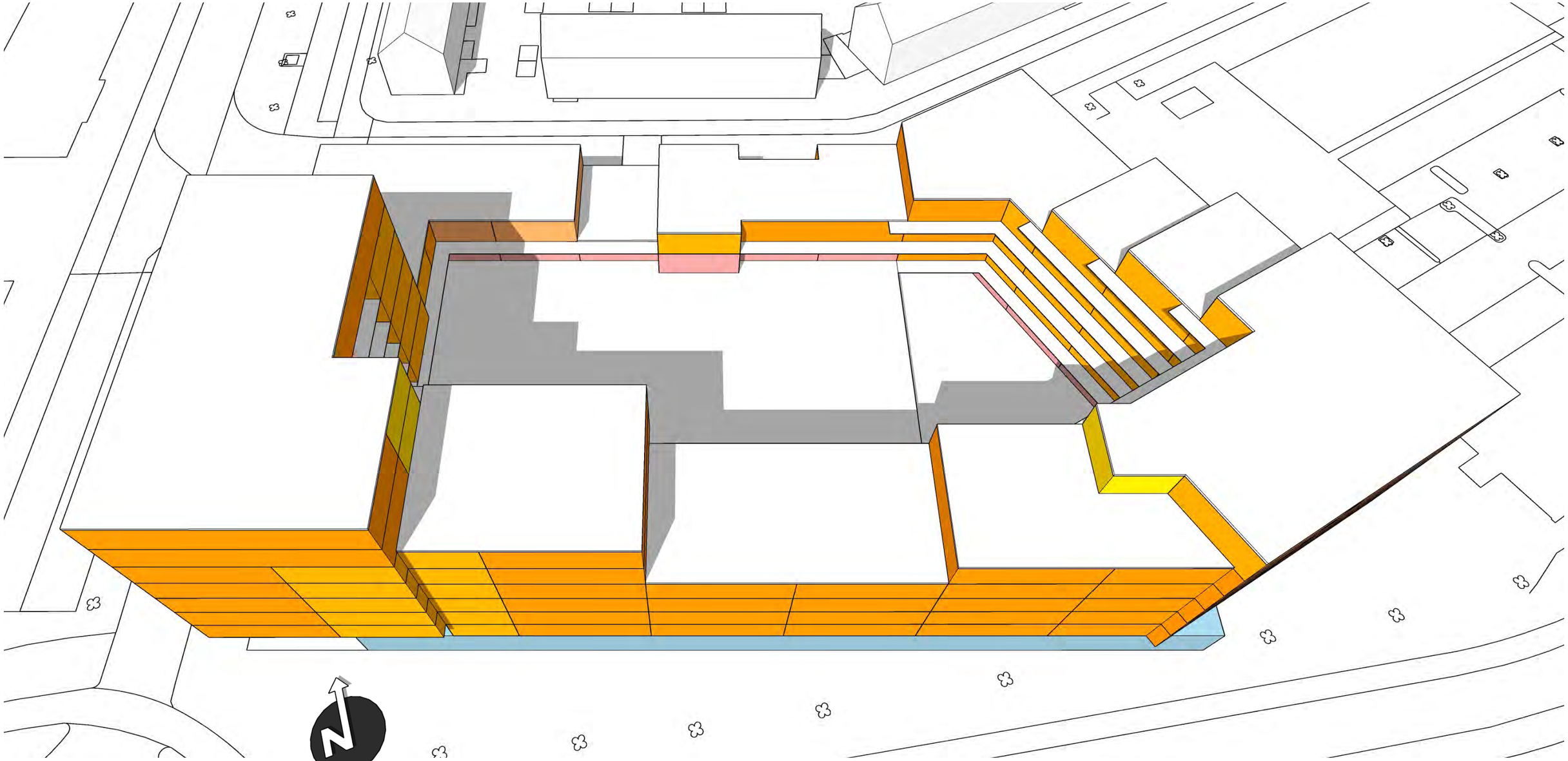
08. ACHTSTE VERDIEPING



- Ontsluiting
- Slokker
- Parkeergarage
- GGW
- Kleine appartementen
- Middelgrote appartementen
- Grote Appartementen

	Klein (60-80m²)	Middel (80-100m²)	Groot (100+ m²)	GGW(100+ m²)
V0				10
V1		8	8	
V2	2	9	10	
V3		7	8	
V4		6	7	
V5		5	5	
V6		5	3	
V7		2	1	
V8			2	

PROGRAMMA
TOTAAL

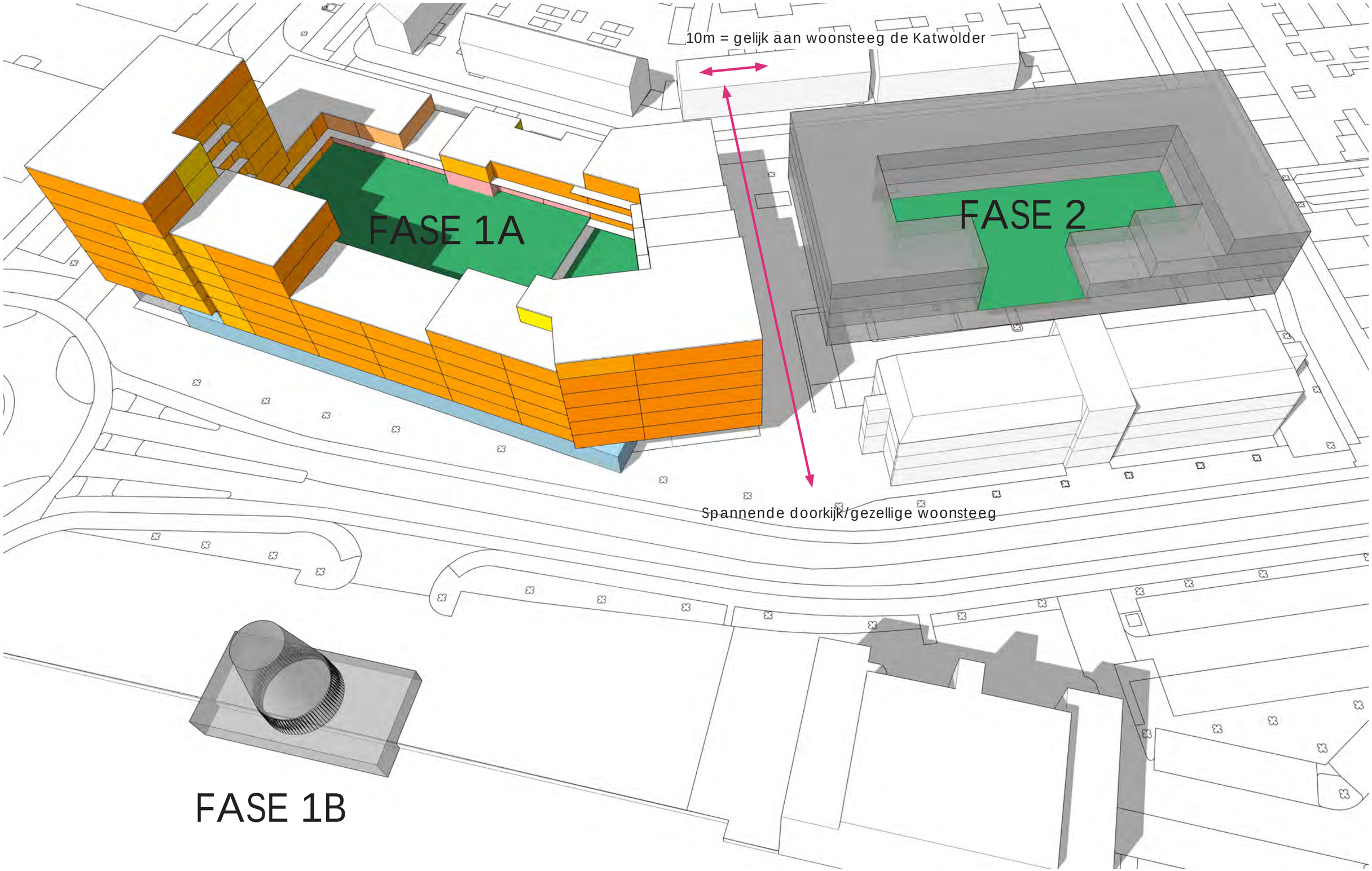


- Ontsluiting
- Slokker
- Parkeergarage
- GGW
- Kleine appartementen
- Middelgrote appartementen
- Grote Appartementen

	Klein (60-80m²)	Middel (80-100m²)	Groot (100+ m²)	GGW(100+ m²)
V0				10
V1		8	8	
V2	2	9	10	
V3		7	8	
V4		6	7	
V5		5	5	
V6		5	3	
V7		2	1	
V8			2	
Totaal:	2	41	44	10

97 woningen (43x1,4+54x1,5=141 PP)

PROGRAMMA
TOTAAL



IMPRESSIE
WOONSTEEG





IMPRESSIE
VAN MIEREVELTSTRAAT





IMPRESSIE
BINNENTUIN





IMPRESSIE

GEZIEN VANAF PANNEKOEKENDIJK







Zwolle

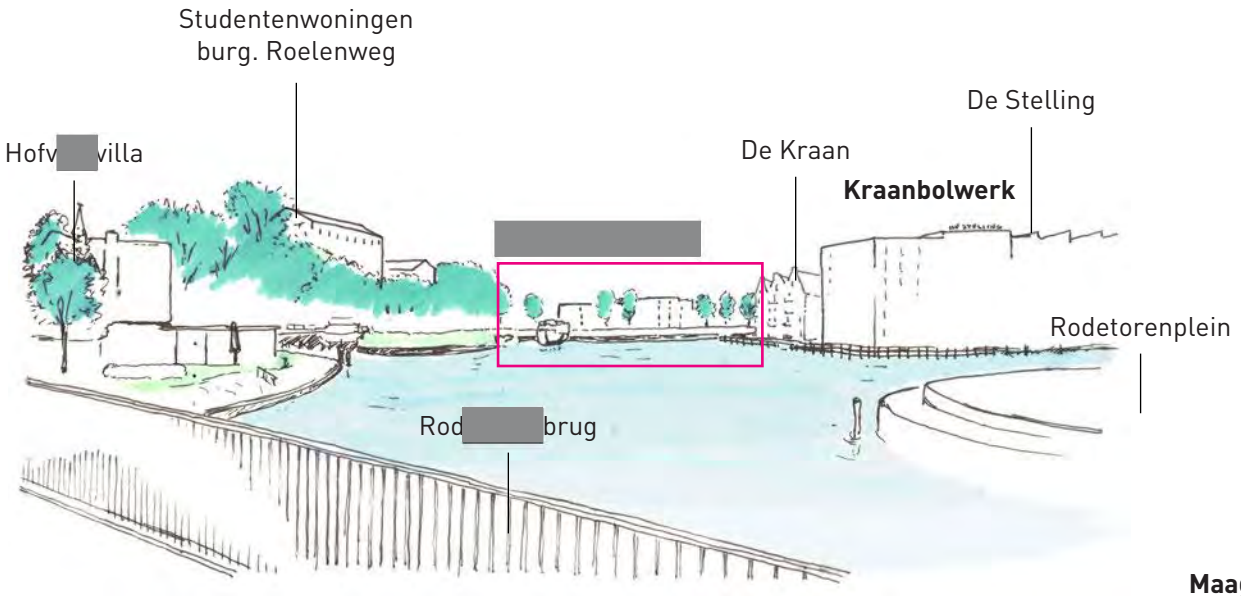
Stedebouwkundige verkenning

februari 2018

ts

lse historische
eling. Fraaie
og meer
olwerk en het

m het gebied
sformeren naar een
erblijfsgebied. Deze
nning schetst een
ing voor het gebied.



Historie

Buitenoever stadsgracht

Tot in de eerste helft van de twintigste eeuw was het plangebied een groen gebied met bedrijvigheid langs de buitenoever van de stadsgracht. De stadsgracht is in 17de eeuw gegraven vanwege de 80 jarige oorlog en heeft de contravorm van de bastions die ook in deze periode zijn aangelegd. Langs de gracht liep een dijkje.
De havenkade heeft zijn hoekige vorm omstreeks de eerste helft van de twintigste eeuw gekregen. Oorspronkelijk was de gracht ter plaatse van de [redacted] breder en in de hoek meer afgerond.

Houtzaagmolen De Zwaan

Op de kadastrale minuut van 1832 is houtzaagmolen De Zwaan met houtloods getekend op de plaats waar nu de [redacted] ligt. De Zwaan was op deze plek vanaf 1724 gesitueerd en werd op een gegeven moment eigendom van de firma Schaepman & Russel, die zich bezighield met de houthandel. Zij hadden onder andere loodsen op het Kraanbolwerk, waar de bakstenen poeren van zijn opgegraven. Ook in het gebied tussen de [redacted] en de Achtergracht heeft een houtloods gelegen. In 1901 is de bovenbouw van de molen gesloopt en in 1925 de onderbouw.

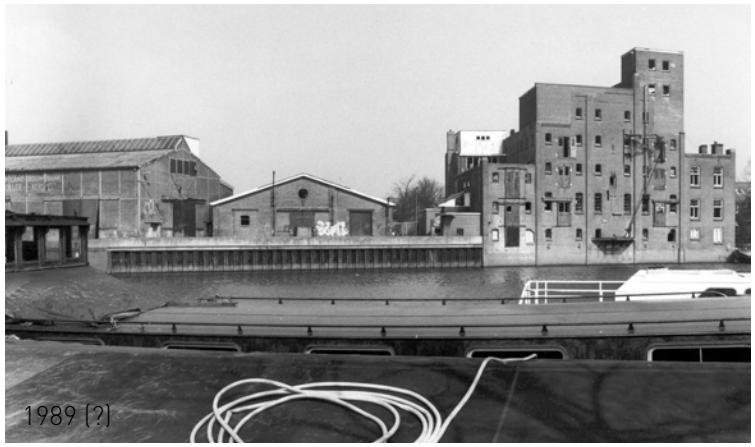
Op deze plek is waarschijnlijk na de sloop van de houtzaagmolen een klein bedrijfje gevestigd dat zich onder andere bezighield met de reparatie van houtwerk van schepen en de verhuur van roeiboten. In 1927 verdween dit bedrijfje door de aanleg van een kademuur vanaf de Coöperatieve Landbouwbank naar de Holtenbroekerdijk (huidige [redacted]).

Huidige situatie

Anno 2018 herbergt het gebied diverse functies.
Op de kade ligt een openbaar parkeerterrein dat wordt onderbroken door appartementencomplex De Zwanenburcht. Het gebied [redacted] wordt doorsneden door een 50-kilometerweg. Tussen de wijk Dieze en de weg staan een kantoorgebouw, twee woonwagens, een tafeltennishal en een hotel.


2017


1975


1989 (?)


1892


1885

Thema's

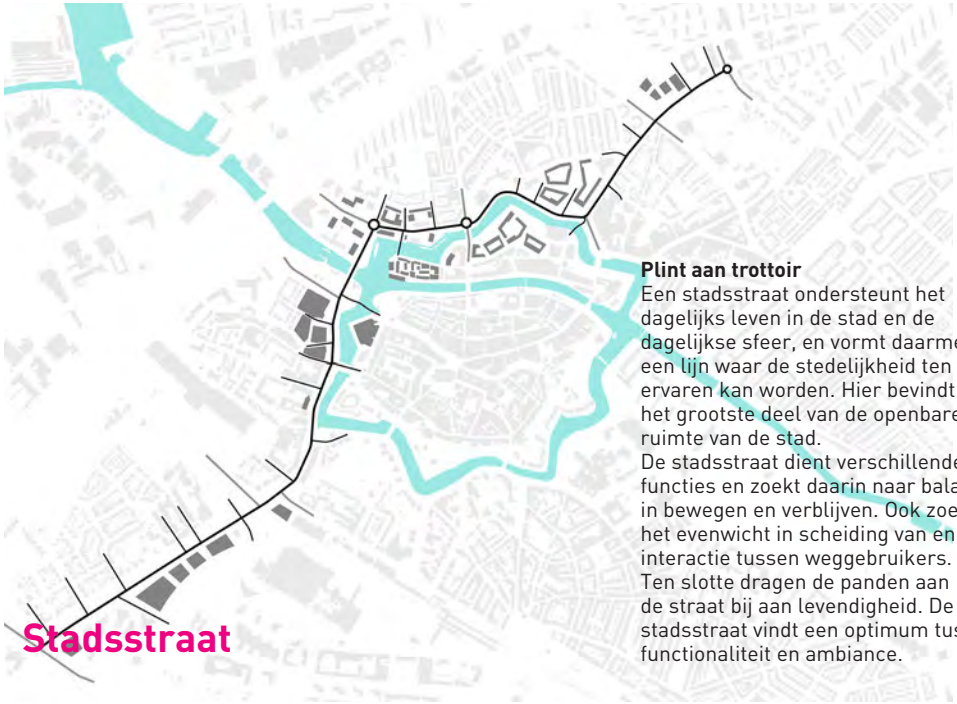
Aansluiting en samenhang
De [redacted] kan stedebouwkundig onder verschillende thema's worden geschaard; elk thema heeft z'n eigen kenmerken.



Aansluiting ontwikkelingen
Het Waterplein is de naam van een reeks projecten aan de westzijde van de binnenstad, waarin de binnenstad haar grenzen buiten de gracht verlegt.

De Schuttevaerskade grijpt hier op aan als laatste en afrondende ontwikkeling.

Waterplein **(zie volgende pagina)**



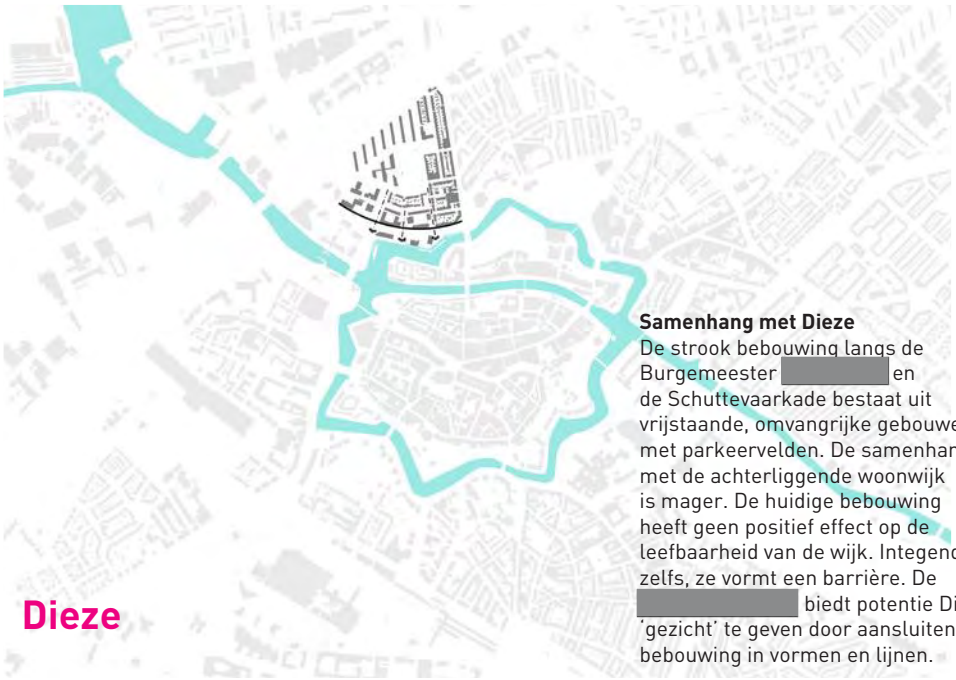
Plint aan trottoir
Een stadsstraat ondersteunt het dagelijks leven in de stad en de dagelijkse sfeer, en vormt daarmee een lijn waar de stedelijkheid ten volle ervaren kan worden. Hier bevindt zich het grootste deel van de openbare ruimte van de stad.
De stadsstraat dient verschillende functies en zoekt daarin naar balans in bewegen en verblijven. Ook zoekt het evenwicht in scheiding van en interactie tussen weggebruikers.
Ten slotte dragen de panden aan de straat bij aan levendigheid. De stadsstraat vindt een optimum tussen functionaliteit en ambiance.

Stadsstraat



Levendige kade
Met het drukker en stedelijker worden van de stad is het voor de leefbaarheid en het aantrekkelijk wonen belangrijk dat goede fiets- en wandelroute naar het buitengebied worden ontwikkeld.
De oevers van het Zwartewater hebben de potentie om een aaneengesloten stelsel van openbare ruimtes te worden, mede door ontwikkelingen in vastgoed. De Schuttevaarkade is hiervan een cruciaal onderdeel.

Oever Zwartewater



Samenhang met Dieze
De strook bebouwing langs de Burgemeester [redacted] en de Schuttevaarkade bestaat uit vrijstaande, omvangrijke gebouwen met parkeervelden. De samenhang met de achterliggende woonwijk is mager. De huidige bebouwing heeft geen positief effect op de leefbaarheid van de wijk. Integendeel zelfs, ze vormt een barrière. De [redacted] biedt potentie Dieze 'gezicht' te geven door aansluitende bebouwing in vormen en lijnen.

Dieze

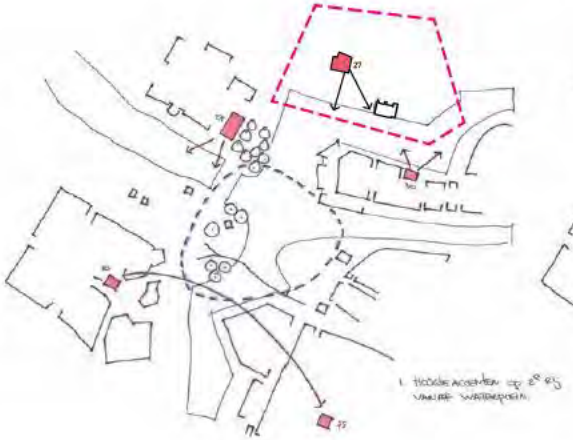
Waterplein - uitgangspunten

Aansluiting en samenhang

De [redacted] sluit aan op de projecten rond het Waterplein; de visie Het Waterplein biedt met 7 uitgangspunten een uitgelezen kans om ook ruimtelijk en in uitstraling mee te doen in de samenhang rond dit gedeelte van de stadsgracht.

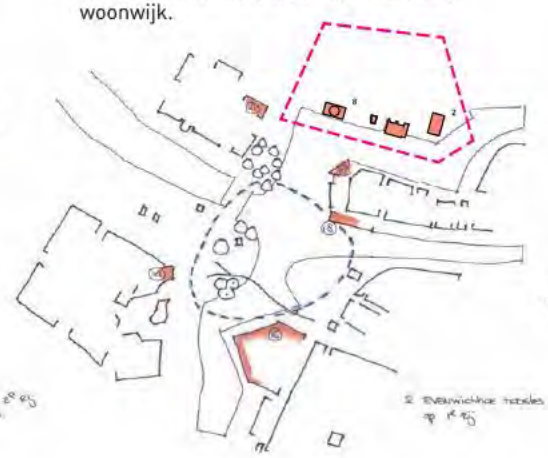
1. Hoogteaccenten op 2e rij

Hoogteaccenten op de 2e rij; tot 9 lagen hoog



2. Evenwichtige hoogtes op 1e rij

Evenwichtige hoogtes rondom en 1e rij; 6 lagen als horizon, lager bij aansluiting woonwijk.



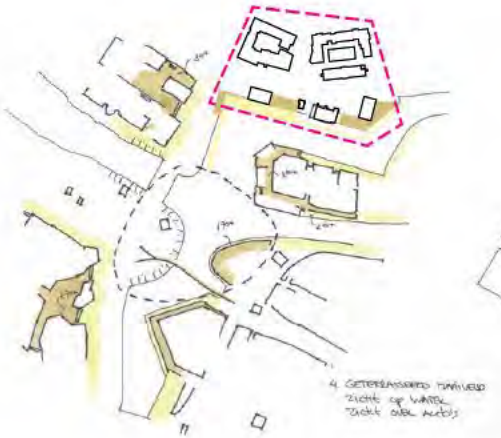
3. Open zicht op water en groen

Open zicht op water en groen; centrale openbare ruimte van wijk naar kade/gracht.



4. Maaiveld op twee niveau's

Beleving water, maaiveld op meerdere niveaus; openbare wandelkade en lager gelegen steiger, trap naar steiger.



5. Cadeau aan de stad

Iedere ontwikkeling voegt een nieuwe, betekenisvolle en openbaar toegankelijke buitenruimte toe aan de stad; centrale openbare ruimte.



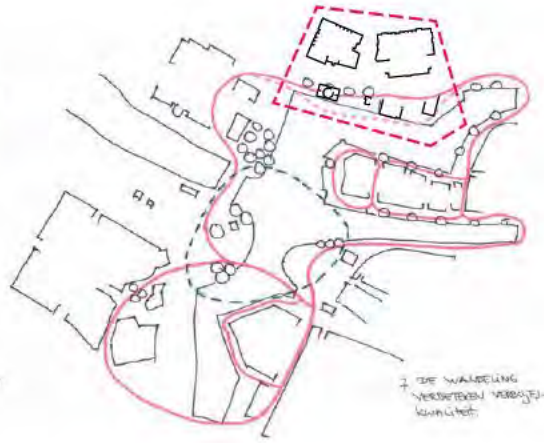
6. Opbouw van panden

Opbouw van panden; verticaal geleed, gevarieerd dakenlandschap.



7. Aansluiting op 'Rondje gracht'

Continu maken van wandelroutes; langs en op de kade, trottoir langs straat. Park ten oosten Zwanenburgflat.

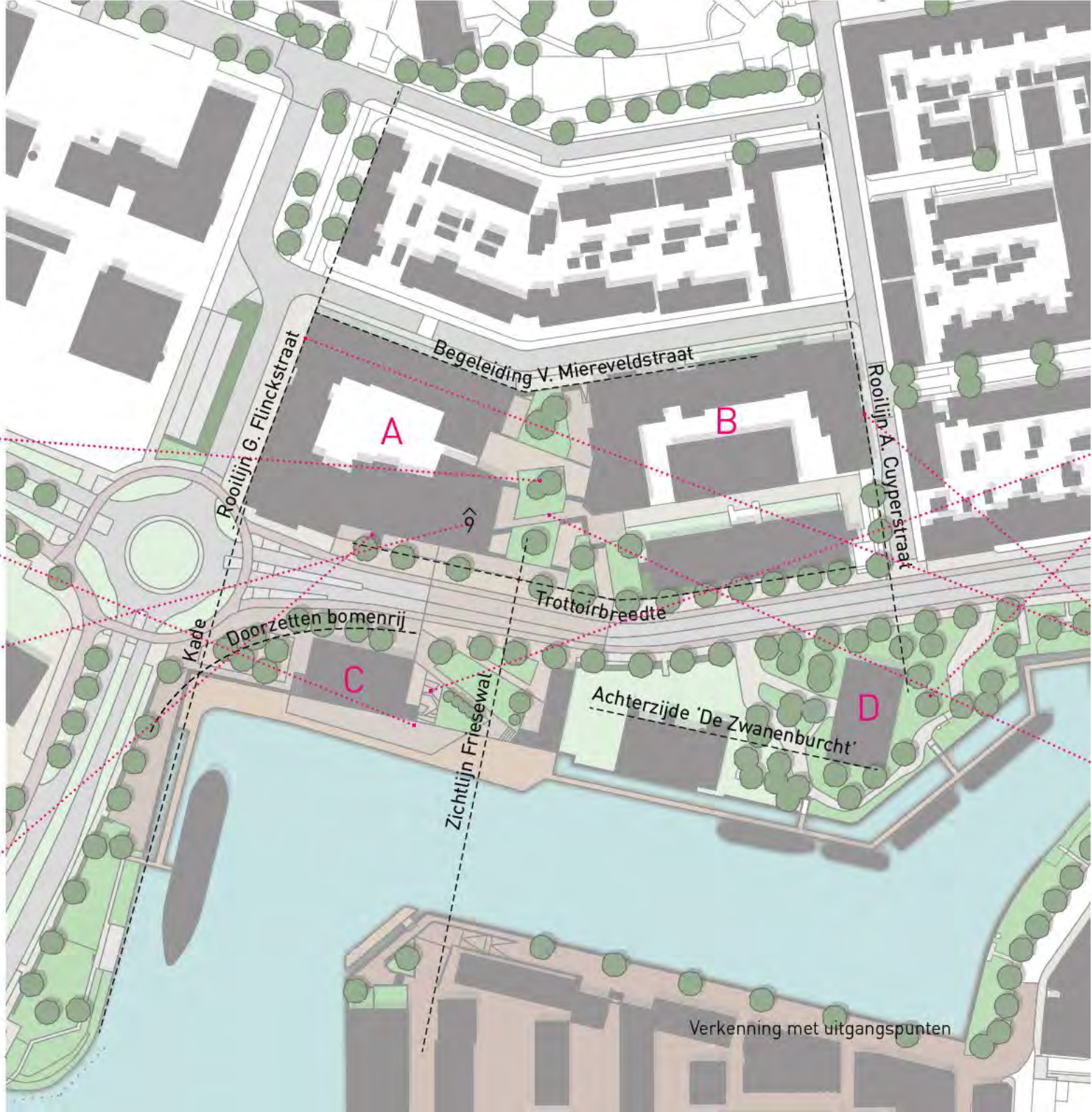


Stedebouwkundige uitgangspunten

Punten vanuit de thema's

Waterplein
Een *plein* daalt vanaf de Van Miereveltstraat in traptreden af naar het water, met als eindpunt een vlonder die, gekoppeld met bestaande aanlegsteigers, aansluit op het 'rondje gracht'. De op het zuiden gelegen schotsen (grotere treden), trappen en bouwblok C met het terras bieden een hoogwaardige openbare ruimte met een geweldig zicht op de gracht en binnenstad.
De bebouwing sluit met de *verticale en pandsgwijze geleding* aan op de binnenstad en Kraanbolwerk aan de overzijde van de gracht. Het hoogteaccent staat, net als de Peperbus, niet direct aan het water, maar in *de tweede rij* aan het plein.

Stadsstraat
Bouwblok A orriënteert zich, net als het bestaande hotelgebouw, op de [redacted] en staat direct aan het trottoir; de bomenrij benadrukt de eenduigheid. De begane grond en eventueel de eerste verdieping bieden ruimte aan stedelijke activiteiten waardoor er *interactie met de straat* ontstaat en het bouwblok onderdeel wordt van het stedelijk leven.



Verkenning met uitgangspunten

Referentie kade
Navitas Park, Århus
Marianne Levinsen Landskab

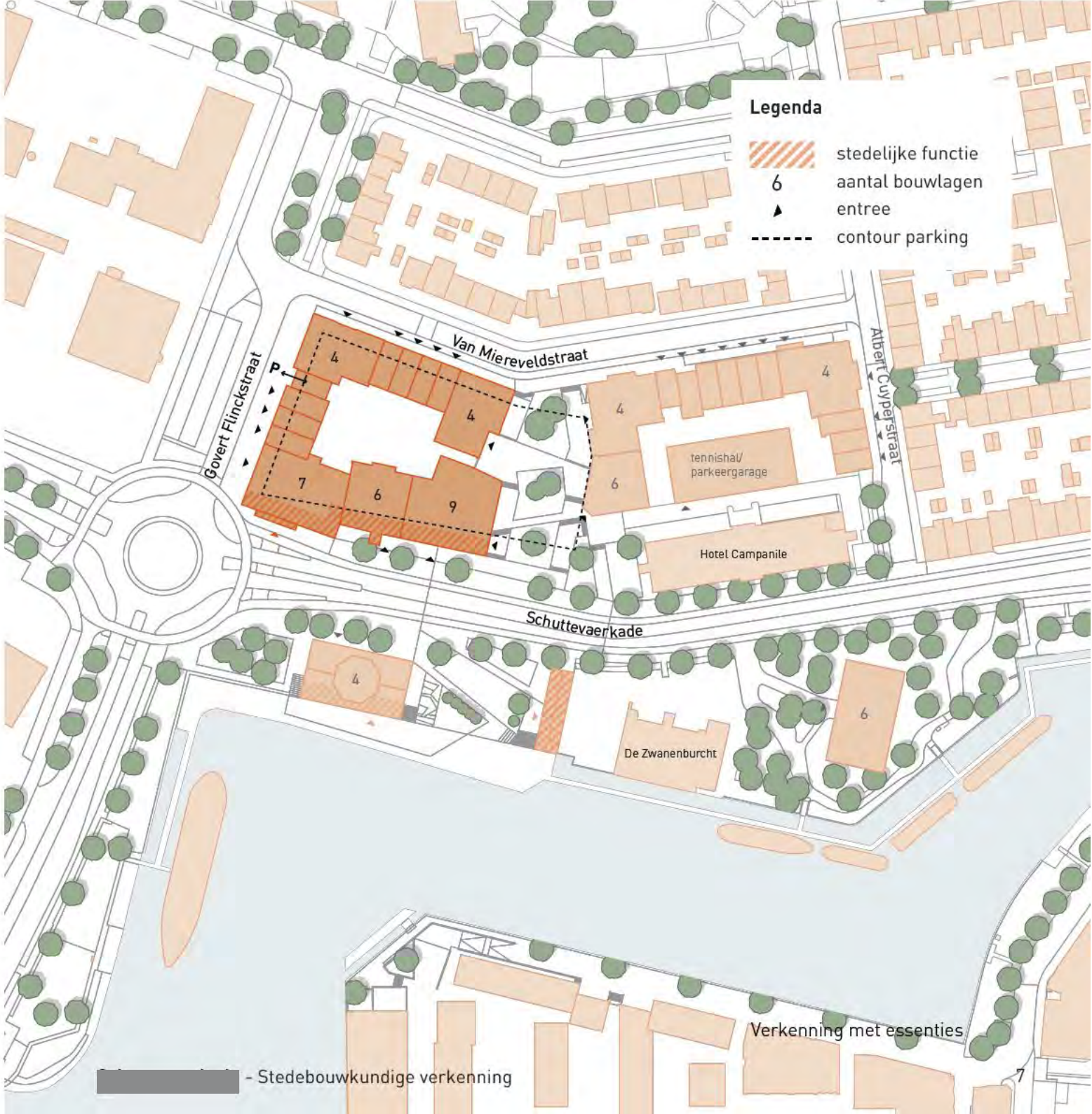


Oever Zwartewater
Het waterplein geeft met de *hoogte-verschillen* al een beleefbare oever met verblijfskwaliteit. Het voorstel is de [redacted] onderdeel te maken van de openbare ruimte van de binnenstad en schil. Ten westen van de Zwanenburcht wordt een stenige kade met bomen voorgestaan en ten oosten een groene met bouwblok D in villastijl, als voortzetting van de groene bolwerken rondom en aan weerszijden van de stadsgracht.

Dieze
Dieze heeft een herkenbare stedebouw-kundige structuur, waar de bebouwing aan de [redacted], met name in de bebouwingsgrenzen, van afwijkt. Door met de *rooilijnen* en *hoogten* van bouwblok A en B aan te sluiten op de aanliggende bouwblokken ontstaat samenhang met de wijk en krijgt de wijk een adres aan de stadsgracht. De doorsnijding in de vorm van het afdalende plein betrekt de wijk tevens direct aan het water.

Referentie kade
HafenCity, Hamburg
KCAP



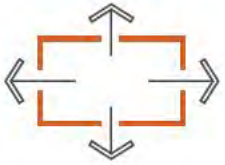


Beeld en kwaliteit

Architectonische kernwaarden

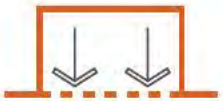
De bouwblokken kennen *alzijdigheid*; ze gaan aan alle zijden interactie aan met de omgeving. De architectuur is *verankerd* in de openbare ruimte. Gebouweenheden kennen horizontaal een duidelijke *driedeling*; door verschillen in de gebouweenheden wordt verticaliteit in het bouwblok gebracht; ze hebben een *individuele* en eigentijdse architectonische verschijningsvorm. De *hoeken* sluiten aan op beide zijden. Materialen zijn duurzaam, verouderen mooi en zijn *ambachtelijk* traditioneel. *Duurzaamheid* mag zichtbaar zijn, maar zonnepanelen en -collectoren zijn zoveel mogelijk onzichtbaar vanaf de straat, bij schuine daken zoveel mogelijk geïntegreerd in de dakbedekking.

1. Alzijdig



Bouwblokken hebben een alzijdige oriëntatie.

2. Verankerd



Gebouwen staan op de grond en hebben een relatie met de openbare ruimte.

3. Driedeling



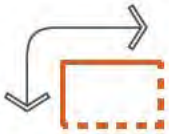
Gebouwen hebben een herkenbare opbouw van plint, middendeel en dakbeëindiging.

4. Individualiteit



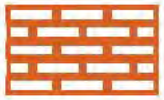
Gebouwen zijn verticaal geleed als herkenbare eenheden binnen een bouwblok.

5. Hoekoplossing



Gebouwen faciliteren een goede oriëntatie in de routing.

6. Ambachtelijke materialen



Gebruik van ambachtelijke, duurzame materialen met een rijke en tactiele detaillering.

7. Plastiek



De gekozen materialisering maakt de architectuur vriendelijk en benaderbaar.

8. Duurzaamheid



Zichtbaar of onzichtbaar aanwezig, duurzaamheid is een architectonische kernwaarde.







Kadebebouwing

Molen als referentie en inspiratie
De stenige kade herinnert aan de geschiedenis van de locatie; hier vond nijverheid en handel plaats. Met houtzaagmolen De Zwaan in het achterhoofd wordt een klein gebouw op de kade voorgesteld met programma dat bijdraagt aan de openbare ruimte en de verbinding met het water, zoals horeca verzonken in de kade, in een gebouw dat in uitstraling verwijst naar de zaagschuur. Daar bovenop kan bebouwing, in architectuur verwijzend naar de achtkantige stellingmolen, een icoon aan de stad toevoegen.

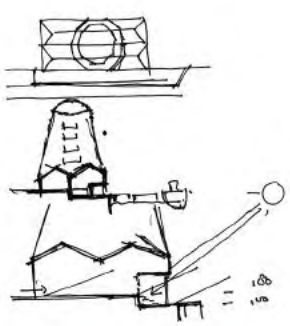
Referentie Blok C
Bolwerk Sint Jan, 's-Hertogenbosch
Van Roosmalen van [redacted] Architecten





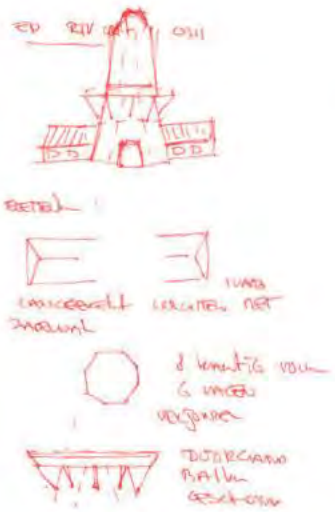








[redacted]





[redacted]









Maten en aantallen

Strijp-S Eindhoven als referentie

Uitgangspunt voor blok A en B zijn samengestelde stedelijke bouwblokken, die bestaan uit meerdere gebouwtypologieën en gebouwde parkeervoorzieningen. SAS-3 in Strijp-S te Eindhoven is hierbij ter referentie gebruikt.

De context, en daarom eveneens de opzet, wijken af van het referentieproject in Eindhoven; waar de grondgebonden woningen zich in SAS-3 met name aan het binnenterrein bevinden, worden deze aan de [redacted] juist naar buiten voorgesteld, als spiegeling aan de bestaande buurt.

Referentie samengestelde bouwblokken
SAS-3 Strijp-S, Eindhoven
architecten|en|en, Cie, Grosfeld van der Velde



Bouwblok A



Oppervlakte, m²	447	296	495	294	291
Verdiepingen, residentieel	7	5	8	4	4
Verdiepingen, commercieel	-	1	1	-	-
Aantal duur, 95m² (/verdieping)	21 (3)	10 (2)	32 (4)	8 (2)	8 (2)
Aantal middel, 65m² (/verdieping)	34 (5)	15 (5)	40 (5)	12 (3)	12 (3)

Bouwblok B



Oppervlakte grondvlak, m²	237	338	329
Verdiepingen, residentieel	6	4	4
Verdiepingen, commercieel	-	-	-
Aantal duur, 95m² (/verdieping)	12 (2)	8 (2)	8 (2)
Aantal middel, 65m² (/verdieping)	18 (3)	16 (4)	16 (4)

Grondgebonden



Oppervlakte grondvlak (m²)	49-70	52-66
Aantal woningen	8	9

Bouwblok C&D



Oppervlakte grondvlak, m² (beg.gr)	164 (434)	434
Verdiepingen, residentieel	4	6
Verdiepingen, commercieel	1	-
Aantal duur, 95m² (/verdieping)	4 (1)	18 (3)
Aantal middel, 65m² (/verdieping)	8 (2)	20 (5)

Woningtype en -grootte

Er wordt uitgegaan van middeldure en dure, gestapelde woningbouw. De in deze verkenning toegevoegde grondgebonden woningen zorgen voor een ruimtelijke aansluiting op en inpassing in Dieze, levendigheid aan de straatzijde (eigen voordeuren) en differentiatie in woning- en huishoudenstypen.

Het grootste gedeelte van de geplande woningen blijft middeldure en/of dure appartementen. Voor middeldure woningen is uitgegaan van 65m², voor dure woningen 95m²; hiervan zouden respectievelijk 202 en 129 woningen kunnen worden gerealiseerd in dit plan.

Totaal Bouwblok A&B



Opp. grondvlak, m² (waarv. grondg.)	2339 (516)	1458 (554)
Oppervlakte commercieel, m²	791	434
(opt. 1) Aantal app. duur, 95m²	79	28
(opt. 2) Aantal app. middel, 65m²	114	88
Aantal grondgebonden, 49-70m²	8	9

Totaal



Opp.grondvlak, m² (waarv. grondg.)	3797 (1070)
Aantal appartement (duur, 95m²)	129
Aantal appartementen (middel, 65m²)	202
Aantal grondgebonden woningen	17
Commerciële ruimte (m²)	1225

Parkeerplaatsen



Oppervlakte, m²	2022	1587	500	434	-
Aantal verdiepingen	1	1	3	1	-
Aantal plaatsen (/verdieping)	80	63	60 (20)	17	44
Situatie	halfverdiept	halfverdiept	gebouw	maaiveld	langsparkeren



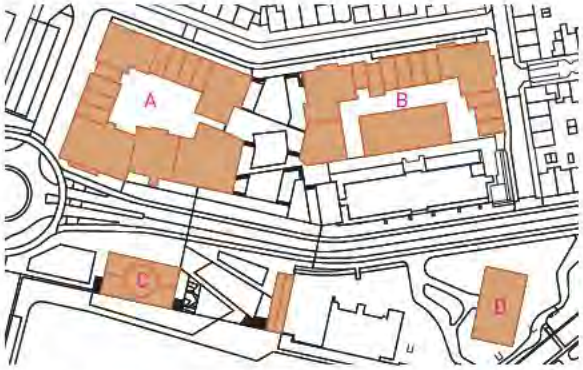
Oppervlakte, m²	3142
Aantal verdiepingen	1
Aantal plaatsen (/verdieping)	123
Situatie	halfverdiept

Parkeren

De huidige parkeernorm (incl. bezoekers) voor middeldure en dure woningen op deze locatie is gemiddeld resp. 1,8 en 1,9.

Bouwblok A kan 80 (onder bouwblok) tot 123 (onder plot) parkeerplekken herbergen bij een éénlaagse onderkeldering.
Voor bouwblok B wordt uitgegaan van 63 plekken in een ondergrondse garage; een gebouwde parkeervoorziening tussen blok B en het hotelgebouw levert 60 plekken op bij 3 lagen.
In Blok D kunnen ca. 17 parkeerlekken worden geraliseerd.
Op maaiveld is in het gebied ruimte voor ongeveer 44 plekken.

Maximaal te realiseren*:
- 307
Parkeernorm (middel/duur)**:
- 394/277



Als de commerciële functies meegerekend worden en rekening wordt gehouden met de huidige parkeerplaatsen die worden afgestoten, wordt met dit plan afgeweken van de geldende parkeernorm.*

* gerekend met 1 laag onder blok A, B en D, 3 lagen bij het parkeergebouw bij B en 44 aan de straat.
** alleen voor de woningen (incl. bezoekers).

Referentie parkeren in blok A en B
Nesselande (E), Rotterdam
[redacted] + bau, Barcelona
www.htv-groep.nl

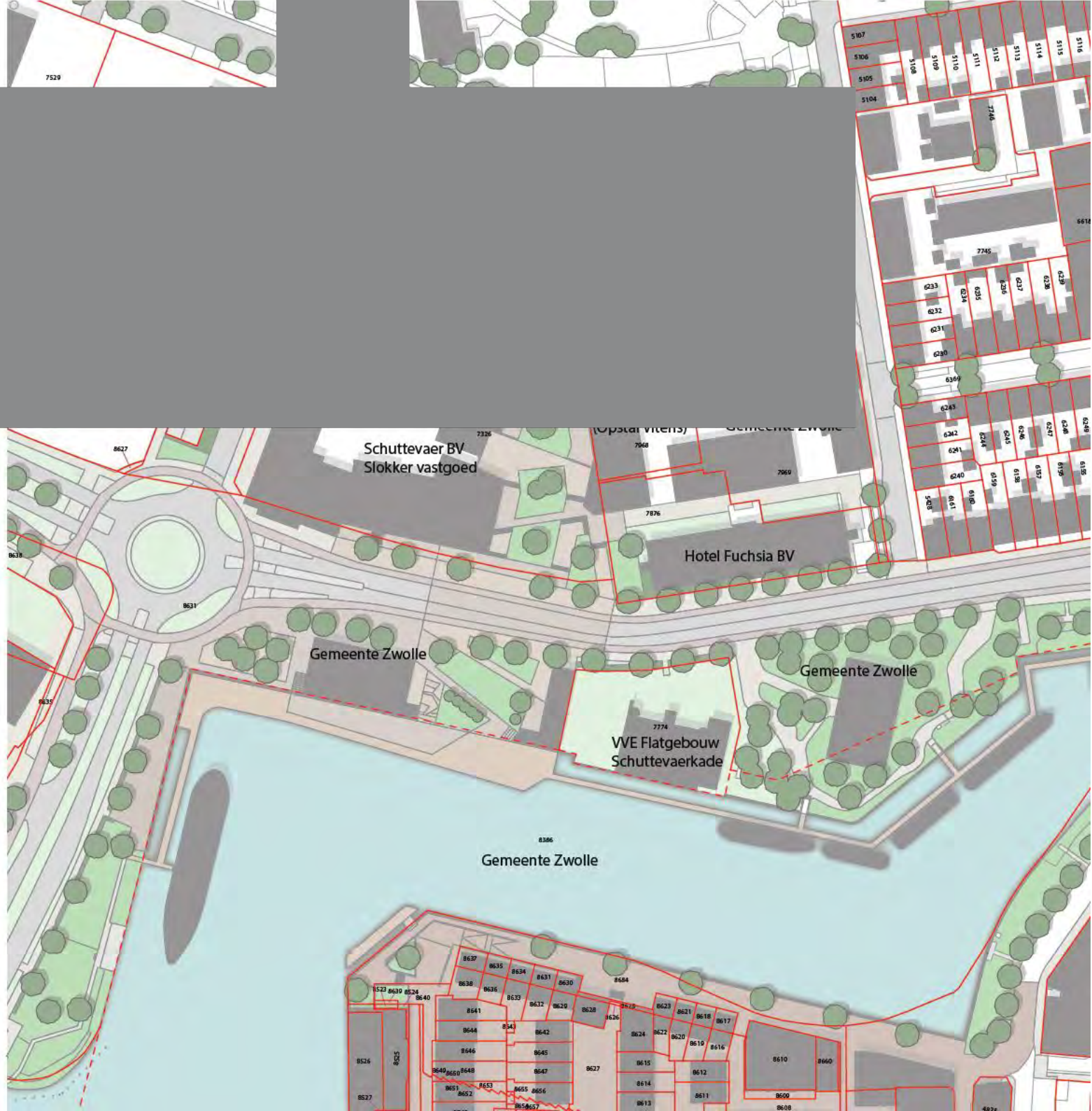


[redacted]

Ten oosten daarvan bevindt zich, gesitueerd aan de Van [redacted], een kavel van Deltawonen; hierop bevinden zich twee woonwagens. Het gebied zuidelijk daarvan, gericht op de [redacted], is eigendom van hotel Fuchsia (Companile).

De grond onder het bestaande appartementencomplex De Zwanenburcht is eigendom van de Vereniging van Eigenaren.

De overige terreinen zijn in eigendom van de Gemeente Zwolle. Op het plot op de hoek Van [redacted] - A. [redacted] wordt momenteel een tafeltennishal vehuurd.



Fasering

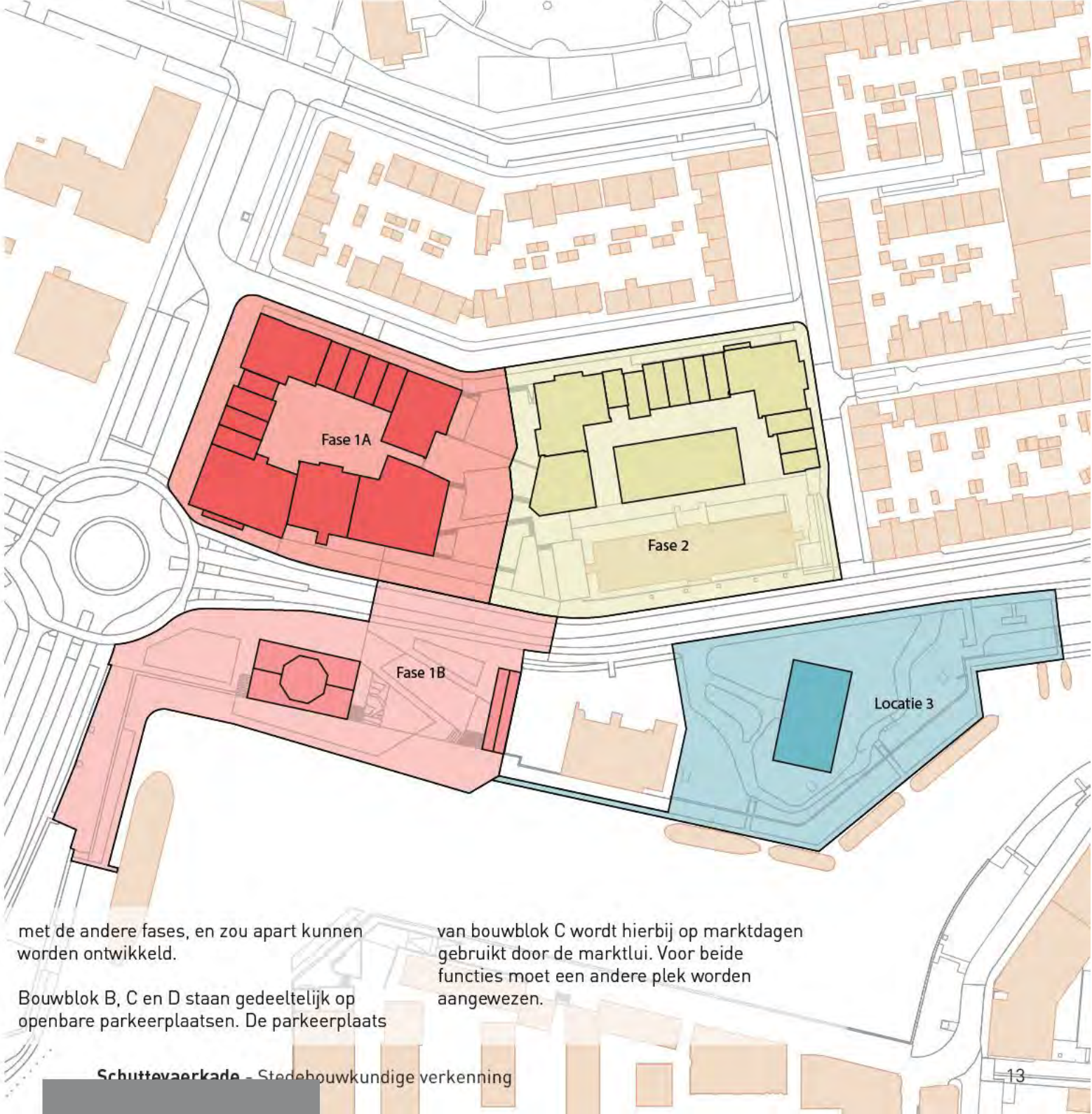
Het plan biedt de mogelijkheid om in fasen te worden gerealiseerd, wat gezien zowel de aantallen vergelijkbare woningtypen als de huidige meervoudige gebruiks- en eigendomssituatie gewenst is.

Als fase 1A wordt relisatie van het samengestelde bouwblok en aflopende plein op de kavel van Slokker vastgoed voorgesteld; het bouwblok is, hoogstens met een kleine overlapping aan de zuidzijde, op het huidige terrein van Slokker vastgoed te realiseren.
In fase 1B wordt het plein doorgezet met trappen en een steiger aan de stadsgracht en wordt de kadebebouwing met horeca gerealiseerd. De steiger voor de [redacted] versmalt de doorvaarbreedte. De combinatie met horeca maakt de locatie mogelijk minder geschikt als aanmeerplaats voor rederijschepen.

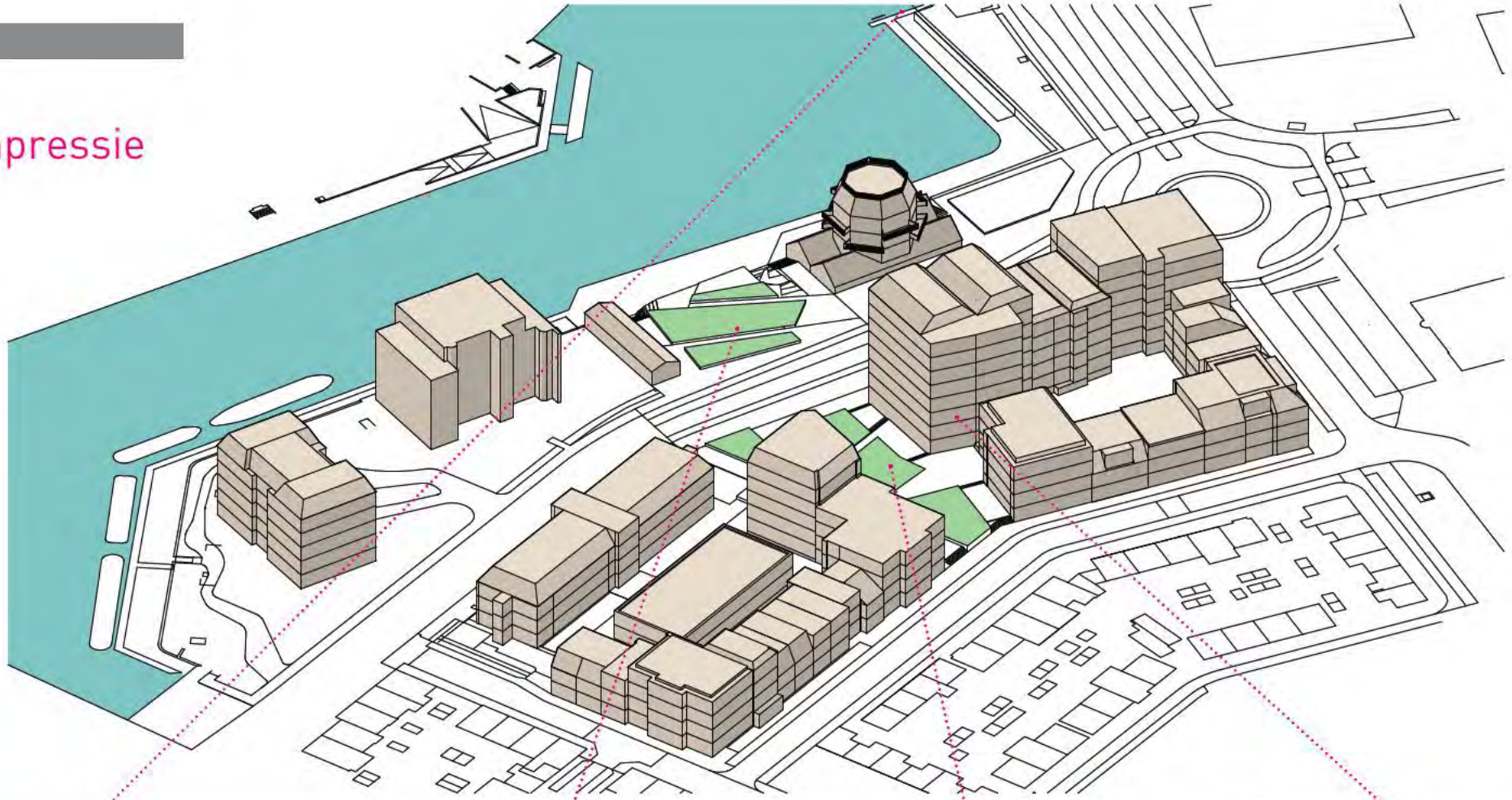
Fase 2 bestaat uit het tweede samengestelde bouwblok, met de gebouwde parkeervoor-ziening en eventuele herplaatsing van de tennishal.
Wat betreft de grond van het hotel zou uitwisseling van gronden mogelijk zijn. Voor de tennishal moet een passende oplossing in het plan of elders worden gevonden. De woonwagens op het terrein van Deltawonen zouden een herbestemming moeten krijgen.

Op locatie 3 kan het groene bolwerk met het appartementenblok worden toegevoegd; deze locatie is stedebouwkundig minder verbonden met de andere fases, en zou apart kunnen worden ontwikkeld.

Bouwblok B, C en D staan gedeeltelijk op openbare parkeerplaatsen. De parkeerplaats van bouwblok C wordt hierbij op marktdagen gebruikt door de marktlui. Voor beide functies moet een andere plek worden aangewezen.



Impressie











Bijlage 1. Vijf modellen architect



MODEL 1 het samengestelde bouwblok



MODEL 2 het samengestelde bouwblok met halfverdiepte garage



MODEL 3 twee stroken



MODEL 4 de crescent



MODEL 5 de drie torens



MODEL 1 het samengestelde bouwblok



MODEL 2 het samengestelde bouwblok met halfverdiepte garage



MODEL 3 twee stroken



MODEL 4 de crescent



MODEL 5 de drie torens

Modellen architect

Slokker vastgoed heeft stedebouwkundige verkenning gedaan naar de ontwikkelmogelijkheden op haar eigen grondgebied. Daar is ook naar de omgeving gekeken. Het resultaat zijn 5 studiemodellen. Het wegvak van de [redacted] is verplaatst richting het water. Het verblijfsgebied aan de kade is daarmee verkleind.

Bijlage 2. Afweging 5 modellen a.d.h.v. uitgangspunten stedebouwkundige verkenning

	 Samengesteld bouwblok	 Samengesteld bouwblok met halfverdiepte garage	 Twee stroken	 Crescent	 Drie torens
Waterplein Hoogteaccenten op 2e rij	+	+	+	+	+
Evenwichtige hoogtes op 1e rij	+	+	+	+	+
Open zicht op water en groen	-	+	+	-	+
Maaiveld op meerdere niveaus	+	+	+	+	+
Cadeau aan de stad	+	+	+	+	+
Opbouw van panden	+	+	-	--	+
Aansluiting rondje gracht	+	+	+	+	+
Stadsstraat Functie + beleving straat: plint aan trottoir	++	++	++	-	--
Zwarte water Aaneengesloten stelsel van openbare plekken langs het water	+	+	+	+	+
Dieze Samenhang achterliggende buurt	+	+	-	--	--

Modellen a.d.h.v. uitgangspunten
Met de uitgangspunten uit de stedebouwkundige verkenning [redacted] kunnen de modellen worden beoordeeld. De modellen met een (samengesteld)bouwblok scoren duidelijk beter dan de modellen met een of meerdere losstaande gebouwen, wanneer deze worden getoetst aan de opgestelde uitgangspunten.

Colofon

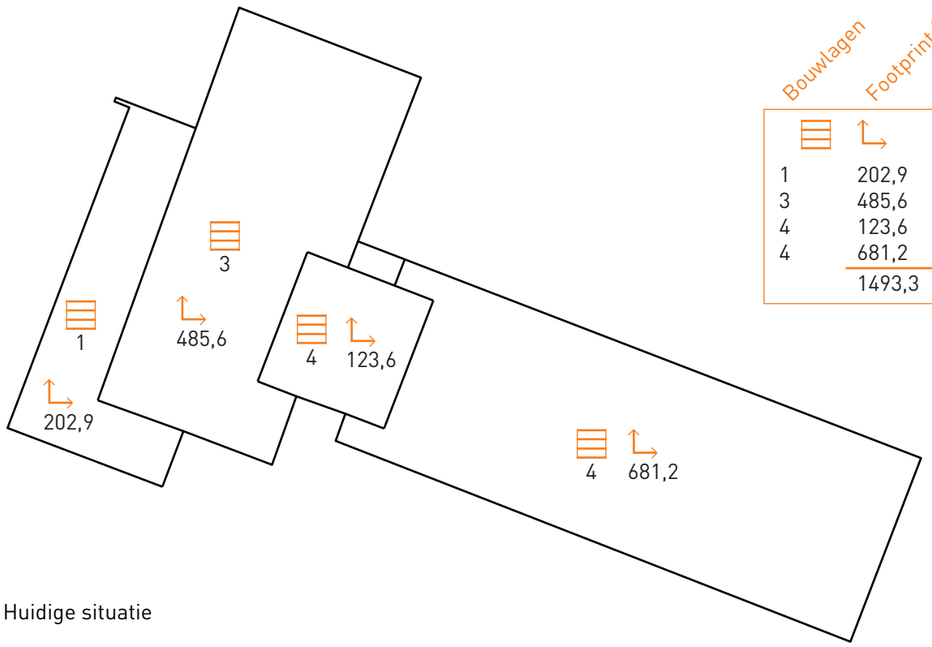
Uitgave: Gemeente Zwolle, februari 2018

Gemeente Zwolle

[redacted] (opdrachtgever)
[redacted] (opdrachtnemer)
[redacted]

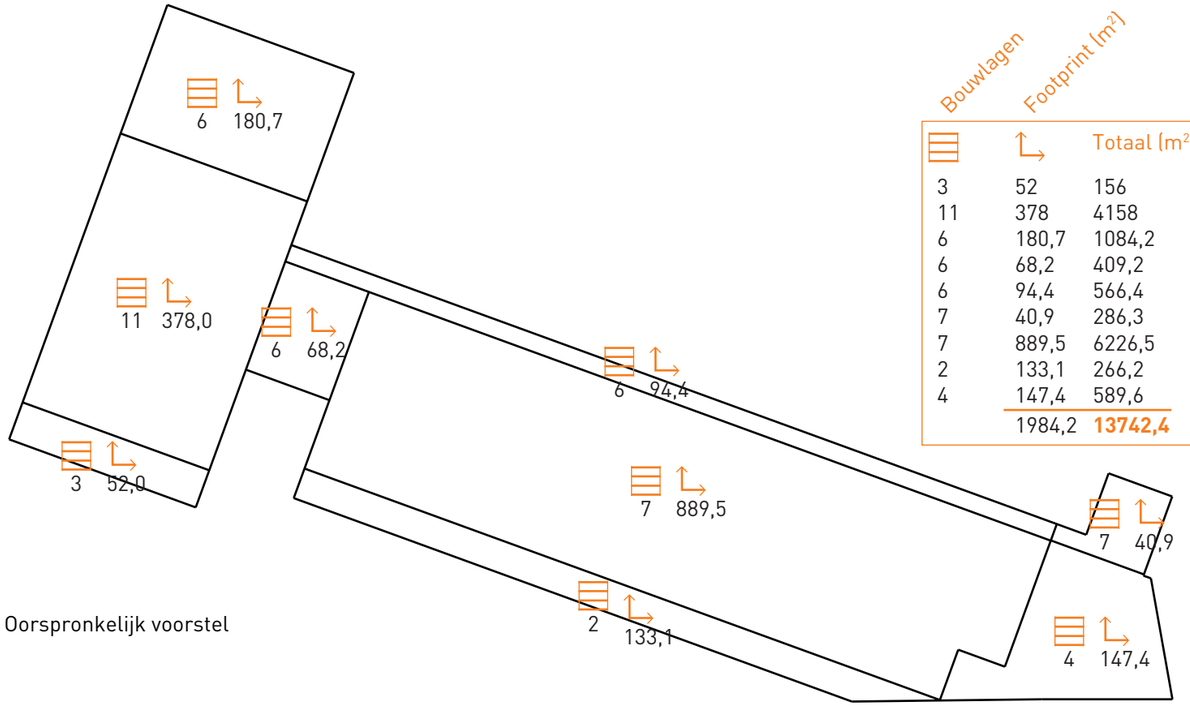
Schu[redacted]

Oppervlakten Schutte[redacted]erkade 80-88



Bouwlagen	Footprint (m²)	Totaal (m²)
1	202,9	202,9
3	485,6	1456,8
4	123,6	494,4
4	681,2	2724,8
	1493,3	**4878,9**

Huidige situatie



Bouwlagen	Footprint (m²)	Totaal (m²)
3	52	156
11	378	4158
6	180,7	1084,2
6	68,2	409,2
6	94,4	566,4
7	40,9	286,3
7	889,5	6226,5
2	133,1	266,2
4	147,4	589,6
	1984,2	**13742,4**

Oorspronkelijk voorstel



Bouwlagen	Footprint (m²)	Totaal (m²)
9	495	4455
6	296	1776
7	447	3129
3	247	741
4	294	1176
3	264	792
4	291	1164
	2334	**13233**

Stedenbouwkundige verkenning



Opmerkingen op het Stedenbouwkundig Ontwikkelplan (SOP) "De Zwaan Schuttevaerkade" d.d. 3 april 2020.
Zwolle, 3 juli 2020

Hierbij de opmerkingen behorende bij het SOP. Deze opmerkingen zijn onderverdeeld in "Aan te passen in het SOP", "Aan te passen voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure" en als "adviezen".

- ## Klimaatadaptatie,waterschap

Aan te passen in SOP
Pag. 5/6: Bij Huidige situatie ontbreekt de functie Waterkering.
Pag. 11: 'Deels opvangen regenwater'; waar blijft de rest; ambitie zou moeten zijn T=100 (70 mm) op terrein te bergen. Gaarne aangeven waar de rest van het regenwater wordt opgevangen. Regenwater dient op eigen locatie opgevangen te worden.
Pag. 23: In de derde alinea over hitte is opvallend: 'door auto's ondergronds te parkeren wordt hittestress voorkomen'; dat is nieuw! Hoe onderbouwd?
Pag. 24: waar blijkt uit dat de oppervlakte verhard niet toeneemt? Gaarne berekening toevoegen

Aan te passen voorafgaand aan bestemmingsplanprocedure
Pag. 24: Onder wateropgaaf staat heel vaak 'zo veel mogelijk' en 'zo groen mogelijk'; tevens staat er 'als het nodig is' en een tweetal opties. Het is het goed te zien dat gedacht wordt aan water opvang (zelfs in de parkeerkelder) en water hergebruik. Het is allemaal vrij zacht. De vraag is hoeveel? Minimaal gebied het hemelwater afkoppelen van het gemengde rioolstelsel. Berging regenwater minimaal 70 mm.

Adviezen
Pag. 24: Het zou goed zijn de nieuw ontwikkeling te projecteren op de legger van het waterschap (kaartje toevoegen). Mijn indruk is dat een deel van de te ontwikkelen gebouw deels op de waterkering ligt. De insteek van Zwolle is om, samen met de provincie en het waterschap bepaald, uiteindelijk alle regionale waterkeringen rond de stadgracht op 2,65 m + NAP te brengen. Zodra een ruimtelijke ontwikkeling op of grenzend aan die stadsgrachtkeringen zich voordoet, zou de kans moeten worden benut om die hoogte ook te realiseren. De te ontwikkelen gebouwen op af nabij de waterkering zouden dan hier ook op moeten aansluiten met een aanleghoogte van 2,65 m + NAP of een waterkerende gevel. Gezien de actuele hoogte van dat terrein (2,50 m– 2,70m + NAP) zou dat moeten kunnen.

- ## Afval

Aan te passen voorafgaand aan bestemmingsplanprocedure
Voor zover we de tekeningen kunnen beoordelen is de inzameling van afval en grondstoffen niet meegenomen in de openbare ruimte door de Stedenbouwkundig ontwerper.
Deze nieuwbouw met appartementen ligt zo rond de 100 woningen.
Om de bewoners te kunnen faciliteren zullen we 3 ondergrondse containers moeten plaatsen (1x restafval, 1x Pmd en 1x papier).
De gemeente heeft rondom de nieuwbouw alleen de weggedeelten in eigendom. Hierin staan veel grote bomen, en liggen veel nutsvoorzieningen. Dit betekent dat de ondergrondse containers alleen geplaatst kunnen worden binnen het nieuwbouwplan. Dit kan aan de zijde van de [redacted] en aan de zijde van de [redacted]. Aan deze twee zijden kunnen de containers worden geledigd en zijn ze bereikbaar voor het inzamelvoertuig.

- ***Wonen***

Aan te passen in SOP
De prijssegmentering is net iets anders dan in het overzicht op pagina 21:
  - Goedkoop is tot [redacted] huur, en Middelduur 1 begint dan ook vanaf [redacted].
  - Middelduur 1 koop begint bij [redacted] (waarschijnlijk typo)

Goed dat zelfbewoning wordt benoemd voor de goedkope koopwoningen. Vanuit het Zwols pakket van maatregelen geldt dit ook voor middelduur 1, dus voor woningen toto [redacted]. De splitsing middelduur in segment 1 en 2 dient hier sowieso nog (in aantallen) benoemd te worden.
Lijkt mij goed om überhaupt te refereren aan de afspraken die worden gemaakt middels het Zwols pakket van maatregelen.
Ik vind de laatste alinea onder het kopje 'Ontwikkelstrategie wonen 2019-2024' (pagina 13) enigszins gevaarlijk geformuleerd. Het plan is niet in overeenstemming met het huidige woningbouwprogramma. Ik steun het plan in dit geval wel omdat in het verleden andere afspraken zijn gemaakt en wij ook een betrouwbare gemeente willen zijn. Gaarne anders formuleren.
Als Gemeente hebben we met de corporaties afgesproken dat zij ook aan tafel zitten bij nieuwe projecten. Bij dit project is alleen sprake van koopwoningen, dus logisch dat de corporaties dan geen rol spelen. Is wel afgewogen om sociale huur toe te voegen i.p.v. goedkope koop en is hierin geschakeld met een corporatie?

- **Milieuplanologie**

Aan te passen voorafgaand aan bestemmingsplanprocedure
Initiatiefnemer is voornemens om de locatie [redacted] te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw (circa 100 woningen, met name appartementen) en een klein deel kantoor/commercieel (circa 350 m2). Daarnaast worden fietsenstallingen en een parkeerkelder aangelegd. De huidige bebouwing wordt gesloopt en er vindt nieuwbouw plaats.
De gewenste ontwikkeling past niet binnen het huidige geldende planologische kader, een bestemmingsplanherziening is noodzakelijk. De ontwikkelaar zal dit bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken aanleveren. De gemeente beoordeeld dit. Vanuit het team milieuplanologie kijken we hierbij normaliter (tenminste) naar de volgende onderwerpen:
- Geluid (wordt in een separate memo in beschouw genomen)
- Bodem
- Externe veiligheid
- Niet gesprongen explosieven
- Bedrijven en milieuzonering
- Luchtkwaliteit
- Stikstof
- Kabels, leidingen en straalpaden
- Aanmeldnotitie MER

Algemene opmerking ten behoeve van onderzoeken
In het bestemmingsplan wordt ten aanzien van de genoemde (milieu)aspecten een onderbouwing opgenomen. Soms is voor de onderbouwing specifiek onderzoek noodzakelijk. Wanneer de situatie weinig complex is en/of er geen belemmeringen zijn dan kan een (milieu)planoloog vaak zelf de onderbouwing opstellen zonder dat specifiek onderzoek benodigd is. We gaan ervan uit dat de initiatiefnemer deze onderbouwing ook zelf aanlevert.

Bodemkwaliteit
In het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan wordt gesteld dat de locatie gesaneerd is voordat deze in gebruik is genomen voor de huidige functie (kantoren) en dat na de sanering geen verdere verontreiniging heeft plaatsgevonden. Geadviseerd wordt om tenminste een actueel vooronderzoek conform NEN5725 uit te voeren, waarbij ook inzicht wordt verkregen in de uitgevoerde sanering en eventueel achtergebleven restverontreinigingen. Deze kunnen een belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het plan. Het vooronderzoek kan, afhankelijk van de bevindingen, aanleiding vormen voor het uitvoeren van (verkennend/actualiserend) bodemonderzoek.

Externe Veiligheid
In het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan wordt gesteld dat in de directe omgeving van het plangebied, met uitzondering van een hoge druk aardgasleiding, geen risicobronnen/inrichtingen aanwezig zijn. De aardgasleiding ligt op voldoende afstand en vereist geen nader onderzoek. Wel dient rekening te worden gehouden met de ligging van de locatie binnen het invloedsgebied van transport van gevaarlijke stoffen over de A28. Nadere eisen, zoals afsluitbare ventilatie, kunnen gesteld worden door de veiligheidsregio/brandweer. De constateringen zijn correct. De ligging binnen het invloedsgebied dient onderbouwd te worden in de bestemmingsplantoelichting waarbij aandacht wordt besteed aan o.a. bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Dit dient vervolgens te worden afgestemd met de veiligheidsregio.

Bedrijven en milieuzonering
In het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan wordt gesteld dat in de directe omgeving woon-werkgebieden aanwezig zijn met kleinschalige, vooral ambachtelijke bedrijvigheid. Verder zijn detailhandel, kantoren en woningen aanwezig. Het plangebied wordt getypeerd als gebied met functiemenging waardoor gemotiveerd kan worden afgeweken van de indicatieve richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In de directe omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die aanzienlijke milieuhinder veroorzaken. Dit aspect kan in de bestemmingsplantoelichting verder uitgewerkt worden en vraagt waarschijnlijk niet om nader onderzoek.

Luchtkwaliteit
In het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan wordt gesteld dat de ontwikkeling aangeduid kan worden als NIBM omdat het aantal te realiseren woningen ruim onder de grens voor NIBM van 1.500 woningen valt. Geadviseerd wordt om de motivering uit te breiden zodat ook bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als gevolg van de commerciële voorzieningen onderbouwd is. Dit kan in de bestemmingsplantoelichting worden uitgewerkt. 3 afgewogen

Stikstof
In de documenten wordt niets gezegd over stikstofemissie en –depositie op nabij gelegen natura 2000 gebieden. Geadviseerd wordt om dit te onderzoeken.

Kabels, leidingen en straalpaden
In de documenten wordt hier geen aandacht aan besteed, deze aspecten kunnen naar verwachting zonder specifiek onderzoek onderbouwd worden in het bestemmingsplan.

Aanmeldnotitie MER
De activiteit komt voor op de D-lijst van het besluit m.e.r. Derhalve dient een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld.

- **Circulariteit**

Adviezen
Het is goed om te zien dat in het stedenbouwkundigontwikkelingsplan het idee van de KEC opgave is doorgedrongen. Keurig netjes worden eerst de toepassingen van klimaatadaptatie en energie beschreven. Als laatste van de 3 komt circulariteit aan de orde. Helaas is wat onder dat kopje staat te kwalificeren als zwaar onvoldoende. Zelfs met de beste intenties zien we geen enkele circulaire ambitie. Niet op materiaal niveau, niet de bestaande gebouwen herbestemmen, niks over flexibel gebruik of toekomstbestendigheid. Zelfs over de bomen die in de weg staan wordt met geen woord gesproken over herplanten of het gebruik van het hout dat daardoor vrij komt.

Dit kan en moet anno 2020 beter kunnen.

We verwachten dat er op z'n minst wordt ingegaan op de volgende 4 onderwerpen:

- Het voorkomen van uitval/afval.
- Flexibel en demontabel bouwen.
- Het gebruik van grondstofstromen (reststromen) die beschikbaar zijn.
- Het gebruik van biobased & gerecyclede materialen.

Dat begint bij de inventarisering van de sloop van het huidige kantoor gebouw. Welke bruikbare materialen komen hier vrij? Kunnen er delen worden gebruikt in het nieuwe ontwerp? Moeten de bomen worden gekapt of kunnen ze worden herplant?

Op materiaalniveau kunnen we kijken naar de toepassing van biobased materialen (kunnen er delen in CLT worden gebouwd?). Kan er minder materiaal gebruikt worden. Kijk kritisch naar het gebruik van (nieuw)beton. Waarom geen circulair of gerecycled beton?

Wat het huidige plan wel juist heeft is dat circulair ook gaat over duurzaam gebruik. De uitwerking hiervan laat dan weer te wensen over. Onze aanbeveling zou zijn om juist in de plint rekening te houden met een mogelijke functie wijziging in de toekomst. Daarbij kan gedacht worden aan hogere plafonds, het loskoppelen van installaties van vloeren/plafond en een draagconstructie die niet afhankelijk is van dragende muren.

Als laatste zouden we nog graag zien dat er is nagedacht over hoe het bouwproces en later het gebruik van gebouwen zo weinig mogelijk afval opleveren.

- **Energie**

Adviezen
Een warmtenet kan er in de toekomst komen, maar we verwachten dat dit nog de nodige jaren zal gaan duren. Wat ons betreft is het verstandig als de ontwikkelaar onderzoek laat doen naar een stand alone (lage temp verw/LTV) oplossing met de mogelijkheid om in de toekomst op het collectieve systeem aan te sluiten als dit een meerwaarde heeft. Kijkend naar het programma is inzet van een collectief WKO systeem icm aquathermie (het water ligt bijna tegen de voordeur aan) een voor de hand liggend concept.

Randvoorwaarden:
- gemeente heeft een Verkenning Warmtegids beschikbaar met daarin een voorzet voor de Transitievisie Warmte
- door invoering van de wet VET mag er geen gasaansluiting meer zijn op de locatie.
- Vanaf 01-01-2021 gelden de BENG-eisen vanuit het Bouwbesluit
- Het streven blijft Nul op de Meter (NOM) maar minimaal geldt energie neutraal.

Ambities, wensen en kansen
- Er wordt optimaal op de zon verkaveld/ontworpen (houdt rekening met schaduwwerking op PV(T)-systemen).
- Parkeerplaatsen voorbereid op Smart Grid voor elektrisch laden/buffering
- De dakconstructie is sterk genoeg om geïntegreerde duurzame energiesystemen (bv zonnepanelen/-boilers) te kunnen dragen. (Dit is voor vergroenen en eventueel waterberging ook belangrijk)
- De gebouwen worden compact gebouwd met een goede thermische schil
- Het streven is meervoudig ruimtegebruik in relatie met bv klimaatadaptief bouwen (dakterras, daktuinen etc.) en maximalisatie van de mogelijk te treffen maatregelen (PV-panelen, postcoderoos, etc.).
- Er wordt gebruik gemaakt van hernieuwbare energie

Aangezien wij als gemeente niet de opdrachtgever zijn, kan de eis van energieneutraal niet opgenomen worden: dit is een wens.

- **Economie**

Adviezen
Vanuit economie zijn wij op hoofdlijnen voorstander van de voorgestelde plannen. Wij hebben met name gekeken naar het uit de markt halen van het oude kantoorgebouw en het toevoegen van 350m2 commerciële ruimte. Hierbij de volgende opmerkingen:

- Wij kunnen ons vinden in de transformatie van dit pand van werk naar overwegend wonen.
- De commerciële ruimte van 350m2 zijn goed, maar we zien dit ook wel als beperk gezien de vraag. Aan de randen van de binnenstad is er juiste behoefte aan kleinere betaalbare commerciële ruimtes (50-500 m2) waar sectoren als ICT en creatieve dienstverlening gebruik van kunnen maken. Wij schatten in dat, in de komende jaren, op die plek voldoende vraag is naar kleinschalige werkplekken met een gezamenlijk oppervlakte van ten minste 750 m2 . Flexibiliteit is hierbij van belang, icm een scherpe huurprijs. Ons advies is dus uitbreiding van kleine, commerciële, flexibele en betaalbare commerciële ruimtes, gericht op ICT, en creatieve dienstverlening (uitbreiding niet zijnde HORECA).
- Daar waar ook HORECA genoemd wordt geldt op dit moment, vanwege Corona, dat wij niet meewerken aan uitbreiding. Dit geldt in principe tot einde van dit jaar, maar verlenging is niet uitgesloten.

- **Geluid/Akoustiek**

Aan te passen voorafgaand aan bestemmingsplanprocedure
- Uit de rekenresultaten van het akoestisch onderzoek blijkt de geluidbelasting op de locatie als gevolg van wegverkeer hoog is en bij een groot aantal woningen de voorkeursgrenswaarden worden overschreden. Ontwikkelen op deze locatie lijkt op basis van de resultaten wel mogelijk binnen de randvoorwaarden van de Wet geluidhinder. Om óók te voldoen aan het gemeentelijk geluidbeleid is aanvullende informatie en onderbouwing van onderzochte (stedenbouwkundige) varianten, maatregelen en overwegingen daarbij noodzakelijk. Is dit de meest optimale variant (vanuit geluid) of is er nog ruimte om te optimaliseren?
- Niet overal wordt op dit moment voldaan aan het gemeentelijk beleid om een hogere grenswaarde te verlenen, zoals de mogelijkheid van een geluidsluwe gevel. Inzichtelijk is wel waar en hoeveel hogere waarden verleend zouden moeten worden. Niet inzichtelijk is bij welke appartementen geen geluidsluwe gevel/buitenruimte gerealiseerd kan worden.
- Ingrijpende (ontwerp)technische maatregelen zijn noodzakelijk om ieder appartementen van een geluidluwe gevel/buitenruimte te voorzien. Deze maatregelen zijn bovendien van invloed op de leefbaarheid van de woningen. In het akoestisch onderzoek wordt niet goed duidelijk waar en op welke schaal deze maatregelen getroffen moeten worden.

- **Parkeren**

Aan te passen voorafgaand aan bestemmingsplanprocedure
De aangeleverde parkeerberekening is akkoord MITS;
- De voorwaarde wordt opgenomen dat voor het plan geen aanvullende parkeervergunningen in de omgeving worden verstrekt.
- Het huidig aantal parkeerplaatsen in het plan is gebaseerd op diverse aannames als een lager autobezit (de woningen zijn kleiner, dus weinig gezinnen verwacht, laat staan kinderen), de beschikbaarheid van deelauto's en de nabijheid van openbaar vervoer. Op zich terechte aannames, maar om op basis hiervan een lagere parkeernorm te kunnen toekennen is het wel van belang dat op een later moment de parkeerdruk niet alsnog op de buurt wordt afgewenteld, mocht de praktijk weerbarstiger blijken dan de theorie.
  Er zullen dus harde garanties gegeven moeten worden over bijvoorbeeld de inzet van deelauto's en hoe dit in bv een VVE geregeld gaat worden. Dit moet juridisch vastgelegd worden en gecommuniceerd door ontwikkelaar (evt. rechtsopvolger) /koper/huurder. Daarbij dienen ook de volgende vragen meegenomen worden
  Hoe worden de parkeerplaatsen verdeelt onder de nieuwe bewoners?

Maakt een parkeerplaats een onderdeel uit van een appartement met andere woorden worden ze automatisch mee verkocht en heb je een gereserveerde plek?
Worden de parkeerplaatsen los verkocht en krijgen de nieuwe bewoners de keuze om er een af te nemen of niet? Zo ja dan zie je veel uitwijk gedrag in de buurt (waar de parkeerdruk al hoog is). Dit zal niet worden toegestaan.

- Maw: er dient een uitgebreidere onderbouwing en hardere garanties te komen mbt parkeren.

- **Groen**

Aan te passen voorafgaand aan bestemmingsplanprocedure

Nader te bespreken.

- **Algemeen**

Aan te passen in SOP

Pag. 5: kadastraal gezien meet zle 00 a 7326 4.575 m², toevoeging van openbare ruimte 149,5 m² is niet gelijk aan 5.400 m²

Aan te passen voorafgaand aan bestemmingsplanprocedure

Pag. 7:: Er wordt geprobeerd om te voorzien in een goede toegankelijkheid voor mindervaliden. Is boterzacht en dient gewaarborgd te zijn. Dus rolstoeltoegankelijk.

In het Stedenbouwkundig Ontwikkelplan staan nog veel aannames die niet hard worden gemaakt. Een deel ervan zal in de bestemmingsplanprocedure bepaald moeten zijn. Een ander deel ligt op het vlak van ambities en maatschappelijk belang. Juist ten aanzien van de laatste categorie is het niet ondenkbaar dat de gemeenteraad vragen gaat stellen. We hebben het dan over o.a. KEC en Groen

perspectief

Zwolle

ANTERIEURE OVEREENKOMST
IN DE ZIN VAN ARTIKEL 6.24 Wro

Datum 23 september 2020
Ons kenmerk ZWVG-200923-MB-[redacted]

Betreffende: [redacted] te Zwolle

ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Zwolle, bezoekadres [redacted] te Zwolle (postadres: postbus 10007, 8000 GA), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 08218173, hierbij ingevolge artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, [redacted], handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van april 2020, nummer …...;
   de gemeente Zwolle hierna te noemen: "**de Gemeente**";
   enerzijds;

en;

2. de besloten vennootschap: Slokker vastgoed B.V., statutair gevestigd te Huizen, en aldaar kantoorhoudende [redacted], [redacted] te Huizen, Postbus 55, [redacted] te Huizen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 32032741, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], in zijn hoedanigheid van alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder;
   Slokker Vastgoed B.V. hierna te noemen: "**de Ontwikkelaar**",
   anderzijds.

De Gemeente en de Ontwikkelaar hierna gezamenlijk te noemen “**partijen**”,

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- de Ontwikkelaar eigenaar is van gronden gelegen aan de [redacted] wenst daarop een woningbouwproject met parkeer- en fietskelders en een deel commerciële ruimte te ontwikkelen en te realiseren;

- de Ontwikkelaar hierbij de medewerking van de Gemeente behoeft, onder meer voor de toepassing van de planologische procedures;

- de Gemeente bereid is medewerking te verlenen aan het in exploitatie brengen van de gronden van de Ontwikkelaar, indien voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede en stelselmatige ontwikkeling, als ook voor de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente;

- partijen gelet op vorenstaande overwegingen in overleg zijn getreden over het aangaan van een anterieure overeenkomst en wensen thans de overeengekomen voorwaarden en afspraken evenals hun onderlinge verhouding vast te leggen;

VERKLAREN HET VOLGENDE TE ZIJN OVEREENGEKOMEN

Definities en begrippen
De hierna volgende definities maken integraal deel uit van de overeenkomst. De eerste maal dat in de tekst van de voorwaarden en bepalingen een gedefinieerde term wordt gebruikt is deze **vet afgebeeld**.

Anterieure overeenkomst:
De onderhavige overeenkomst, die kwalificeert als een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro.

Beeldkwaliteitsplan:
Een plan waarin de stedenbouwkundige kwaliteit van de openbare ruimte en de uitgeefbare grond in het exploitatiegebied in beeld wordt aangeduid.

Bestemmingsplan:
Het (voor)ontwerp plan met alle bijbehorende stukken dat op basis van het stedenbouwkundigplan en het concept bouwplan zal worden vervaardigd en dat na inspraak en eventuele aanpassing daaraan de voor het plan vereiste procedure zal doorlopen.

Bovenwijkse voorzieningen:
De in artikel 6.2.5 Bro omschreven voorzieningen , die van nut zijn voor het exploitatiegebied en voor een of meer andere gebieden .

Bouwrijp maken:
Hieronder valt in ieder geval:
- Het slopen of deels slopen van bestaande bebouwing;
- het aanleggen of doen aanleggen van de benodigde riolerings-, water-, elektriciteits-, glasvezel, telecommunicatie- en drainageleidingen en/of kabels, inclusief de aansluitingen op de bestaande voorzieningen en de oprichting van eventuele gemalen, transformatorstations, verdeelstations en dergelijke;
- verrichten van grondwerken (met inbegrip van egaliseren, ophogen, grondverbetering en afgraven);
- het aan- en/of afvoeren van grond voor het op hoogte brengen;
- het kappen en verwijderen van bomen na verleende kapvergunning, het verwijderen van eventuele zich in de grond bevindende omstandigheden die toekomstige bebouwing zouden kunnen belemmeren;
- de aanleg van waterpartijen, bermsloten en het overigens zorgdragen voor voldoende ontwatering; de aanleg van openbare verlichting; het plaatsen van brandkranen;

- *de aanleg van openbaar groen en het plaatsen van verkeers- en straatnaamborden, artistieke, sierende en overige inrichtingselementen.*

Grondexploitatie:
De begroting van de kosten en de opbrengsten die verbonden zijn aan de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, voor zover het betreft het tot ontwikkeling brengen van de grond.

Exploitatiegebied:
Het gebied kadastraal bekend Gemeente Zwolle sectie A 7326, groot 4.724m^2, plaatselijk bekend als [redacted] zoals schetsmatig op de bijgevoegde tekening met kenmerk 2020-052 d.d.26-02-2020 is weergegeven (Bijlage 1).

Exploitatieopzet:
De op basis van de grondexploitatie vervaardigde berekeningsgrondslag voor de exploitatiebijdrage zoals die in een (eventueel vast te stellen) exploitatieplan wordt opgenomen gebaseerd op de Grondexploitatiewet, afdeling 6.4 Wro.

Exploitatieplan:
Plan als bedoeld in artikel 6.12 en 6.13 Wro.

Inrichtingsplan:
Een plan waarin de inrichting van de openbare ruimte en de uitgeefbare grond in het exploitatiegebied wordt uitgewerkt.

Kostenverhaal:
Het verhaal van kosten zoals bedoeld in de Grondexploitatiewet, afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening.

Locatie-eisen:
Alle eisen die in het kader van een anterieure overeenkomst mogelijk zijn zoals tijdvak, fasering en koppeling, eisen aan en uitvoering van werken en werkzaamheden voor bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte en regels voor de woningbouwcategorieën sociale woningbouw en kavels in particulier opdrachtgeverschap.

Openbare ruimte:
De in het exploitatiegebied te realiseren voorzieningen van openbaar nut zoals omschreven in artikel 6.2.5 Bro, inclusief de bijbehorende ondergrond.

Overleggroep:
Een groep waarin onder leiding van de projectleider van de gemeente ter begeleiding van het project en de coördinatie tussen partijen structureel overleg gevoerd wordt.

Datum 23 september 2020
Ons kenmerk ZWVG-200923-MB-[redacted]

Planning:
Een overzicht van fasering en streefdata voor de aanvang van de verschillende werkzaamheden voor het project, opgesteld aan de hand van de feitelijk uit te voeren werkzaamheden en de benodigde proceduretijd voor de juridisch-planologische maatregelen en de te verlenen vergunningen, alsmede de vaststelling van de uiterste datum waarop de ontwikkeling van het project gereed moet zijn (bijlage *****).

Planuitvoering:
Het bouw- en woonrijp (gebruiksrijp) maken en het (aansluitend) bebouwen van het exploitatiegebied, inclusief voorbereiding, directie en toezicht, landmeetkundige en milieutechnische werkzaamheden, inclusief onderhoud gedurende de overeengekomen onderhoudsperiode voor de voorzieningen van openbaar nut.

(Algemeen) Programma van eisen:
De algemene omschrijving van de door de Gemeente verlangde minimale kwaliteitseisen ten aanzien van de toepassing van bijvoorbeeld constructies en materialen voor de inrichting van de openbare ruimte, die als bijlage ***** bij deze overeenkomst is gevoegd en als basis dient voor de nog op te stellen technische inrichtingseisen.

Project:
Het geheel van werkzaamheden dat binnen het exploitatiegebied ten behoeve van de planuitvoering wordt uitgevoerd.

Ruimtelijke ontwikkelingen:
Ontwikkelingen zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro.

Sociale huurwoning:
Huurwoning zoals bedoeld in artikel 1.1.1, lid 1, sub d Bro.

Stedenbouwkundig plan:
Een uitwerking op hoofdlijnen voor de inrichting van de openbare en de uit te geven ruimte in het plangebied van voldoende kwalitatief niveau om te kunnen worden uitgewerkt tot een ontwerp-bestemmingsplan.

Voorzieningen (van openbaar nut:)
De in het exploitatiegebied aan te leggen voorzieningen zoals gedefinieerd in artikel 6.2.5 Bro, waaronder in ieder geval worden begrepen straten, wegen, fietspaden, trottoirs, verlichtingen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en straatmeubilair.

Woningbouwcategorie:
Aangewezen financieringscategorieën voor woningbouw, waaromtrent voor wat betreft sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap in het bestemmingsplan percentages kunnen worden opgenomen en in het exploitatieplan regels kunnen worden gesteld.

Woonrijp maken[1]:
Het eventueel gefaseerd, naar de definitieve vorm afwerken van de openbare ruimte, waaronder de aanleg van voetpaden, fietspaden, trottoirs, verlichtingen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, straatmeubilair; het plaatsen van brandkranen en het plaatsen van verkeers- en straatnaamborden, artistieke, sierende en overige inrichtingselementen, voor zover nodig ook nadat de bebouwing is voltooid.

Voorwaarden en bepalingen

Artikel 1 – Doel van de overeenkomst
Deze overeenkomst beschrijft de rechten en verplichtingen van elk van partijen in verband met de ontwikkeling van het exploitatiegebied.

Artikel 2 – Algemene verplichtingen van de Gemeente
a. De Gemeente heeft de inspanningsverplichting tot het in procedure brengen van een door of vanwege de Ontwikkelaar vervaardigd concept **bestemmingsplan**, zodra over het concept overeenstemming bestaat op ambtelijk niveau en het College van B&W heeft ingestemd met het concept.
b. De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat het concept bestemmingsplan inclusief eventuele door inspraak tussentijds noodzakelijk geworden wijzigingen, op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt en vigerend wordt.
c. De Gemeente heeft de inspanningsverplichting om, voor zover deze noodzakelijk zijn en voor zover dat formeel in haar macht ligt, de omgevingsvergunningen die voor de uitvoering van het **project** nodig zijn, direct na indiening van elke aanvraag in behandeling te nemen en binnen de gestelde wettelijke termijnen af te handelen, casu quo te doen afhandelen voor zover dat niet tot haar eigen taak behoort.
d. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het project. De Ontwikkelaar realiseert zich bovendien dat de gemeenteraad het bevoegde orgaan is voor het vaststellen van bestemmingsplannen, niet betrokken is bij de totstandkoming van deze overeenkomst, en dus de volledige vrijheid heeft behouden om de hem toekomende ruimtelijke afweging te maken.

[1] Naar gelang project definitie opnemen of verwoorden in een bijlage bijvoorbeeld in het (algemeen) programma van eisen.

Artikel 3 – Algemene verplichtingen van de Ontwikkelaar

a. De Ontwikkelaar heeft geheel voor eigen rekening en risico, maar in samenwerking met de Gemeente, een inrichtingsplan vervaardigen aan de hand van het **stedenbouwkundig plan** (bijlage 2) en het **programma van eisen** en dat na ambtelijke goedkeuring door de Gemeente uitwerken tot een bestemmingsplan.
b. De Ontwikkelaar zal het exploitatiegebied voor eigen rekening en risico **bouwrijp** en **woonrijp** maken, onverminderd het bepaalde onder k.
c. De Ontwikkelaar is voornemens om voor eigen rekening en risico het exploitatiegebied te bebouwen met 100 woningen waarvan het merendeel appartementen, zowel koop als huur in 3 categorieën en een aantal grondgebonden woningen. Verschillende parkeer- en fietskelders. Daarnaast circa 350 m² commerciële ruimte.
d. De inrichting van de openbare ruimte waaronder aanleg van voorzieningen van openbaar nut en de ontsluiting van het exploitatiegebied zullen door of namens de Ontwikkelaar plaatsvinden overeenkomstig het inrichtingsplan en de door de Gemeente goedgekeurde bestekken en de bijbehorende tekeningen. Een en ander onverminderd het bepaalde onder g.
e. De Ontwikkelaar zal de openbare ruimte bestemd voor aanleg van voorzieningen van openbaar nut overdragen aan de Gemeente conform het gestelde in artikel *****.
f. De Ontwikkelaar zal in het kader van de inspraak voor eigen rekening en risico met de buurt overleggen. De Ontwikkelaar zal dit overleg tijdig afstemmen met de Gemeente.
g. De Ontwikkelaar zal voor eigen rekening en risico zorg dragen voor herstel van de openbare ruimte indien deze als gevolg van haar bouwactiviteiten in het kader van de realisatie van het project beschadigd raakt.
h. De Ontwikkelaar zal tijdig de benodigde inlichtingen en voor beoordeling vatbare vergunningen aanvragen overeenkomstig het bestemmingsplan, waaronder bij de Gemeente de omgevings- en aansluitvergunningen alsmede de vergunning(en) overeenkomstig de vergunning overeenkomstig de Waterwet, bij het waterschap die voor het reinigen en lozen van afvalwater, en voor het stabiliseren van de waterhuishouding bij het waterschap of het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat.
i. Indien de Ontwikkelaar de verplichting heeft om voor zijn rekening en risico de openbare ruimte in te richten, zullen partijen voorafgaand aan de aanvang hiervan nog een aanbestedingsrechtelijke toets uitvoeren, zodat voldaan wordt aan de verplichtingen van de Aanbestedingswet en het gemeentelijke aanbestedingsbeleid. Zo nodig zal een eventuele aanbestedingsplicht worden uitgevoerd door de ontwikkelaar. Is het doorleggen van de aanbestedingsplicht niet mogelijk is, zal het werk worden uitgevoerd door de Gemeente, na een daartoe gehouden aanbesteding, en zullen de kosten daarvan gedragen worden door de Ontwikkelaar, in aanvulling op de exploitatiebijdrage die elders in deze overeenkomst is geregeld.

j. De Ontwikkelaar realiseert minimaal 103 parkeerplaatsen in het exploitatiegebied en 8 extra parkeerplaatsen in het openbaar gebied langs de van Mierenveltstraat.

Artikel 6 – Beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan[2]

a. De Ontwikkelaar dient binnen de in de **planning** daarvoor aangegeven termijn een inrichtingsplan op te stellen.
b. Het inrichtingsplan dien(t)(en) te voldoen aan:
   - Het bepaalde in deze overeenkomst;
   - Het (algemeen) programma van eisen;
   - technische inrichtingseisen;
   - Het stedenbouwkundig plan;
   - De voorwaarden welke verbonden zijn aan vergunningen, goedkeuringen en ontheffingen;
   - Nadere afspraken die tussen partijen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn vastgelegd.
c. Het inrichtingsplan dien(t)(en) tijdig aan de Gemeente ter goedkeuring te worden voorgelegd. De Gemeente zal tijdig het inrichtingsplan beoordelen aan het bepaalde in lid b. Van de uitkomst daarvan zal zij gemotiveerd mededeling doen aan de Ontwikkelaar. Het inrichtingsplan behoeft de goedkeuring van het College van B&W.
d. Indien het inrichtingsplan naar de mening van de Gemeente niet voldoet aan het hierboven in lid b gestelde of anderszins van onvoldoende niveau wordt geacht, verzoekt de Gemeente de Ontwikkelaar een variant te vervaardigen. Deze procedure kan zich herhalen. Indien een acceptabele variant niet tijdig aangeleverd wordt, wijst de Gemeente het beeldkwaliteitsplan en/of het inrichtingsplan definitief af. Het aanbrengen van varianten geeft geen recht de tijdsplanning te verruimen.
k. De Ontwikkelaar verbindt zich om geen aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen in te dienen voordat het inrichtingsplan door de Gemeente is goedgekeurd.

Artikel 7 – Opstellen bestekken en tekeningen voor bouwrijp en woonrijp maken

a. De Ontwikkelaar dient, na goedkeuring van het inrichtingsplan conform het bepaalde in artikel 6, binnen de in de planning daarvoor aangegeven termijn de bestekken en de tekeningen voor het bouwrijp en woonrijp maken op te stellen. De bestekken en tekeningen behoeven de goedkeuring van de Gemeente,
b. De bestekken en de tekeningen dienen in ieder geval te voldoen aan:
   - Het bepaalde in deze overeenkomst;
   - Het programma van eisen en/of technische inrichtingseisen;
   - Het inrichtingsplan;
c. De Ontwikkelaar draagt de verantwoordelijkheid voor de bestekken en de tekeningen.

[2] Indicatief: afstemmen op Gemeentelijk beleid ten aanzien van planologische procedures.

d. Bij de indiening van de bestekken en de tekeningen legt de Ontwikkelaar aan de Gemeente tevens een beheerplan ter goedkeuring voor waarin gedetailleerd dient te worden aangegeven welke onderhoudsmaatregelen de Gemeente dient te treffen om de openbare ruimte, zoals weergegeven op het **verdelingsplan** (bijlage ***), in goede staat te houden. Na goedkeuring wordt het beheerplan door beide partijen ondertekend. Indien uit het beheerplan, naar het oordeel van de Gemeente, blijkt dat de Gemeente in de beheerfase zal worden geconfronteerd met bovengemiddeld regulier onderhoud, zullen partijen afspraken maken over een afkoop door de Ontwikkelaar van de kosten van dit bovengemiddeld regulier onderhoud.[3]
e. De Ontwikkelaar zal niet (eerder) overgaan tot het bouwrijp en woonrijp maken dan na goedkeuring door de Gemeente.

Artikel 8– Aanvullende voorwaarden bouwrijp en woonrijp maken

In aanvulling op het programma van eisen geldt dat:

- De Ontwikkelaar verplicht is de voorzieningen van openbaar nut in en na de fase van het woonrijp maken tot een jaar na oplevering ervan aan de Gemeente te onderhouden.

Artikel 9 – Grondruil met toegift

a. De Ontwikkelaar is eigenaar van perceel
Draagt vier deelpercelen over met een gezamenlijk grootte van circa 194,5 m² van het exploitatiegebied over om niet aan de Gemeente, zoals weergegeven in groen op tekening met kenmerk DO-810, [redacted] Architecten d.d. 16-12-2019 (bijlage 4).
b. De Gemeente is eigenaar van het gebied rondom het exploitatiegebied en verkoopt twee deelpercelen, met een gezamenlijke grootte van 149,5
l, kadastraal bekend Gemeente Zwolle, sectie …. Ter grootte van circa 149,5 m², weergegeven in roze op de tekening in bijlage 4.
c. De koop vindt plaats op de bij de Gemeente gebruikelijke voorwaarden en bepalingen. De kosten van overdracht komen ten laste van de Ontwikkelaar de kosten van overdracht worden gedeeld, met uitzondering van de overdrachts-/omzetbelasting die erbij komt. Deze komt ten laste van de Ontwikkelaar.
d. De benodigde akte van levering wordt verleden ten overstaan van één der notarissen dan wel diens waarnemer verbonden aan het notariskantoor XXX

Artikel 10 – Exploitatiebijdrage

a. Als bijdrage aan de gemeentelijke kosten is de Ontwikkelaar een totaal bedrag van **€** [redacted] (zegge: euro) verschuldigd.
b. De in lid a genoemde exploitatiebijdrage is als volgt opgebouwd:
   1. een vergoeding voor het beoordelen van het door de Ontwikkelaar opgestelde (voor)ontwerp bestemmingsplan voor zover dit ziet op het exploitatiegebied ter hoogte van **€** [redacted] **(**zegge: euro);

2 een vergoeding voor het in procedure brengen van het (voor)ontwerpbestemmingsplan voor zover dit ziet op het exploitatiegebied ter hoogte van € [redacted] (zegge: euro;

c. De op basis van de legesverordening door de Ontwikkelaar verschuldigde (bouw) leges zijn niet in de lid a omschreven exploitatiebijdrage opgenomen;

d. De Ontwikkelaar zal in ieder geval opdracht geven om voor haar rekening en risico de voor het bestemmingsplan noodzakelijke onderzoeken te laten uitvoeren:
1. Quick scan natuur (inclusief toetsing op basis van de Wet natuurbescherming, waaronder de stikstofdepositie van het initiatief op Natura 2000-gebieden);
2. Akoestisch onderzoek
3. Stikstofonderzoek
4. Een m.e.r. aanmeldnotitie
5. Archeologisch onderzoek indien er een onderzoek plicht geldt op basis van de archeologische dubbelbestemming en het gemeentelijke archeologische beleid

e. In de in lid a omschreven exploitatiebijdrage zijn niet de kosten voor beantwoording van zienswijzen en de eventuele aanpassing van het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijzen opgenomen. De kosten voor het samenvatten, beantwoorden van de zienswijzen en het eventueel aanpassen van het bestemmingsplan bedragen per afzonderlijke zienswijze € [redacted] (ex BTW) en worden separaat bij de Ontwikkelaar in rekening gebracht;

e. De in lid a bedoelde bijdrage dient binnen veertien dagen na ontvangst van de factuur van de Gemeente, uiterlijk per ***** (verschuldigdheidsdatum, voor vaststelling plan) te zijn voldaan op rekeningnummer [redacted] van de Gemeente Zwolle, bij de NV Bank Nederlandse Gemeenten, onder vermelding van Plan de Zwaan [redacted]. Bij te late betaling van een bijdrage, geheel of gedeeltelijk, is de Ontwikkelaar aan de Gemeente de wettelijke handelsrente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de verschuldigdheidsdatum tot aan de dag van betaling.

Artikel 11 – Planschade

a. De Ontwikkelaar verplicht zich om aan de Gemeente het totale bedrag, inclusief wettelijke rente, aan planschade, zoals omschreven in artikel 6.1 Wro, te compenseren dat voor vergoeding in aanmerking komt en dat voortvloeit uit de herontwikkeling van het exploitatiegebied.

b. Aanvragen voor een tegemoetkoming in planschade die voortvloeien uit het project neemt de Gemeente in behandeling conform de vigerende Gemeentelijke procedureregeling voor tegemoetkoming in planschade.

c. De Gemeente besluit over de aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade met inachtneming van het daartoe opgestelde eindadvies van de adviseur. Indien de Gemeente een tegemoetkoming in planschade heeft vastgesteld en uitgekeerd, zal de Ontwikkelaar het alsdan uitgekeerde bedrag op eerste schriftelijke verzoek van de Gemeente aan de Gemeente vergoeden.

d. Als degene die een aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade heeft ingediend een oordeel van de rechter vraagt, dan is dat oordeel, wanneer het onherroepelijk is geworden voor partijen bindend.
e. Het staat de Ontwikkelaar vrij om met degene die een aanvraag voor tegemoetkoming in planschade heeft ingediend te onderhandelen over een minnelijke regeling. Komt de Ontwikkelaar met de aanvrager tot overeenstemming dan betaalt de Ontwikkelaar het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de aanvrager.
f. Partijen onderkennen het risico dat een aanvrager, ondanks de in lid e genoemde overeenstemming, alsnog een aanvraag voor tegemoetkoming in planschade indient. Indien en voor zover de Gemeente gehouden is alsnog een tegemoetkoming in planschade uit te keren aan aanvrager, dan is de Ontwikkelaar eraan gehouden deze tegemoetkoming te vergoeden aan de Gemeente.

Artikel 12 – Planning

a. Tussen partijen zal ten behoeve van de **planuitvoering** een planning voor het project worden overeengekomen die na gereedkomen en goedkeuring door partijen als bijlage ***** aan deze overeenkomst zal worden toegevoegd. Bij het opstellen van de planning zal de Ontwikkelaar overleg plegen met alle betrokken Gemeentelijke en andere overheidsinstanties, de nutsbedrijven, de telecommunicatiebedrijven en de overige betrokkenen. Indien omstandigheden daartoe aanleiding geven, zal de planning in overleg worden aangepast. Na gereedkomen en goedkeuring door partijen van een dergelijke aanpassing, zal de aangepaste versie voor de oorspronkelijke in de plaats treden.
b. De planning legt op partijen een inspanningsverplichting om alle benodigde werkzaamheden binnen het daarin opgenomen tijdschema te (doen) verrichten, doch in ieder geval voor de daarin vastgelegde uiterste datum van realisering, zulks om de voortgang te waarborgen en eventuele vertraging tot een minimum te beperken.

Artikel 13 – Overlegstructuur

a. Voor de begeleiding van de het project en de coördinatie tussen partijen, zal een **overleggroep** ingesteld worden.
b. Beslissingen in de overleggroep worden genomen op basis van *****. De overleggroep is niet bevoegd tot het verrichten van rechtshandelingen.
c. Partijen kunnen gezamenlijk de in lid a genoemde overlegstructuur aanpassen en desgewenst de projectcoördinatie namens hen door derden laten uitvoeren, in welk geval ook die derde(n) zitting hebben in de relevante overleggroepen.

Artikel 14 – Overdracht van rechten

Het is de Ontwikkelaar niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden.. Deze bepaling geldt als een beding met goederenrechtelijke werking zoals bedoeld in artikel 3:83 lid 2 BW.

Artikel 15 – Opzegging overeenkomst

a. Partijen hebben het recht om deze overeenkomst schriftelijk bij aangetekend schrijven op te zeggen met inachtneming van een termijn van vier weken, in de volgende gevallen:
   1. De Ontwikkelaar stemt niet in met het door het College van B&W goedgekeurde concept bestemmingsplan en partijen komen niet alsnog tot overeenstemming hierover.
   2. Het College van B&W stemt niet in met het door de Ontwikkelaar opgestelde concept bestemmingsplan en partijen komen niet alsnog tot overeenstemming hierover.
   3. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt door de gemeenteraad geweigerd of het bestemmingsplan wordt niet onherroepelijk uiterlijk op ….
   4. Partijen bereiken geen overeenstemming over het beeldkwaliteitsplan, het inrichtingsplan, de bestekken en tekeningen voor de inrichting van de openbare ruimte.
   5. Het is onmogelijk gebleken om conform de planning de voor het project benodigde vergunningen van hogere overheden te verkrijgen.
   6. Wanneer zich de situatie voordoet dat de in deze overeenkomst opgenomen bepalingen strijdig zijn met de latere besluitvorming, andere publiekrechtelijke besluiten en uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen.
   7. Er doen zich andere, buiten de invloedsfeer van partijen gelegen omstandigheden voor die uitvoering van het project onmogelijk maken.

b. In geval van opzegging op een of meer van de aangeduide gronden is geen van partijen jegens de andere partij schadeplichtig. De Ontwikkelaar is aan de gemeente wel een evenredig gedeelte van de exploitatiebijdrage verschuldigd, berekend op basis van de werkzaamheden die de gemeente al heeft verricht en de kosten die zij al heeft gemaakt.

Artikel 16 – Hoofdelijkheid

Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als de Ontwikkelaar hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens de Gemeente aansprakelijk voor alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verbintenissen.

Artikel 17 – Publicatie en ter inzage legging

De Ontwikkelaar is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro binnen twee weken na sluiting van deze overeenkomst kennis zal geven van deze overeenkomst en op grond van artikel 6.2.12 Bro een zakelijke beschrijving van de inhoud van deze overeenkomst ter inzage zal leggen. Deze zakelijke beschrijving zal bestaan uit de naam van de wederpartij(en) van de Gemeente, vermelding van de (kadastrale percelen) waar de overeenkomst betrekking op heeft, de **locatie-eisen**, het bouwprogramma en vermelding van de datum van de overeenkomst. Tevens is de Ontwikkelaar zich ervan bewust dat de Gemeente op basis van een verzoek dan wel uitspraak op grond van de Wet openbaarheid bestuur eraan gehouden kan zijn informatie te verstrekken aan derden.

Datum 23 september 2020
Ons kenmerk ZWVG-200923-MB-[redacted]

Artikel 18 – Geschillen
Alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, nadat minnelijk overleg niet heeft geleid tot beslechting van het geschil, worden voorgelegd aan rechtbank Overijssel, locatie Zwolle.

Artikel 19 – Bijlagen
De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkomen daarvan. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd voor zover dat nog niet is geschied en voor zover de bijlagen bij het aangaan van deze overeenkomst al gereed zijn. Bij strijdigheid tussen de bijlagen en de overeenkomst prevaleert de overeenkomst. De bijlagen zijn onderling gelijk in rang.

Bijlage 1.	Situatietekening nr. 2020-052 d.d. 26-02-2020
Bijlage 2.	Stedenbouwkundig plan 'De Zwaan [redacted]' d.d. 20 augustus 2020
Bijlage 3.	Programma van eisen
Bijlage 4.	Inrichtingstekening DO-810, [redacted] Architecten d.d. 16-12-2019
Bijlage 5.	Planning

Aldus in drievoud opgemaakt te Zwolle en getekend:

te Zwolle d.d. _____ te _____ d.d._____

De Gemeente Zwolle:
namens deze

Slokker Vastgoed B.V.
namens deze

_____ _____

Datum 29-11-2020
Project P147 De Zwaan
Onderwerp Beargumentatie hoogteaccent

Het project ‘de Zwaan’ bevindt zich op een strategische en goed zichtbare locatie in de stad, direct grenzend aan de singel rondom de historische binnenstad van Zwolle. Het plan is komend vanaf de westelijke zijde van de singel goed te zien en vanaf de locatie zelf kijk je mooi weg over het water naar het oude centrum.

In onze visie kan de stedenbouwkundige potentie van deze prachtige locatie aan de Schuttevaerkade verzilverd worden, door het realiseren van een subtiel hoogteaccent op de uiterste (zuidwest) hoek van het kavel. Dit beoogde hoogteaccent communiceert met de recente ontwikkelingen in het plan ‘Kop van Hoog’ langs de Pannenkoekendijk, het project ‘de Koningin’ op het tegenover gelegen Kraanbolwerk en de naastgelegen studentenhuisvesting aan het Talentenplein.

Tezamen met de planlocatie zelf, maken deze plannen deel uit van de zogenaamde ‘Waterplein ontwikkeling’. In de visie voor het Waterplein is gevraagd om hoogteaccenten in de ‘tweede lijn’ te zetten; de positie van het hoogteaccent van ‘de Zwaan’ geeft invulling aan deze ruimtelijke ambitie.

Tevens markeert de planlocatie, in de bocht van de singel, de entree van het centrumgebied, wanneer je vanuit zuidwestelijke richting de stad binnen rijdt over de Pannenkoekendijk en via de rotonde naar de Schuttevaerkade, via de [redacted] in noord oostelijke richting de weg vervolgt.

In de plannen van de gemeente vormt deze route een belangrijk onderdeel van de binnenstedelijke herstructurering van Zwolle; Als geprogrammeerde stadsstraat zal de route in de nabije toekomst dienst doen als nieuwe stedelijke as, die de omliggende wijken met de binnenstad verbindt en daarmee tevens een nieuwe stedelijke schaal definieert.

Door het hoogteaccent is de locatie tevens zichtbaar vanaf de naast gelegen snelweg, de A28. De plaatselijke op- en afrit lus, afrit 19 (Zwolle centrum), loopt langs de locatie, waardoor deze met het hoogteaccent als een potentie stadspoort kan functioneren.

Tot slot vormt het hoogteaccent een prettige beëindiging van de zichtlijn vanaf de Pannekoekendijk en een eigentijdse verwijzing naar de vroegere molen die op deze locatie stond; houtzaagmolen ‘De Zwaan’. Ook de molen markeerde, als onderdeel van de ketting van molens langs de singel, de noordwestelijk bocht daarvan, in een verder verleden van Hanzestad Zwolle.

orange architects bv
[redacted]
[redacted] rotterdam
the netherlands

[redacted]
info@orangearchitects.nl
www.orangearchitects.nl

voorstel

Zwolle

Beslisnota voor de raad

Datum 25 januari 2021

Openbaar

Onderwerp	Transformatie kantoorpand [redacted] tot woningbouw
Versienummer	0.1
Portefeuillehouder	
Informant	
Afdeling	Proces-, Programma- en Projectmanagement
Telefoon	
Email	

Bijlagen

1. Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan De Zwaan [redacted] Zwolle

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. In te stemmen met het Stedenbouwkundig ontwikkelingsplan De Zwaan [redacted]

Datum 25 januari 2021

Inleiding
In 2017 is een verzoek van Slokker Vastgoed binnengekomen voor herontwikkeling van het door hen aangekochte, leegstaande kantoorgebouw aan de [redacted]. Het jaren 70 kantoorpand sluit niet meer aan op de huidige vraag. Ook de positie van een vrijstaand kantoorpand met een gesloten uitstraling te midden van een parkeerterrein sluit niet aan op de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

De positie van de beoogde ontwikkellocatie in de stad is bijzonder. Het vormt als het ware een sluitsteen in de diverse ontwikkelingen in de omgeving en in het bijzonder van het Waterplein.

In deze voorliggende beslisnota wordt een korte omschrijving gegeven van de historie van het project en hoe de ontwikkelaar tot deze plannen is gekomen. Daarnaast wordt een onderbouwing gegeven van de stedenbouwkundige opzet inclusief hoogteaccent, het woningbouwprogramma en participatie.

Historie
Tot in de eerste helft van de twintigste eeuw was het plangebied een groen gebied buiten de stad met bedrijvigheid langs de buitenoever van de Stadsgracht. De stadsgracht is in de 17e eeuw gegraven vanwege de 80 jarige oorlog en heeft de contravorm van de bastions die ook in deze periode zijn aangelegd. Langs de gracht liep een dijkje.

Op de betreffende locatie stond sinds 1724 houtzaagmolen genaamd ‘De Zwaan’. Firma Schaepman & Russel hield zich bezig met houthandel op deze locatie en hadden o.a. loodsen op het Kraanbolwerk. In 1901 is de bovenbouw van de molen gesloopt en in 1825 de onderbouw. Op deze plek is waarschijnlijk na de sloop van de houtzaagmolen een klein bedrijfje gevestigd dat zich onder andere bezighield met de reparatie van houtwerk van schepen en de verhuur van roeiboten. In 1927 verdween het bedrijfje door de aanleg van een kademuur vanaf de Coöperatieve Landbouwbank naar de Holtenbroekerdijk (huidige Schuttevaerkade). Pas in de jaren 50 is het, tot dan toe agrarische gebied ten noorden van de locatie, ontwikkeld ten behoeve van woningbouw van Dieze. In 1976 is het huidige kantoorgebouw gebouwd in de zone tussen de stadsgracht en de achterliggende woonwijk.

Huidige situatie
Afgelopen jaren is de stedenbouwkundige context drastisch veranderd. Langs de Pannekoekendijk is aan de Kamperpoort een stadsgevel ontwikkeld met het Katwolderplein als climax. De plek waar de ruimtelijke structuur van de wijk Kamperpoort optimaal is, is verbonden met die van de historische binnenstad. Op de hoek waar het water van de stadsgracht is verbonden met het Zwarte Water is op de voormalige locatie van Taxi Centrale Zwolle (TCZ) een gebouwensemble ten behoeve van de studentenhuisvesting ontwikkeld. Op het Kraanbolwerk zijn de gebouwen van de voormalige verffabriek getransformeerd tot een bijzonder binnenstedelijke woonomgeving .

Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan
In februari 2017 is een verzoek van Slokker Vastgoed binnengekomen voor herontwikkeling van het leegstaande kantoorgebouw ten behoeve van woningbouw. Het initiatief is besproken in de Regiekamer Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven en er is een startnotitie opgesteld. Op 4 juli 2017 is de definitieve startnotitie en de bijbehorende te sluiten intentieovereenkomst (IOK) ter vaststelling geagendeerd en startte de initiatieffase met als resultaat het voorliggende stedenbouwkundig ontwikkelplan(SOP).

Datum 25 januari 2021

In een uitgebreid traject met de gemeente Zwolle is ontwikkelaar Slokker tot een stedenbouwkundig ontwikkelplan gekomen dat past bij de ambities van de gemeente Zwolle. Vanuit ruimtelijk oogpunt maar zeker ook vanuit programma en duurzaamheidsambities.

Beoogd effect

Door sloop- en bouwwerkzaamheden rondom de [redacted] wordt (leegstaande) kantoorruimte getransformeerd tot woningbouw. De vraag naar woningen in de gemeente Zwolle is hoog. Het toevoegen van woningen ten koste van kantoorruimte komt tegemoet aan die behoefte. De gewenste ontwikkeling past echter niet binnen het huidige geldende planologische kader. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken zal de geldende kantoorbestemming als hoofdbestemming moeten vervallen en zal de huidige bestemming gewijzigd moeten worden in een woonbestemming waarbinnen voor een deel ruimte is voor commerciële functies. Voor deze ontwikkeling is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In het nieuwe bestemmingsplan is de ruimte voor kantoren sterk ingeperkt. Dit past in het beleid van de gemeente om de kantorenleegstand te verminderen en het aanbod van oude kantoren op bepaalde plekken in de stad te reduceren. De Zwolse kantorenmarkt wordt hierdoor gezonder. Als basis voor een nieuw bestemmingsplan is het Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan opgesteld. Hierin is bijzondere aandacht besteed aan de inpassing van de bebouwing aansluitend op de diverse ontwikkelingen in de omgeving.

Argumenten

1. *De beoogde ontwikkeling draagt positief bij het verminderen van de druk op de Zwolse woningmarkt*

Gezien de druk op de huidige Zwolse woningmarkt zal de vraag naar woningen naar verwachting nog harder groeien dan prognoses voorspellen. Dat betekent dat er ook huizen moeten zijn om aan deze vraag te voldoen. Gezien de verwachte groei van de stad is er een extra impuls nodig om een versnelling van het aantal woningen te realiseren.

Om de groei van Zwolle in kwalitatieve goede banen te leiden zijn er in de Woonvisie 2017 uitgangspunten en leidraden vastgelegd als kaders voor realisatie van het beleid en het woonprogramma. De Ontwikkelstrategie wonen 2019-2024 is omgeschreven hoe de ambities uit de Woonvisie 2017 worden gerealiseerd. De Schuttevaerkade is opgenomen in de Ontwikkelstrategie.

2. *De beoogde ontwikkeling heeft de gewenste stedenbouwkundige uitstraling met de daarbij behorende ambities*

Het Waterplein is de naam van een reeks projecten rondom het Rode Torenplein waarin de verbinding tussen historische binnenstad met de schil aan de westzijde wordt gelegd. De Schuttevaerkade grijpt hier op aan als de laatste afrondende ontwikkeling. Rondom het Waterplein is gezocht naar samenhang in schaal en maat van de gebouwen, goede aansluiting op de openbare ruimte en contact met het water.

Voor het project Schuttevaerkade is daarom gekozen voor een ensemble van verticaal gelede panden met een gevarieerd dakenlandschap. De panden kennen een evenwichtige hoogteopbouw die is afgestemd op de bouwvolumes van de studentenhuisvesting, Katwolderplein en het Kraanbolwerk. Inclusief een hoogteaccent vergelijkbaar met “Kop van Hoog” en de “Koningin”. Samen vormen ze een omlijsting van de plek en markeren dit bijzondere knooppunt in de stad waar het Sallandse water via de gracht en het Zwarte water de stad verlaat. Bovendien markeert het een belangrijke entree van de binnenring.

Voor de aansluiting op de openbare ruimte wordt de parkeeropgave in een kelder opgelost. Hiermee ontstaat de ruimte om een groene buitenruimte tussen de gebouwen aan te leggen die bijdraagt aan het woongenot maar ook bijdraagt aan een betere verbinding tussen de stadsgracht en de achterliggende wijk Dieze. Hierbij wordt er geanticipeerd om op termijn de singelstructuur langs de gracht te vergroenen en de mogelijkheid om de buitenruimte te transformeren naar een stadsstraat. Door de positie van de gebouwen wordt de huidige barriérewerking opgelost, ontstaan verschillende doorkijkjes en daarmee zicht op het water van de stadsgracht.

Voor de groene buitenruimte is een groenplan opgesteld (bijlage SOP). De groenstructuur sluit aan op de hoofdgroenstructuur en is openbaar toegankelijk. Met behulp van voorzieningen functioneert deze buitenruimte tevens als waterberging voor hemelwater. De groene inrichting, berging van water en tenslotte verdamping wordt een sterke bijdrage geleverd aan het verminderen van hittestress. Tenslotte wordt met behulp van de sortimentskeuze aandacht geschonken aan het versterken van de biodiversiteit in de stad.

In de plinten (begane grond laag) van de gebouwen zijn eenvoudig toegankelijke fietsenstallingen opgenomen voor de bewoners waarmee het gebruik van de fiets wordt gestimuleerd. Ook zijn twee ruimtes voor commerciële voorzieningen in de plint gesitueerd om de relatie tussen gebouw en openbare ruimte te versterken en een bijdrage te leveren aan levendigheid in de straat.

3. *Het woningbouwprogramma is in lijn met het gewenste aanbod op deze plek*

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de bouw van een gevarieerd aanbod van ruim 100 woningen waarvan het merendeel zal bestaan uit appartementen. In de wijk Dieze zijn voornamelijk sociale huurwoningen en goedkope woningen te vinden. Mede hierdoor is in de intentieovereenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente opgenomen dat de nadruk van dit project zou komen te liggen op het middeldure- en dure koopsegment. Op basis van de aangescherpte ambities in de Ontwikkelstrategie is de woningdifferentiatie in dit plan gewijzigd ten gunste van het toevoegen van woningen in het goedkope segment.

Voor deze woningen wordt een zelfbewoningsplicht opgenomen, om te voorkomen dat huisjesmelkers ze opkopen en verhuren. Daarmee voldoet de ontwikkeling aan het Zwols pakket van maateregelen op de woningmarkt voor starters en mensen met lagere inkomens, zoals samengesteld door het Zwols Concilium. Hierdoor ontstaat er een mooie mix van woningtypen en prijssegmenten die een goede toevoeging voor de wijk Dieze zijn.

Risico's

Om de beoogde ontwikkeling op deze locatie van de grond te krijgen moet het bestemmingsplan worden aangepast. De planologische haalbaarheid zal aangetoond moeten worden in de bestemmingsplanprocedure. Er is tevens inspraak op de wijziging van het bestemmingsplan.
Verder moeten er verschillende onderzoeken worden uitgevoerd op o.a. het gebied van archeologie, bodem en geluid. In het voorliggende Stedenbouwkundige Ontwikkelplan zijn de belangrijkste uitgangspunten van de beoogde ontwikkeling omschreven en wordt al in detail ingegaan op de stedenbouwkundige inpassing.

Financiën
Voor de ontwikkeling aan de Schuttevaerkade zijn ambtelijke kosten voorzien ten behoeve van de toetsing (en eventuele uitwerking van) het bestemmingsplan. Tevens zijn er kosten gemaakt bij de toetsing en advisering rondom het voorliggende Stedenbouwkundig Ontwikkelplan. Deze kosten zijn reeds in rekening gebracht bij de ontwikkelaar. Voor het vervolgtraject zullen de ambtelijke kosten opgenomen gaan worden in de nog te sluiten anterieure overeenkomst.

Communicatie
In oktober 2019 heeft een bewonersbijeenkomst plaatsgevonden in hotel Campanile. Voorafgaand aan deze bijeenkomst heeft de ontwikkelaar separaat met de bewoners van het tegenoverliggende appartementencomplex gesproken. De plannen werden overwegend positief ontvangen. Bij de bewonersbijeenkomst waren ook De Vrienden van de Stadskern aanwezig en werd het plan ook door hen zeer gewaardeerd en vonden deze passend in de omgeving. Vanwege Corona hebben nadien geen fysieke bijeenkomsten meer plaatsgevonden.

Middels fysieke nieuwsbrieven (3x) zijn de omwonenden het afgelopen jaar verder op de hoogte gehouden van de voortgang en de planning van het project. Daarnaast is de ontwikkelaar altijd bereikbaar geweest voor de omwonenden vanwege het feit dat zij gehuisvest waren in het te slopen pand. Vanuit deze positie waren zij goed op de hoogte van de meningen vanuit de omgeving en kenden zij ook hun buurtgenoten.

Uit de contacten bleek dat een enkele bewoner zorgen heeft geuit over de schaduw die als gevolg van de nieuwbouw ontstaat aan de [redacted] en de woningen aldaar. De ontwikkelaar heeft een bezonningstudie laten uitvoeren waaruit werd geconcludeerd dat dit binnen de marges valt en dat de woningen aan de [redacted] nog in de zon staan. Om het mogelijke schaduweffect echter nog verder te verminderen is het plan ook nog aangepast.. De ontwikkelaar en de gemeente zullen het verdere verloop van het project blijvend communiceren met de omwonenden. Op de website van de gemeente Zwolle is onder meer het proces van deze ontwikkeling weergegeven en is gemeentelijke informatie over deze ontwikkeling te vinden. Intussen is door de ontwikkelaar voor het project ook een website geactiveerd welke zich voornamelijk richt op toekomstige bewoners

Het ontwerpbestemmingsplan zal ter inzage worden gelegd. Hierbij krijgen belanghebbende de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Hier wordt t.z.t. actief over gecommuniceerd. Daarnaast zal er gedurende het project iemand vanuit de gemeente beschikbaar zijn om vragen van belanghebbende te beantwoorden.

Datum 25 januari 2021

Vervolg
Na behandeling en vaststelling van het Stedenbouwkundige Ontwikkelplan wordt de anterieure overeenkomst afgerond en ondertekend. Hierna zal de ontwikkelaar starten met de benodigde stappen om tot een wijziging van het bestemmingsplan te komen. De gemeente Zwolle toetst de ingediende stukken en beoordeeld of deze in lijn zijn met planologische kaders en het beleid waarna de wijziging van het bestemmingsplan aan de raad zal worden voorgelegd. Ingeval de raad akkoord gaat met de wijziging en er geen zienswijze worden ingediend kan de ontwikkelaar in de 2e helft van 2021 starten met de verkoop waarna de bouw begin 2022 kan plaatsvinden.

Openbaarheid
De beslisnota voor de raad is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter,

Secretaris,

bericht

Zwolle

Persbericht

Datum XX januari 2021

Communicatie

[redacted]@zwolle.nl
www.zwolle.nl

Voor dringende persvragen buiten kantooruren bereikbaar op telefoon [redacted]

(

College legt plan voor aan de gemeenteraad

Kantoren maken mogelijk plaats voor woningen aan de [redacted]

Er liggen plannen om het kantoorgebouw aan de Schu[redacted] in Zwolle te vervangen voor nieuwe woningen. Om dit mogelijk te maken, heeft vastgoedontwikkelaar [redacted] in overleg met de gemeente een stedenbouwkundig ontwikkelplan opgesteld. Het college legt dit plan nu voor aan de gemeenteraad. De Zwolse gemeenteraad neemt uiteindelijk een besluit over het voorgestelde plan.

De vraag naar woningen in Zwolle is hoog. Lege kantoorruimte vervangen voor woningen vermindert de druk op de woningmarkt. Het kantoorgebouw aan de [redacted] ligt aan de stadsgracht en heeft uitzicht op de middeleeuwse binnenstad. Het is hiermee voor veel mensen een mooie locatie om te wonen.

Woningen in plaats van kantoren

Het huidige kantoorgebouw komt uit 1976. Het plan is om hier ruim honderd woningen te realiseren. Voor meerdere woningen zal een zogenaamde zelfbewoningsplicht gelden. Dit voorkomt dat de huizen worden verkocht om vervolgens weer te verhuren. Door deze regel krijgen starters en mensen met een lager inkomen een betere kans op de Zwolse woningmarkt.

Nieuwbouw passend in de omgeving

Het ontwerp van de nieuwe woningen bestaat uit meerdere woongebouwen met verschillende hoogtes en groottes. Bij het ontwerpen van de woningen is gekeken naar de samenhang met de bebouwing in de omgeving, zoals de studentenappartementen aan het Talentenplein en de gebouwen aan de overzijde van het water in het Kraanbolwerk (dus niet de woningen aan de Van Mierevelstraat?).

Meer groen

Op deze plek staan nu kantoorgebouwen en er is parkeerruimte voor de bezoekers van de kantoren. Nu er plannen liggen om deze plek aan te pakken, is er ook gekeken hoe dit gebied aan de [redacted] aantrekkelijker en groener kan worden. Onder meer door de auto's straks gedeeltelijk (is dit handig???) onder de nieuwe gebouwen te parkeren en te kiezen voor een groene omgeving tussen de gebouwen. In het stedenbouwkundig ontwikkelplan is dan ook een groenplan opgenomen. De openbare groene buitenruimte is straks een plek waar de bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Tegelijkertijd zijn de planten en bloemen ook belangrijk om de biodiversiteit in Dieze te

vergroten. Ook is er rekening gehouden met bijvoorbeeld hevige regenbuien, deze kunnen worden opgevangen in de binnentuin.

Er zijn veel open ruimtes tussen de gebouwen. Dit draagt bij aan een betere verbinding tussen de stadsgracht en de achterliggende wijk Dieze. Hierbij wordt er geanticipeerd om op termijn de singelstructuur langs de gracht te vergroenen.
Door de positie van de gebouwen wordt de huidige barriérewerking opgelost, ontstaan verschillende doorkijkjes en daarmee zicht op het water van de stadsgracht.
.

Meer woningen in Dieze
Het voorstel is om naast een aantal woningen met een eigen tuin, vooral verschillende appartementen te bouwen. Woningen in verschillende grootte en prijsklasses. Aanvankelijk zouden dit vooral middeldure en duurdere appartementen worden, maar dit is gewijzigd. De gemeente heeft met de ontwikkelkaar afgesproken dat er ook goedkopere koopwoningen moeten worden gebouwd. Dat is nu in het voorgestelde plan opgenomen.

Omwonenden betrekken
Omwonenden zijn het afgelopen jaar op de hoogte gehouden van de voortgang via nieuwsbrieven. Wegens het Coronavirus was de laatste bijeenkomst eind 2019. De ontwikkelaar en de gemeente zullen het verdere verloop van het project omwonenden blijvend informeren en betrekken.

Bestemmingsplan wijzigen
Om de woningbouw mogelijk te maken, is herziening van het huidige bestemmingsplan nodig. De kantoorbestemming wordt dan een woonbestemming met ruimte voor commerciele functies. Het stedenbouwkundig ontwikkelingplan dat nu voorligt, vormt de basis voor deze wijziging.

Vervolgstappen
Het college legt dit plan nu voor aan de Zwolse gemeenteraad. Als de raad instemt met het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan is wijziging van het bestemmingsplan de volgende stap. Daarover zal de raad vervolgens ook een besluit nemen. Als de raadakkoord gaat met het gewijzigde bestemmingsplan zou de bouw mogelijk in 2022 kunnen starten.
Lees meer over het proces via www.zwolle.nl/schuttevaerkade.

Met opmerkingen [SM1]: Dit kan er alleen in als de site idd dan live is.

Noot voor de redactie, niet voor publicatie:
Bij vragen kunt u contact opnemen met [redacted], [redacted]*@zwolle.nl,*
telefoon [redacted].

bericht

Zwolle

Persbericht

Communicatie

[redacted]@zwolle.nl
www.zwolle.nl

Voor dringende persvragen buiten kantooruren bereikbaar op telefoon [redacted]

Datum XX januari 2021

College legt plan voor aan de gemeenteraad

Kantoren maken mogelijk plaats voor woningen aan de [redacted]

Er liggen plannen om het kantoorgebouw aan de Schu[redacted] in Zwolle te vervangen voor nieuwe woningen. Om dit mogelijk te maken, heeft vastgoedontwikkelaar [redacted] in overleg met de gemeente een stedenbouwkundig ontwikkelplan opgesteld. Het college legt dit plan nu voor aan de gemeenteraad. De Zwolse gemeenteraad neemt uiteindelijk een besluit over het voorgestelde plan.

De vraag naar woningen in Zwolle is hoog. Lege kantoorruimte vervangen voor woningen vermindert de druk op de woningmarkt. Het kantoorgebouw aan de [redacted] ligt aan de stadsgracht en heeft uitzicht op de middeleeuwse binnenstad. Het is hiermee voor veel mensen een mooie locatie om te wonen.

Woningen in plaats van kantoren
Het huidige kantoorgebouw komt uit 1976. Het plan is om hier ruim honderd woningen te realiseren. Voor meerdere woningen zal een zogenaamde zelfbewoningsplicht gelden. Dit voorkomt dat de huizen worden verkocht om vervolgens weer te verhuren. Door deze regel krijgen starters en mensen met een lager inkomen een betere kans op de Zwolse woningmarkt.

Nieuwbouw passend in de omgeving
Het ontwerp van de nieuwe woningen bestaat uit meerdere woongebouwen met verschillende hoogtes en groottes. Bij het ontwerpen van de woningen is gekeken naar de samenhang met de bebouwing in de omgeving, zoals de studentenappartementen aan het Talentenplein en de gebouwen aan de overzijde van het water in het Kraanbolwerk.

M**eer groen**
Op deze plek staan nu kantoorgebouwen en er is parkeerruimte voor de bezoekers van de kantoren. Nu er plannen liggen om deze plek aan te pakken, is er ook gekeken hoe dit gebied aan de [redacted] aantrekkelijker en groener kan worden. Onder meer door de auto’s straks gedeeltelijk onder de nieuwe gebouwen te parkeren en te kiezen voor een groene omgeving tussen de gebouwen. In het stedenbouwkundig ontwikkelplan is dan ook een groenplan opgenomen. De openbare groene buitenruimte is straks een plek waar de bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Tegelijkertijd zijn de planten en bloemen ook belangrijk om de biodiversiteit in Dieze te vergroten. Ook is er

rekening gehouden met bijvoorbeeld hevige regenbuien, deze kunnen worden opgevangen in de binnentuin.

Er zijn veel open ruimtes tussen de gebouwen. Dit draagt bij aan een betere verbinding tussen de stadsgracht en de achterliggende wijk Dieze. Hierbij wordt er geanticipeerd om op termijn de singelstructuur langs de gracht te vergroenen.
Door de positie van de gebouwen wordt de huidige barriérewerking opgelost, ontstaan verschillende doorkijkjes en daarmee zicht op het water van de stadsgracht.
.

Meer woningen in Dieze
Het voorstel is om naast een aantal woningen met een eigen tuin, vooral verschillende appartementen te bouwen. Woningen in verschillende grootte en prijsklasses. Aanvankelijk zouden dit vooral middeldure en duurdere appartementen worden, maar dit is gewijzigd. De gemeente heeft met de ontwikkelkaar afgesproken dat er ook goedkopere koopwoningen moeten worden gebouwd. Dat is nu in het voorgestelde plan opgenomen.

Omwonenden betrekken
Omwonenden zijn het afgelopen jaar op de hoogte gehouden van de voortgang via nieuwsbrieven. Wegens het Coronavirus was de laatste bijeenkomst eind 2019. De ontwikkelaar en de gemeente zullen het verdere verloop van het project omwonenden blijvend informeren en betrekken.

Bestemmingsplan wijzigen
Om de woningbouw mogelijk te maken, is herziening van het huidige bestemmingsplan nodig. De kantoorbestemming wordt dan een woonbestemming met ruimte voor commerciele functies. Het stedenbouwkundig ontwikkelingplan dat nu voorligt, vormt de basis voor deze wijziging.

Vervolgstappen
Het college legt dit plan nu voor aan de Zwolse gemeenteraad. Als de raad instemt met het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan is wijziging van het bestemmingsplan de volgende stap. Daarover zal de raad vervolgens ook een besluit nemen. Als de raadakkoord gaat met het gewijzigde bestemmingsplan zou de bouw mogelijk in 2022 kunnen starten.
Lees meer over het proces via www.zwolle.nl/schuttevaerkade.

Noot voor de redactie, niet voor publicatie:
Bij vragen kunt u contact opnemen met [redacted], [redacted]*@zwolle.nl,*
telefoon [redacted].

voorstel

Zwolle

Beslisnota voor de raad

Datum 3 februari 2021

Openbaar

Onderwerp	Transformatie kantoorpand [redacted] tot woningbouw
Versienummer	0.1

Portefeuillehouder
Informant
Afdeling
Telefoon
Email

Bijlagen

1. Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan De Zwaan [redacted] Zwolle

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. In te stemmen met het Stedenbouwkundig ontwikkelingsplan De Zwaan [redacted] Zwolle

Datum 3 februari 2021

Inleiding
In 2017 is een verzoek van Slokker Vastgoed binnengekomen voor herontwikkeling van het door hen aangekochte, leegstaande kantoorgebouw aan de [redacted]. Het jaren 70 kantoorpand sluit niet meer aan op de huidige vraag. Ook de positie van een vrijstaand kantoorpand met een gesloten uitstraling te midden van een parkeerterrein sluit niet aan op de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

De positie van de beoogde ontwikkellocatie in de stad is bijzonder. Het vormt als het ware een sluitsteen in de diverse ontwikkelingen in de omgeving en in het bijzonder van het Waterplein.

In deze voorliggende beslisnota wordt een korte omschrijving gegeven van de historie van het project en hoe de ontwikkelaar tot deze plannen is gekomen. Daarnaast wordt een onderbouwing gegeven van de stedenbouwkundige opzet inclusief hoogteaccent, het woningbouwprogramma en participatie.

Historie
Tot in de eerste helft van de twintigste eeuw was het plangebied een groen gebied buiten de stad met bedrijvigheid langs de buitenoever van de Stadsgracht. De stadsgracht is in de 17e eeuw gegraven vanwege de 80 jarige oorlog en heeft de contravorm van de bastions die ook in deze periode zijn aangelegd. Langs de gracht liep een dijkje.

Op de betreffende locatie stond sinds 1724 houtzaagmolen genaamd ‘De Zwaan’. Firma Schaepman & Russel hield zich bezig met houthandel op deze locatie en hadden o.a. loodsen op het Kraanbolwerk. In 1901 is de bovenbouw van de molen gesloopt en in 1825 de onderbouw. Op deze plek is waarschijnlijk na de sloop van de houtzaagmolen een klein bedrijfje gevestigd dat zich onder andere bezighield met de reparatie van houtwerk van schepen en de verhuur van roeiboten. In 1927 verdween het bedrijfje door de aanleg van een kademuur vanaf de Coöperatieve Landbouwbank naar de Holtenbroekerdijk (huidige Schuttevaerkade). Pas in de jaren 50 is het, tot dan toe agrarische gebied ten noorden van de locatie, ontwikkeld ten behoeve van woningbouw van Dieze. In 1976 is het huidige kantoorgebouw gebouwd in de zone tussen de stadsgracht en de achterliggende woonwijk.

Huidige situatie
Afgelopen jaren is de stedenbouwkundige context drastisch veranderd. Langs de Pannekoekendijk is aan de Kamperpoort een stadsgevel ontwikkeld met het Katwolderplein als climax. De plek waar de ruimtelijke structuur van de wijk Kamperpoort optimaal is, is verbonden met die van de historische binnenstad. Op de hoek waar het water van de stadsgracht is verbonden met het Zwarte Water is op de voormalige locatie van Taxi Centrale Zwolle (TCZ) een gebouwensemble ten behoeve van de studentenhuisvesting ontwikkeld. Op het Kraanbolwerk zijn de gebouwen van de voormalige verffabriek getransformeerd tot een bijzonder binnenstedelijke woonomgeving .

Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan
In februari 2017 is een verzoek van Slokker Vastgoed binnengekomen voor herontwikkeling van het leegstaande kantoorgebouw ten behoeve van woningbouw. Het initiatief is besproken in de Regiekamer Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven en er is een startnotitie opgesteld. Op 4 juli 2017 is de definitieve startnotitie en de bijbehorende te sluiten intentieovereenkomst (IOK) ter vaststelling geagendeerd en startte de initiatieffase met als resultaat het voorliggende stedenbouwkundig ontwikkelplan(SOP).

Datum 3 februari 2021

In een uitgebreid traject met de gemeente Zwolle is ontwikkelaar Slokker tot een stedenbouwkundig ontwikkelplan gekomen dat past bij de ambities van de gemeente Zwolle. Vanuit ruimtelijk oogpunt maar zeker ook vanuit programma en duurzaamheidsambities.

Beoogd effect

Door sloop- en bouwwerkzaamheden rondom de [redacted] wordt (leegstaande) kantoorruimte getransformeerd tot woningbouw. De vraag naar woningen in de gemeente Zwolle is hoog. Het toevoegen van woningen ten koste van kantoorruimte komt tegemoet aan die behoefte. De gewenste ontwikkeling past echter niet binnen het huidige geldende planologische kader. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken zal de geldende kantoorbestemming als hoofdbestemming moeten vervallen en zal de huidige bestemming gewijzigd moeten worden in een woonbestemming waarbinnen voor een deel ruimte is voor commerciële functies. Voor deze ontwikkeling is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In het nieuwe bestemmingsplan is de ruimte voor kantoren sterk ingeperkt. Dit past in het beleid van de gemeente om de kantorenleegstand te verminderen en het aanbod van oude kantoren op bepaalde plekken in de stad te reduceren. De Zwolse kantorenmarkt wordt hierdoor gezonder. Als basis voor een nieuw bestemmingsplan is het Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan opgesteld. Hierin is bijzondere aandacht besteed aan de inpassing van de bebouwing aansluitend op de diverse ontwikkelingen in de omgeving.

Argumenten

1. *De beoogde ontwikkeling draagt positief bij het verminderen van de druk op de Zwolse woningmarkt*

Gezien de druk op de huidige Zwolse woningmarkt zal de vraag naar woningen naar verwachting nog harder groeien dan prognoses voorspellen. Dat betekent dat er ook huizen moeten zijn om aan deze vraag te voldoen. Gezien de verwachte groei van de stad is er een extra impuls nodig om een versnelling van het aantal woningen te realiseren.

Om de groei van Zwolle in kwalitatieve goede banen te leiden zijn er in de Woonvisie 2017 uitgangspunten en leidraden vastgelegd als kaders voor realisatie van het beleid en het woonprogramma. De Schuttevaerkade is onderdeel van het Zwolse woningbouwprogramma.

2. *De beoogde ontwikkeling heeft de gewenste stedenbouwkundige uitstraling met de daarbij behorende ambities*

Het Waterplein is de naam van een reeks projecten rondom het Rode Torenplein waarin de verbinding tussen historische binnenstad met de schil aan de westzijde wordt gelegd. De Schuttevaerkade grijpt hier op aan als de laatste afrondende ontwikkeling. Rondom het Waterplein is gezocht naar samenhang in schaal en maat van de gebouwen, goede aansluiting op de openbare ruimte en contact met het water.

“Voor het project Schuttevaerkade is daarom gekozen voor een ensemble van verticaal gelede panden met een gevarieerd dakenlandschap. De panden kennen een evenwichtige hoogteopbouw die is afgestemd op de bouwvolumes van de studentenhuisvesting, Katwolderplein en het Kraanbolwerk. Inclusief een hoogteaccent vergelijkbaar met “Kop van Hoog” en de “Koningin”. Samen vormen ze een omlijsting van de plek en markeren dit bijzondere knooppunt in de stad waar het Sallandse water via de gracht en het Zwarte water de stad verlaat. Bovendien markeert het een belangrijke entree van de binnenring.”

De uitstraling van een bouwvolume is natuurlijk gerelateerd aan de hoogte. Bij dit soort volumes gaat het ook om de slankheid. Daarmee ontstaat een verticale geleding. Een slanke toren heeft een ander effect op de omgeving dan een breder volume. In het geval van de Schuttevaerkade bestaat het volume eigenlijk uit twee delen. Het onderste deel (6 lagen) maakt onderdeel uit van de volumes die met elkaar het project Schuttevaerkade vormen. Daarop, of eigenlijk daaruit, rijst het gebouw op één plek uit het basisvolume met nog een keer zes lagen. Hiermee krijgt het gebouw een bijzondere, onderscheidende uitstraling. Dit vormt het hoogteaccent. Dit volume is slank en smal. Door de bepekte massa van dit accent krijgt het plan een lichte uitstraling.
Voor de aansluiting op de openbare ruimte wordt de parkeeropgave in een kelder opgelost. Hiermee ontstaat de ruimte om een groene buitenruimte tussen de gebouwen aan te leggen die bijdraagt aan het woongenot maar ook bijdraagt aan een betere verbinding tussen de stadsgracht en de achterliggende wijk Dieze. Hierbij wordt er geanticipeerd om op termijn de singelstructuur langs de gracht te vergroenen en de mogelijkheid om de buitenruimte te transformeren naar een stadsstraat. Door de positie van de gebouwen wordt de huidige barriérewerking opgelost, ontstaan verschillende doorkijkjes en daarmee zicht op het water van de stadsgracht.

Voor de groene buitenruimte is een groenplan opgesteld (bijlage SOP). De groenstructuur sluit aan op de hoofdgroenstructuur en is openbaar toegankelijk. Met behulp van voorzieningen functioneert deze buitenruimte tevens als waterberging voor hemelwater. De groene inrichting, berging van water en tenslotte verdamping wordt een sterke bijdrage geleverd aan het verminderen van hittestress. Tenslotte wordt met behulp van de sortimentskeuze aandacht geschonken aan het versterken van de biodiversiteit in de stad.

In de plinten (begane grond laag) van de gebouwen zijn eenvoudig toegankelijke fietsenstallingen opgenomen voor de bewoners waarmee het gebruik van de fiets wordt gestimuleerd. Ook zijn twee ruimtes voor commerciële voorzieningen in de plint gesitueerd om de relatie tussen gebouw en openbare ruimte te versterken en een bijdrage te leveren aan levendigheid in de straat.

3. *Het woningbouwprogramma is in lijn met het gewenste aanbod op deze plek*

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de bouw van een gevarieerd aanbod van ruim 100 woningen waarvan het merendeel zal bestaan uit appartementen. In de wijk Dieze zijn voornamelijk sociale huurwoningen en goedkope woningen te vinden. Mede hierdoor is in de intentieovereenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente opgenomen dat de nadruk van dit project zou komen te liggen op het middeldure- en dure koopsegment. Op basis van de aangescherpte ambities in de Ontwikkelstrategie is de woningdifferentiatie in dit plan gewijzigd ten gunste van het toevoegen van woningen in het goedkope segment.

Voor deze woningen wordt een zelfbewoningsplicht opgenomen, om te voorkomen dat huisjesmelkers ze opkopen en verhuren. Daarmee voldoet de ontwikkeling aan het Zwols pakket van maateregelen op de woningmarkt voor starters en mensen met lagere inkomens, zoals samengesteld door het Zwols Concilium. Hierdoor ontstaat er een mooie mix van woningtypen en prijssegmenten die een goede toevoeging voor de wijk Dieze zijn.

Risico's

Om de beoogde ontwikkeling op deze locatie van de grond te krijgen moet het bestemmingsplan worden aangepast. De planologische haalbaarheid zal aangetoond moeten worden in de bestemmingsplanprocedure. Er is tevens inspraak op de wijziging van het bestemmingsplan.

Verder moeten er verschillende onderzoeken worden uitgevoerd op o.a. het gebied van archeologie, bodem en geluid. In het voorliggende Stedenbouwkundige Ontwikkelplan zijn de belangrijkste uitgangspunten van de beoogde ontwikkeling omschreven en wordt al in detail ingegaan op de stedenbouwkundige inpassing.

Financiën
Voor de ontwikkeling aan de Schuttevaerkade zijn ambtelijke kosten voorzien ten behoeve van de toetsing (en eventuele uitwerking van) het bestemmingsplan. Tevens zijn er kosten gemaakt bij de toetsing en advisering rondom het voorliggende Stedenbouwkundig Ontwikkelplan. Deze kosten zijn reeds in rekening gebracht bij de ontwikkelaar. Voor het vervolgtraject zullen de ambtelijke kosten opgenomen gaan worden in de nog te sluiten anterieure overeenkomst.

Communicatie
Eind 2019 heeft een bewonersbijeenkomst plaatsgevonden in hotel Campanile. Voorafgaand aan deze bijeenkomst heeft de ontwikkelaar separaat met de bewoners van het tegenoverliggende appartementencomplex gesproken. De plannen werden overwegend positief ontvangen. Bij de bewonersbijeenkomst waren ook de “Vrienden van de Stadskern” aanwezig en werd het plan door hen zeer gwaardeerd en vonden deze passend in de omgeving.
Vanwege Corona hebben nadien geen fysieke bijeenkomsten meer plaatsgevonden en zijn de betrokkenen middels nieuwsbrieven verder geïnformeerd.

Middels deze fysieke nieuwsbrieven (3x) zijn de omwonenden het afgelopen jaar verder op de hoogte gehouden van de voortgang en de planning van het project. Daarnaast is de ontwikkelaar altijd bereikbaar geweest voor de omwonenden vanwege het feit dat zij gehuisvest waren in het te slopen pand. Vanuit deze positie waren zij goed op de hoogte van de meningen vanuit de omgeving en kenden zij ook hun buurtgenoten.

Uit de contacten bleek dat een enkele bewoner zorgen heeft geuit over de schaduw die als gevolg van de nieuwbouw ontstaat aan de [redacted] en de woningen aldaar. De ontwikkelaar heeft een bezonningstudie laten uitvoeren waaruit werd geconcludeerd dat dit binnen de marges valt en dat de woningen aan de [redacted] nog in de zon staan.

Om het mogelijke schaduweffect echter nog verder te verminderen is het plan ook nog aangepast. Zo is blok F, het kleinste pand van de [redacted], smaller gemaakt. In de oude plannen was deze circa 17 meter breed. In de nieuwe plannen is deze smaller gemaakt, namelijk ongeveer 11 meter. Hierdoor ontstaat meer ruimte tussen de gebouwen aan de [redacted] waardoor bewoners van de straat het groen en ruimte meer ervaren. Daarnaast ontstaat een natuurlijke looproute van de [redacted] naar de Schutte[redacted]kade. Verder is blok E (het witte gebouw) aangepast. Deze was in de oude plannen spier wit. Omdat bewoners hier zorgen over hadden is deze minder wit gemaakt. Daarnaast is het gebouw een meter lager gemaakt om de schaduwvorming verder te verminderen. Door de puntige vorm en de oriëntatie van het dak wordt de schaduwwerking verminderd. Tot slot zijn er bloembakken toegevoegd aan de gevel van blok E om deze groener te maken aan de zijde van de [redacted].

Na de bewonersbijeenkomst is het SOP op basis van de input uit de buurt opgesteld. Door de beperkingen vanwege het Coronavirus COVID-19 en de omslag naar het nieuwe werken heeft de

uitwerking van het SOP meer tijd in beslag genomen dan vooraf was voorzien. Daarnaast is het plan gedurende het proces, mede op verzoek van de gemeente, op onderdelen aangepast. Zo is het woonsegment ‘goedkope koop’ later toegevoegd en is het binnenterrein groener ingetekend. Deze aanpassingen namen extra tijd in beslag. Gedurende dit proces heeft de ontwikkelaar de buurt op de hoogte gehouden met de genoemde nieuwsbrieven (zomer en najaar 2020).

De ontwikkelaar en de gemeente zullen het verdere verloop van het project blijvend communiceren met de omwonenden. Na vaststelling van het SOP wordt, binnen de mogelijkheden wegens het Coronavirus, gezocht naar manieren om actief met belanghebbende in gesprek te gaan over het plan. Op de website van de gemeente Zwolle wordt onder meer het proces van deze ontwikkeling weergegeven en wordt gemeentelijke informatie over deze ontwikkeling opgenomen. Intussen is door de ontwikkelaar voor het project ook een website geactiveerd welke zich voornamelijk richt op toekomstige bewoners. Het ontwerpbestemmingsplan zal ter inzage worden gelegd. Hierbij krijgen belanghebbende de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Hier wordt t.z.t. actief over gecommuniceerd. Daarnaast zal er gedurende het project iemand vanuit de gemeente beschikbaar zijn om vragen van belanghebbende te beantwoorden.

Vervolg
Na behandeling en vaststelling van het Stedenbouwkundige Ontwikkelplan wordt de anterieure overeenkomst afgerond en ondertekend. Hierna zal de ontwikkelaar starten met de benodigde stappen om tot een wijziging van het bestemmingsplan te komen. De gemeente Zwolle toetst de ingediende stukken en beoordeeld of deze in lijn zijn met planologische kaders en het beleid waarna de wijziging van het bestemmingsplan aan de raad zal worden voorgelegd. Ingeval de raad akkoord gaat met de wijziging en er geen zienswijze worden ingediend kan de ontwikkelaar in de 2e helft van 2021 starten met de verkoop waarna de bouw begin 2022 kan plaatsvinden.

Openbaarheid
De beslisnota voor de raad is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter,

Secretaris,

bericht

Zwolle

Memo

Project Ontwikkeling

Datum 4 februari 2021
Onderwerp [redacted]

Het project “De Zwaen” aan de [redacted] is uitgewerkt in een Stedenbouwkundig Plan. De bedoeling is om dit plan middels een beslisnota voor te leggen aan de raad.
Uit de voorgaande PFO gesprekken blijkt dat er nog onvoldoende duidelijkheid is omtrent en participatietraject en de vraag opdoemt of hieraan nog een vervolg gegeven moet worden.
In de aangepaste raadsnota is het participatieproces nog uitvoeriger beschreven. Met name het proces van het halen van informatie (input tijdens gesprekken en bijeenkomst), het verwerken van deze input in de planvorming en het terugkoppelen van de aanpassing aan de bewoners.

Een aanvulling op dit doorgelopen proces zal in deze fase niet veel zin hebben. Wel zullen de vervolgstappen (college, raad, AO, bestemmingsplan) goed moeten worden gecommuniceerd richting de omgeving.

Wat wordt van de wethouder gevraagd;

- Akkoord te gaan met de aangepaste beslisnota voor de raad.

Planning :

Datum planning: 02-06-2021

Versienummer: 0.2

Actie v	Q1 - 21	Q2 - 21	Q3 - 21	Q4 - 21	Q1 - 22	Q2 - 22	Q3 - 22	Q4 - 22	Q1 - 23	Q2 - 23	Q3 - 23	Q4 - 23	Q1 - 24	Q2 - 24	Q3 - 24	Q4 - 24	Q1 - 25	Q2 - 25	Opmerking/toelichting
Anterieure Overeenkomst sluiten																			
Voorontwerp bestemmingsplan afstemmen																			
Ontwerp bestemmingsplan opstellen																			
Ontwerp bestemmingsplan bestuurlijk akkoord																			
Ontwerp bestemmingsplan ter inzage																			
Zienswijze termijn																			
Opstellen Nota van Beantwoording																			
Bestemmingsplan bestuurlijk voorleggen																			
Bestemmingsplan vastgesteld																			
Voorbereiding uitvoering																			
Aanvraag omgevingsvergunning																			
Bezwaartermijn omgevingsvergunning																			
Geplande start uitvoering																			
Uitvoering																			
Geplande eind uitvoering																			

informatie

Zwolle

Datum 15 juni 2021
Kenmerk ZWVG-210615-NS Schuttevaerkade

Anterieure overeenkomst [redacted] Zwolle

Het college van burgemeester en wethouders heeft een anterieure overeenkomst, zoals bedoeld in artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening (Wro), afgesloten met Slokker Zwolle B.V. en Shuttevaer Zwolle B.V..

Rechtspersonen:

Slokker Zwolle B.V en Schuttevaer Zwolle B.V.. Deze partijen zijn van plan om aan de [redacted] in Zwolle een woningbouwproject met ruim 100 woningen een parkeer- en fietskelder en een deel commerciële ruimte te ontwikkelen.

De overeenkomst heeft betrekking op de percelen grond met kadastrale aanduiding Gemeente Zwolle, sectie A nrs. 7326; 7325 ged.; 8631 ged.; en 8928 ged. in totaal groot 4.728 m^2, plaatselijk bekend als Schuttevaerkade.

In een anterieure overeenkomst legt de gemeente met een initiatiefnemer die een project wil ontwikkelen afspraken vast over de verdeling van kosten bij de uitvoering van een bestemmingsplanwijziging. Het tekenen van de anterieure overeenkomst is de eerste stap die door de partijen genomen is.

Naar aanleiding hiervan zal de procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan worden opgestart. Na het vaststellen van de bestemmingsplanwijziging zal er een omgevingsvergunning voor het project worden aangevraagd. Het bestemmingsplan en omgevingsvergunning worden gepubliceerd en ter inzage gelegd, waarbij het mogelijk is om eventuele zienswijzen in te dienen.

Terinzagelegging

Een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst ligt conform artikel 6.2.12 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor een ieder gedurende zes weken ter inzage, van ---------- 2021 tot en met ------- 2021.

De zakelijke beschrijving van de overeenkomst met zaaknummer ZWVG-210615-NS Schutte[redacted]kade is digitaal op te vragen via mailadres [redacted]@zwolle.nl.

Datum 15 juni 2021
Kenmerk ZWVG-210615-NS [redacted]

Zakelijke beschrijving anterieure overeenkomst [redacted] te Zwolle

De gemeente Zwolle enerzijds en [redacted] Zwolle B.V. en [redacted] Zwolle B.V. anderszijds hebben een anterieure overeenkomst gesloten zoals bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Partijen

De gemeente Zwolle enerzijds en [redacted] Zwolle B.V. gevestigd te Huizen en [redacted] Zwolle B.V., gevestigd te Huizen, hierna tezamen te noemen: [redacted] en [redacted]

Locatie

De overeenkomst gaat over een gebied met een oppervlakte van circa 4.728 m^2 dat ligt aan [redacted], de [redacted] en de van Mierenveldtstraat en kadastraal bekend Gemeente Zwolle, sectie A nrs. 7326; 7325 ged.; 8631 ged.; en 8928 ged.

Bouwplan

Het project bestaat uit de realisatie van ruim 100 woningen een parkeer- en fietskelder en commerciële ruimte.

Hoofdlijnen overeenkomst

- [redacted] en [redacted] ontwikkelen voor eigen rekening en risico het bouwplan zoals beschreven in de (ontwerp) bestemmingsplanwijziging en de voorwaarden van de anterieure overeenkomst.
- [redacted] en [redacted] kopen gedeelten van percelen kadastraal bekend gemeente Zwolle, gedeelten van de percelen kadastraal bekend Gemeente Zwolle sectie A, nummers 7325 ged.; 8631 ged., en 8928 ged. Ter grootte van in totaal 153 m²van de gemeente voor het realiseren van het bouwplan.
- [redacted] en [redacted] compenseren de door de gemeente Zwolle te maken kosten en de uit het bouwplan voorkomende schade;

Datum 15 juni 2021
Kenmerk ZWVG-210615-NS [redacted]

- De gemeente Zwolle spant zich in om de bestemmingplanwijziging in werking te laten treden;

Het indienen van zienswijzen of bezwaren tegen de gesloten anterieure overeenkomst en de zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst is niet mogelijk.

Bijlage: Kaart gebied

voorstel

Zwolle

Beslisnota voor het college

Datum 14 juni 2021

Openbaar

Onderwerp	Anterieure overeenkomst Schuttevaerkade
Versienummer	1
Portefeuillehouder	[redacted]
Informant	[redacted]
Eenheid/Afdeling	Fysiek domein, afdeling Project, Programma en Projectmanagement
Telefoon	[redacted]
Email	[redacted]
Benodigde middelen	n.v.t.
Dekking t.l.v.:	n.v.t.

Parafering	Datumparaaf	**Raad**
Afdelingshoofd [redacted]		☐ Informatienota voor de raad
		☐ Opinienota voor de raad
Portefeuillehouder [redacted]		☐ Beslisnota voor de raad
		☒ n.v.t.

Bijlagen

01 anterieure overeenkomst (niet openbaar);
02 tekst publicatie;
03 zakelijke beschrijving.

Ontwerp besluit

Het college besluit:

1 in te stemmen met de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Zwolle en Slokker Vastgoed
2 in te stemmen met de publicatie en zakelijke beschrijving;
3 in te stemmen met de verkoop van stroken / perceelsgedeelten grond van in totaal 153 m², kadastraal bekend gemeente Zwolle, van de percelen kadastraal bekend Gemeente Zwolle sectie A, nummers 7325 ged.; 8631 ged., en 8928 ged. Ter grootte van in totaal 153 m²
4 op grond van artikel 55 Gemeentewet met een beroep op het financiële belang van zowel de gemeente als van de wederpartij zoals genoemd in artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wob, geheimhouding op te leggen ten aanzien van bijlage 01, de anterieure overeenkomst inclusief bijlagen.

De burgemeester besluit:

5 het afdelingshoofd van de afdeling Ruimtelijke Planvorming te machtigen de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Zwolle en DJ Ontwikkeling BV te ondertekenen.

Datum 16 juni 2021

Collegebesluit d.d.:

- ☐ Conform
- ☐ Gewijzigd
- ☐ Aangehouden
- ☐ Teruggenomen

Inleiding

In februari 2017 is een verzoek van Slokker Vastgoed binnengekomen voor herontwikkeling van het leegstaande kantoorgebouw aan de [redacted] ten behoeve van woningbouw. Het betreffende perceel is in 2016 aangekocht door Schuttevaer Zwolle B.V. & Slokker Zwolle Schuttevaer B.V. Het initiatief is besproken in de Regiekamer Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven en er is een startnotitie opgesteld. Op 4 juli 2017 is de definitieve startnotitie en de bijbehorende te sluiten intentieovereenkomst (IOK) ter vaststelling geagendeerd en startte de initiatieffase met als resultaat een Stedenbouwkundig Ontwikkelplan.

Het Stedenbouwkundig Ontwikkelplan [redacted] is op 25 mei 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. In het Stedenbouwkundig Ontwikkelplan zijn de de voorwaarden omschreven waarbinnen de ontwikkeling is toegestaan. Zo is er overeenstemming over de stedenbouwkundige uitstraling, het groen in en rondom het plangebied en het woningbouwprogramma. Deze en meer afspraken zijn bekrachtigd in de bijgevoegde anterieure overeenkomst.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken moet het vigerende bestemmingsplan worden gewijzigd. De gemeente stelt het bestemmingsplan, incl. alle benodigde onderzoeken en onderbouwingen, niet op. Dit wordt gedaan in opdracht van Slokker Vastgoed. De gemeente zal alle binnengekomen stukken wel toetsen en erop adviseren. De kosten die hiermee gepaard gaan worden verhaald op Slokker Vastgoed. Evenals kosten voor planbegeleiding, projectaansturing en overige advieswerkzaamheden.

In deze anterieure overeenkomst is ook een planschadeverhaalsbepaling in de vorm van een garantstelling opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade voor rekening van Slokker Vastgoed komen. Ook overige kosten die de gemeente maakt in verband met het onderhavige bestemmingsplan worden middels de anterieure overeenkomst voor rekening van Slokker Vastgoed gebracht. Overleg tussen de gemeente en Slokker Vastgoed heeft geleid tot overeenstemming over een anterieure overeenkomst.

Beoogd effect

Met deze beslisnota wordt beoogd instemming te krijgen voor het aangaan van een anterieure overeenkomst door de gemeente Zwolle met Slokker Vastgoed. In de overeenkomst zijn voorwaarden opgenomen waaronder tot ontwikkeling en realisatie van het voorgenomen bouwplan zal worden gekomen en zijn afspraken opgenomen over het op de initiatiefnemer verhalen van door de gemeente in verband met het onderhavige bestemmingsplan te maken kosten.

Datum 16 juni 2021

Argumenten

1.1 De Grondexploitatiewet verplicht tot kostenverhaal

Op grond van de Grondexploitatiewet dient de gemeente de door haar in verband met het onderhavige bestemmingsplan gemaakte en te maken kosten te verhalen op de initiatiefnemer van het bouwplan. Overleg met Slokker Vastgoed heeft geleid tot overeenstemming over een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn onder andere bepalingen opgenomen over het kostenverhaal. Hierdoor is vaststelling van een exploitatieplan niet nodig.

1.2 De anterieure overeenkomst legt de afspraken tussen partijen vast

Naast bepalingen over het kostenverhaal zijn in de anterieure overeenkomst ook afspraken gemaakt over onder andere de realisatie van het bouwplan, het bouw- en woonrijp maken van de betreffende gronden, de communicatie met de omgeving van het bouwplan en overige rechten en plichten van partijen.

2.1 De Grondexploitatiewet stelt publicatie van het sluiten van een anterieure overeenkomst verplicht

Op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet het afsluiten van de anterieure overeenkomst binnen twee weken na het sluiten van de overeenkomst, dat wil zeggen nadat beide partijen de overeenkomst ondertekend hebben, gepubliceerd worden.

2.2 Op grond van de Grondexploitatiewet moet een zakelijke beschrijving ter inzage worden gelegd

Volgens artikel 6.2.12 Bro moet een zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst ter inzage worden gelegd. De zakelijke beschrijving omschrijft de anterieure overeenkomst in hoofdlijnen, waaronder de contractspartij, het bouwplan en de situering van het plangebied.

3.1 Verkoop grond om ontwikkeling mogelijk te maken

De gemeente heeft voorwaarden gesteld aan de manier waarop deze ontwikkeling mag plaatsvinden. Daarbij ging ook om de positionering van de gebouwen en groene ruimte daartussen. Om de ontwikkeling op de gewenste manier mogelijk te maken moet in totaal 153m2 worden verkocht aan Slokker Vastgoed.

4.1 De anterieure overeenkomst en de bijlagen bevatten vertrouwelijke gegevens

In de anterieure overeenkomst en de bijlagen zijn vertrouwelijke (financiële) gegevens opgenomen. Volgens de Gemeentewet dient u over deze vertrouwelijkheid expliciet te besluiten.

5.1 Het machtigen van de ondertekening door de burgemeester aan het afdelingshoofd Ruimtelijke Planovorming past in de afhandeling van het initiatief

Op grond van artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet is de burgemeester bevoegd de anterieure overeenkomst te ondertekenen. Op grond van 171 lid 2 van de Gemeentewet kan de burgemeester deze bevoegdheid voor een concrete situatie aan een andere persoon toekennen. Het afdelingshoofd van de afdeling Ruimtelijke Planvorming van de gemeente Zwolle is bevoegd om overeenkomsten voor projecten van deze omvang te sluiten. Na ondertekening van de anterieure overeenkomst wordt de zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst openbaar en zal deze conform de wettelijke verplichting voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd.

Datum 16 juni 2021

Risico's

De contractspartijen komen de verplichtingen uit de overeenkomst niet na

Een risico is dat de contractspartijen de in de overeenkomst opgenomen verplichtingen niet nakomen. Op basis van hetgeen opgenomen is in de overeenkomst en het Burgerlijk Wetboek kan nakoming gevorderd worden.

Het bestemmingsplan wordt niet onherroepelijk

Het inzetten van rechtsmiddelen kan ertoe leiden dat het bestemmingsplan niet onherroepelijk wordt. In dat geval zal met Slokker Vastgoed worden overlegd hoe kan worden omgegaan met de situatie en welke vervolgstappen er genomen kunnen worden.

Financiën

De ambtelijke kosten in verband met de door de ontwikkelaar beoogde ontwikkeling worden door middel van de exploitatiebijdrage in rekening gebracht bij de ontwikkelaar Slokker Vastgoed. De verwachting is dat deze bijdrage minimaal kostendekkend zal zijn. Ook is in de anterieure overeenkomst opgenomen dat eventuele planschade voor rekeningen van de ontwikkelaar komt. Middels de anterieure overeenkomst zal aan Slokker Vastgoed ook een bedrag in rekening worden gebracht ten behoeve van bovenwijkse voorzieningen. Dit bedrag zal worden aangewend voor het realiseren van 3 ondergrondse vuilcontainers.

Communicatie

Eind 2019 heeft een bewonersbijeenkomst plaatsgevonden in hotel Campanile. Voorafgaand aan deze bijeenkomst heeft de ontwikkelaar separaat met de bewoners van het tegenoverliggende appartementencomplex gesproken. De plannen werden overwegend positief ontvangen. Bij de bewonersbijeenkomst waren ook de "Vrienden van de Stadskern" aanwezig en werd het plan door hen zeer gewaardeerd en vonden deze passend in de omgeving. Vanwege Corona hebben nadien geen fysieke bijeenkomsten meer plaatsgevonden.

Met fysieke nieuwsbrieven (4x) zijn de omwonenden het afgelopen jaar verder op de hoogte gehouden van de voortgang en de planning van het project. De ontwikkelaar is zelf enige tijd gehuisvest geweest in het pand. Vanuit deze positie waren zij goed op de hoogte van de meningen vanuit de omgeving en kenden zij ook hun buurtgenoten.

Uit de contacten bleek dat een enkele bewoner zorgen heeft geuit over de schaduw die als gevolg van de nieuwbouw ontstaat aan de [redacted] en de woningen aldaar. De ontwikkelaar heeft een bezonningstudie laten uitvoeren waaruit werd geconcludeerd dat dit binnen de marges valt en dat de woningen aan de [redacted] nog in de zon staan.

Nadat uw college heeft ingestemd wordt Slokker Vastgoed geïnformeerd over het besluit. De bijgevoegde publicatie, bijlage 02, wordt binnen twee weken na afsluiten van de overeenkomst gepubliceerd. Vervolgens zal overeenkomstig de in de publicatie genoemde termijn een zakelijke beschrijving van de overeenkomst, bijlage 03, ter inzage worden gelegd.

Datum 16 juni 2021

De inwoners van de buurt worden te zijner tijd per nieuwsbrief op de hoogte worden gesteld van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan. Ook zullen de inwoners blijvend geïnformeerd worden over de verder ontwikkelingsactiviteiten van dit plangebied.

Vervolg
Na instemming door het college van B&W wordt de anterieure overeenkomst door de gemeente en Slokker Vastgoed op afstand getekend in verband met de nog geldende Coronamaatregelen.

Openbaarheid
Het voorstel is openbaar. Bijlage 01, de anterieure overeenkomst is vanwege de financiële gegevens op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur niet openbaar)

voorstel

Zwolle

Beslisnota voor het college

Datum 14 juni 2021

Openbaar

Onderwerp	Anterieure overeenkomst [redacted]
Versienummer	1
Portefeuillehouder	[redacted]
Informant	[redacted]
Eenheid/Afdeling	Fysiek domein, afdeling Project, Programma en Projectmanagement
Telefoon	[redacted]
Email	[redacted]@zwolle.nl
Benodigde middelen	n.v.t.
Dekking t.l.v.:	n.v.t.

Parafering	Datumparaaf	**Raad**
Afdelingshoofd		☐ Informatienota voor de raad
[redacted]		☐ Opinienota voor de raad
Portefeuillehouder		☐ Beslisnota voor de raad
[redacted]		☒ n.v.t.

Bijlagen

01 anterieure overeenkomst (niet openbaar);
02 tekst publicatie;
03 zakelijke beschrijving.

Ontwerp besluit

Het college besluit:

1 in te stemmen met de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Zwolle en Slokker Vastgoed
2 in te stemmen met de publicatie en zakelijke beschrijving;
3 in te stemmen met de verkoop van stroken / perceelsgedeelten grond van in totaal 153 m², kadastraal bekend gemeente Zwolle, van de percelen kadastraal bekend Gemeente Zwolle sectie A, nummers 7325 ged.; 8631 ged., en 8928 ged. Ter grootte van in totaal 153 m²
4 op grond van artikel 55 Gemeentewet met een beroep op het financiële belang van zowel de gemeente als van de wederpartij zoals genoemd in artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wob, geheimhouding op te leggen ten aanzien van bijlage 01, de anterieure overeenkomst inclusief bijlagen.

De burgemeester besluit:

5 het afdelingshoofd van de afdeling Ruimtelijke Planvorming te machtigen de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Zwolle en DJ Ontwikkeling BV te ondertekenen.

Datum 16 juni 2021

Collegebesluit d.d.:

- ☐ Conform
- ☐ Gewijzigd
- ☐ Aangehouden
- ☐ Teruggenomen

Inleiding

In februari 2017 is een verzoek van Slokker Vastgoed binnengekomen voor herontwikkeling van het leegstaande kantoorgebouw aan de [redacted] ten behoeve van woningbouw. Het betreffende perceel is in 2016 aangekocht door Schuttevaer Zwolle B.V. & Slokker Zwolle Schuttevaer B.V. Het initiatief is besproken in de Regiekamer Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven en er is een startnotitie opgesteld. Op 4 juli 2017 is de definitieve startnotitie en de bijbehorende te sluiten intentieovereenkomst (IOK) ter vaststelling geagendeerd en startte de initiatieffase met als resultaat een Stedenbouwkundig Ontwikkelplan.

Het Stedenbouwkundig Ontwikkelplan [redacted] is op 25 mei 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. In het Stedenbouwkundig Ontwikkelplan zijn de de voorwaarden omschreven waarbinnen de ontwikkeling is toegestaan. Zo is er overeenstemming over de stedenbouwkundige uitstraling, het groen in en rondom het plangebied en het woningbouwprogramma. Deze en meer afspraken zijn bekrachtigd in de bijgevoegde anterieure overeenkomst.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken moet het vigerende bestemmingsplan worden gewijzigd. De gemeente stelt het bestemmingsplan, incl. alle benodigde onderzoeken en onderbouwingen, niet op. Dit wordt gedaan in opdracht van Slokker Vastgoed. De gemeente zal alle binnengekomen stukken wel toetsen en erop adviseren. De kosten die hiermee gepaard gaan worden verhaald op Slokker Vastgoed. Evenals kosten voor planbegeleiding, projectaansturing en overige advieswerkzaamheden.

In deze anterieure overeenkomst is ook een planschadeverhaalsbepaling in de vorm van een garantstelling opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade voor rekening van Slokker Vastgoed komen. Ook overige kosten die de gemeente maakt in verband met het onderhavige bestemmingsplan worden middels de anterieure overeenkomst voor rekening van Slokker Vastgoed gebracht. Overleg tussen de gemeente en Slokker Vastgoed heeft geleid tot overeenstemming over een anterieure overeenkomst.

Beoogd effect

Met deze beslisnota wordt beoogd instemming te krijgen voor het aangaan van een anterieure overeenkomst door de gemeente Zwolle met Slokker Vastgoed. In de overeenkomst zijn voorwaarden opgenomen waaronder tot ontwikkeling en realisatie van het voorgenomen bouwplan zal worden gekomen en zijn afspraken opgenomen over het op de initiatiefnemer verhalen van door de gemeente in verband met het onderhavige bestemmingsplan te maken kosten.

Datum 16 juni 2021

Argumenten

1.1 De Grondexploitatiewet verplicht tot kostenverhaal

Op grond van de Grondexploitatiewet dient de gemeente de door haar in verband met het onderhavige bestemmingsplan gemaakte en te maken kosten te verhalen op de initiatiefnemer van het bouwplan. Overleg met Slokker Vastgoed heeft geleid tot overeenstemming over een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn onder andere bepalingen opgenomen over het kostenverhaal. Hierdoor is vaststelling van een exploitatieplan niet nodig.

1.2 De anterieure overeenkomst legt de afspraken tussen partijen vast

Naast bepalingen over het kostenverhaal zijn in de anterieure overeenkomst ook afspraken gemaakt over onder andere de realisatie van het bouwplan, het bouw- en woonrijp maken van de betreffende gronden, de communicatie met de omgeving van het bouwplan en overige rechten en plichten van partijen.

2.1 De Grondexploitatiewet stelt publicatie van het sluiten van een anterieure overeenkomst verplicht

Op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet het afsluiten van de anterieure overeenkomst binnen twee weken na het sluiten van de overeenkomst, dat wil zeggen nadat beide partijen de overeenkomst ondertekend hebben, gepubliceerd worden.

2.2 Op grond van de Grondexploitatiewet moet een zakelijke beschrijving ter inzage worden gelegd

Volgens artikel 6.2.12 Bro moet een zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst ter inzage worden gelegd. De zakelijke beschrijving omschrijft de anterieure overeenkomst in hoofdlijnen, waaronder de contractspartij, het bouwplan en de situering van het plangebied.

3.1 Verkoop grond om ontwikkeling mogelijk te maken

De gemeente heeft voorwaarden gesteld aan de manier waarop deze ontwikkeling mag plaatsvinden. Daarbij ging ook om de positionering van de gebouwen en groene ruimte daartussen. Om de ontwikkeling op de gewenste manier mogelijk te maken moet in totaal 153m2 worden verkocht aan Slokker Vastgoed.

4.1 De anterieure overeenkomst en de bijlagen bevatten vertrouwelijke gegevens

In de anterieure overeenkomst en de bijlagen zijn vertrouwelijke (financiële) gegevens opgenomen. Volgens de Gemeentewet dient u over deze vertrouwelijkheid expliciet te besluiten.

5.1 Het machtigen van de ondertekening door de burgemeester aan het afdelingshoofd Ruimtelijke Planovorming past in de afhandeling van het initiatief

Op grond van artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet is de burgemeester bevoegd de anterieure overeenkomst te ondertekenen. Op grond van 171 lid 2 van de Gemeentewet kan de burgemeester deze bevoegdheid voor een concrete situatie aan een andere persoon toekennen. Het afdelingshoofd van de afdeling Ruimtelijke Planvorming van de gemeente Zwolle is bevoegd om overeenkomsten voor projecten van deze omvang te sluiten. Na ondertekening van de anterieure overeenkomst wordt de zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst openbaar en zal deze conform de wettelijke verplichting voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd.

Datum 16 juni 2021

Risico's

De contractspartijen komen de verplichtingen uit de overeenkomst niet na

Een risico is dat de contractspartijen de in de overeenkomst opgenomen verplichtingen niet nakomen. Op basis van hetgeen opgenomen is in de overeenkomst en het Burgerlijk Wetboek kan nakoming gevorderd worden.

Het bestemmingsplan wordt niet onherroepelijk

Het inzetten van rechtsmiddelen kan ertoe leiden dat het bestemmingsplan niet onherroepelijk wordt. In dat geval zal met Slokker Vastgoed worden overlegd hoe kan worden omgegaan met de situatie en welke vervolgstappen er genomen kunnen worden.

Financiën

De ambtelijke kosten in verband met de door de ontwikkelaar beoogde ontwikkeling worden door middel van de exploitatiebijdrage in rekening gebracht bij de ontwikkelaar Slokker Vastgoed. De verwachting is dat deze bijdrage minimaal kostendekkend zal zijn. Ook is in de anterieure overeenkomst opgenomen dat eventuele planschade voor rekeningen van de ontwikkelaar komt. Middels de anterieure overeenkomst zal aan Slokker Vastgoed ook een bedrag in rekening worden gebracht ten behoeve van bovenwijkse voorzieningen. Dit bedrag zal worden aangewend voor het realiseren van 3 ondergrondse vuilcontainers.

Communicatie

Eind 2019 heeft een bewonersbijeenkomst plaatsgevonden in hotel Campanile. Voorafgaand aan deze bijeenkomst heeft de ontwikkelaar separaat met de bewoners van het tegenoverliggende appartementencomplex gesproken. De plannen werden overwegend positief ontvangen. Bij de bewonersbijeenkomst waren ook de "Vrienden van de Stadskern" aanwezig en werd het plan door hen zeer gewaardeerd en vonden deze passend in de omgeving. Vanwege Corona hebben nadien geen fysieke bijeenkomsten meer plaatsgevonden.

Met fysieke nieuwsbrieven (4x) zijn de omwonenden het afgelopen jaar verder op de hoogte gehouden van de voortgang en de planning van het project. De ontwikkelaar is zelf enige tijd gehuisvest geweest in het pand. Vanuit deze positie waren zij goed op de hoogte van de meningen vanuit de omgeving en kenden zij ook hun buurtgenoten.

Uit de contacten bleek dat een enkele bewoner zorgen heeft geuit over de schaduw die als gevolg van de nieuwbouw ontstaat aan de [redacted] en de woningen aldaar. De ontwikkelaar heeft een bezonningstudie laten uitvoeren waaruit werd geconcludeerd dat dit binnen de marges valt en dat de woningen aan de [redacted] nog in de zon staan.

Nadat uw college heeft ingestemd wordt Slokker Vastgoed geïnformeerd over het besluit. De bijgevoegde publicatie, bijlage 02, wordt binnen twee weken na afsluiten van de overeenkomst gepubliceerd. Vervolgens zal overeenkomstig de in de publicatie genoemde termijn een zakelijke beschrijving van de overeenkomst, bijlage 03, ter inzage worden gelegd.

Datum 16 juni 2021

De inwoners van de buurt worden te zijner tijd per nieuwsbrief op de hoogte worden gesteld van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan. Ook zullen de inwoners blijvend geïnformeerd worden over de verder ontwikkelingsactiviteiten van dit plangebied.

Vervolg
Na instemming door het college van B&W wordt de anterieure overeenkomst door de gemeente en Slokker Vastgoed op afstand getekend in verband met de nog geldende Coronamaatregelen.

Openbaarheid
Het voorstel is openbaar. Bijlage 01, de anterieure overeenkomst is vanwege de financiële gegevens op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur niet openbaar)

voorstel

Zwolle

Beslisnota voor het college

Datum 21 juni 2021

Openbaar

Onderwerp	Anterieure overeenkomst [redacted]
Versienummer	1
Portefeuillehouder	[redacted]
Informant	[redacted]
Eenheid/Afdeling	Fysiek domein, afdeling Project, Programma en Projectmanagement
Telefoon	[redacted]
Email	[redacted]
Benodigde middelen	n.v.t.
Dekking t.l.v.:	n.v.t.

Parafering	Datumparaaf	**Raad**
Afdelingshoofd		☐ Informatienota voor de raad
[redacted]		☐ Opinienota voor de raad
Portefeuillehouder		☐ Beslisnota voor de raad
[redacted]		☒ n.v.t.

Bijlagen

01 anterieure overeenkomst (niet openbaar);

02 tekst publicatie;

03 zakelijke beschrijving.

Ontwerp besluit

Het college besluit:

1 in te stemmen met de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Zwolle en Slokker Vastgoed
2 in te stemmen met de publicatie en zakelijke beschrijving;
3 in te stemmen met de verkoop van stroken / perceelsgedeelten grond van in totaal 153 m², kadastraal bekend gemeente Zwolle, van de percelen kadastraal bekend Gemeente Zwolle sectie A, nummers 7325 ged.; 8631 ged., en 8928 ged. Ter grootte van in totaal 153 m²
4 op grond van artikel 55 Gemeentewet met een beroep op het financiële belang van zowel de gemeente als van de wederpartij zoals genoemd in artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wob, geheimhouding op te leggen ten aanzien van bijlage 01, de anterieure overeenkomst inclusief bijlagen
5 In te stemmen met het verwerken van de bijdrage van de eigenaar/projectontwikkelaar in de 2e berap 2021

De burgemeester besluit:

6 het afdelingshoofd van de afdeling Project-, Programma-, en Procesmanagement te machtigen de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Zwolle en DJ Ontwikkeling BV te ondertekenen.

Datum 21 juni 2021

Collegebesluit d.d.:

☐ Conform
☐ Gewijzigd
☐ Aangehouden
☐ Teruggenomen

Inleiding

In februari 2017 is een verzoek van Slokker Vastgoed binnengekomen voor herontwikkeling van het leegstaande kantoorgebouw aan de [redacted] ten behoeve van woningbouw. Het betreffende perceel is in 2016 aangekocht door Schuttevaer Zwolle B.V. & Slokker Zwolle Schuttevaer B.V. Het initiatief is besproken in de Regiekamer Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven en er is een startnotitie opgesteld. Op 4 juli 2017 is de definitieve startnotitie en de bijbehorende te sluiten intentieovereenkomst (IOK) ter vaststelling geagendeerd en startte de initiatieffase met als resultaat een Stedenbouwkundig Ontwikkelplan.

Het Stedenbouwkundig Ontwikkelplan [redacted] is op 25 mei 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. In het Stedenbouwkundig Ontwikkelplan zijn de de voorwaarden omschreven waarbinnen de ontwikkeling is toegestaan. Zo is er overeenstemming over de stedenbouwkundige uitstraling, het groen in en rondom het plangebied en het woningbouwprogramma. Deze en meer afspraken zijn bekrachtigd in de bijgevoegde anterieure overeenkomst.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken moet het vigerende bestemmingsplan worden gewijzigd. De gemeente stelt het bestemmingsplan, incl. alle benodigde onderzoeken en onderbouwingen, niet op. Dit wordt gedaan in opdracht van Slokker Vastgoed. De gemeente zal alle binnengekomen stukken wel toetsen en erop adviseren. De kosten die hiermee gepaard gaan worden verhaald op Slokker Vastgoed. Evenals kosten voor planbegeleiding, projectaansturing en overige advieswerkzaamheden.

In deze anterieure overeenkomst is ook een planschadeverhaalsbepaling in de vorm van een garantstelling opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade voor rekening van Slokker Vastgoed komen. Ook overige kosten die de gemeente maakt in verband met het onderhavige bestemmingsplan worden middels de anterieure overeenkomst voor rekening van Slokker Vastgoed gebracht. Overleg tussen de gemeente en Slokker Vastgoed heeft geleid tot overeenstemming over een anterieure overeenkomst.

Beoogd effect

Met deze beslisnota wordt beoogd instemming te krijgen voor het aangaan van een anterieure overeenkomst door de gemeente Zwolle met Slokker Vastgoed. In de overeenkomst zijn voorwaarden opgenomen waaronder tot ontwikkeling en realisatie van het voorgenomen bouwplan zal worden gekomen en zijn afspraken opgenomen over het op de initiatiefnemer verhalen van door de gemeente in verband met het onderhavige bestemmingsplan te maken kosten.

Datum 21 juni 2021

Argumenten

1.1 De Grondexploitatiewet verplicht tot kostenverhaal

Op grond van de Grondexploitatiewet dient de gemeente de door haar in verband met het onderhavige bestemmingsplan gemaakte en te maken kosten te verhalen op de initiatiefnemer van het bouwplan. Overleg met Slokker Vastgoed heeft geleid tot overeenstemming over een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn onder andere bepalingen opgenomen over het kostenverhaal. Hierdoor is vaststelling van een exploitatieplan niet nodig.

1.2 De anterieure overeenkomst legt de afspraken tussen partijen vast

Naast bepalingen over het kostenverhaal zijn in de anterieure overeenkomst ook afspraken gemaakt over onder andere de realisatie van het bouwplan, het bouw- en woonrijp maken van de betreffende gronden, de communicatie met de omgeving van het bouwplan en overige rechten en plichten van partijen.

2.1 De Grondexploitatiewet stelt publicatie van het sluiten van een anterieure overeenkomst verplicht

Op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet het afsluiten van de anterieure overeenkomst binnen twee weken na het sluiten van de overeenkomst, dat wil zeggen nadat beide partijen de overeenkomst ondertekend hebben, gepubliceerd worden.

2.2 Op grond van de Grondexploitatiewet moet een zakelijke beschrijving ter inzage worden gelegd

Volgens artikel 6.2.12 Bro moet een zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst ter inzage worden gelegd. De zakelijke beschrijving omschrijft de anterieure overeenkomst in hoofdlijnen, waaronder de contractspartij, het bouwplan en de situering van het plangebied.

3.1 Verkoop grond om ontwikkeling mogelijk te maken

De gemeente heeft voorwaarden gesteld aan de manier waarop deze ontwikkeling mag plaatsvinden. Daarbij ging ook om de positionering van de gebouwen en groene ruimte daartussen. Om de ontwikkeling op de gewenste manier mogelijk te maken moet in totaal 153m2 worden verkocht aan Slokker Vastgoed.

4.1 De anterieure overeenkomst en de bijlagen bevatten vertrouwelijke gegevens

In de anterieure overeenkomst en de bijlagen zijn vertrouwelijke (financiële) gegevens opgenomen. Volgens de Gemeentewet dient u over deze vertrouwelijkheid expliciet te besluiten.

5.1 In te stemmen met het verwerken van de bijdrage van de eigenaar/projectontwikkelaar in de 2e berap 2021

Om de ambtelijke kosten te dekken worden de benodigde middelen opgenomen in de 2e Berap van 2021. Deze worden gedekt uit de vergoeding die wordt verkregen van de ontwikkelaar via de anterieure overeenkomst.

6.1 Het machtigen van de ondertekening door de burgemeester aan het afdelingshoofd Project-, Programma-, en Procesmanagement past in de afhandeling van het initiatief
Op grond van artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet is de burgemeester bevoegd de anterieure overeenkomst te ondertekenen. Op grond van 171 lid 2 van de Gemeentewet kan de burgemeester deze bevoegdheid voor een concrete situatie aan een andere persoon toekennen. Het project valt onder de verantwoordelijkheid van de afdeling Project-, Programma-, en Procesmanagement van de gemeente Zwolle daarmee is het logisch om het afdelingshoofd van deze afdeling te mandateren om de overeenkomst voor dit project te laten sluiten. Na ondertekening van de anterieure overeenkomst wordt de zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst openbaar en zal deze conform de wettelijke verplichting voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd.

Risico's
De contractspartijen komen de verplichtingen uit de overeenkomst niet na
Een risico is dat de contractspartijen de in de overeenkomst opgenomen verplichtingen niet nakomen. Op basis van hetgeen opgenomen is in de overeenkomst en het Burgerlijk Wetboek kan nakoming gevorderd worden.

Het bestemmingsplan wordt niet onherroepelijk
Het inzetten van rechtsmiddelen kan ertoe leiden dat het bestemmingsplan niet onherroepelijk wordt. In dat geval zal met Slokker Vastgoed worden overlegd hoe kan worden omgegaan met de situatie en welke vervolgstappen er genomen kunnen worden.

Financiën
De ambtelijke kosten in verband met de door de ontwikkelaar beoogde ontwikkeling worden door middel van de exploitatiebijdrage in rekening gebracht bij de ontwikkelaar Slokker Vastgoed. De verwachting is dat deze bijdrage minimaal kostendekkend zal zijn. Ook is in de anterieure overeenkomst opgenomen dat eventuele planschade voor rekeningen van de ontwikkelaar komt. Middels de anterieure overeenkomst zal aan Slokker Vastgoed ook een bedrag in rekening worden gebracht ten behoeve van voorzieningen in de openbare ruimte. Dit bedrag zal worden aangewend voor het realiseren van 3 ondergrondse vuilcontainers.

Communicatie
Eind 2019 heeft een bewonersbijeenkomst plaatsgevonden in hotel Campanile. Voorafgaand aan deze bijeenkomst heeft de ontwikkelaar separaat met de bewoners van het tegenoverliggende appartementencomplex gesproken. De plannen werden overwegend positief ontvangen. Bij de bewonersbijeenkomst waren ook de "Vrienden van de Stadskern" aanwezig en werd het plan door hen zeer gewaardeerd en vonden deze passend in de omgeving. Vanwege Corona hebben nadien geen fysieke bijeenkomsten meer plaatsgevonden.

Met fysieke nieuwsbrieven (4x) zijn de omwonenden het afgelopen jaar verder op de hoogte gehouden van de voortgang en de planning van het project. De ontwikkelaar is zelf enige tijd gehuisvest geweest

in het pand. Vanuit deze positie waren zij goed op de hoogte van de meningen vanuit de omgeving en kenden zij ook hun buurtgenoten.

Uit de contacten bleek dat een enkele bewoner zorgen heeft geuit over de schaduw die als gevolg van de nieuwbouw ontstaat aan de [redacted] en de woningen aldaar. De ontwikkelaar heeft een bezonningstudie laten uitvoeren waaruit werd geconcludeerd dat dit binnen de marges valt en dat de woningen aan de [redacted] nog in de zon staan.

Nadat uw college heeft ingestemd wordt Slokker Vastgoed geïnformeerd over het besluit. De bijgevoegde publicatie, bijlage 02, wordt binnen twee weken na afsluiten van de overeenkomst gepubliceerd. Vervolgens zal overeenkomstig de in de publicatie genoemde termijn een zakelijke beschrijving van de overeenkomst, bijlage 03, ter inzage worden gelegd.

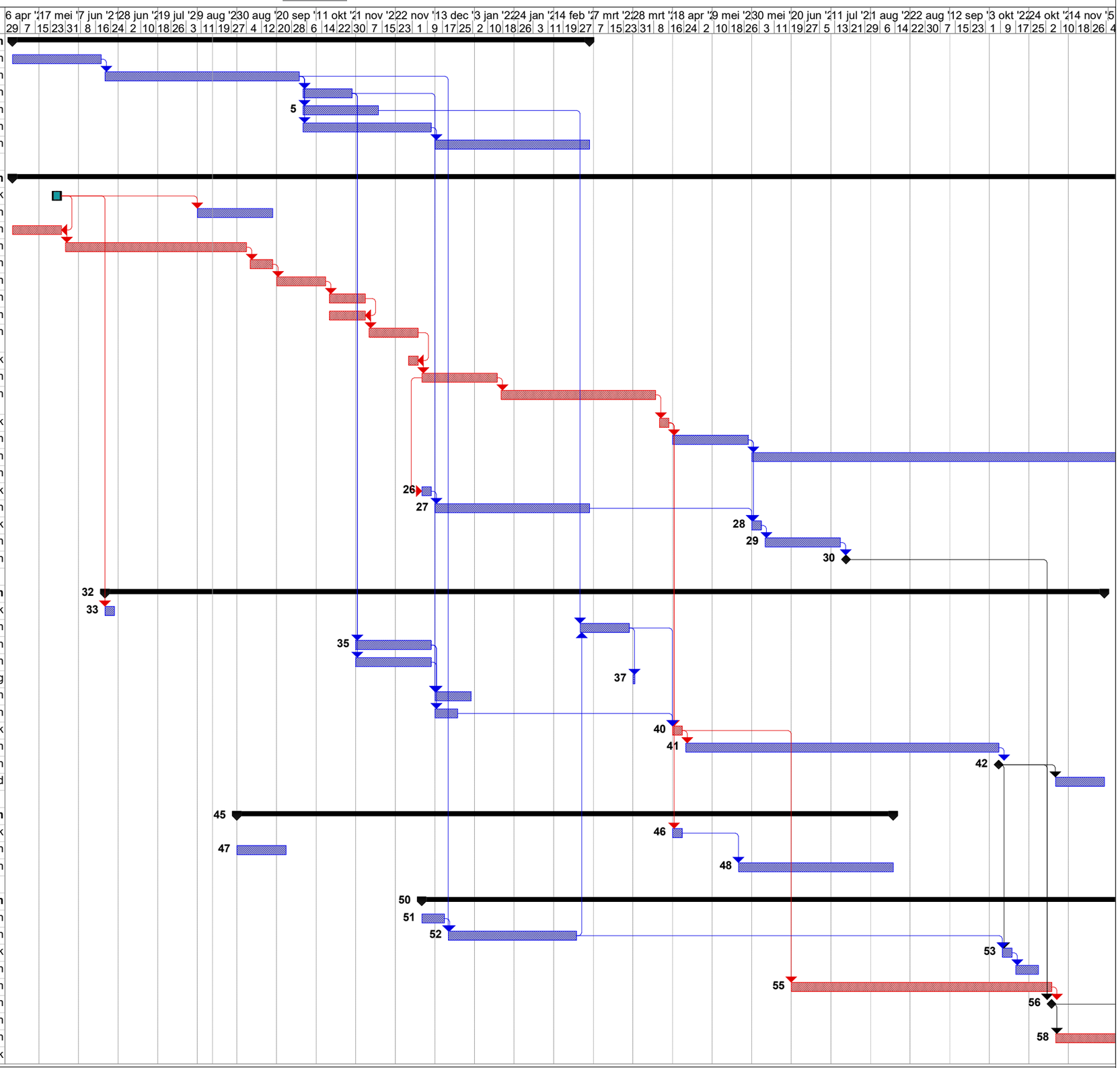
De inwoners van de buurt worden te zijner tijd per nieuwsbrief op de hoogte worden gesteld van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan. Ook zullen de inwoners blijvend geïnformeerd worden over de verder ontwikkelingsactiviteiten van dit plangebied.

Vervolg
Na instemming door het college van B&W wordt de anterieure overeenkomst door de gemeente en Slokker Vastgoed op afstand getekend in verband met de nog geldende Coronamaatregelen.

Openbaarheid
Het voorstel is openbaar. De anterieure overeenkomst is vanwege de financiële gegevens op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur niet openbaar. In de anterieure overeenkomst zijn onder andere de kosten opgenomen die de initiatiefnemer aan de gemeente dient te vergoeden. Dit zijn kosten voor de inzet van het ambtelijke apparaat voor onder andere de planbegeleiding, het beoordelen en in procedure brengen van het (voor)ontwerp bestemmingsplan, het opstellen van de anterieure overeenkomst. Omdat de gemeente bij openbaarmaking van de anterieure overeenkomst economisch en financieel nadeel kan oplopen bij lopende of toekomstige onderhandelingen met andere initiatiefnemers is de anterieure overeenkomst inclusief bijlagen vanwege de financiële gegevens op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur niet openbaar.

Schutteva[redacted] Zwolle

Id	Taaknaam	Begindatum	Einddatum	Duur
1	**Ontwerp**	**maa 3-5-21**	**vri 4-3-22**	**220 dagen**
2	Optimalisaties en bezuinigingen	maa 3-5-21	vri 18-6-21	7 wkn
3	DO modelleren	maa 21-6-21	vri 1-10-21	15 wkn
4	Verkooptekeningen + opties maken	maa 4-10-21	vri [redacted]	4 wkn
5	Impressies maken	maa 4-10-21	vri [redacted]	6 wkn
6	Aanvraag omgevingsvergunning klaarmaken	maa 4-10-21	vri [redacted]	10 wkn
7	Bouwuitvoeringstekening	maa [redacted]	vri 4-3-22	12 wkn
8				
9	**Ruimtelijke procedure**	**maa 3-5-21**	**vri 24-5-24**	**800 dagen**
10	SOP vaststellen door Gemeenteraad	maa 24-5-21	vri 28-5-21	1 wk
11	Anterieure overeenkomst	maa 9-8-21	vri 17-9-21	6 wkn
12	Voorontwerp bestemmingsplan opstellen	maa 3-5-21	vri 28-5-21	4 wkn
13	Voorontwerp bestemmingsplan beoordelen	maa 31-5-21	vri 3-9-21	14 wkn
14	Goedkeuring wethouder	maa 6-9-21	vri 17-9-21	2 wkn
15	Voorontwerp naar overleginstanties	maa 20-9-21	vri [redacted]	4 wkn
16	Verwerken reacties op voorontwerp	maa [redacted]	vri 5-11-21	3 wkn
17	Ontwerp bestemmingsplan opstellen	maa [redacted]	vri 5-11-21	3 wkn
18	Behandeling ontwerp bestemmingsplan door B&W	maa 8-11-21	vri 3-12-21	4 wkn
19	Buurt informeren	maa [redacted]	vri 3-12-21	1 wk
20	Publicatie ontwerp bestemmingsplan	maa 6-12-21	vri 14-1-22	6 wkn
21	Beantwoording zienswijzen en vaststelling gemeenteraad	maa 17-1-22	vri 8-4-22	12 wkn
22	Bekendmaking vaststelling	maa 11-4-22	vri 15-4-22	1 wk
23	Beroepstermijn	maa 18-4-22	vri 27-5-22	6 wkn
24	Risico beroep	maa 30-5-22	vri 26-5-23	52 wkn
25	Risico hoger beroep	maa 29-5-23	vri 24-5-24	52 wkn
26	Aanvraag omgevingsvergunning	maa 6-12-21	vri [redacted]	1 wk
27	Behandeling omgevingsvergunning	maa [redacted]	vri 4-3-22	12 wkn
28	Publicatie	maa 30-5-22	vri 3-6-22	1 wk
29	Ter inzagelegging	maa 6-6-22	vri 15-7-22	6 wkn
30	Onherroepelijke omg. verg. bouwen	maa 18-7-22	maa 18-7-22	0 dagen
31				
32	**Verkoop**	**maa 21-6-21**	**vri 2-12-22**	**380 dagen**
33	Vooraankondiging en start marketing	maa 21-6-21	vri 25-6-21	1 wk
34	Dynamic pricing	maa 28-2-22	vri 25-3-22	4 wkn
35	Opstellen verkoopdocumentatie	maa 1-11-21	vri [redacted]	6 wkn
36	Opstellen contractstukken	maa 1-11-21	vri [redacted]	6 wkn
37	Definitief vaststellen verkoopprijzen	maa 28-3-22	maa 28-3-22	1 dag
38	Goedkeuring Woningborg	maa [redacted]	vri [redacted]	3 wkn
39	Interne goedkeuring start verkoop	maa [redacted]	vri [redacted]	2 wkn
40	Start verkoop	maa 18-4-22	vri 22-4-22	1 wk
41	Verkooptijd	maa 25-4-22	vri 7-10-22	6 mndn
42	70% verkocht	vri 7-10-22	vri 7-10-22	0 dagen
43	Notariële levering	maa 7-11-22	vri 2-12-22	1 mnd
44				
45	**Sloop**	**maa 30-8-21**	**vri 12-8-22**	**250 dagen**
46	Pand ontruimd	maa 18-4-22	vri 22-4-22	1 wk
47	Archeologisch onderzoek	maa 30-8-21	vri 24-9-21	4 wkn
48	Sanering en sloop	maa 23-5-22	vri 12-8-22	12 wkn
49				
50	**Realisatie**	**maa 6-12-21**	**vri [redacted]**	**745 dagen**
51	Bouwteamovereenkomst	maa 6-12-21	vri [redacted]	2 wkn
52	Prijsovereenstemming aannemer	maa [redacted]	vri 25-2-22	10 wkn
53	Projectovereenkomst opstellen	maa [redacted]	vri [redacted]	1 wk
54	Projectovereenkomst getekend	maa [redacted]	vri [redacted]	2 wkn
55	Bouwvoorbereiding	maa 20-6-22	vri 4-11-22	20 wkn
56	Start bouw kelder	vri 4-11-22	vri 4-11-22	0 dagen
57	Start bouw woningen en appartementen	vri 16-6-23	vri 16-6-23	0 dagen
58	Realisatie	maa 7-11-22	vri 4-10-24	25 mndn
59	Oplevering	maa 7-10-24	vri [redacted]	1 wk



Datum: din 17-8-21

voorstel

Zwolle

Beslisnota voor het college

Datum 29 september 2021

Openbaar

Onderwerp	Anterieure overeenkomst Schuttevaerkade
Versienummer	1
Portefeuillehouder	[redacted]
Informant	[redacted]
Eenheid/Afdeling	Fysiek domein, afdeling Project, Programma en Projectmanagement
Telefoon	[redacted]
Email	[redacted]
Benodigde middelen	n.v.t.
Dekking t.l.v.:	n.v.t.

Parafering	Datumparaaf	**Raad**
Afdelingshoofd		☐ Informatienota voor de raad
[redacted]		☐ Opinienota voor de raad
Portefeuillehouder		☐ Beslisnota voor de raad
[redacted]		☒ n.v.t.

Bijlagen

01 anterieure overeenkomst (niet openbaar);
02 tekst publicatie;
03 zakelijke beschrijving.

Ontwerp besluit

Het college besluit:

1 in te stemmen met de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Zwolle en Schuttevaer Zwolle B.V. & Slokker Zwolle Schuttevaer B.V.
2 in te stemmen met de publicatie en zakelijke beschrijving;
3 in te stemmen met de verkoop van stroken / perceelsgedeelten grond van in totaal 153 m², kadastraal bekend gemeente Zwolle, van de percelen kadastraal bekend Gemeente Zwolle sectie A, nummers 7325 ged.; 8631 ged., en 8928 ged. Ter grootte van in totaal 153 m²
4 op grond van artikel 55 Gemeentewet met een beroep op het financiële belang van zowel de gemeente als van de wederpartij zoals genoemd in artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wob, geheimhouding op te leggen ten aanzien van bijlage 01, de anterieure overeenkomst inclusief bijlagen
5 In te stemmen met het verwerken van de bijdrage van de eigenaar/projectontwikkelaar in de 2e berap 2021

Datum 29 september 2021

De burgemeester besluit:
6 het afdelingshoofd van de afdeling Project-, Programma-, en Procesmanagement te machtigen de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Zwolle en Schuttevaer Zwolle B.V. & Slokker Zwolle Schuttevaer B.V. te ondertekenen.

Collegebesluit d.d.:
- ☐ Conform
- ☐ Gewijzigd
- ☐ Aangehouden
- ☐ Teruggenomen

Inleiding
In februari 2017 is een verzoek van Slokker Vastgoed binnengekomen voor herontwikkeling van het leegstaande kantoorgebouw aan de [redacted] ten behoeve van woningbouw. Het betreffende perceel is in 2016 aangekocht door Schuttevaer Zwolle B.V. & Slokker Zwolle Schuttevaer B.V. Het initiatief is besproken in de Regiekamer Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven en er is een startnotitie opgesteld. Op 4 juli 2017 is de definitieve startnotitie en de bijbehorende te sluiten intentieovereenkomst (IOK) ter vaststelling geagendeerd en startte de initiatieffase met als resultaat een Stedenbouwkundig Ontwikkelplan.

Het Stedenbouwkundig Ontwikkelplan [redacted] is op 25 mei 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. In het Stedenbouwkundig Ontwikkelplan zijn de de voorwaarden omschreven waarbinnen de ontwikkeling is toegestaan. Zo is er overeenstemming over de stedenbouwkundige uitstraling, het groen in en rondom het plangebied en het woningbouwprogramma. Deze en meer afspraken zijn bekrachtigd in de bijgevoegde anterieure overeenkomst.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken moet het vigerende bestemmingsplan worden gewijzigd. De gemeente stelt het bestemmingsplan, incl. alle benodigde onderzoeken en onderbouwingen, niet op. Dit wordt gedaan in opdracht van Slokker Vastgoed. De gemeente zal alle binnengekomen stukken wel toetsen en erop adviseren. De kosten die hiermee gepaard gaan worden verhaald op Slokker Vastgoed. Evenals kosten voor planbegeleiding, projectaansturing en overige advieswerkzaamheden.

In deze anterieure overeenkomst is ook een planschadeverhaalsbepaling in de vorm van een garantstelling opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade voor rekening van Slokker Vastgoed komen. Ook overige kosten die de gemeente maakt in verband met het onderhavige bestemmingsplan worden middels de anterieure overeenkomst voor rekening van Slokker Vastgoed gebracht. Overleg tussen de gemeente en Slokker Vastgoed heeft geleid tot overeenstemming over een anterieure overeenkomst.

Datum 29 september 2021

Beoogd effect
Met deze beslisnota wordt beoogd instemming te krijgen voor het aangaan van een anterieure overeenkomst door de gemeente Zwolle met Slokker Vastgoed. In de overeenkomst zijn voorwaarden opgenomen waaronder tot ontwikkeling en realisatie van het voorgenomen bouwplan zal worden gekomen en zijn afspraken opgenomen over het op de initiatiefnemer verhalen van door de gemeente in verband met het onderhavige bestemmingsplan te maken kosten.

Argumenten
1.1 De Grondexploitatiewet verplicht tot kostenverhaal
Op grond van de Grondexploitatiewet dient de gemeente de door haar in verband met het onderhavige bestemmingsplan gemaakte en te maken kosten te verhalen op de initiatiefnemer van het bouwplan. Overleg met Slokker Vastgoed heeft geleid tot overeenstemming over een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn onder andere bepalingen opgenomen over het kostenverhaal. Hierdoor is vaststelling van een exploitatieplan niet nodig.

1.2 De anterieure overeenkomst legt de afspraken tussen partijen vast
Naast bepalingen over het kostenverhaal zijn in de anterieure overeenkomst ook afspraken gemaakt over onder andere de realisatie van het bouwplan, het bouw- en woonrijp maken van de betreffende gronden, de communicatie met de omgeving van het bouwplan en overige rechten en plichten van partijen.

2.1 De Grondexploitatiewet stelt publicatie van het sluiten van een anterieure overeenkomst verplicht
Op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet het afsluiten van de anterieure overeenkomst binnen twee weken na het sluiten van de overeenkomst, dat wil zeggen nadat beide partijen de overeenkomst ondertekend hebben, gepubliceerd worden.

2.2 Op grond van de Grondexploitatiewet moet een zakelijke beschrijving ter inzage worden gelegd
Volgens artikel 6.2.12 Bro moet een zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst ter inzage worden gelegd. De zakelijke beschrijving omschrijft de anterieure overeenkomst in hoofdlijnen, waaronder de contractspartij, het bouwplan en de situering van het plangebied.

3.1 Verkoop grond om ontwikkeling mogelijk te maken
De gemeente heeft voorwaarden gesteld aan de manier waarop deze ontwikkeling mag plaatsvinden. Daarbij ging ook om de positionering van de gebouwen en groene ruimte daartussen. Om de ontwikkeling op de gewenste manier mogelijk te maken moet in totaal 153m2 worden verkocht aan Slokker Vastgoed.

4.1 De anterieure overeenkomst en de bijlagen bevatten vertrouwelijke gegevens
In de anterieure overeenkomst en de bijlagen zijn vertrouwelijke (financiële) gegevens opgenomen. Volgens de Gemeentewet dient u over deze vertrouwelijkheid expliciet te besluiten.

Datum 29 september 2021

5.1 In te stemmen met het verwerken van de bijdrage van de eigenaar/projectontwikkelaar in de 2e berap 2021
Om de ambtelijke kosten te dekken worden de benodigde middelen opgenomen in de 2e Berap van 2021. Deze worden gedekt uit de vergoeding die wordt verkregen van de ontwikkelaar via de anterieure overeenkomst.

6.1 Het machtigen van de ondertekening door de burgemeester aan het afdelingshoofd Project-, Programma-, en Procesmanagement past in de afhandeling van het initiatief
Op grond van artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet is de burgemeester bevoegd de anterieure overeenkomst te ondertekenen. Op grond van 171 lid 2 van de Gemeentewet kan de burgemeester deze bevoegdheid voor een concrete situatie aan een andere persoon toekennen. Het project valt onder de verantwoordelijkheid van de afdeling Project-, Programma-, en Procesmanagement van de gemeente Zwolle daarmee is het logisch om het afdelingshoofd van deze afdeling te mandateren om de overeenkomst voor dit project te laten sluiten. Na ondertekening van de anterieure overeenkomst wordt de zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst openbaar en zal deze conform de wettelijke verplichting voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd.

Risico's
De contractspartijen komen de verplichtingen uit de overeenkomst niet na
Een risico is dat de contractspartijen de in de overeenkomst opgenomen verplichtingen niet nakomen. Op basis van hetgeen opgenomen is in de overeenkomst en het Burgerlijk Wetboek kan nakoming gevorderd worden.

Het bestemmingsplan wordt niet onherroepelijk
Het inzetten van rechtsmiddelen kan ertoe leiden dat het bestemmingsplan niet onherroepelijk wordt. In dat geval zal met Slokker Vastgoed worden overlegd hoe kan worden omgegaan met de situatie en welke vervolgstappen er genomen kunnen worden.

Financiën
De ambtelijke kosten in verband met de door de ontwikkelaar beoogde ontwikkeling worden door middel van de exploitatiebijdrage in rekening gebracht bij de ontwikkelaar Slokker Vastgoed. De verwachting is dat deze bijdrage minimaal kostendekkend zal zijn. Ook is in de anterieure overeenkomst opgenomen dat eventuele planschade voor rekeningen van de ontwikkelaar komt. Middels de anterieure overeenkomst zal aan Slokker Vastgoed ook een bedrag in rekening worden gebracht ten behoeve van voorzieningen in de openbare ruimte. Dit bedrag zal worden aangewend voor het realiseren van 3 ondergrondse vuilcontainers.

Communicatie
Eind 2019 heeft een bewonersbijeenkomst plaatsgevonden in hotel Campanile. Voorafgaand aan deze bijeenkomst heeft de ontwikkelaar separaat met de bewoners van het tegenoverliggende appartementencomplex gesproken. De plannen werden overwegend positief ontvangen. Bij de bewonersbijeenkomst waren ook de "Vrienden van de Stadskern" aanwezig en werd het plan door hen zeer gewaardeerd en vonden deze passend in de omgeving. Vanwege Corona hebben nadien geen fysieke bijeenkomsten meer plaatsgevonden.

Datum 29 september 2021

Met fysieke nieuwsbrieven (4x) zijn de omwonenden het afgelopen jaar verder op de hoogte gehouden van de voortgang en de planning van het project. De ontwikkelaar is zelf enige tijd gehuisvest geweest in het pand. Vanuit deze positie waren zij goed op de hoogte van de meningen vanuit de omgeving en kenden zij ook hun buurtgenoten.

Uit de contacten bleek dat een enkele bewoner zorgen heeft geuit over de schaduw die als gevolg van de nieuwbouw ontstaat aan de [redacted] en de woningen aldaar. De ontwikkelaar heeft een bezonningstudie laten uitvoeren waaruit werd geconcludeerd dat dit binnen de marges valt en dat de woningen aan de [redacted] nog in de zon staan.

Nadat uw college heeft ingestemd wordt Slokker Vastgoed geïnformeerd over het besluit. De bijgevoegde publicatie, bijlage 02, wordt binnen twee weken na afsluiten van de overeenkomst gepubliceerd. Vervolgens zal overeenkomstig de in de publicatie genoemde termijn een zakelijke beschrijving van de overeenkomst, bijlage 03, ter inzage worden gelegd.

De inwoners van de buurt worden te zijner tijd per nieuwsbrief op de hoogte worden gesteld van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan. Ook zullen de inwoners blijvend geïnformeerd worden over de verder ontwikkelingsactiviteiten van dit plangebied.

Vervolg
Na instemming door het college van B&W wordt de bijgevoegde anterieure overeenkomst definitief en wordt deze door de gemeente en Slokker Vastgoed ondertekend.

Openbaarheid
Het voorstel is openbaar. De anterieure overeenkomst is vanwege de financiële gegevens op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur niet openbaar. In de anterieure overeenkomst zijn onder andere de kosten opgenomen die de initiatiefnemer aan de gemeente dient te vergoeden. Dit zijn kosten voor de inzet van het ambtelijke apparaat voor onder andere de planbegeleiding, het beoordelen en in procedure brengen van het (voor)ontwerp bestemmingsplan, het opstellen van de anterieure overeenkomst. Omdat de gemeente bij openbaarmaking van de anterieure overeenkomst economisch en financieel nadeel kan oplopen bij lopende of toekomstige onderhandelingen met andere initiatiefnemers is de anterieure overeenkomst inclusief bijlagen vanwege de financiële gegevens op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur niet openbaar.

bericht

Zwolle

Memo

Project Ontwikkeling

Datum 9 november 2021

Onderwerp [redacted] – Ter inzage leggen Ontwerp Bestemmingsplan [redacted]

Introductie

Op 25 mei 2021 is het stedenbouwkundig ontwikkelplan [redacted] vastgestelde door de raad. Op 4 november jl. is de Anterieure Overeenkomst door zowel de ontwikkelaar, Slokker Vastgoed, als de gemeente ondertekend.

Ondertussen is hard doorgewerkt aan het bestemmingsplan. Het voorontwerp bestemmingsplan is reeds naar professionele partijen gestuurd en bijna alle reacties zijn verwerkt. Ondertussen wordt de laatste hand gelegd op de parkeeronderbouwing zodat deze de goedkeuring kan krijgen van de gemeente.

Aanpak ter inzage legging en communicatiestrategie

Volgens de planning zal het ontwerpbestemmingsplan dan officieel voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd vanaf 16 december tot 27 januari. Hiermee valt de ter inzage legging ook deels in de kerstvakantie. In de voorliggende memo nemen wij u aan de hand van een planning mee in onze communicatieaanpak om te waarborgen dat belanghebbenden voldoende geïnformeerd zijn en gelegenheid krijgt om een zienswijze in te dienen indien gewenst.

- 18 november:

  Alle stukken voor het ontwerp bestemmingsplan zijn gereed en aangeleverd bij de gemeente. De gemeente maakt te stukken klaar voor de ter inzage legging en bereid de bestuurlijke vrijgave van de ter inzage legging voor

- 25 november:

  De stukken worden geagendeerd voor het **PFO**. Daarin wordt gevraagd om vrijgave voor inspraak. De stukken worden op 30 november behandeld in het PFO en, indien akkoord, op 7 december **behandeld in het college.**

- 9 december:

Er wordt een **nieuwsbrief** vanuit de ontwikkelaar gestuurd met daarin uitgebreide informatie over het ontwerp bestemmingsplan en de ter inzage legging daarvan. Daarbij wordt aangegeven wat een bestemmingsplan is en waarom deze nu wordt gewijzigd. Daarnaast krijgen mensen via de nieuwsbrief informatie over hoe zij bezwaar kunnen indienen en staan er contactgegevens bij voor meer informatie en/of hulp bij het indienen van bezwaar. Voor meer informatie of een **persoonlijk gesprek** kunnen mensen een **afspraak maken**. Het stellen van vragen kan uiteraard ook **telefonisch of per mail**. De nieuwsbrief wordt in de **wijk verspreid** en **gemaild** naar mensen die zich hebben aangemeld.

- 16 december:
  Het ontwerp bestemmingsplan wordt **ter inzage gelegd**.

- 20 december:
  Bijeenkomst in de wijk. Op deze bijeenkomst is zowel de ontwikkelaar als de gemeente aanwezig. De aanwezigen kunnen het bestemmingsplan inzien, meer informatie over het bestemmingsplan krijgen en ter plekke geholpen worden om bezwaar maken. Mensen die niet goed weten hoe de procedures lopen en hoe zij bezwaar kunnen maken kunnen ter plekken, of later **op afspraak**, **hulp krijgen** van de gemeente.

- 10 januari:
  Er wordt een **tweede nieuwsbrief** vanuit de ontwikkelaar verstuurd. De nieuwsbrief, met **nieuwjaarswens**, bevat een uitgebreide **terugkoppeling van bijeenkomst** op 20 december. Daarnaast worden mensen er wederom op **geattendeerd** dat het ontwerp bestemmingsplan nog ter inzage ligt tot 27 januari. Mensen wordt wederom de optie geboden om een **afspraak te maken** voor een **persoonlijk gesprek** over het bestemmingsplan. Het stellen van vragen kan uiteraard ook **telefonisch of per mail**. De nieuwsbrief wordt in de **wijk verspreid** en **gemaild** naar mensen die zich hebben aangemeld.

- 27 januari:
  Einde ter inzage legging. De binnengekomen bezwaren worden geïnventariseerd en beantwoord in de Nota van Beantwoording. Het ontwerp bestemmingsplan wordt mogelijk op onderdelen aangepast naar aanleiding van de bezwaren.

Datum 9 november 2021

Samenvattend
Met deze aanpak wordt verwacht dat men in voldoende gelegenheid wordt gesteld om kennis te nemen van het ontwerp bestemmingsplan en eventueel bezwaar te maken. In de kerstperiode zijn mensen vaak met andere dingen bezig. Anderzijds zal het voor andere ook juist een moment zijn dat er tijd is om de bijeenkomst bij te wonen, in de stukken te duiken en eventueel bezwaar te maken. Uit een gesprek met de wijkmanager wordt geconcludeerd dat er geen belangenclubs en/of prominenten in beeld zijn die benaderd kunnen worden om extra aandacht te vragen voor het proces.

Om extra aandacht te genereren voor de ter inzage legging van het bestemmingsplan wordt een tweede nieuwsbrief verstuurd na de kerstperiode. Naast de kerstwens en terugkoppeling van de bijeenkomst wordt men erop geattendeerd dat het bestemmingsplan nog 2,5 week ter inzage ligt. Ervaring leert dat het tweemaal versturen van een nieuwsbrief (in alle gevallen) resulteert in significant meer, zowel positieve als negatieve, reacties vanuit de buurt. De tweede nieuwsbrief is als het ware een reminder waarop vaak toch meer mensen reageren.

Tot slot wordt tweemaal aangeboden om vragen over het ontwerp bestemmingsplan en eventueel bezwaar per mail, telefonisch of via een persoonlijk gesprek te stellen. De ontwikkelaar en de gemeente zullen dit samen faciliteren. Met dit aanbod worden mensen bediend die om wat voor reden dan ook niet in staat zijn om aanwezig te zijn bij de bijeenkomst. Daarnaast worden belanghebbende op zeer directe en persoonlijke manier meegenomen in het proces.

Al met al wordt verwacht dat de buurt met dit aanbod, ondanks de kerstperiode, bovengemiddeld wordt gefaciliteerd in het kennis nemen van het ontwerp bestemmingsplan en/of maken van bezwaar hiertegen.

Gevraagde besluit
Wij vernemen graag de zienswijze van de wethouder op het proces en hopen akkoord te krijgen op de voorgestelde aanpak en planning.

ADDENDUM OP ANTERIEURE OVEREENKOMST

Datum 04-08-2022
Ons kenmerk 220804-ZWVG-LD-001

ADDENDUM
op de Anterieure overeenkomst betreffende te Zwolle

ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: gemeente Zwolle, bezoekadres te Zwolle (postadres: , 8000 GA), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 08218173, op grond van onderdeel 11 van het Mandaatbesluit van de Gemeente Zwolle en krachtens volmacht van de burgemeester van de gemeente Zwolle te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door , hoofd van de afdeling Vastgoed;
   de gemeente Zwolle hierna te noemen: "**de Gemeente**";
   enerzijds.

en;

2.a. de besloten vennootschap: Slokker Zwolle Schuttevaer B.V., statutair gevestigd te Huizen, en aldaar kantoorhoudende aan de , ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 66732468 , te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door , in zijn hoedanigheid van alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder; en,

2.b. de besloten vennootschap: Schuttevaer Zwolle B.V., statutair gevestigd te Almere en aldaar kantoorhoudende aan de (1316 BW) Randstad 22 139, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 66665221, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap:
Leidvast I B.V., eveneens statutair gevestigd te Almere en kantoorhoudende aan de (1316 BW) Randstad 22 139, te dezen op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap:
Heech Holding B.V., eveneens statutair gevestigd te Almere en kantoorhoudende aan de (1316 BW) Randstad 22 139, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap:
Atrium Management B.V., eveneens statutair gevestigd te Almere en kantoorhoudende aan de (1316 BW) Randstad 22 139, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap:
Atrium Arco Iris B.V., eveneens statutair gevestigd te Almere en kantoorhoudende aan de (1316 BW) Randstad 22 139, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd in zijn hoedanigheid van alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder,

2.c. VOF Zwolle Schuttevaer gevestigd te Huizen, aan de , en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer ten deze

rechtsgeldig vertegenwoordigd door Slokker Zwolle Schuttevaer B.V. en Schuttevaer Zwolle B.V., beiden rechtsgeldig vertegenwoordigd zoals aangegeven onder 2a respectievelijk 2b.
Ondergetekenden Slokker Zwolle Schuttevaer B.V.; Schuttevaer Zwolle B.V. en VOF Zwolle Schuttevaer hierna tezamen te noemen:
"**de Ontwikkelaar**",
anderzijds.

De Gemeente en de Ontwikkelaar hierna gezamenlijk te noemen "**Partijen**",

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- de Gemeente en Ontwikkelaar op 4 november 2021 respectievelijk 22 oktober 2021 een anterieure overeenkomst, hierna "**de Anterieure overeenkomst**", hebben gesloten inzake de realisatie van een woningbouwproject met parkeer- en fietskelder, een deel commerciële ruimte en een buitenruimte met onder andere groenvoorzieningen en een publiekelijke route langzaam verkeer, hierna "**het Project**";
- Partijen in de Anterieure overeenkomst zijn overeengekomen dat het Project wordt gerealiseerd binnen het in de Anterieure overeenkomst gedefinieerde Exploitatiegebied.
- De Ontwikkelaar het groen realiseert rondom en tussen de bebouwing conform het door de Ontwikkelaar opgestelde groenplan genaamd "De Zwaan – S[redacted]Zwolle toelichting groen t.b.v. SOP" d.d. 22-10-2020, hierna "**het Groenplan**", Partijen genoegzaam bekend.
- Partijen na het sluiten van de Anterieure overeenkomst, en naar aanleiding van het traject om te komen tot de aanvraag omgevingsvergunning, hebben geconstateerd dat enkele groenstroken rondom het Project dwars door de eigendomsgrens lopen, wat tot gevolg heeft dat na realisatie van het Project het beheer en onderhoud van die groenstroken deels door de Gemeente en deels door de Ontwikkelaar (of haar rechtsopvolgers) zal moeten worden uitgevoerd;
- Partijen vorenstaande een onwenselijke situatie vinden, die zij willen voorkomen door het ruilen van gronden zoals in dit addendum (hierna te noemen: "**het Addendum**") omschreven en onder de in dit Addendum overeengekomen voorwaarden.

Datum 04-08-2022
Ons kenmerk 220804-ZWVG-LD-001

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1 Addendum en Anterieure overeenkomst

a. Dit Addendum is een aanvulling op de Anterieure overeenkomst.
b. De definities en begrippen alsmede de voorwaarden en bepalingen van de Anterieure overeenkomst zijn onverminderd en ongewijzigd van toepassing op dit Addendum, behoudens voor zover daarvan in dit Addendum nadrukkelijk is afgeweken.

Artikel 2 – Ruiling

a. De Ontwikkelaar is binnen het Exploitatiegebied eigenaar van:
   - twee percelen grond gelegen aan de [redacted] te Zwolle, kadastraal bekend Gemeente Zwolle, sectie A, nummer 7326 gedeeltelijk, ter gezamenlijke grootte van circa 69 m², in groene kleurarcering aangegeven op de situatietekening 2022-029, datum 30 maart 2022 die als (Bijlage 1) aan dit Addendum is gehecht, hierna te noemen: "**onroerende zaak A**"
b. De Gemeente is binnen het Exploitatiegebied eigenaar van:
   - zes percelen grond gelegen aan de [redacted] te Zwolle, kadastraal bekend Gemeente Zwolle, sectie A, nummer 7325 gedeeltelijk;
   - twee percelen grond gelegen aan de [redacted] te Zwolle, kadastraal bekend Gemeente Zwolle, sectie A, nummer 8928 gedeeltelijk,

   gezamenlijk ter grootte van circa 118 m², zoals met een oranje kleurarcering is aangegeven hiervoor genoemde situatietekening 2022-029, hierna te noemen: "**onroerende zaak B**";
c. Partijen komen overeen onroerende zaak A en onroerende zaak B te ruilen.
d. Het beoogde gebruik van onroerende zaak A is openbaar groen. Het beoogde gebruik van onroerende zaak B is groen(strook) binnen het Project.
e. De ruiling geschiedt tegen betaling van een toegift door de Ontwikkelaar aan de Gemeente van € [redacted]- (zegge: [redacted] euro). In dit verband verklaren Partijen dat de waarde van onroerende zaak A € [redacted]- (zegge: [redacted] euro) bedraagt en de waarde van onroerende zaak B € [redacted],-- (zegge: z[redacted] euro).
f. De ruiling geschiedt voorts onder de hierna in lid g. tot en met m. vermelde voorwaarden. Voor zover die voorwaarden afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid c van de Anterieure overeenkomst, prevaleren de hierna in lid g. tot en met m. vastgelegde voorwaarden.
g. Op de ruilovereenkomst zijn, voor wat betreft de onroerende zaak B, hoofdstuk 1 en 2, met uitzondering van artikel 2.3, 2.4 lid a, 2.4 lid b en 2,10, en de artikelen 3.1, 3.10, 3.11, 3.14 en 3.16 van de Algemene verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken Gemeente Zwolle 2012 van toepassing, met dien verstande dat de gronden worden geleverd in de staat waarin deze zich bij het ondertekenen van dit Addendum bevinden ('as is').

h. De feitelijke levering (aflevering) van de onroerende zaak A aan de Gemeente zal geschieden in de staat waarin deze zich bij het ondertekenen van dit Addendum bevinden ('as is').
i. De overdracht van de onroerende zaak B geschiedt onder de voorwaarden dat Ontwikkelaar op de onroerende zaken A en B groenvoorzieningen realiseert of laat realiseren conform de voorwaarden zoals die tot stand zijn gekomen tijdens het traject om te komen tot het indienen van de omgevingsvergunning, het Groenplan en de bepalingen zoals opgenomen in de af te geven omgevingsvergunning.
j. De levering ter uitvoering van de onder c. omschreven overeenkomst vindt plaats gelijktijdig met de op grond van de Anterieure overeenkomst door de Gemeente aan de Ontwikkelaar te leveren percelen. Partijen stemmen ermee in dat de leveringen ter uitvoering van de ruilovereenkomst worden opgenomen in de akte van levering ter uitvoering van de Anterieure overeenkomst, te verlijden voor de in de Anterieure overeenkomst genoemde notaris.
k. Indien in afwijking van lid i een separate akte van ruiling wordt opgesteld, komen alle kosten van de overdracht ter uitvoering van de ruilovereenkomst, waaronder begrepen notariële kosten voor het opmaken van de akte van ruiling, de kadasterkosten en daarover verschuldigde omzetbelasting voor rekening van de Ontwikkelaar.
l. De ter zake van de verkrijging verschuldigde overdrachtsbelasting/ omzetbelasting, is voor rekening van de desbetreffende verkrijger, Als uitgangspunt heeft te gelden dat gestreefd wordt naar een voor de Gemeente fiscaal meest gunstige wijze van overdracht. In ieder geval inhoudende dat er voor de Gemeente geen nadeel of extra kosten voortvloeien.
m. De kosten welke verband houden met het royeren (doorhalen) van (eventuele) op de onroerende zaken rustende hypotheken, pandrechten en beslagen komen voor rekening van de overdragende partij. De kosten van de persoonsgebonden recherches, waaronder begrepen Gemeentelijke Basis Administratie, VIS, het Insolventieregister en Kamer van koophandel komen voor rekening van de partij ten behoeve waarvan de inzage wordt gedaan.

Artikel 3 – Kettingbeding

a. Overeenkomstig artikel 3.16 van de algemene verkoopvoorwaarden is Ontwikkelaar verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in (in verband met tijdsverloop nog van toepassing zijnde) artikel 2 lid i van dit Addendum en artikelen 3.10, 3.11, 3.14 en 3.16 van de algemene verkoopvoorwaarden bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct

opeisbare boete van € [redacted],-, ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

b. Op gelijke wijze als hierboven onder lid a bepaald, verbindt Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a bedoelde artikelen, als de in lid a en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

Artikel 4 – Erfdienstbaarheid overhangende balkons en luifels

Inzake overhangende balkons en luifels boven openbaar gebied komen Partijen in aanvulling op de Anterieure overeenkomst het hierna volgende overeen. Indien door de uitvoering van het Project er sprake is van overhangende balkons of luifels boven openbaar gebied zal in de akte van levering ter uitvoering van de Anterieure overeenkomst een erfdienstbaarheid worden gevestigd inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van gemelde akte van levering bestaande bouwplan een op het heersende erf te bouwen balkon of te plaatsen luifel, gedeeltelijk boven het dienende erf uitsteekt. De vestiging van de betreffende erfdienstbaarheid zal nader worden uitgewerkt door de notaris in de betreffende akte van levering.

Artikel 5 – Totstandkomingsvereiste

Dit addendum is aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Zwolle haar goedkeuring verleent aan deze overeenkomst. Indien de goedkeuring niet wordt verleend, dient de Gemeente de Ontwikkelaar hiervan onverwijld in kennis te stellen en daarbij aan te geven dat dit addendum op grond van dit artikel niet wordt aangegaan. De Gemeente is hierdoor niet gehouden tot het betalen van enigerlei schadevergoeding.

Artikel 6 – Bijlagen

De volgende bijlage maakt onlosmakelijk deel uit van dit Addendum en wordt daartoe mede door partijen geparafeerd voor zover dat nog niet is geschied. Bij strijdigheid tussen de bijlage en dit Addendum prevaleert het Addendum.

Bijlage 1. situatietekening nr. 2022-029, d.d. 30 maart 2022

Aldus in drievoud opgemaakt te Zwolle en getekend:

te Zwolle d.d. _____ te _____ d.d._____

perspectief

Zwolle

Datum 04-08-2022
Ons kenmerk 220804-ZWVG-LD-001

De gemeente Zwolle:

namens dezen

_____

De [redacted]

De Ontwikkelaar
Slokker Zwolle Schuttevaer B.V
namens dezen

_____

[redacted]

te_____d.d._____

De Ontwikkelaar
Schuttevaer Zwolle B.V.
namens deze

_____

[redacted]

te_____op_____

[redacted]

namens deze

_____

dhr. [redacted]

_____

[redacted]

CONCEPT

ADDENDUM OP ANTERIEURE OVEREENKOMST

Datum 04-08-2022
Ons kenmerk 220804-ZWVG-LD-001

ADDENDUM
op de Anterieure overeenkomst betreffende te Zwolle

ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: gemeente Zwolle, bezoekadres te Zwolle (postadres: , 8000 GA), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 08218173, op grond van onderdeel 11 van het Mandaatbesluit van de Gemeente Zwolle en krachtens volmacht van de burgemeester van de gemeente Zwolle te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door , hoofd van de afdeling Vastgoed;
   de gemeente Zwolle hierna te noemen: "**de Gemeente**";
   enerzijds.

en;

2.a. de besloten vennootschap: Slokker Zwolle Schuttevaer B.V., statutair gevestigd te Huizen, en aldaar kantoorhoudende aan de , , ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 66732468 , te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door , in zijn hoedanigheid van alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder; en,

2.b. de besloten vennootschap: Schuttevaer Zwolle B.V., statutair gevestigd te Almere en aldaar kantoorhoudende aan de (1316 BW) Randstad 22 139, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 66665221, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap:
Leidvast I B.V., eveneens statutair gevestigd te Almere en kantoorhoudende aan de (1316 BW) Randstad 22 139, te dezen op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap:
Heech Holding B.V., eveneens statutair gevestigd te Almere en kantoorhoudende aan de (1316 BW) Randstad 22 139, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap:
Atrium Management B.V., eveneens statutair gevestigd te Almere en kantoorhoudende aan de (1316 BW) Randstad 22 139, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap:
Atrium Arco Iris B.V., eveneens statutair gevestigd te Almere en kantoorhoudende aan de (1316 BW) Randstad 22 139, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd in zijn hoedanigheid van alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder,

2.c. VOF Zwolle Schuttevaer gevestigd te Huizen, aan de , en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer ten deze

rechtsgeldig vertegenwoordigd door Slokker Zwolle Schuttevaer B.V. en Schuttevaer Zwolle B.V., beiden rechtsgeldig vertegenwoordigd zoals aangegeven onder 2a respectievelijk 2b.
Ondergetekenden Slokker Zwolle Schuttevaer B.V.; Schuttevaer Zwolle B.V. en VOF Zwolle Schuttevaer hierna tezamen te noemen:
"**de Ontwikkelaar**",
anderzijds.

De Gemeente en de Ontwikkelaar hierna gezamenlijk te noemen "**Partijen**",

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- de Gemeente en Ontwikkelaar op 4 november 2021 respectievelijk 22 oktober 2021 een anterieure overeenkomst, hierna "**de Anterieure overeenkomst**", hebben gesloten inzake de realisatie van een woningbouwproject met parkeer- en fietskelder, een deel commerciële ruimte en een buitenruimte met onder andere groenvoorzieningen en een publiekelijke route langzaam verkeer, hierna "**het Project**";
- Partijen in de Anterieure overeenkomst zijn overeengekomen dat het Project wordt gerealiseerd binnen het in de Anterieure overeenkomst gedefinieerde Exploitatiegebied.
- De Ontwikkelaar het groen realiseert rondom en tussen de bebouwing conform het door de Ontwikkelaar opgestelde groenplan genaamd "De Zwaan – [redacted] Zwolle toelichting groen t.b.v. SOP" d.d. 22-10-2020, hierna "**het Groenplan**", Partijen genoegzaam bekend.
- Partijen na het sluiten van de Anterieure overeenkomst, en naar aanleiding van het traject om te komen tot de aanvraag omgevingsvergunning, hebben geconstateerd dat enkele groenstroken rondom het Project dwars door de eigendomsgrens lopen, wat tot gevolg heeft dat na realisatie van het Project het beheer en onderhoud van die groenstroken deels door de Gemeente en deels door de Ontwikkelaar (of haar rechtsopvolgers) zal moeten worden uitgevoerd;
- Partijen vorenstaande een onwenselijke situatie vinden, die zij willen voorkomen door het ruilen van gronden zoals in dit addendum (hierna te noemen: "**het Addendum**") omschreven en onder de in dit Addendum overeengekomen voorwaarden.

CONCEPT

Datum 04-08-2022
Ons kenmerk 220804-ZWVG-LD-001

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1 Addendum en Anterieure overeenkomst

a. Dit Addendum is een aanvulling op de Anterieure overeenkomst.
b. De definities en begrippen alsmede de voorwaarden en bepalingen van de Anterieure overeenkomst zijn onverminderd en ongewijzigd van toepassing op dit Addendum, behoudens voor zover daarvan in dit Addendum nadrukkelijk is afgeweken.

Artikel 2 – Ruiling

a. De Ontwikkelaar is binnen het Exploitatiegebied eigenaar van:
   - twee percelen grond gelegen aan de [redacted] te Zwolle, kadastraal bekend Gemeente Zwolle, sectie A, nummer 7326 gedeeltelijk, ter gezamenlijke grootte van circa 69 m², in groene kleurarcering aangegeven op de situatietekening 2022-029, datum 30 maart 2022 die als (Bijlage 1) aan dit Addendum is gehecht, hierna te noemen: "**onroerende zaak A**"
b. De Gemeente is binnen het Exploitatiegebied eigenaar van:
   - zes percelen grond gelegen aan de [redacted] te Zwolle, kadastraal bekend Gemeente Zwolle, sectie A, nummer 7325 gedeeltelijk;
   - twee percelen grond gelegen aan de [redacted] te Zwolle, kadastraal bekend Gemeente Zwolle, sectie A, nummer 8928 gedeeltelijk,

   gezamenlijk ter grootte van circa 118 m², zoals met een oranje kleurarcering is aangegeven hiervoor genoemde situatietekening 2022-029, hierna te noemen: "**onroerende zaak B**";
c. Partijen komen overeen onroerende zaak A en onroerende zaak B te ruilen.
d. Het beoogde gebruik van onroerende zaak A is openbaar groen. Het beoogde gebruik van onroerende zaak B is groen(strook) binnen het Project.
e. De ruiling geschiedt tegen betaling van een toegift door de Ontwikkelaar aan de Gemeente van € [redacted] (zegge: [redacted] euro). In dit verband verklaren Partijen dat de waarde van onroerende zaak A € [redacted] (zegge: [redacted] euro) bedraagt en de waarde van onroerende zaak B € [redacted] (zegge: [redacted]).
f. De ruiling geschiedt voorts onder de hierna in lid g. tot en met m. vermelde voorwaarden. Voor zover die voorwaarden afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid c van de Anterieure overeenkomst, prevaleren de hierna in lid g. tot en met m. vastgelegde voorwaarden.
g. Op de ruilovereenkomst zijn, voor wat betreft de onroerende zaak B, hoofdstuk 1 en 2, met uitzondering van artikel 2.3, 2.4 lid a, 2.4 lid b en 2,10, en de artikelen 3.1, 3.10, 3.11, 3.14 en 3.16 van de Algemene verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken Gemeente Zwolle 2012 van toepassing, met dien verstande dat de gronden worden geleverd in de staat waarin deze zich bij het ondertekenen van dit Addendum bevinden ('as is').

CONCEPT

h. De feitelijke levering (aflevering) van de onroerende zaak A aan de Gemeente zal geschieden in de staat waarin deze zich bij het ondertekenen van dit Addendum bevinden (‘as is’).
i. De overdracht van de onroerende zaak B geschiedt onder de voorwaarden dat Ontwikkelaar op de onroerende zaken A en B groenvoorzieningen realiseert of laat realiseren conform de voorwaarden zoals die tot stand zijn gekomen tijdens het traject om te komen tot het indienen van de omgevingsvergunning, het Groenplan en de bepalingen zoals opgenomen in de af te geven omgevingsvergunning.
j. De levering ter uitvoering van de onder c. omschreven overeenkomst vindt plaats gelijktijdig met de op grond van de Anterieure overeenkomst door de Gemeente aan de Ontwikkelaar te leveren percelen. Partijen stemmen ermee in dat de leveringen ter uitvoering van de ruilovereenkomst worden opgenomen in de akte van levering ter uitvoering van de Anterieure overeenkomst, te verlijden voor de in de Anterieure overeenkomst genoemde notaris.
k. Indien in afwijking van lid i een separate akte van ruiling wordt opgesteld, komen alle kosten van de overdracht ter uitvoering van de ruilovereenkomst, waaronder begrepen notariële kosten voor het opmaken van de akte van ruiling, de kadasterkosten en daarover verschuldigde omzetbelasting voor rekening van de Ontwikkelaar.
l. De ter zake van de verkrijging verschuldigde overdrachtsbelasting/ omzetbelasting, is voor rekening van de desbetreffende verkrijger, Als uitgangspunt heeft te gelden dat gestreefd wordt naar een voor de Gemeente fiscaal meest gunstige wijze van overdracht. In ieder geval inhoudende dat er voor de Gemeente geen nadeel of extra kosten voortvloeien.
m. De kosten welke verband houden met het royeren (doorhalen) van (eventuele) op de onroerende zaken rustende hypotheken, pandrechten en beslagen komen voor rekening van de overdragende partij. De kosten van de persoonsgebonden recherches, waaronder begrepen Gemeentelijke Basis Administratie, VIS, het Insolventieregister en Kamer van koophandel komen voor rekening van de partij ten behoeve waarvan de inzage wordt gedaan.

Artikel 3 – Kettingbeding

a. Overeenkomstig artikel 3.16 van de algemene verkoopvoorwaarden is Ontwikkelaar verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in (in verband met tijdsverloop nog van toepassing zijnde) artikel 2 lid i van dit Addendum en artikelen 3.10, 3.11, 3.14 en 3.16 van de algemene verkoopvoorwaarden bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct

CONCEPT

opeisbare boete van € [redacted], ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

b. Op gelijke wijze als hierboven onder lid a bepaald, verbindt Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a bedoelde artikelen, als de in lid a en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

Artikel 4 – Erfdienstbaarheid overhangende balkons

Inzake overhangende balkons boven openbaar gebied komen Partijen in aanvulling op de Anterieure overeenkomst het hierna volgende overeen. Indien door de uitvoering van het Project er sprake is van overhangende balkons boven openbaar gebied zal in de akte van levering ter uitvoering van de Anterieure overeenkomst een erfdienstbaarheid worden gevestigd inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van gemelde akte van levering bestaande bouwplan een op het heersende erf te bouwen balkon, gedeeltelijk boven het dienende erf uitsteekt. De vestiging van de betreffende erfdienstbaarheid zal nader worden uitgewerkt door de notaris in de betreffende akte van levering.

Artikel 5 – Totstandkomingsvereiste

Dit addendum is aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Zwolle haar goedkeuring verleent aan deze overeenkomst. Indien de goedkeuring niet wordt verleend, dient de Gemeente de Ontwikkelaar hiervan onverwijld in kennis te stellen en daarbij aan te geven dat dit addendum op grond van dit artikel niet wordt aangegaan. De Gemeente is hierdoor niet gehouden tot het betalen van enigerlei schadevergoeding.

Artikel 6 – Bijlagen

De volgende bijlage maakt onlosmakelijk deel uit van dit Addendum en wordt daartoe mede door partijen geparafeerd voor zover dat nog niet is geschied. Bij strijdigheid tussen de bijlage en dit Addendum prevaleert het Addendum.

Bijlage 1. situatietekening nr. 2022-029, d.d. 30 maart 2022

Aldus in drievoud opgemaakt te Zwolle en getekend:

te Zwolle d.d. _____ te _____ d.d._____

CONCEPT

Datum 04-08-2022
Ons kenmerk 220804-ZWVG-LD-001

De gemeente Zwolle:

namens dezen

_____

[redacted]

Hoofd afdeling Vastgoed

De Ontwikkelaar
Slokker Zwolle Schuttevaer B.V
namens dezen

_____

Bestuurder/Directeur

te_____d.d._____

De Ontwikkelaar
Schuttevaer Zwolle B.V.
namens deze

_____

[redacted]

Bestuurder/Directeur

te_____op_____

De Ontwikkelaar
VOF Zwolle Schuttevaer
namens deze

_____

[redacted]

_____

[redacted]

CONCEPT

harmonie

Zwolle

BESLUIT TOT RUILING

Datum 14 februari 2023
Ons kenmerk 221209-ZWVG-LD-001

Betreffende: ruiling van tien (10) percelen grond gelegen aan de [redacted], [redacted] en de [redacted] te Zwolle.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN ZWOLLE,

OVERWEGENDE DAT:

- de Gemeente eigenaar is van de onroerende zaken:
  - zes percelen grond gelegen aan de [redacted] te Zwolle, kadastraal bekend Gemeente Zwolle, sectie A, nummer 7325 gedeeltelijk;
  - twee percelen grond gelegen aan de [redacted] te Zwolle, kadastraal bekend Gemeente Zwolle, sectie A, nummer 8928 gedeeltelijk;

- de besloten vennootschappen: Slokker Zwolle Schuttevaer B.V. en Schuttevaer Zwolle B.V. en VOF Zwolle Schuttevaer hierna tezamen te noemen: "**de Ontwikkelaar**" eigenaar is van de onroerende zaken:
  - twee percelen grond gelegen aan de [redacted] te Zwolle, kadastraal bekend Gemeente Zwolle, sectie A, nummer 7326 gedeeltelijk, ter gezamenlijke grootte van circa 69 m²;

- de Gemeente en Ontwikkelaar op 4 november 2021 respectievelijk 22 oktober 2021 een anterieure overeenkomst, hierna "**de Anterieure overeenkomst**", hebben gesloten inzake de realisatie van een woningbouwproject met parkeer- en fietskelder, een deel commerciële ruimte en een buitenruimte met onder andere groenvoorzieningen en een publiekelijke route langzaam verkeer (hierna: "**het Project**";

- De Ontwikkelaar het groen realiseert rondom en tussen de bebouwing conform het door de Ontwikkelaar opgestelde groenplan genaamd "De Zwaan – [redacted] Zwolle toelichting groen t.b.v. SOP" d.d. 22-10-2020;

- Partijen na het sluiten van de Anterieure overeenkomst, en naar aanleiding van het traject om te komen tot de aanvraag omgevingsvergunning, hebben geconstateerd dat enkele groenstroken rondom het Project dwars door de eigendomsgrens lopen, wat tot gevolg heeft dat na realisatie van het Project het beheer en onderhoud van die groenstroken deels door de Gemeente en deels door de Ontwikkelaar (of haar rechtsopvolgers) zal moeten worden uitgevoerd;

- Partijen vorenstaande een onwenselijke situatie vinden, die zij willen voorkomen door het ruilen van gronden zoals in het tussen de Gemeente en Ontwikkelaar overeengekomen addendum op de Anterieure overeenkomst en onder de in dit addendum overeengekomen voorwaarden;

- de Gemeente en de Ontwikkelaar ten behoeve van onderhavige transactie een addendum op de Anterieure overeenkomst oftewel een ruiling zijn overeengekomen;

- tegen voormelde ruiling van de voornoemde percelen grond over en weer géén overwegende bezwaren bestaan;

- de Ontwikkelaar zich met de ruiling onder betaling van een toegift, alsmede met de overige aan de ruiling te verbinden voorwaarden en/of bepalingen, akkoord heeft verklaard;

- de ruilovereenkomst, waarvoor bij dit besluit goedkeuring wordt verleend, mede een verkoopprijs bevat die voortvloeit uit de Grondprijzennota 2022;

Gelet op artikel 160 van de Gemeentewet;

B E S L U I T E N:

1. aan de Gemeente, af te staan:
   - zes percelen grond gelegen aan de [redacted] te Zwolle, kadastraal bekend Gemeente Zwolle, sectie A, nummer 7325 gedeeltelijk;
   - twee percelen grond gelegen aan de [redacted] te Zwolle, kadastraal bekend Gemeente Zwolle, sectie A, nummer 8928 gedeeltelijk;

   gezamenlijk ter grootte van circa 118 m², zoals met een oranje kleurarcering is aangegeven op de situatietekening 2022-029, d.d. 30 maart 2022;

2. van de Wederpartij onder betaling van een toegift ad € [redacted] (zegge: [redacted] euro), aan te nemen en te aanvaarden:
   - twee percelen grond gelegen aan de [redacted] te Zwolle, kadastraal bekend Gemeente Zwolle, sectie A, nummer 7326 gedeeltelijk, ter gezamenlijke grootte van circa 69 m², in groene kleurarcering aangegeven op de genoemde situatietekening 2022-029;

en voorts onder de voorwaarden en bepalingen genoemd in de bij dit besluit behorende addendum (ruilovereenkomst) met kenmerk 221209-ZWVG-LD-001.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,
namens dezen,

_____

[redacted]
Hoofd afdeling Vastgoed

Aansluiten op gemeenteriool

Aansluiten op gemeenteriool

Aansluiten op gemeenteriool

Aansluiten op Infiltratiekratten

Aansluiten op Infiltratiekratten

Aansluiten op Infiltratiekratten

MACHTIGING -*INZAKE SLOOPMELDING & LANDELIJK ASBEST VOLG SYSTEEM*

Ten aanzien van de voorgenomen sloopwerkzaamheden en het bouwrijp maken van het perceel gelegen aan de S[redacted]e Zwolle, machtigt ondergetekende, als eigenaar en/of rechtsgeldig vertegenwoordiger van percelen/opstallen, hierbij de onderstaande partij:

Boverhoff Beton-, Boor- en Zaagbedrijf en Sloopwerken B.V.

voor het verzorgen van de benodigde sloopmelding conform artikel 1.26.4 van het Bouwbesluit 2012 en invoer in het LAVS ten behoeve van:

Totaalsloop en asbestsanering conform asbestinventarisatierapport, welke is bijgevoegd is bij deze sloopmelding.

Alsmede voor het ondertekenen van de geleidebiljetten voor het afvoeren van de vrijkomende materialen.

Hoogachtend,

Bedrijfsnaam	: VOF Zwolle Schuttevaer
KvK nummer	: [redacted]
Vestigingsnummer KvK	: [redacted]
Contactpersoon	: [redacted]
Functie	: Ontwikkelingsmanager
Voorletters	: [redacted]
Voorvoegsel	:
Achternaam	: [redacted]
Geslacht	: Man
Telefoonnummer	: [redacted]
E-mailadres	: [redacted]
Postcode	: [redacted]
Huisnummer (en letter)	: [redacted]
Straat	: [redacted]
Plaats	: Huizen

Datum	: 20 april 2022
Plaats	: Huizen
Naam rechtsgeldig ondertekenaar	: D[redacted]
Functie	: bestuurder / directeur [redacted] e Schuttevaer BV
Handtekening	[redacted]
Datum	:
Plaats	:
Naam rechtsgeldig ondertekenaar	[redacted]
Functie	: bestuurder / directeur Schuttevaer Zwolle BV
Handtekening	[redacted]

PROJECT- / VGM-PLAN

SLOOPVEILIGHEIDSPLAN



Projectnummer	:	20 / 329
Betreft	:	Sloop voormalig kantoorgebouw [redacted] te Zwolle
Versie	:	1.0
Datum	:	26 april 2022

Boverhoff Sloopwerken

[redacted]

Heerde

Sloop - Milieu - Recycling - Boren - Infra

Boverhoff Groep

Heerde - telefoon 0578 - 69 31 36 - www.boverhoff.nl

Projectgegevens 3
1.0 Algemeen 4
1.1 Aard van de werkzaamheden 4
1.2 Aard van het bouwwerk 4
1.3 Korte omschrijving van het werk 4
1.4 Sloopmelding 5
1.5 Overige vergunningen 5
2.0 Organisatie 6
2.1 Organisatie 6
2.2 Projectorganisatie 6
2.3 Tijdsplanning, werk- en rusttijden en informatie 6
2.4 Gegevens omtrent de aanwezigheid van andere bedrijven op de locatie 7
3.0 Voorbereidende werkzaamheden 8
3.1 Bouwplaats voorziening 8
3.2 Ontkoppeling van sloopobject (gas, water en elektra) 8
4.0 Uitvoering sloopwerkzaamheden 9
4.1 Sloopwerkzaamheden 9
4.2 Scheiden en afvoeren van afvalstoffen 15
4.3 Geleidingsbiljetten 16
4.4 Prognose vrijkomende sloopmaterialen / codes productblad 16
4.5 In te zetten materieel 16
5.0 Oplevering 17
6.0 Veiligheid, Gezondheid en Milieu 18
6.1 Werk-/veiligheidsbespreking: 18
6.2 Persoonlijke beschermingsmiddelen: 19
6.3 Weersomstandigheden 19
6.4 Veiligheidsmaatregelen 19
6.5 Risico-inventarisatie en -evaluatie 22

Mapindeling en overige

Voor Tab -	11.2	Logboekformulier
Tab 1 -		Sloop VGM plan
Tab 2 -	8	Kopie akkoord sloopmelding
		Kopie aanvraagformulier sloopmelding
		Startmelding aan bevoegd gezag
		Bewijs verstrekken werkplan aan opdrachtgever
Tab 3 -	10	Checklijst uitvoering sloopwerkzaamheden
	11.1	Deelnemerslijst veiligheidsinstructie / toolbox
	13	Interne evaluatie / proces verbaal van oplevering
	13.1	Projectbeoordeling / inspectie leidinggevenden
	12.1	Standaard noodplan
Tab 4 -	9	Productbladen
Tab 5 -		KLIC melding
Tab 6 -	12.2	PRC 0310 voorbereiding noodsituatie
	14	PRC 0430 behandeling defect materieel
	15	PRC 0440 persoonlijke beschermingsmiddelen
	16	PRC 0510 uitvoering sloopwerkzaamheden
	17	PRC 0700 opslag, transport en verwerking van vrijkomende materialen
Tab 7 -		Kopie procescertificaat
Tab 8 -	18.1	Formulier kwaliteitsverbetering
	18.2	PRC 1010 kwaliteitsverbetering
	19.1	Melding ongeval/incidentenformulier
	19.2	PRC 1040 melding van ongevallen en incidenten
Tab 9 -		Kopie bonnen en biljetten
Tab 10 -	20	Asbestinventarisatie SC-540 en rapportage asbest-vrijgaves
Tab 11 –	21	Coronaprotocol.

Projectgegevens

Opdrachtgever		
Naam	:	Slokker Vastgoed B.V. – Vestiging Zwolle
Adres	:	
Postcode	:	
Plaats	:	Zwolle
Telefoon	:	
Fax / E-mail	:	

Werklocatie		
Adres	:	
Plaats	:	Zwolle
Telefoon	:	-

Aannemer sloopwerk		
Naam	:	Boverhoff Sloopwerken B.V.
Adres	:	
Postcode	:	
Plaats	:	Heerde
Telefoon	:	
Contactpersoon	:	/
E-mail	:	@boverhoff.nl / @boverhoff.nl
VGM coördinator	:	
E-mail	:	@boverhoff.nl

Inspectie SZW		
Telefoon	:	

Gemeente		
Naam	:	Gemeente Zwolle
Adres	:	Postbus 10007
Postcode	:	8000 GA
Plaats	:	Zwolle
Telefoon	:	14 038
Contactpersoon	:	-
E-mail	:	-

1.0 Algemeen

1.1 Aard van de werkzaamheden

Het project omvat het selectief en milieukundig slopen van het voormalig kantoorgebouw gelegen aan de [redacted] te Zwolle.

1.2 Aard van het bouwwerk

Het betreft een voormalig kantoorgebouw van vier bouwlagen en een dakopbouw gelegen aan de [redacted] te Zwolle. Het betreft een traditioneel gebouw kantoorgebouw inclusief kelder en verhard buitenterrein..

Afbeelding: Bovenaanzicht [redacted] te Zwolle.



1.3 Korte omschrijving van het werk

De sloop bestaat uit het compleet slopen van het voormalig kantoorgebouw gelegen aan de [redacted] te Zwolle. Dit ten behoeve van het voornemen van Slokker Vastgoed om een nieuwbouwcomplex te realiseren met ca. 109 appartementen en woningen op een half-verdiepte parkeerkelder ter grootte van bijna het gehele terrein.
Dit plan heeft alleen betrekking op het slopen van het bestaande kantoorpand, inclusief fundatie tot aanlegdiepte en het opnemen en verwijderen van bestrating e.d.. Daarnaast dienen de aanwezige heipalen te worden ingekort tot 1000 mm minus NAP. De heipalen worden digitaal ingemeten. Na de totaalsloop dient het terrein, ontdaan van alle leidingen, bouwresten en puin e.d. te worden geëgaliseerd en bouwrijp te worden achtergelaten. Uitvoering van het werk geschied in den droge. Daarnaast behoort het verwijderen en afvoeren van het kapvergunningsvrije groen ook tot de opdracht. Dit alles met maximale aandacht en minimale omgevingshinder voor de directe omgeving.

Tijdens de analyse van het sloopobject is geconstateerd dat bijzonder aandacht besteed dient te worden aan:

☒ Asbest	Asbestinventarisatie [redacted] Asbestinventarisatie en Advies met projectnummer WAI-20020 d.d. 03-10-2021
☒ Verontreinigde grond	Verkennend en nader bodemonderzoek rapportage van Lievense Milieu B.V. met projectnummer SOL012226 d.d. 19 februari 2021. Er zijn geen belemmeringen voor sloop. T.p.v. boring 16 (Noord-Oostelijk deel parkeer terrein is een verontreiniging van 15 m3 met barium en lood (matig tot sterk), zie 20. Bodemrapporten voor de samenvatting en tekening.
☒ Kabels	Voor aanvang machinale sloop wordt een KLIC melding uitgevoerd. KLIC 22G259524-1 ter voorbereiding reeds uitgevoerd.
☒ Belendende percelen	Opstallen staan op eigen terrein, los van overige belendingen. Opdrachtgever verzorgt bouwkundige opname.
☒ verhardingen / groen	Verwijderen lage en kapvergunningsvrije groenvoorziening
☒ Parkeren / laden / lossen	Parkeren en laden/lossen gebeurd binnen de bouwhekken op eigen terrein. De [redacted] mag niet worden gestremd.
☒ Communicatie	De omgeving is door Slokker in de voorliggend periode geïnformeerd, ook t.a..v deze voorgenomen werkzaamheden. Nadere berichtgeving volgt nog voor start via de eerder gebruikte communicatiekanalen.
☒ Natuur	Natuurtoets Eco Groen : zie bijlage; geen aanleiding tot nader onderzoek of specifieke maatregelen bij de sloop.
☒ Anders	Coronaprotocol zie bijlage.

Alle sloop-, sorteer-, saneer- en breekwerkzaamheden worden uitgevoerd volgens de volgende nationale beoordelings-, veiligheids- en kwaliteitsrichtlijnen:

- Asbestverwijdering	procescertificaat asbestverwijdering (voorheen SC-530)
- SVMS-007;	procescertificaat veilig en milieukundig slopen
- BRL-SIKB 7000;	procescertificaat bodemsanering
- BRL2506;	productcertificaat recyclinggranulaten
- VCA**	veiligheids checklijst aannemers (vol / hoofuitvoerder)
- NEN-EN- ISO 9001	kwaliteitsmanagementsysteem
- ISO 14001	milieumanagement systeem

1.4 Sloopmelding

Is de sloopmelding uitgevoerd : ☐ Ja / ☒ Nee / ☐ N.v.t.
Datum en code acceptatie sloopmelding : Datum en code volgt z.s.m. na acceptatie

Belangrijkste voorwaarden:

☐ Startmelding
☐ Afscheiding
☐ Behandeling vrijkomende afvalstromen
☐ Werktijden
☐ Anders nl.

1.5 Overige vergunningen

Overige vergunningen van toepassing :
☐ Overig n.l.

2.0 Organisatie

2.1 Organisatie

Boverhoff Sloopwerken B.V. maakt onderdeel uit van de Boverhoff Groep. De hoofdactiviteiten Boverhoff Sloopwerken B.V. zijn naast overige specialistische sloopwerken: totaal sloopwerken en renovatie sloopwerken. De werkzaamheden worden uitgevoerd onder toezicht van een uitvoerder.

Verder voert de Boverhoff Groep werkzaamheden uit in de GWW sector, boor- en zaagwerk in B&U sector en milieutechnische werken zoals asbestsanering, bodemsanering en mobiel puin breken.

2.2 Projectorganisatie

☒ Uitvoerder / projectleider:	
☒ Voorman (op het project aanwezig):	n.t..b

De uitvoerder heeft de leiding op de uitvoering van het project en onderhoud de contacten met de opdrachtgever, bevoegd gezag en overige partijen. De uitvoerder delegeert de dagelijkse leidinggevende taken aan de voorman.
De voorman draagt zorg voor de totale uitvoering van de projecten, waarbij hij leiding en begeleiding geeft aan het overig uitvoerend personeel. De voorman verdeelt de taken en houdt tijdens de werkzaamheden toezicht op de naleving van de wettelijke en specifieke bedrijf voorschriften op het gebied van kwaliteit, milieu en arbeidsomstandigheden.
De voorman is het aanspreekpunt op de locatie en onderhoudt de contacten met de planning over het in te zetten personeel, machines en afvoer van vrijkomende materialen.
Sloper en machinisten zijn bevoegd de opgedragen werkzaamheden uit te voeren en de gereedschappen en machines te bedienen e.e.a. in overleg met de voorman en/of uitvoerder.

Voor aanvang van het sloopproject worden de betrokken medewerkers op basis van het projectwerkplan door de uitvoerder / projectleider geïnstrueerd over de uitvoering van het sloopproject en de daar bijhorende veiligheids- en milieumaatregelen.

Bij het samenstellen van het uitvoeringsteam wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met de aanwezigheid van minimaal één medewerker met een cursus / opleiding asbestherkenning en minimaal één medewerker met BHV.

☒ Aantal medewerkers	4-12 (registratie van de medewerkers : zie checklijst)
☒ Medewerkers met B.H.V.:	Zie checklist
☒ Medewerkers met asbestherkenning:	Zie checklist

2.3 Tijdsplanning, werk- en rusttijden en informatie

De startdatum is gepland op : 1 juni 2022 start sloopwerkzaamheden.
De einddatum is gepland op : N.T.B.

De werktijden zijn van 7:00 tot 17:00 uur
De pauzes zijn van 9:30 tot 9:45 en van 12:30 tot 13:00 uur

De werk en rusttijden regeling kan in overleg met de leidinggevende (uitvoerder) worden aangepast bij verzwaarde werkomstandigheden (bijv. bij extreme kou of warmte, fysieke belastingen e.d.).

2.4 Gegevens omtrent de aanwezigheid van andere bedrijven op de locatie

Onderaannemers / Inhuurkrachten
(Bij aantreffen onvoorzien werkzaamheden. In dat geval worden de werkzaamheden eerst stil gelegd en wordt er contact opgenomen met de projectleider en opdrachtgever).

Asbestsanering (bij aantreffen onvoorzien)		**Bodemsanering (bij aantreffen onvoorzien)**	
Naam:	Milieutechniek Boverhoff B.V.	Naam:	Milieutechniek Boverhoff B.V.
Contactpersoon:	[redacted]	Contactpersoon:	[redacted]
Telefoon:	[redacted]	Telefoon:	[redacted]

3.0 Voorbereidende werkzaamheden

3.1 Bouwplaats voorziening

Afzetting / markering werkgebied
Afzetting / markering van het werkgebied wordt geregeld door :
☒ Boverhoff Sloopwerken
☐ Opdrachtgever

Afzetting / markering bestaat uit :

☒ Bouwhekken	☒ Waarschuwingsborden	☐ Waarschuwingslinten
☐ Schrikhekken	☐ Kettingen	☐ Zeil

Schaft- en sanitaire voorzieningen
Boverhoff Sloopwerken plaatst een unit voor schaft- en sanitaire voorzieningen.
Een EHBO kist en brandblusmiddelen zijn aanwezig op het werk.

Elektra en watervoorziening
Boverhoff Sloopwerken maakt gebruik, voor de opwekking en distributie van elektra, van een stroom-aggregaat. Indien noodzakelijk wordt voor de watervoorziening (sproeien / nevelen ter voorkoming van stofoverlast) een mobiel watermanagementsysteem toegepast.

3.2 Ontkoppeling van sloopobject (gas, water en elektra)

Door de opdrachtgever wordt een inventarisatie van (nog werkende) kabels en leidingen op de slooplocatie verricht.

Het afsluiten van de NUTS en telecommunicatie wordt :
☒ Uitgevoerd in opdracht van de opdrachtgever
☐ Uitgevoerd in opdracht van de aannemer
☐ N.v.t.

Controle afsluiten kabels en leidingen
Voorafgaand aan het sloopwerk controleert de uitvoerder/ voorman samen met opdrachtgever (middels de checklist uitvoering sloopwerkzaamheden) de te slopen panden of deze daadwerkelijk zijn afgesloten van de NUTS en telecommunicatie voorzieningen.

KLIC melding
Voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden wordt een **KLIC** melding gedaan, waarbij alle kabels en leidingen in kaart worden gebracht. Daarnaast stelt de opdrachtgever een tekeningen van de kabels en leidingen binnen de terreingrenzen beschikbaar. Indien er in de buurt van het te slopen pand leidingen liggen welke gehandhaafd blijven, dient de opdrachtgever de uitvoerenden te voorzien in instructies voor het werken in de buurt van de desbetreffende leidingen (veilige afstand, markeren, plaats bepaling e.d.).

4.0 Uitvoering sloopwerkzaamheden

Nadere beschrijvingen/opmerkingen/bijzondere omstandigheden:
De objecten worden gesloopt volgens de methode van het selectief en milieukundig slopen. Hierbij worden afkomende materialen (herbruikbaar, niet herbruikbaar) zoveel mogelijk gescheiden naar soort en in separate containers/bakken geladen en afgevoerd.
Niet herbruikbaar sloopafval wordt afgevoerd naar stort-/verwerkingsinrichtingen conform de Provinciale Milieu Verordening (PMV) of buiten PMV-provincies naar de door de Provincie toegewezen stort-/verwerkingsinrichtingen. Gevaarlijke afvalstoffen, welke vermeld zijn op de Eural, worden afgevoerd naar stort-/verwerkingsinrichtingen conform de Wet Milieubeheer(WMB-formulier). Klein Gevaarlijk Afval (KGA) wordt afgevoerd naar een stortplaats of inzamelinstantie conform de Wet Gevaarlijke Afvalstoffen (WGA).

4.1 Sloopwerkzaamheden

Bij de sloopwerkzaamheden worden de volgende werkzaamheden onderscheiden;

- Fundaties; beton, metselwerk, staal
- Vloeren; beton
- Buitenwanden; metselwerk, staal
- Binnenwanden; metselwerk, staal, gips, hout
- Constructies; staal, beton
- Dak; staal, hout, dakleer, isolatie
- Deuren; hout, staal, metalen
- Kozijnen; hout, staal, metalen
- Terreinverharding; elementenverharding, beton
- Terreininrichting; groenvoorziening, bomen, hekwerk
- Anders; installaties

Uitvoering werkvolgorde en slooptechnieken

Ruimten/delen sloopobject	Slooptechniek	Vrijkomend materiaal		
		Sloopmateriaal	Sloopafval	
			Herbruik-baar	Niet her-bruikbaar
Fundaties	Machinaal	Beton	100 %	
		Metselwerk	100 %	
		Staal	100 %	
Vloeren	Machinaal	Beton	100 %	
	Handmatig			
Muren en wanden	Machinaal	Metselwerk	100 %	
	Handmatig	Beton	100 %	
		Staal	100 %	
		Gips	85 %	15 %
		Hout	98 %	2 %
Constructies	Machinaal	Beton	100 %	
		Staal	100 %	
Dak	Machinaal	Hout	98 %	
	Handmatig	Staal	100 %	
		Dakleer		100 %
		Isolatiemateriaal		100 %
Deuren & kozijnen	Machinaal	Hout	95 %	5 %
	Handmatig	Staal	100 %	
		Metalen	100 %	
Installaties	Machinaal	Staal	100 %	
	Handmatig	Metalen	100 %	
Terreinverharding	Machinaal	Betonplaten	100 %	
	Handmatig	Asfalt	100 %	
Terreininrichting	Machinaal	Takken	100 %	
	Handmatig	Stobben	100 %	

ALGEMEEN

Verwijderen van los afval, inboedel etc.
De slooplocatie wordt schoon, vrij van inventaris, vloerbedekking en losliggend vuil opgeleverd door de opdrachtgever. Indien in het pand nog los afval of inboedel aanwezig is, wordt zoveel mogelijk verwijderd zodat geen vermenging ontstaat met het sloopafval. Dit afval wordt separaat verzameld en aangeboden aan de opdrachtgever.

Verwijderen asbesthoudende materialen
Na de verwijdering van het losse afval en inboedel wordt er gestart met het saneren van alle asbesthoudende materialen zoals genoemd in het asbestinventarisatierapport(en) onder 1.3 van dit werkplan. De asbest verwijdering werkzaamheden worden gemeld aan de dienst Inspectie SWZ, het bevoegd gezag (gemeente Zwolle) en de Certificerende Instelling. Voorafgaand aan de saneringswerkzaamheden dient een sloopmelding gedaan zijn via omgevingsloket online. De asbestinventarisatie wordt als uitgangspunt gebruikt.



Alle werkzaamheden ten aanzien van het verwijderen, verpakken en afvoeren van asbest worden uitgevoerd volgens de eisen van het procescertificaat asbestinventarisatie en asbest verwijderen voorheen SC-530).
(*Voor details, volgorde en technieken zie asbestsaneringsplan, deze wordt ingediend via het LAVS*)

Overige chemische en of toxische materialen
Indien er in het te slopen pand chemische en of toxische materialen bevinden, worden deze materialen (radioactieve rookmelders, freonvloeistoffen in airco's etc.) in opdracht en voor rekening van de opdrachtgever door gespecialiseerd bedrijf volgens de wettelijke voorschriften verwijderd. De vrijkomende materialen worden afgevoerd naar een erkende verwerkingsinstallatie.

Groenvoorziening
Voordat er begonnen wordt met het opnemen van het kapvergunningsvrije lage groenvoorziening, moet de maatvoering door de opdrachtgever aangegeven zijn.

Verwijderen terreinverharding
Voordat er begonnen wordt met het opnemen van de terreinverharding, wordt de maatvoering door de opdrachtgever aangegeven. De elementenverhardingen worden, met behulp van een shovel of graafmachine opgenomen. Waar nodig wordt de machinist geassisteerd door een grondwerker.
De vrijkomende elementenverhardingen welke indien nodig zijn voor het nieuwe infra-plan worden op de locatie opgeslagen, de overige elementenverhardingen worden afgevoerd voor handelsdoeleinden.

Het onderliggende zandbed wordt na verwijdering van de verhardingen met behulp van een shovel globaal geëgaliseerd.

Verwijderen terreinleiding, kabels, putten, opslagtanks, etc.
Alle te verwijderen terreinleiding, kabels, putten, opslagtanks, etc. moeten worden aangegeven door de opdrachtgever. De te verwijderen leidingen worden door een erkend installateur buiten gebruik gesteld. De kabels en leidingen worden vrij gegraven en verwijderd. De te verwijderen rioleringen worden bij de erfgrens op deugdelijke wijze afgedopt. De vrijkomende materialen worden afgevoerd naar een erkende verwerker.
De ontgraven sleuven worden na verwijdering direct weer aangevuld te worden, of deugdelijk afgeschermd om valgevaar te voorkomen.
Eventuele aanwezige putten en opslagtanks worden (in opdracht van opdrachtgever) voorafgaand aan het sloopwerk leeggezogen en gereinigd. Hierna worden de putten en opslagtanks m.b.v. hydraulische kraan vrij gegraven en gekraakt (putten) of gelicht (opslagtanks). De vrijkomende materialen worden afgevoerd naar een erkende verwerkingsinstallatie.

SLOPEN BOVENBOUW

Stripwerkzaamheden
Er wordt begonnen met het handmatig verwijderen van alle niet constructieve onderdelen (keukenblokken, vaste kasten, deuren, plafonds, sanitair, installaties etc.). De vrijkomende materialen worden op een centrale plek buiten het gebouw opgeslagen, waar het middels een hydraulische graafmachine voorzien van sorteergrijper wordt gescheiden in verschillende afvalstromen en in separate containers wordt opgeslagen.

Slopen dakconstructie van de gebouwen
Al de dakbedekking wordt zoveel als mogelijk gescheiden van de te slopen onderdelen en apart verzameld. Indien nodig word voorafgaand aan het machinale sloopwerk de dakbedekking en isolatie handmatig verwijderd op vermenging met overige afvalstromen te voorkomen.



Het slopen van dakconstructie wordt uitgevoerd door een hydraulische graafmachine voorzien van een sorteergrijper. De machinist wordt tijdens de sloopwerkzaamheden geassisteerd door een handsloper.
De vrijkomende materialen worden tijdens de sloopwerken gesorteerd en in separate containers opgeslagen. Deze materialen worden afgevoerd naar een erkende sorteerinrichting of stortplaats.

Tijdens het slopen zal de voorman scherp letten op het werkgebied en voorkomen dat personeel of derden gevaar lopen.

Het slooppand wordt aan het eind van de dag zodanig achter gelaten dat geen gevaar voor instorting is.

De bouwveiligheidzone wordt gewaarborgd middels het plaatsen van hekwerk
Voor dit project dient 3 tot 3,5 m1 gehanteerd te worden bij het slopen van de hoogbouw.
G = gebouwhoogte, BVZ = Bouwveiligheidszone

G	BVZ	G	BVZ	G	BVZ	G	BVZ
3	1,5	50	7	130	15	210	24
6	2	60	8	140	16	220	25
9	2,5	70	9	150	17	230	26
12	3	80	10	160	19	240	27
15	3,5	90	11	170	20	250	28
20	4	100	12	180	21	260	30
30	5	110	13	190	22	270	31
40	6	120	14	200	23	280	32
						290	33
						300	34

Bouwveiligheidszone volgens de Landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid

Slopen niet-constructieve onderdelen (bovenbouw)
Na verwijdering van de losse onderdelen en herbruikbare materialen wordt met behulp van hydraulische graafmachine voorzien van een sorteergrijper de gevels, die geen constructief element zijn voor de stabiliteit, gesloopt. De machinist wordt tijdens de sloopwerkzaamheden geassisteerd door een handsloper.
Het vrijkomende afval zoals hout, plastic, metalen, isolatiemateriaal e.d. worden zoveel mogelijk gescheiden en opgeslagen in containers. De containers worden afgevoerd naar een erkende sorteerinrichting of stortplaats.

Tijdens het slopen zal de voorman scherp letten op het werkgebied en voorkomen dat personeel of derden gevaar lopen.

Het slooppand wordt aan het eind van de dag zodanig achter gelaten dat geen gevaar voor instorting is.

Slopen constructieve onderdelen, vloeren, kolommen en wanden (bovenbouw)

De constructieve onderdelen (betonnen geraamte) wordt door middel van een hydraulische graafmachine voorzien van een hydraulische crusher gesloopt.
Het slopen van de constructieve onderdelen geschied zoveel mogelijk naar binnen toe, zodat onnodige verspreiding van het puin naar buiten toe zoveel mogelijk wordt voorkomen.
Ter bescherming van eventuele verspreiding van puin wordt hekwerk geplaatst.



De kraanmachinist wordt tijdens de sloopwerkzaamheden geassisteerd door een handsloper. Tijdens het slopen zal de voorman scherp letten op het werkgebied en voorkomen dat personeel of derden gevaar lopen.

De vrijkomende steenachtige materialen worden afgevoerd naar een erkende puin breekinstallatie of op de slooplocatie opgeslagen waar het door middel van een mobiele puin breekinstallatie wordt verwerkt tot granulaat.

Het slooppand wordt aan het eind van de dag zodanig achter gelaten dat geen gevaar voor instorting is.

Slopen vloeren



Het slopen van de vloer wordt uitgevoerd door middel van een hydraulische graafmachine voorzien van een verzwaarde puin riek (opbreken). Indien noodzakelijk worden de vloeren bewerkt door middel van een hydraulische hak hamer of crusher.

De vrijkomende steenachtige materialen worden op de slooplocatie opgeslagen en middels een crusher ontdaan van wapeningsijzer en verkleind naar een te breken fractie.

De vrijkomende steenachtige materialen worden afgevoerd naar een erkende puin breekinstallatie of op de slooplocatie opgeslagen waar het door middel van een mobiele puin breekinstallatie word verwerkt tot granulaat.

Het slooppand wordt aan het eind van de dag zodanig achter gelaten dat geen gevaar voor instorting is.

Slopen funderingen en heipalen

Het slopen van de fundering geschied zoveel mogelijk naar binnen toe, zodat grondverzet en verspreiding van puin zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Met behulp van de hydraulische graafmachine voorzien van een verzwaarde puin riek worden de vloeren en wanden opgebroken. Indien noodzakelijk worden de vloeren (hakken) en wanden (crushen) bewerkt door middel van een hydraulische hak hamer of crusher. De funderingsconstructies (poeren en balken) worden door een hydraulische graafmachine voorzien van verzwaarde puin riek opgebroken. Indien noodzakelijk worden de poeren en balken bewerkt door middel van een hydraulische hak hamer of crusher. De aanwezige funderingspalen worden compleet getrokken.



De vrijkomende steenachtige materialen worden op de slooplocatie opgeslagen en middels een crusher ontdaan van wapeningsijzer en verkleind naar een te breken fractie.

De verkleinde fractie steenachtige materialen worden afgevoerd naar een erkende puin breekinstallatie of op de slooplocatie opgeslagen waar het door middel van een mobiele puin breekinstallatie word verwerkt tot granulaat.

Tijdens het slopen zal de voorman scherp letten op het werkgebied en voorkomen dat personeel of derden gevaar lopen.

Het slooppand wordt aan het eind van de dag zodanig achter gelaten dat geen gevaar voor instorting is.

Bodemverontreiniging
Voorkomen zal worden dat vervuiling van de bodem ontstaat door de uitvoering van de sloopwerkzaamheden. De hydraulische graafmachines zijn voorzien van biologisch afbreekbare oliën en de mobiele gasolieopslagtanks (gecertificeerd) zijn voorzien van vloeistofdichte opvangbakken. Indien bij sloopwerkzaamheden niet bekende verontreinigingen in de bodem worden aangetroffen, worden de werkzaamheden aan het betreffende onderdeel gestaakt. De voorman neemt direct contact op met de uitvoerder / projectleider. Deze zal contact opnemen met de opdrachtgever en/of hoofdaannemer.

Bij het aantreffen van een bodemverontreiniging worden de volgende maatregelen genomen:
1. Stilleggen van de werkzaamheden aan het betreffende onderdeel;
2. Veilig stellen van de situatie (afzetten);
3. Contact met de milieukundige begeleider;
4. Eventueel onderzoek naar (verdachte) materialen;
5. Eventueel prijsvorming voor verwijdering.

Milieutechniek Boverhoff B.V. is gecertificeerd volgens de nationale beoordelingsrichtlijn SIKB 7000 voor bodemsanering. De uitvoerder en/of de voorman zal contact opnemen met [redacted] van Milieutechniek Boverhoff B.V.

Asbest en andere gevaarlijke materialen
Indien bij de sloopwerkzaamheden asbest of andere gevaarlijke materialen aangetroffen worden, worden de werkzaamheden aan het desbetreffende onderdeel gestaakt. De voorman neemt direct contact op met de uitvoerder. Deze zal contact opnemen met de opdrachtgever en/of hoofdaannemer.

Bij het aantreffen van asbest of andere gevaarlijke materialen buiten de inventarisatie worden de volgende maatregelen genomen:
1. Stilleggen van de werkzaamheden aan het betreffende onderdeel;
2. Contact met de opdrachtgever en/of hoofduitvoerder;
3. Impregneren van eventueel beschadigde asbesthoudende materialen;
4. Eventueel onderzoek naar (verdachte) materialen;
5. Eventueel prijsvorming voor verwijdering.

Milieutechniek Boverhoff B.V. is gecertificeerd volgens de nationale beoordelingsrichtlijn conform bijlage XIIIA behorende bij Artikel 4.27 van de arbeidsomstandighedenregeling – voorheen SC-530) voor asbestverwijdering. De hoofduitvoerder en/of de voorman zal contact opnemen met [redacted] van Milieutechniek Boverhoff B.V.

4.2 Scheiden en afvoeren van afvalstoffen

De materialen die vrijkomen op de slooplocatie kunnen verdeeld worden in drie stromen:
- Niet-herbruikbaar sloopafval
- Herbruikbaar sloopafval
- Sloophandel

Voor de vrijkomende stromen zijn productbladen opgesteld (overeenkomst het acceptatiereglement van eindverwerker / sorteercentrum en eisen uit de SVMS-007). Alle vrijkomende materialen worden gesorteerd en gescheiden overeenkomstig deze productbladen. De scheiding vindt plaats overeenkomstig het Besluit Stortverbod Afvalstoffen en de Regeling niet-herbruikbare afvalstoffen. De voorman / machinist draagt zorg voor / ziet toe op een correcte scheiding van de sloopmaterialen. De voorman / machinist geeft de omschrijving en inhoud van de container door aan de planning en deze zorgt voor een transport. De chauffeur draagt zorg voor het verzorgen en vervoeren van de begeleidingsbrief.

4.3 Geleidingsbiljetten

Voor elke afvalstroom is bij de eindbe(ver)werker een afvalstroomnummer aangevraagd.
Dit afvalstroomnummer wordt samen met de definitiecode vermeld op de begeleidingsbrief. Ieder transport van afvalstoffen is voorzien van een volledig ingevulde begeleidingsbrief.

4.4 Prognose vrijkomende sloopmaterialen / codes productblad

Categorie omschrijving	Code productblad	ton	Bestemming
Meng puin	PRC-004	6800	n.n.b.
B hout	PRC-009	40	HDF / Attero
Non ferromagnetische materialen	PRC-011	> 1	Hoeben Kampen
Ferromagnetische materialen	PRC-012	> 1	Hoeben Kampen
Bouw- en sloopafval	PRC-018	115	Attero
Armaturen	PRC-022	< 2	Wecycle
PVC	PRC-021	< 4	Van Werven Biddinghuizen
Dakbedekkingsmateriaal	PRC-016	30	Pouw Utrecht

Prognose vrijkomende gevaarlijke afvalstoffen

Categorie omschrijving	Code productblad	ton	Bestemming
Asbesthoudende materialen	PRC-019	-	Vooraf door een erkend saneringsbedrijf verwijderd en afgevoerd naar erkende stortplaats

4.5 In te zetten materieel

In te zetten materieel			
	Aantal		Aantal
☒ Hydraulische graafmachine	1-2	☐ Compressor	
☒ Mobiele graafmachine	1	☐ Aggregaat	
☒ Vrachtauto	1-6	☐ Stortkoker	
☐ Shovel		☐ Snijbrander	
☒ Dieselolietank	1-2	☐ Steiger	
☒ Materiaalcontainer	1	☒ Handgereedschap	1
☐ Rijplaten		☒ Diversen nl.: Sloopequipment HGM	3-9

Al het materieel wat voor deze werkzaamheden wordt ingezet voldoet aan alle wettelijke normen en eisen.

Alle elektrische gereedschappen worden jaarlijks door Boverhoff Machines, Gereedschappen en Materieeldienst B.V. NEN3140 gekeurd en/of gekalibreerd, tevens vallen de machines onder een onderhoudsschema.
Alle grondverzetmachines en overig diesel aangedreven machines worden jaarlijks door Boverhoff Machines, Gereedschappen en Materieeldienst B.V. Aboma + Keboma gekeurd en vallen onder een onderhoudsschema.
Boverhoff Machines, Gereedschappen en Materieeldienst B.V. besteedt veel aandacht aan het keuren en onderhouden van haar machinepark. Hierbij wordt gebruik gemaakt van speciaal geschoold personeel en kwaliteitszorgsystemen als ISO-9001 en VCA**.

4.6 Bijhouden logboek

Bij aanvang en gedurende de uitvoering van het sloopproject is op de projectlocatie een logboek aanwezig. Dagelijks wordt door de voorman het logboek bijgehouden. De volgende zaken worden bijgehouden;

- Aanwezige medewerkers;
- Globale omschrijving van de werkzaamheden;
- Afgevoerde afvalstromen;
- Wijzigingen op het projectplan;
- Afwijkingen, klachten en incidenten;
- Tussentijdse controles en opleveringen (opdrachtgever, gemeente, certificerende instanties);
- Registratie van bezoekers.

De voorman is verantwoordelijk voor het bijhouden van het logboek en parafeert het logboek dagelijks.

5.0 Oplevering

Voordat de opdrachtgever wordt uitgenodigd het sloopproject op te leveren, wordt door Boverhoff Sloopwerken B.V. een interne evaluatie uitgevoerd. In deze evaluatie komen minimaal de volgende aspecten aan de orde:

- De effectiviteit van het werk-/VGM-plan;
- De aanwezigheid van de afvoerbewijzen;
- De werkvoortgang in relatie met de planning;
- De mate waarin de voorschriften welke behoren bij de sloopvergunning zijn aangehouden;
- Eventuele klachten van derden en de afhandeling daarvan;
- Eventueel nog uit te voeren resterende werkzaamheden.

Na de interne evaluatie wordt de opdrachtgever uitgenodigd voor de oplevering.

De procedure voor oplevering is als volgt. In samenwerking met de hoofdaannemer worden de uitgevoerde werken gecontroleerd aan de hand van het bestek, contract en eventueel het werkplan.

Eventueel nog uit te voeren resterende werkzaamheden worden besproken en er wordt een tijdslimiet afgesproken waarin deze werkzaamheden afgerond moeten worden.

6.0 Veiligheid, Gezondheid en Milieu

De werkzaamheden worden uitgevoerd conform de kwaliteits-, arbo- en milieuvoorschriften zoals deze schriftelijk zijn vastgelegd in:

- Praktijkhandboek Veiligheid, Gezondheid en Milieu (indien van toepassing);
- Het handboek "Kwaliteit, Arbeidsomstandigheden en Milieu".

De KAM-coördinator (of VGM-coördinator voor de uitvoeringsfase) is een deskundige in dienst van de verantwoordelijke (hoofd) aannemer. Het Bouwprocesbesluit kent de VGM-coördinator in de uitvoeringsfase de volgende taken toe (artikel 12):

- Het coördineren van de inzet van de werkgevers en zelfstandig werkenden;
- Het organiseren en coördineren van de samenwerking tussen de op de bouwplaats aanwezige werkgevers;
- Het geven van aanwijzingen als werkgevers of zelfstandig werkenden naar zijn oordeel in onvoldoende mate of verkeerd uitvoering geven aan een samenhangende toepassing van hun verplichtingen, zoals deze werden opgenomen in het V-&G-plan;
- Het treffen van de nodige maatregelen zodat alleen bevoegde personen de bouwplaats kunnen betreden;
- Ervoor zorgen dat in het V-&G-plan de benodigde gegevens staan vermeld;
- Het aanpassen van het V-&G-plan en het werkdossier als de voortgang daartoe aanleiding geeft.

Informatie V&G-plan ontwerp-/uitvoeringsfase

Opdrachtgever : V&G-plan ontwerp-/voorbereidingsfase aanwezig?	☐Ja	☐Nee	☒N.v.t.
Hoofdaannemer: V&G-plan uitvoeringsfase aanwezig?	☒Ja	☐Nee	☐N.v.t.
Onderaannemer: V&G-deelplan aanwezig?	☐Ja	☐Nee	☒N.v.t.

6.1 Werk-/veiligheidsbespreking:

Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt het project doorgesproken met de voorman en overige medewerkers. Agendapunten van deze bespreking zijn:

1. Werk-/VGM-plan
2. Taakverdeling
3. Gesignaleerde risico's en maatregelen
4. Persoonlijke beschermingsmiddelen
5. Procedure bij ongevallen/incidenten

Opmerking: van deze vergaderingen worden notulen opgesteld en registratie van aanwezigen bijgehouden op het formulier "Deelnemerslijst veiligheidsinstructie/toolbox meeting", zie werkmap tab 3.

6.2 Persoonlijke beschermingsmiddelen:

Alle werknemers van Boverhoff Sloopwerken B.V. beschikken over het certificaat Basisveiligheid. Tijdens de werkzaamheden dragen de werknemers veiligheidsschoenen, -handschoenen en gehoorbescherming, indien nodig dragen de werknemers een veiligheidsbril, -helm, ademhalingsbescherming en driepuntsgordels. Tevens is er op de bouwplaats een verbandtrommel en een lijst met belangrijke telefoonnummers aanwezig.

Benodigde persoonlijke beschermingsmiddelen en apparatuur:

☒ Veiligheidshelm	☒ Veiligheidslaarzen/ -schoenen	☒ Veiligheidsbril
☒ Handschoenen	☒ Gehoorbescherming	☐ Stofkapjes
☐ Wegwerp-overal	☐ PCS-overall	☐ Verkeersvestje

Te verstrekken specifieke beschermingsmiddelen:

☐ Valbeveiliging
☒ Volgelaatsmaskers – daar waar van toepassing
☐ Overig nl.

6.3 Weersomstandigheden

De werknemers van Boverhoff Sloopwerken B.V. beschikken bij regenval over regenkleding, mogen er gevaarlijke situaties ontstaan dan worden de werkzaamheden tijdelijk stilgelegd. Bij temperaturen onder de nul graden worden de werkzaamheden zo lang als mogelijk uitgevoerd. Ontstaan er onwerkbare situaties dan wordt het werk tijdelijk gestaakt. Wettelijk is het verplicht om de werkzaamheden op het gebied van asbestsanering bij temperaturen onder vijf graden boven nul te staken.

In geval van (extreme) hitte, zal de voorman zorg dragen dat op basis van de volgende maatregelen de werkzaamheden passend en veilig worden uitgevoerd t.a.v. oververhitting:
- zware lichamelijk inspanning wordt beperkt of uitgesteld
- Waar mogelijk worden vloer en dakoppervlakken bevochtigd (nat houden)
- Creëren van schaduw waar mogelijk
- Verkorte werktijden
- Toezien op voldoende water drinken (drink veel)
- Bij extreme hitte wordt een aangepast werkrooster toegepast (tropenrooster)

LET OP: werktijden buiten 7 tot 19 uur dienen te worden voorgelegd aan het bevoegd gezag en opdrachtgever

6.4 Veiligheidsmaatregelen

Tref- en instortgevaar
De werkplek wordt afgezet middels bouwhekken en waarschuwingsborden. De bouwhekken en waarschuwingsborden voorkomen dat er onbevoegden (mensen zonder inzicht van de gevaren op het sloopterrein) op het werkterrein kunnen komen. Binnen de afzetting wordt alleen personeel van Boverhoff Sloopwerken en toezichthouders toegelaten. Het hekwerk zal bij het verlaten van het werk steeds worden afgesloten.
Voorafgaand aan het constructieve (stenen / betonnen muren / vloeren) sloopwerk wordt het gebouw totaal ontdaan van losse delen, om trefgevaar van vallende voorwerpen te voorkomen.



Tijdens het machinaal sloopwerk (m.b.v. mini-kraan, bobcat, mini-shovel) wordt de machinist geassisteerd
door een handsloper. Deze houdt de veiligheid en instortingsgevaar in de gaten.
Het slooppand wordt aan het eind van de dag zodanig achter gelaten dat geen direct gevaar voor instorting is.

Trefgevaar
Trefgevaar wordt beperkt door bouwhekken. De bouwhekken voorkomen dat er onbevoegden (mensen zonder inzicht van de gevaren op het sloopterrein) op het werkterrein kunnen komen.
Door middel van het afzetten van gevaarlijke situaties (vallende muren, vloeren, uitstekende objecten e.d.) op de werkplek, middels waarschuwingslint, wordt de veiligheid gewaarborgd voor de (overige) werknemers. De werknemers van Boverhoff Sloopwerken beschikken tevens over persoonlijke beschermingsmiddelen waardoor mede de veiligheid word gewaarborgd
Tijdens het sloopwerk wordt de veiligheid nauwlettend in de gaten gehouden door de voorman.
De werkplek wordt aan het eind van de dag zodanig achter gelaten dat geen direct gevaar voor instorting / struikelen is.

Geluidsoverlast
Er wordt zoveel mogelijk gewerkt met geluiddempende machines. Bij sommige werkzaamheden kan geluidsoverlast niet voorkomen worden. Bij sloopwerkzaamheden die de geluidsgrens van 60 dB(A) op de gevel van een aangrenzende gebruiksfunctie overschrijden, worden de werkzaamheden niet voor 7:00 en na 19:00 uitgevoerd. Tevens zullen de werkzaamheden zo gepland worden dat de inspanningsduur zo kort mogelijk is.

De werknemers van Boverhoff Sloopwerken krijgen hierover instructies en beschikken over gehoorbescherming.

Stofoverlast
Visueel waarneembare stofverspreiding buiten het sloopterrein (en op de slooplocatie) wordt beperkt door middel van sproeiwater.

Afhankelijk van het weer (wind etc.) en locatie zal de beste wijze van stofbestrijding worden toegepast.





Risico's door transport



Tijdens de aan- en afvoer van de containers en materieel wordt de chauffeur geassisteerd door de voorman door middel van aanwijzingen.
De vrijkomende materialen worden in containers afgevoerd naar een erkende verwerker, de containers worden afgedekt met netten, zodat er geen risico's ontstaan op vrachtverlies tijdens het transport.
Voorafgaand aan de werkzaamheden met de bobcat, (mini-)shovel, (mini-)kraan (intern transport) worden de overige medewerkers op de werkplek geïnstrueerd over werkwijze en handelingen welke moeten worden toegepast voor de veiligheid in de nabijheid van deze machines.
In overleg met de opdrachtgever wordt de afvoerroute en de positie van de in- en uitrit bepaald.

Stabiele toegangswegen

Er wordt zo gebruik gemaakt van bestaande wegen en de bestaande in- en uitrit aan de Go[redacted], daar waar de toegangswegen niet stabiel zijn, onverhard, of gevoelig voor beschadiging, wordt door Boverhoff Sloopwerken B.V. rijplaten gelegd, ten behoeve van de bescherming / stabiliteit.

Geen kans op overrijden, beknellen

De medewerkers beschikken in donkere periodes over reflecterende werkhesjes zodat zij goed zichtbaar zijn. Verder houdt de voorman visuele controle bij aan- en afvoer van containers en materieel.

Onverwachte situaties en/of materialen

Indien er tijdens de sloopwerkzaamheden, naar oordeel van de voorman van Boverhoff Sloopwerken B.V., arbeidsonveilige of milieugevaarlijke situaties geconstateerd worden, worden de werkzaamheden stilgelegd.
De voorman zal dan contact opnemen met de uitvoerder van Boverhoff. Deze zal vervolgens overleg plegen met de hoofdaannemer.

6.5 Risico-inventarisatie en -evaluatie

Risico nr.		ARBO- & MILIEURISICO EN SUGGESTIES TE TREFFEN MAATREGELEN
		BEDELVINGS- / TREF- / VAL- EN INSTORTINGSGEVAAR
		<u>Sloopwerk</u>
☒ 01.		**Algemeen**
	☒	- afstemmen slooptechniek op de situatie ter plaatse;
	☒	- afzetten van het sloopterrein met hekken en waarschuwingsborden;
	☒	- de werkplekken vrijhouden van sloopafval om struikelen te voorkomen;
	☒	- de vloeropeningen (>150 mm) afzetten/afdekken;
	☒	- de looproutes/-paden en wegen vrij van sloopmateriaal / obstakels laten;
	☒	- de werkplekken en looproutes vrij van uitstekende constructiedelen houden;
	☒	- waar uitstekende constructiedelen niet te vermijden zijn deze afschermen.
☒ 02.		**Werken op hoogte – primaire voorzieningen**
		Valhoogte groter dan 2,5 meter:
	☐	- gebruik maken van correcte steigers of bordessen indien veilig werken vanaf het sloopobject zelf niet meer mogelijk is;
	☐	- gebruik maken van een sterke voelbare randbeveiliging bij werkzaamheden < 2 meter en visuele randbeveiliging bij werkzaamheden < 4 meter?
	☐	- gebruik maken van een goed gekeurd steiger (max 150 cm onder dakvoet) bij sloopwerk van hellend dakvlak van maximaal 60 graden;
	☐	- bovenstaande regels gebruiken bij vloersparingen zoals lift- en leidingkokers;
	☐	- gebruik van valbeveiligingsmiddelen (en toezicht hierop houden).
		Valhoogte kleiner dan 2,5 meter:
	☒	- bij risico verhogende omstandigheden ook maatregelen treffen tegen val-gevaar bij valhoogte < 2,5 meter?
	☒	- medewerkers instrueren;
	☒	- machinaal slopen dakconstructie.
☒ 03.		**Stabiele omstandigheden op de sloopwerkplek**
	☒	- constructie zo slopen dat de resterende constructiedelen sterk en stabiel blijven om stand zeker te zijn;
	☐	- gelijkmatig slopen van bovenaf, zo nodig stutten of stempelen;
	☐	- bij vallen van hoge constructies specifiek plan van aanpak toepassen;
	☒	- handmatige scheiding (handpicking) niet in de omgeving van het sloopfront;
	☐	- markeren en afzetten van de scheiding tussen begaanbaar en niet begaanbaar oppervlak;
	☐	- niet draagkrachtige constructies niet zonder het treffen van deugdelijke voorzieningen betreden.
☒ 04.		**Bescherming tegen vallende voorwerpen**
	☒	- de looproutes/-paden niet direct langs het sloopfront situeren;
	☒	- niet boven / onder elkaar werken;
	☐	- sloopmateriaal gecontroleerd van hoogte afvoeren (hijsen, stortkokers);
	☐	- het sloopmateriaal niet boven de 6 meter vrij afwerpen / afschuiven;
	☐	- stortplaats correct afzetten (veiligheidszone > 15 meter).

Risico nr.	ARBO- & MILIEURISICO EN SUGGESTIES TE TREFFEN MAATREGELEN	
		SNIJ-, KNEL-, VAL- EN TREFGEVAAR BIJ GEBRUIK VAN ARBEIDSMIDDELEN
		<u>Sloopveiligheid en arbeidsmiddel</u>
☒ 05.		**Veiligheidsvoorziening arbeidsmiddelen**
	☒	- veiligheid en aantoonbare staat van onderhoud (CE markering, keuringsbewijzen);
	☒	- kwalificatie van de betreffende medewerkers, instructie voor gebruik;
	☐	- de gevarenzones (snijden, knellen en pletten) voldoende afzetten en waar mogelijk met vaste schermen;
	☒	- de machines (indien deze niet kunnen worden afgeschermd) voorzien van beveiliging schakelaars die de risico kunne stopzetten of beletten.
	☒	- LMRA (Last Minute Risico Analyse) is bekend en wordt correct toegepast
☒ 06.		**Correct gebruik arbeidsmiddelen**
	☒	- de machines juist gebruiken (volgens gebruiksaanwijzing);
	☒	- voorgeschreven beveiliging en werkwijze toepassen.
☐ 07.		**Hijswerk**
	☐	- met de hydraulische kraan alleen toegestane vrije lasten verplaatsen;
	☐	- de te hijsen (sloop) onderdelen voorzien van deugdelijke aanslagpunten;
	☐	- platte hijsbanden niet over scherpe randen belegd;
	☐	- personenvervoer met een hijskraan uitsluitend in gekeurde werkbakken;
	☐	- er wordt uitsluitend gebruik gemaakt van correcte werkbakken aan hijskranen.
☒ 08.		**Hydraulische kraan met sloophulpstuk**
	☒	- de kraan volledig dragend opstellen op een vlakke en stevige ondergrond;
	☐	- de kraan wordt opstellen op een voldoende verdicht en vlak puinlichaam;
	☐	- dit puinlichaam zodanig aanleggen dat op- en afrijden veilig kan plaats vinden;
	☒	- geen personen toelaten binnen het werkgebied van een machine;
	☒	- de cabine van de sloopkraan deugdelijk beschermen tegen vallende voorwerpen;
	☐	- de inzet van de machine aanpassen aan te slopen object (cabine minimaal op een afstand van de halve hoogte van het te slopen object).
☒ 09.		**Machines op hooggelegen vloeren**
	☒	- een fysieke belemmering tegen het afrijden van de hooggelegen vloerrand aanbrengen bij gebruik van machines die sneller dan stapvoets kunnen;
	☒	- indien geen fysieke belemmering aangebracht kan worden, de machines die sneller dan stapvoets kunnen, tenminste twee meter van de hooggelegen vloerrand Visueel markering aanbrengen i.c.m. stootrand;
	☒	- de looproute van de machinist en slopers altijd buiten de signalering / markering van de gevaren zone laten.

Risico nr.	ARBO- & MILIEURISICO EN SUGGESTIES TE TREFFEN MAATREGELEN	
☒ 10.		**Ladderopstelling en laddergebruik**
	☐	- ladders altijd plaatsen op een stevige ondergrond en tegen verzakken verzekeren;
	☐	- altijd een stevige fundatie van de laddervoet realiseren;
	☒	- bij incidenteel gebruik vrijstaande ladders uitsluitend plaatsen onder een hellingshoek van 70 gr op een stroeve ondergrond;
	☐	- bij structureel gebruik ladders aan de onder en bovenzijde deugdelijk vastzetten;
	☒	- ladders minstens 1 meter boven toegangsniveau uit laten steken;
	☒	- geen handelingen uitvoeren waarbij niet ten minste één hand aan de ladder wordt vast gehouden;
	☒	- transport van omvangrijk of zwaar materiaal niet over een ladder uitvoeren;
	☒	- geen sloopwerk vanaf een ladder uitvoeren, waarbij het gereedschap met twee handen wordt vastgehouden.
		OPNAME VAN ASBESTVEZELS, VERGIFTIGING, BEDWELMING
☒ 11.		**Inspectiepunten asbestinventarisatie**
	☒	- vooraf inventariseren van aanwezige (asbest) materialen;
	☒	- asbest laten verwijderen door een gecertificeerd bedrijf;
	☐	- het geheel of gedeeltelijk afbreken of uit elkaar nemen van bouwwerken;
	☐	- de sloopwerkzaamheden direct staken bij aantreffen van asbesthoudende materialen;
	☐	- het deskundig laten opruimen van asbest die ten gevolge van een incident zijn vrijgekomen.
☒ 12.		**Verbranding en explosiegevaar**
	☐	- voorkomen van uitstoot van stof en gas door toegepaste slooptechniek (niet snijbranden);
	☐	- ventilatie / bronafzuiging/ ruimtelijke afzuiging;
	☒	- brandblusmiddelen in directe omgeving;
	☐	- het sloopobject analyseren in relatie tot ontbranding, vlamuitbreiding en vlamdoving.
☒ 13.		**Bodemverontreiniging**
	☒	- de sloopwerkzaamheden direct staken bij aantreffen van bodemverontreiniging;
	☒	- bij aantreffen van bodemverontreiniging onderzoeken laten uitvoeren (RI&E) m.b.t. blootstelling aan gevaarlijke stoffen;
	☐	- de bodemverontreiniging deskundig laten saneren door een erkend bedrijf (BRL7000).
☒ 14.		**Vervuiling door leidingen / afvoeren / kabels**
	☒	- inventariseren van in gebruik zijnde leidingen (KLIC);
	☒	- afsluiten van de nog in gebruik zijnde leidingen door erkend installateur;
	☒	- instructie voor het werken inde buurt van leidingen en kabels.

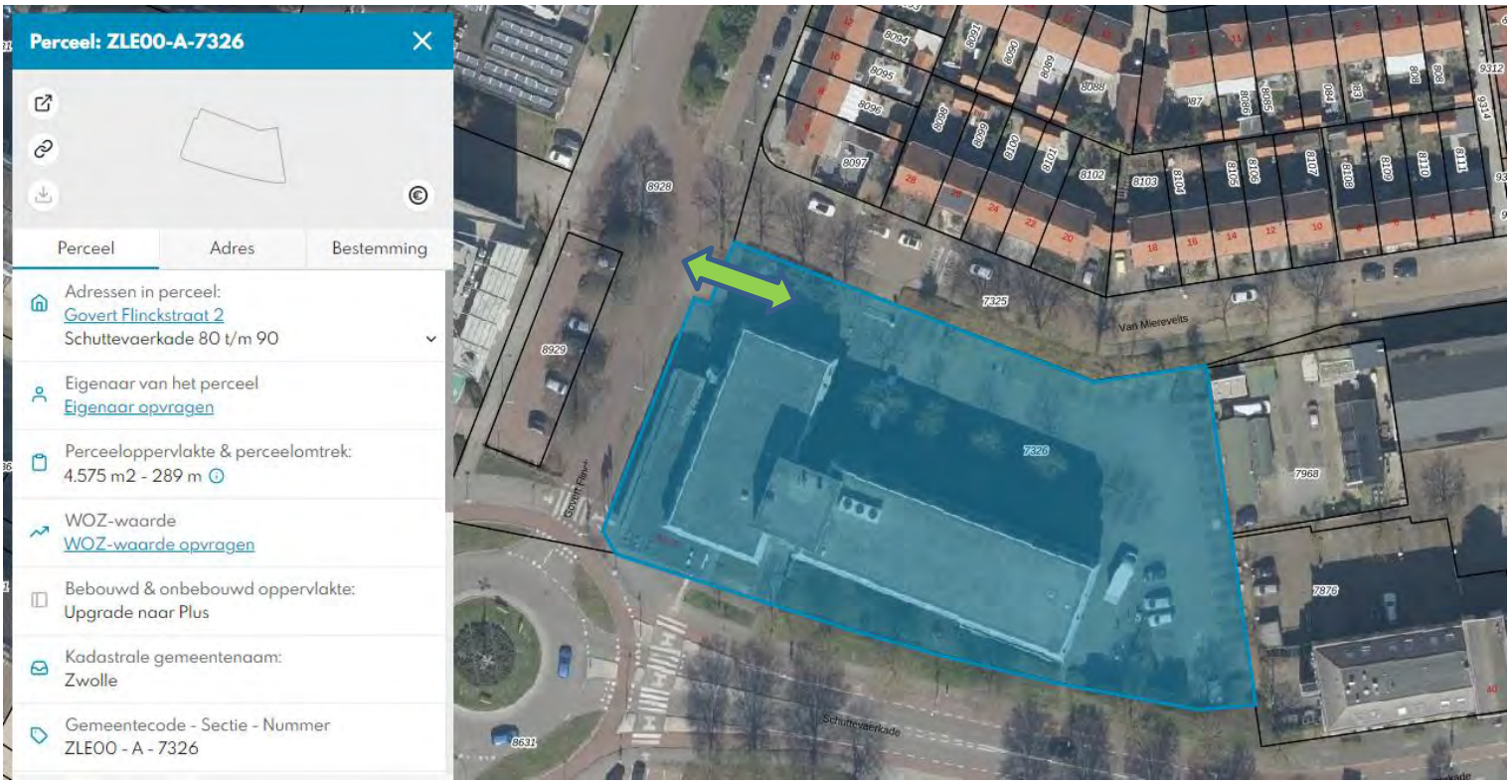
Risico nr.	ARBO- & MILIEURISICO EN SUGGESTIES TE TREFFEN MAATREGELEN	
		STOFOVERLAST
☐ 15.		**Kwarts en stofblootstelling algemeen**
	☐	- bij handmatig slopen met sloophamer gebruik maken van (bron) afzuiging en / of bevochtigen;
		- gebruik maken van PBM, die voldoen aan afdoende beschermingsfactor :
	☐	o *Handmatig bediende sloophamer in binnen situatie (beschermingsfactor 40)* Beschermingsmiddel: helm of kap met aangedreven gefilterde lucht, type TH 3P;
	☐	o *Handbediende sloophamer in buitensituatie (beschermingsfactor 10)* Beschermingsmiddel: filtrerend gelaatstuk, type FFP3 / kwart of half masker met verwisselbaar filter type P3 / masker met aangedreven gefilterde lucht type TM 1P;
	☐	o *Handmatig opruimen / vegen in een binnen situatie (beschermingsfactor 10)* Beschermingsmiddel: filtrerend gelaatstuk, type FFP3 / kwart of half masker met verwisselbaar filter type P3 / masker met aangedreven gefilterde lucht type TM 1P;
	☐	o *Handmatig opruimen / vegen in een buitensituatie (beschermingsfactor 5)* Beschermingsmiddel: filtrerend gelaatstuk, type FFP3 / kwart of half masker met verwisselbaar filter type P3/ masker met aangedreven gefilterde lucht type TM 1P;
	☐	- bij gebruik van adembescherming de werk- en rusttijden aanpassen om de daardoor optredende belasting te beperken.
☒ 16.		**Afwijkende situaties**
	☒	- nathouden van de sloopmaterialen;
	☐	- afzuigen van de stofdelen;
	☐	- indien er geen voorzieningen getroffen kunnen worden (bevochtigen / afzuiging) dan de beschermingsfactoren dubbel zo hoog aan gehouden.
		GELUIDSOVERLAST
☒ 17.		**Blootstelling aan lawaai**
	☐	- lawaainiveaus waaraan de werknemer wordt blootgesteld, meten en beoordelen;
	☐	- andere slooptechniek toepassen;
	☒	- dempen van geluid (waar redelijkerwijs mogelijk);
	☒	- gehoorbescherming gebruiken bij dagelijkse blootstelling > 85 dB(A);
	☒	- doeltreffende voorlichting en onderricht gegeven;
	☒	- berichtgeving aan omwonenden.

Risico nr.	ARBO- & MILIEURISICO EN SUGGESTIES TE TREFFEN MAATREGELEN	
		FYSIEKE EN MENTALE BELASTING
☒ 18.		**Werken met sloophamers**
	☒	- handmatig werken met sloophamers zoveel mogelijk voorkomen;
	☒	- machinaal slopen waar mogelijk;
	☐	- waar handmatig hakken niet kan worden voorkomen de taakroulatie toepassen ;
	☐	- bij dagelijkse blootstelling aan hand-arm trillingen een plan van aanpak opstellen m.b.t. juist gebruik sloophamer, beperking van de duur, roulatie en kleding.
		WERKEN IN ELECTRISCHE RUIMTE / NABIJ HOOGSPANNINGSKABELS
☒ 19.		**Elektrocutie / explosie / kortsluiting / brand**
	☒	- spanningsloos werken;
	☐	- elektra laten afkoppelen door installatieverantwoordelijke /geautoriseerd personeel;
	☒	- inspecteren op fysieke afkoppeling te verwijderen onderdelen.
		DIESELMOTOREN EMISSIE
☒ 20.		**Blootstelling DME algemeen (buitensituatie)**
	☒	- inzet / aanschaf machines & materieel met schone motoren (Euro 5 en 6);
	☐	- gebruik roetfilters op betreffende machines & materieel;
	☒	- uitlaatpijp boven gezicht grens en naar boven richten;
	☒	- motoren niet langer dan noodzakelijk laten draaien;
	☒	- aggregaten en compressoren zo ver mogelijk van werkplek plaatsen.
☒ 21.		**Blootstelling DME binnen situatie**
	☐	- inzet elektrisch aangedreven machines en materieel;
	☐	- afvoer DME (naar veilige plek buiten) d.m.v. directe aansluiting op de uitlaat;
	☒	- geforceerde ventilatie met toevoer van verse lucht in besloten ruimtes;
	☒	- cabines gesloten houden, overdrukcabine en combifilter (controle op vervanging en registratie);
	☒	- gebruik maken van PBM, die voldoen aan afdoende beschermingsfactor.

SITUATIE SLOOPOBJECT

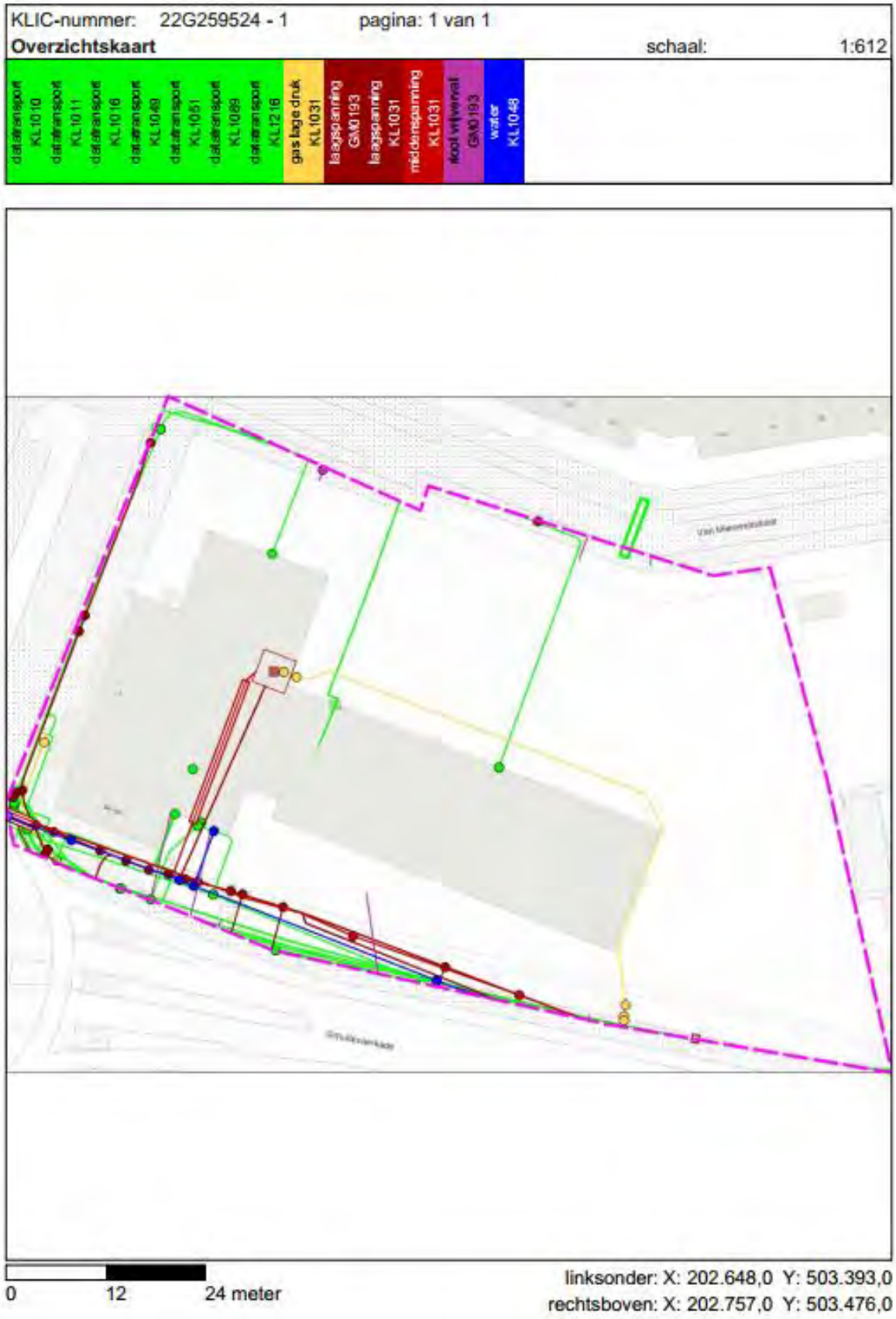
Het hekwerk wordt geplaatst op de erfgrenzen.
In- en uitrit t.p.v. de bestaande aan de [redacted]
Parkeren, schaftruimte en containers op eigen terrein (P-plaats te slopen opstal)





SITUATIE SLOOPOBJECT

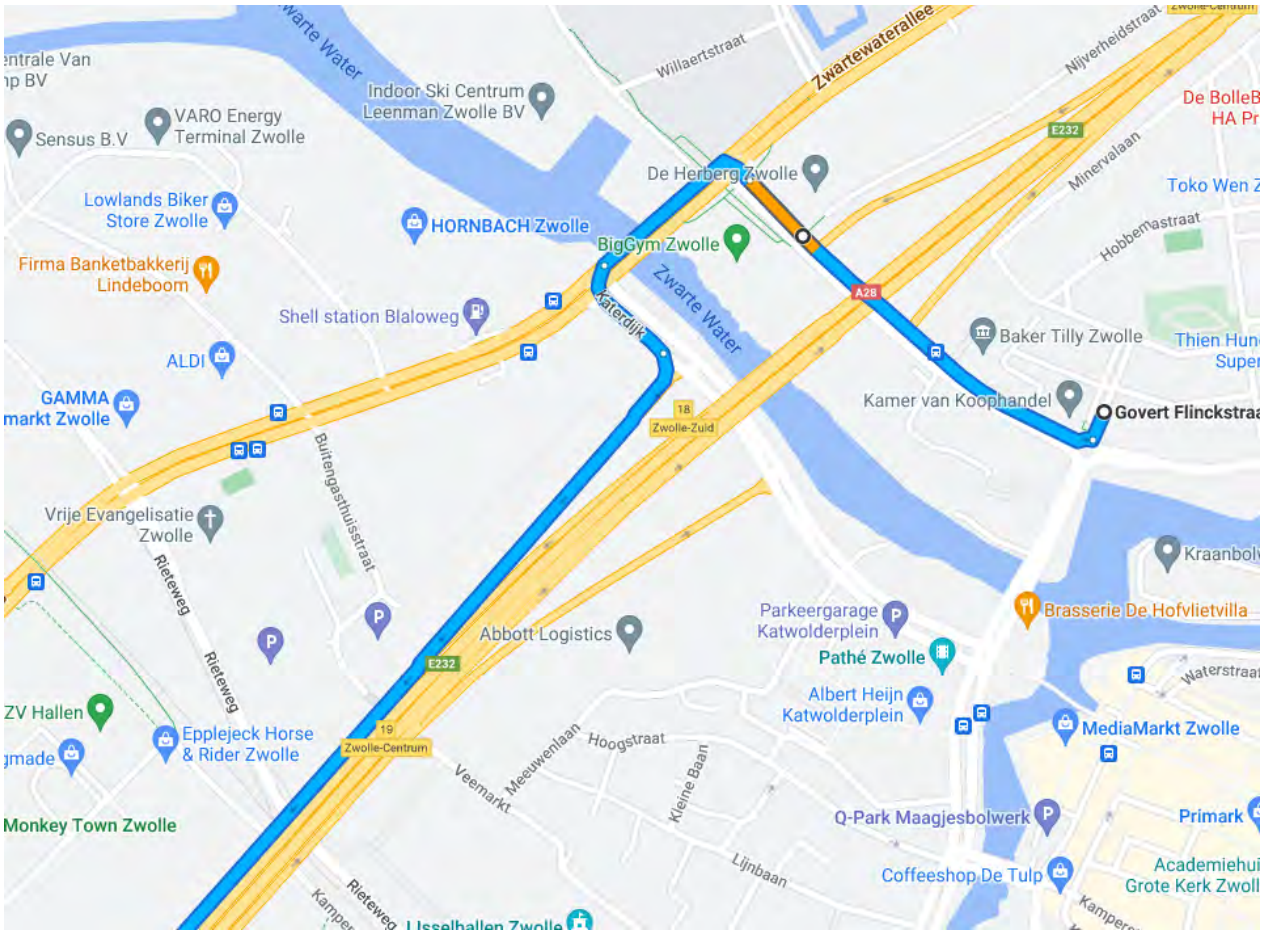
Klic-melding met ligging kabels en leidingen. Het pand wordt afgekoppeld door de NUTS bedrijven.



AAN- EN AFVOERROUTE SLOOPTERRein

Afvoer: Vanaf de locatie wordt aan de zijde van de [redacted] een in- en uit rit gerealiseerd. Vanaf de locatie wordt er via de [redacted] gereden richting de [redacted]. Via de Katerdijk wordt er ingevoegd op de A28.

Aanvoer: visa versa



Autorisatie werk-/VGM-plan					
Naam	Aard van activiteit			Handtekening	Opmerkingen
	Opgesteld	Acceptatie	Gewijzigd		
[redacted] (opgesteld door)	☒	☐	☐		
[redacted] (V&G)	☐	☒	☐		
[redacted] (Uitvoerder Sloop)	☐	☒	☐		
	☐	☐	☐		
	☐	☐	☐		

10. CHECKLIJST UITVOERING SLOOPWERKZAAMHEDEN *(In te vullen door de leidinggevende)*			Paraaf voor akkoord:
Projectnummer:	**20-329 Zwolle**	**Datum:**	
Naam:			

1. Werk-/VGM-plan besproken met de betrokken uitvoerende?	☐ Ja	☐ Nee	☐ N.v.t.
Deelnemerslijst veiligheidsinstructie/tool box meeting ingevuld?	☐ Ja	☐ Nee	☐ N.v.t.
2. Materieel en gereedschappen voldoende, in geode staat aanwezig en gecontroleerd.(let op beschadigingen die de werking kunnen beïnvloeden, aanwezigheid keuringslabel)	☐ Ja	☐ Nee	☐ N.v.t.
Certificaten aanwezig bij ingehuurd materieel?	☐ Ja	☐ Nee	☐ N.v.t.
3. Oriëntatie op de werklocatie m.b.v. het werk-/VGM-plan: Kunnen de werkzaamheden worden uitgevoerd m.b.t. de volgende onderdelen conform het werk-/VGM-plan en procedure 500?			
- klopt de hoeveelheid sloopwerk?	☐ Ja	☐ Nee	☐ N.v.t.
- aan- en afvoerroutes materieel en materiaal?	☐ Ja	☐ Nee	☐ N.v.t.
- maatregelen ter bescherming omgeving?	☐ Ja	☐ Nee	☐ N.v.t.
Indien niet akkoord, contact opnemen met de Uitvoerder Sloop/GWW. Ondernomen actie vermelden bij "opmerkingen".			
4. Zijn de juiste en in goede staat verkerende persoonlijke beschermingsmiddelen verstrekt? (let op afloopdata veiligheidshelmen)	☐ Ja	☐ Nee	☐ N.v.t.
5. Brandblusser en EHBO-middelen gereed?	☐ Ja	☐ Nee	☐ N.v.t.
6. Zijn water-, gas- en elektriciteitsleidingen afgekoppeld?	☐ Ja	☐ Nee	☐ N.v.t.
Indien nee, zijn de leidingen afdoende beschermd?	☐ Ja	☐ Nee	☐ N.v.t.
7. Zijn gevaarlijke voorwerpen, stoffen en/of gassen niet meer aanwezig in het sloopobject?	☐ Ja	☐ Nee	☐ N.v.t.
Indien ja, zijn deze geïnventariseerd en zijn er passende veiligheidsmaatregelen getroffen om gevaren te voorkomen?	☐ Ja	☐ Nee	☐ N.v.t.
8. Is de slooplocatie door de opdrachtgever vrijgegeven?	☐ Ja	☐ Nee	☐ N.v.t.
Zijn bij deze vrijgave de volgende zaken betrokken?			
- sloop juiste bouwwerk;	☐ Ja	☐ Nee	☐ N.v.t.
- de ontkoppeling van het sloopobject (gas, water, elektra, etc.);	☐ Ja	☐ Nee	☐ N.v.t.
- de belendende percelen (indien aanwezig);	☐ Ja	☐ Nee	☐ N.v.t.
- de communicatie met omwonenden;	☐ Ja	☐ Nee	☐ N.v.t.
- de routes voor de aan- en afvoer van materieel, etc. en de afvoer van vrijkomend materiaal;	☐ Ja	☐ Nee	☐ N.v.t.
- de plaatsing van de materiaalcontainers en/of de opslag van vrijkomende materiaal;	☐ Ja	☐ Nee	☐ N.v.t.
- de afbakening en markering van de slooplocatie;	☐ Ja	☐ Nee	☐ N.v.t.
- de installatie voor de distributie van elektra;	☐ Ja	☐ Nee	☐ N.v.t.
- de verlichting, indien noodzakelijk;	☐ Ja	☐ Nee	☐ N.v.t.
- de eerste hulp/BHV (EHBO-ruimte, adres en telefoonnr. voor vervoer);	☐ Ja	☐ Nee	☐ N.v.t.
- het calamiteitenplan;	☐ Ja	☐ Nee	☐ N.v.t.
- de toegangsregeling.	☐ Ja	☐ Nee	☐ N.v.t.
Dagelijks te controleren!			
9. Onveilige situaties/handelingen in het sloopgebied en/of in het te slopen object? (let op steigers, ontgravingen, wand- en vloeropeningen, brandgevaar, glij- en struikelgevaar, gebruik van PBM's,) Indien ja, onveilige situaties/handelingen opheffen en bespreken met de betrokken personen en/of afdoende veiligheidsmaatregelen treffen! Eventueel bespreken in een separate veiligheidsinstructie of tool box meeting.			
10. Veiligheid sloopgebied bij het verlaten einde werkdag?			
Oplevering			
11. Interne controle, uitgevoerde werkzaamheden in orde bevonden?	☐ Ja	☐ Nee	☐ N.v.t.
12. Werkzaamheden aan de opdrachtgever opgeleverd?	☐ Ja	☐ Nee	☐ N.v.t.
Indien antwoord anders dan bij "paraaf akkoord", actie ondernemen of gegronde reden vermelden.			

11.1 DEELNEMERSLIJST VEILIGHEIDSINSTRUCTIE/TOOLBOX MEETING

Projectnummer:	**20-329**	
Onderwerp:	☐ Tool box meeting	☐ Projectgebonden VGM-instructie
Datum:		
Locatie:	Zwolle	
Gehouden door(1) :		
Gehouden door(2):		
Kopie naar:	☐ Directie	☐ Opdrachtgever

Besproken onderwerpen *(aankruisen)*	
☐ Werk- / VGM-plan	☐ Persoonlijke beschermingsmiddelen
☐ Taakverdeling	☐ BHV, hoe handelen bij incidenten/ongevallen
☐ Gesignaleerde risico's en maatregelen	☐ CO2 besparingsmaatregelen / brandstof
☐ LMRA en veiligheidsbewustzijn	☐ Overige nl.:

Verslag **

Presentielijst			
Naam	**Bedrijf/Inhuur ZZP**	**Datum**	**Handtekening**
Opmerkingen:			

**** Omschrijf duidelijk wat besproken is. Projectspecifieke zaken.**

12.1 STANDAARD NOODPLAN

Algemene coördinatie
De aanwezige leidinggevende neemt de noodzakelijke beslissingen in de eerste fase wanneer een calamiteit zich voordoet. De volgende stappen zijn van belang:

1. Alarmeren
Alarmeren bij: **BRAND, EXPLOSIE, VERGIFTIGING, VERSTIKKING, STRALINGSGEVAAR, ONGEVAL OF EMISSIE (van gevaarlijke stoffen/gassen naar de omgeving):**

Brandweer	112	Inspectie SZW	
Politie	112	Bouw en Woningtoezicht	
Ambulance	112	Contactpersoon opdrachtgever	
Huisartsenpraktijk De BolleBieste HA Praktijk Zwolle		Directeur	
RUD / Omgevingsdienst IJsselland			

2. Beveiliging en registratie

Datum:		**Tijd:**		**Project-nr:**	

Omschrijving calamiteit: ……

……

……

Bij milieucalamiteiten RUD of omgevingsdienst alarmeren.

TE ONDERNEMEN ACTIES

Acties:	**Door wie:**	**Tijdstip:**
1. Alarmering		
2. Aanpak oorzaak		
3. Afsluiten/markeren gebied		
4. Evacuatie gebied		
5. Inschakelen laboratorium (bij emissie)		
6. Overige:		
Calamiteit onder controle:		

Vervolg acties: ……

Ingevuld door:

Mededelingen/aantekeningen: ……

……

13. INTERNE EVALUATIE / PROCES VERBAAL VAN OPLEVERING

Opdrachtgever		
Naam	:	Slokker Vastgoed BV
Postadres	:	
Postcode	:	
Plaats	:	
Telefoon	:	
Fax / E-mail	:	

Projectnr.: 20-329

INTERNE EVALUATIE

- Is het werk-/VGM-plan doeltreffend en effectief gebleken? ☐ Ja ☐ Nee ☐ N.v.t.
- Is de afgesproken planning gehaald? ☐ Ja ☐ Nee ☐ N.v.t.
- Zijn er klachten geweest van derden? ☐ Ja ☐ Nee ☐ N.v.t.
  - o Indien ja, zijn deze klachten afgehandeld? ☐ Ja ☐ Nee ☐ N.v.t.
  - o is de stoffenverantwoording aanwezig, ☐ Ja ☐ Nee ☐ N.v.t.
  - o heeft de opdrachtgever behoefte aan de stoffenverantwoording ☐ Ja ☐ Nee ☐ N.v.t.
- Is er nog resterend werk uit te voeren? ☐ Ja ☐ Nee ☐ N.v.t.

Indien niet akkoord, reden vermelden:

……

……

OPLEVERING

Bovengenoemd contactpersoon verklaart hiermee dat de werkzaamheden naar tevredenheid zijn uitgevoerd en conform de opdracht zijn verricht.

Datum : …… Handtekening opdrachtgever : ……

Eventuele opmerkingen:

……

……

Bovengenoemd contactpersoon was niet in de gelegenheid het werk ter plaatse te controleren. Op onderstaande datum en tijdstip is de oplevering van het werk telefonisch aan de contactpersoon doorgegeven.

Datum : …… Naam leidinggevende : ……

Tijd : …… Handtekening leidinggevende : ……

13.1 PROJECTBEOORDELING LEIDINGGEVENDE(N)

PROJECTBEOORDELING / WERKPLEKINSPECTIE LEIDINGGEVENDEN / DIRECTIE			
Project :		**Datum :**	
Geïnspecteerde onderdeel :	O asbestsanering O sloopwerk O GWW werk O boor- zaagwerk O breekwerk O transportwerk		
Geïnspecteerd door:	O M. Nijhof O M. Vliet O C. van Wijngaarden O P. Sterken O J. Bomhof O E. Zenderink		
Indien antwoord anders dan bij "paraaf akkoord", actie ondernemen of gegronde reden bij "opmerkingen" vermelden.			
1. Inspectiepunten arbeidsplaats op sloopwerk			
Algemeen			
- zijn de werkplekken vrijgehouden van sloopafval om struikelen te voorkomen ?	O ja	O nee	O n.v.t.
- zijn de vloeropeningen (>150 mm) afgezet/afgedekt met vastgezet materiaal ?	O ja	O nee	O n.v.t.
- zijn de looproutes/-paden en wegen vrij van sloopmateriaal / obstakels?	O ja	O nee	O n.v.t.
- zijn de werkplekken en looproutes vrij van uitstekende constructiedelen ?	O ja	O nee	O n.v.t.
- zijn waar uitstekende constructiedelen niet te vermijden zijn deze afgeschermd ?	O ja	O nee	O n.v.t.
Werken op hoogte – primaire voorzieningen			
Valhoogte groter dan 2,5 meter			
- wordt gebruik gemaakt van correcte steigers of bordessen indien veilig werken vanaf het sloop object zelf niet meer mogelijk is ?	O ja	O nee	O n.v.t.
- wordt gebruik gemaakt van een sterke voelbare randbeveiliging bij werkzaamheden < 2 meter en visuele randbeveiliging bij werkzaamheden < 4 mtr ?	O ja	O nee	O n.v.t.
- wordt gebruikt gemaakt van een goed gekeurd steiger (max 150 cm onder dakvoet) bij sloopwerk van hellend dakvlak van maximaal 60 graden ?	O ja	O nee	O n.v.t.
- is de afglijhoogte zonder verdere voorziening < 5 mtr boven steiger of leuning ?	O ja	O nee	O n.v.t.
- worden bovenstaande regels gebruikt bij vloersparingen zoals lift- en leidingkokers ?	O ja	O nee	O n.v.t.
Valhoogte kleiner dan 2,5 mtr			
- wordt bij risicoverhogende omstandigheden ook maatregelen getroffen tegen val-gevaar bij valhoogte < 2,5 mtr ?	O ja	O nee	O n.v.t.
Werken op hoogte – secundaire voorzieningen			
- krijgt het gebruik van vangnetten voorrang op persoonlijke valbeveiliging ?	O ja	O nee	O n.v.t.
- wordt bij gebruik van PVB een specifiek plan van aanpak toegepast ?	O ja	O nee	O n.v.t.
Stabiele omstandigheden op de sloopwerkplek			
- constructie worden zo gesloopt dat de resterende constructiedelen sterk en stabiel blijven om standzeker te zijn	O ja	O nee	O n.v.t.
- slopen gebeurt gelijkmatig van bovenaf, zonodig wordt gestut of gestempeld	O ja	O nee	O n.v.t.
- word bij vallen van hoge constructies een specifiek plan van aanpak toegepast ?	O ja	O nee	O n.v.t.
- personen bevinden zich niet in de onmiddellijke omgeving van het sloopfront ?	O ja	O nee	O n.v.t.
- handmatige scheiding (handpicking) geschied niet in de omgeving van het sloopfront	O ja	O nee	O n.v.t.
- tijdelijke werkvloeren zijn stevig en stabiel aangebracht	O ja	O nee	O n.v.t.
- niet draagkrachtige constructies worden niet zonder het treffen van deugdelijke voorzieningen betreden.	O ja	O nee	O n.v.t.
Bescherming tegen vallende voorwerpen			
- zijn de looproutes/-paden niet direct langs het sloopfront gesitueerd	O ja	O nee	O n.v.t.
- wordt er niet boven / onder elkaar gewerkt ?	O ja	O nee	O n.v.t.
- wordt indien niet anders mogelijk het gevaar voor vallende voorwerpen gewaarborgd bij het boven / onder elkaar werken ?	O ja	O nee	O n.v.t.
- sloopmateriaal wordt gecontroleerd van hoogte afgevoerd (hijsen, stortkokers)	O ja	O nee	O n.v.t.
- vrij afwerpen / afschuiven van sloopmateriaal gebeurt niet boven de 6 mtr	O ja	O nee	O n.v.t.
- stortplaats is correct afgezet (veiligheidszone > 15 mtr)	O ja	O nee	O n.v.t.

2. Inspectiepunten sloopveiligheid en arbeidsmiddel	
Veiligheidsvoorziening arbeidsmiddelen	
- zijn de gevarenzones (snijden, knellen en pletten) voldoende afgezet en waar mogelijk met vaste schermen ?	O ja O nee O n.v.t.
- zijn de machines (indien deze niet kunnen worden afgeschermd) voorzien van beveiligingschakelaars die de risico kunne stopzetten of beletten	O ja O nee O n.v.t.
Correct gebruik arbeidsmiddelen	
- worden de machines juist gebruikt (volgens gebruiksaanwijzing) ?	O ja O nee O n.v.t.
- voorgeschreven beveiliging en werkwijze worden gevolgd ?	O ja O nee O n.v.t.
Hijswerk	
- met de hydraulische kraan worden alleen toegestane vrije lasten verplaatst	O ja O nee O n.v.t.
- lostrekken van vastzittende lasten met de hijskraan gebeurt niet	O ja O nee O n.v.t.
- lasten worden niet schuin opgepakt met de hijskraan	O ja O nee O n.v.t.
- de te hijsen (sloop) onderdelen worden voorzien van deugdelijke aanslagpunten	O ja O nee O n.v.t.
- platte hijsbanden worden niet over scherpe randen belegd	O ja O nee O n.v.t.
- personenvervoer met een hijskraan geschied uitsluitend in gekeurde werkbakken	O ja O nee O n.v.t.
- personen worden nooit vervoerd met hefwerktuig bedoeld voor goederen	O ja O nee O n.v.t.
- hijsen of heffen van personen, al dan niet tezamen met een last / of sloophulpstuk wordt vermeden	O ja O nee O n.v.t.
- er word uitsluitend gebruik gemaakt van correcte werkbakken aan hijskranen	O ja O nee O n.v.t.
Hydraulische kraan met sloophulpstuk	
- de sloophulpstukken zijn geschikt voor de desbetreffende kraan	O ja O nee O n.v.t.
- de vloerconstructie waarop de kraan word opgesteld is aantoonbaar voldoende sterk om de machine betrouwbaar te kunnen dragen(bij twijfel berekening uitvoeren)	O ja O nee O n.v.t.
- de kraan wordt volledig dragend opgesteld op een vlakke en stevige ondergrond	O ja O nee O n.v.t.
- de kraan word opgesteld op een voldoende verdicht en vlak puinlichaam	O ja O nee O n.v.t.
- dit puinlichaam is zodanig aangelegd dat op- en afrijden veilig kan plaats vinden	O ja O nee O n.v.t.
- binnen het werkgebied van een machine verblijven geen personen	O ja O nee O n.v.t.
- de cabine van de sloopkraan is deugdelijk beschermd tegen vallende voorwerpen	O ja O nee O n.v.t.
- de afmeting van de machine is zodanig dat de cabine zich minimaal op een afstand van de halve hoogte van het te slopen object	O ja O nee O n.v.t.
Machines op hooggelegen vloeren	
- een fysieke belemmering tegen het afrijden van de hooggelegen vloerrand, wordt bij gebruik van machines die sneller dan stapvoets kunnen, aangebracht	O ja O nee O n.v.t.
- indien geen fysieke belemmering is aangebracht blijven, machines die sneller dan stapvoets kunnen, tenminste twee meter van de hooggelegen vloerrand	O ja O nee O n.v.t.
- de looproute van de machinist en slopers bevindt zich altijd buiten de signalering / markering van de gevaren zone	O ja O nee O n.v.t.
Ladderopstelling en laddergebruik	
- ladders staan altijd op een stevige ondergrond en zijn tegen verzakken verzekerd	O ja O nee O n.v.t.
- er wordt altijd een stevige fundatie van de laddervoet gerealiseerd	O ja O nee O n.v.t.
- bij incidenteel gebruik worden vrijstaande ladders uitsluitend gebruikt bij plaatsing onder een hellingshoek van 70 gr op een stroeve ondergrond	O ja O nee O n.v.t.
- bij structureel gebruik worden ladders aan de onder en bovenzijde deugdelijk vastgezet	O ja O nee O n.v.t.
- ladders steken minstens 1 meter boven toegangsniveau uit	O ja O nee O n.v.t.
- op de ladder word geen handelingen uitgevoerd waarbij niet ten minste één hand aan de ladder vast word gehouden	O ja O nee O n.v.t.
- transport van omvankelijk of zwaar materiaal gebeurt niet over een ladder	O ja O nee O n.v.t.
- er wordt geen sloopwerk vanaf een ladder uitgevoerd, waarbij het gereedschap met twee handen wordt vastgehouden	O ja O nee O n.v.t.

3. Inspectiepunten asbestinventarisatie	
Bij de onderstaande werkzaamheden is een volledige asbestinventarisatie aanwezig	
- het geheel of gedeeltelijk afbreken of uit elkaar nemen van bouwwerken	O ja O nee O n.v.t.
- het verwijderen van asbest (houdende producten)	O ja O nee O n.v.t.
- het opruimen van asbest die ten gevolge van een incident zijn vrijgekomen	O ja O nee O n.v.t.
Indeling risicoklassen	
- in het inventarisatierapport wordt de te hanteren risicoklasse aangegeven	O ja O nee O n.v.t.
4. Inspectiepunten bodemverontreiniging	
- indien aanleiding is op aantreffen van bodemverontreiniging, is een RI&E uitgevoerd m.b.t. blootstelling aan gevaarlijke stoffen	O ja O nee O n.v.t.
- op basis van de RI&E is een werkplan opgesteld	O ja O nee O n.v.t.
5. Inspectiepunten kwarts en stofblootstelling	
algemeen	
- bij handmatig slopen met sloophamer word gebruik gemaakt van (bron) afzuiging en / of bevochtigen	O ja O nee O n.v.t.
- er word gebruik gemaakt van PBM, die voldoen aan afdoende beschermingsfactor :	
Handmatig bediende sloophamer in binnensituatie (beschermingsfactor 40)	
Beschermingsmiddel : helm of kap met aangedreven gefilterde lucht, type TH 3P	O ja O nee O n.v.t.
Handbediende sloophamer in buitensituatie (beschermingsfactor 10)	
Beschermingsmiddel : filtrerend gelaatstuk, type FFP3 / kwart- of halfmasker met Verwisselbaar filter type P3 / masker met aangedreven gefilterde lucht type TM 1P	O ja O nee O n.v.t.
Handmatig opruimen / vegen in een binnen situatie (beschermingsfactor 10)	
Beschermingsmiddel : filtrerend gelaatstuk, type FFP3 / kwart- of halfmasker met Verwisselbaar filter type P3 / masker met aangedreven gefilterde lucht type TM 1P	O ja O nee O n.v.t.
Handmatig opruimen / vegen in een buitensituatie (beschermingsfactor 5)	
Beschermingsmiddel : filtrerend gelaatstuk, type FFP2 / kwart- of halfmasker met Verwisselbaar filter type P2 / volgelaatsmasker met verwisselbaar filter, type P2	O ja O nee O n.v.t.
- bij gebruik van adembescherming worden de werk- en rusttijden aangepast om de daardoor optredende belasting te beperken	O ja O nee O n.v.t.
Afwijkende situaties	
- indien er geen voorzieningen getroffen kunnen worden (bevochtigen / afzuiging) dan worden de beschermingsfactoren dubbel zo hoog aan gehouden	O ja O nee O n.v.t.
Correctie arbeidstijd	
- indien de werkzaamheden met de sloophamer korter dan 5,5 uur per dag duren kunnen de beschermingsfactoren gehalveerd worden	O ja O nee O n.v.t.
- indien de opruimwerkzaamheden korter dan 4 uur per dag duren kunnen de beschermingsfactoren gehalveerd worden	O ja O nee O n.v.t.
6. Inspectiepunten V&G systeem sloopwerk	
- voor aanvang van het sloopproject worden de risico's geïnventariseerd	O ja O nee O n.v.t.
- aan de hand van de geïnventariseerde risico's worden adequate V&G maatregelen getroffen	O ja O nee O n.v.t.
- boven genoemde punten zijn behandelt in het sloopplan	O ja O nee O n.v.t.
- de projectmedewerkers zijn voorgelicht en geïnstrueerd inzake projectspecifieke risico inventarisatie en evaluatie	O ja O nee O n.v.t.
- er wordt adequaat toezicht gehouden op het naleven van de te nemen maatregelen	O ja O nee O n.v.t.

7. Inspectiepunten lawaai **Blootstelling aan lawaai** - lawaainiveaus waaraan de werknemer word blootgesteld, worden beoordeeld en (indien nodig) gemeten - de werknemers gebruiken bij dagelijkse blootstelling > 85 dB(A) de individuele gehoorbeschermers - de dagelijkse blootstelling aan lawaai, rekening houdend met de dempende werking van de gehoorbescherming, is in geen geval > 87 dB(A) - aan de werknemers die worden blootgesteld aan dagelijkse blootstelling > 80 dB(A) wordt doeltreffende voorlichting en onderricht gegeven	O ja O nee O n.v.t. O ja O nee O n.v.t. O ja O nee O n.v.t. O ja O nee O n.v.t.
8. Inspectiepunten trillingsbelasting bij sloopwerk **Werken met sloophamers** - wordt handmatig werken met sloophamers zoveel mogelijk voorkomen - wordt machinaal gesloopt waar mogelijk - wordt daar handmatig hakken niet kan worden voorkomen de taakroulatie toegepast - wordt bij een dagelijkse blootstelling aan hand-arm trillingen een plan van aanpak opgesteld m.b.t. juist gebruik sloophamer, beperking van de duur, roulatie en kleding	O ja O nee O n.v.t. O ja O nee O n.v.t. O ja O nee O n.v.t. O ja O nee O n.v.t.
9. Projectbeoordeling conform SVMS-009 / SVMS-007 *Vereist document, procedure of registratie aanwezig/toegepast* - is de stoffeninventarisatie/ inspectie sloopobject aanwezig en volledig (extra afvalstromen separaat vermeld?) - worden de uit te voeren werkzaamheden en te nemen maatregelen goed omschreven - wordt er gewerkt conform de beschreven werkwijze in het projectwerkplan - behandeling en afvoer volgens werkplan (o.a. gebruik juiste projectbladen en controle) - is de RIE juist ingevuld en vind er evaluatie plaats - zijn de verantwoordelijkheden en bevoegdheden duidelijk - wordt de procedure voor oplevering juist gevolgd - formulier aanvraag sloopmelding, akkoord sloopmelding aanwezig - startmelding aan bevoegd gezag aanwezig - mail kennisgeving werkplan aan opdrachtgever aanwezig	O ja O nee O n.v.t. O ja O nee O n.v.t. O ja O nee O n.v.t. O ja O nee O n.v.t. O ja O nee O n.v.t. O ja O nee O n.v.t. O ja O nee O n.v.t. O ja O nee O n.v.t. O ja O nee O n.v.t. O ja O nee O n.v.t.
10. Is de EHBO-koffer aanwezig, de inhoud compleet en niet verouderd?	O ja O nee
11. Zijn de juiste brandbestrijdingsmiddelen aanwezig?	O ja O nee
12. Wordt er goed samengewerkt door de medewerkers onderling?	O ja O nee O n.v.t.
13. Overige belangrijke bevindingen m.b.t. veiligheid, gezondheid en milieu?	O ja O nee
14. worden de specifieke milieu- en veiligheidsregels van de opdrachtgever gehanteerd?	O ja O n.v.t.
15. Zijn de medewerkers akkoord met de bevindingen?	O ja O nee
OPMERKINGEN:	

FOLLOW-UP UITGEVOERDE MAATREGELEN			
Gereed melding		**Beoordeling**	
Datum	**Paraaf**	**Datum**	**Paraaf**

20 ASBESTINVENTARISATIES

Volledige rapportage aanwezig in de werkmap op locatie

Asbestinventarisatierapport van het kantoorgebouw

Schuttevaerkade 80-88
te Zwolle



Projectnummer:	WAI-20020
Autorisatiedatum:	03-10-2021
Opdrachtgever:	Slokker Vastgoed bv
Omschrijving:	Het inventariseren van een kantoorgebouw

Titelblad

Projectnummer:	WAI-20020
Onderzoekslocatie:	[redacted] te Zwolle
Betreft:	Het inventariseren van een kantoorgebouw
Opdrachtgever:	Slokker Vastgoed bv [redacted] [redacted] Huizen
Eigenaar:	NVT
Opdrachtnemer:	[redacted] Asbestinventarisatie en Advies [redacted] [redacted] Hooghalen SCA-code: 01[redacted]
Onderzoek uitgevoerd op:	06-02-2020, 07-02-2020, 12-02-2020 en 29-09-2021
Onderzoek uitgevoerd door:	[redacted] (DIA-code51E-110221-511227)
Technisch verantwoordelijke:	[redacted] (DIA-code 51E-110221-511227)
Interne autorisatie:	03-10-2021
Status:	Definitief, versie 2.0
Rapportage geldig tot:	03-10-2024
LAVS-nummer:	INVENTARISATIE-1749070

Geschiktheid van de rapportage voor de volgende doelen

- ☐ Niet geschikt voor asbestverwijdering, risicobeoordeling noodzakelijk
- ☐ Voor uitsluitend het verwijderen van het in dit rapport genoemde asbesthoudende materiaal
- ☐ Voor renovatie zonder de bouwkundige integriteit aan te tasten
- ☒ Voor volledige renovatie of totaalsloop

Reikwijdte van de rapportage

- ☐ Gehele bouwwerk of object
- ☐ Gedeelte van bouwwerk of object
- ☒ Bouwwerk of object en het gebied rondom het bouwwerk of object
- ☐ Uitsluitend het gebied rondom het bouwwerk of object

Ondertekening

Technisch verantwoordelijke:	DIA [redacted] (DIA-code 51E-110221-511227)
Datum:	03-10-2021
Handtekening:	[redacted]

BODEMRAPPORTAGE
Volledige rapportage aanwezig in de werkmap op locatie



Verkennend en nader bodemonderzoek
Schuttevaerkade 80-88 te Zwolle

Opdrachtgever: Arcadis Nederland B.V.

Organisatie
Lievense Milieu B.V.

Telefoon
+31 (0)88 910 20 00

Adres
Orionweg 28
8938 AH Leeuwarden

Datum
19 februari 2021

Projectnummer
SOL012226

Documentnummer
SOL012226.RAP001., versie 2.0

6 Conclusies en aanbevelingen

6.1 Conclusies

In opdracht van Arcadis Nederland B.V. heeft Lievense Milieu B.V. een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de [redacted] te Zwolle. De aanleiding voor dit onderzoek wordt gevormd door de voorgenomen herinrichting van de locatie (nieuwbouw). Om de herinrichting en grondverzet mogelijk te maken is inzicht in de bodemkwaliteit noodzakelijk.

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- zintuiglijk zijn met name aan de noordzijde van de locatie (parkeerplaats) zwakke tot matige bijmengingen met puin en/of kolengruis en baksteen waargenomen vanaf circa 0,5 tot circa 2,0 m-mv. Ook dieper zijn nog verhardingen op de locatie aanwezig.
- ter plaatse van sleuf 103 is in de ondergrond een duidelijke stortlaag van puin en bijmengingen van glas en beton (van 1,2 tot minimaal 2,2 m-mv);
- uit de analyseresultaten blijkt dat in de grond met bijmengingen over het algemeen licht verhoogde gehalten met zware metalen, minerale olie, PAK en PCB zijn aangetoond;
- in de matig puin- en kolengruis houdende ondergrond ter plaatse van boring 16 is een sterk verhoogd gehalte lood en zink aangetoond (overschrijding interventiewaarde) en een matig verhoogd gehalte koper. Tevens zijn licht verhoogde gehalten cadmium, kobalt, kwik, nikkel, en PAK gemeten;
- uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond van mengmonster M1 en M2 verhoogde gehalten aan PFOS aanwezig zijn;
- uit indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit volgt dat de bovengrond (tot circa 0,7 m-mv) deels vrij toepasbaar is (M3) en deels als Wonen (M2) en Industrie (M1) op basis van licht verhoogde gehalten zware metalen, PAK, minerale olie, PCB's en/of PFOS.
- middels nader onderzoek is de verontreiniging met koper, lood en zink bij boring 16 afgeperkt. De horizontale omvang van de sterk met barium en lood verontreinigde grond is circa 12,5 m^2. Geschat wordt dat 15 m^3 grond matig tot sterk verontreinigd is. Er is hiermee geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- in het grondwater (peilbuis 18) is een licht verhoogde concentratie xylenen gemeten. De overige onderzochte parameters zijn niet aangetoond in concentraties die de streefwaarde overschrijden.

Uit het voorgaande blijkt dat de hypothese "verdacht" voor het terrein dient te worden aangenomen voor wat betreft de matig tot sterke verontreinigingen met zware metalen in de ondergrond welke mogelijk te relateren zijn aan de vml. stortplaats. Op de locatie zijn maximaal licht verhoogde gehalten met minerale olie aangetoond, waardoor de verontreiniging afkomstig van de vml. olieopslag uit het verleden voldoende is gesaneerd.

De vooraf opgestelde hypothese 'verdachte locatie' voor wat betreft de aanwezigheid van asbest kan worden verworpen. In de matig puinhoudende bovengrond en in de puinhoudende ondergrond is geen asbest boven de detectielimiet aangetoond. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader asbestonderzoek.

Bij toekomstige graafwerkzaamheden in de ondergrond (in verband met de aanleg van een verdiepte parkeervoorziening) dient rekening worden gehouden met verhardingslagen in de grond op verschillende dieptes vanaf 0,5 tot minimaal 2,0 m-mv in verband met de vml. stortactiviteiten.

Indien graafwerkzaamheden zijn voorzien in de (matig tot) sterk verontreinigde grond (circa 15 m^3) ter hoogte van boring 16 dient voorafgaand aan deze werkzaamheden een plan van aanpak worden opgesteld. Het plan van aanpak dient ter instemming worden voorgelegd aan het bevoegd gezag. Geadviseerd wordt om de sterk verontreinigde grond door een BRL7001 gecertificeerd aannemer, onder begeleiding van een BRL6001 gecertificeerd milieukundig begeleider, uit te voeren.

In het kader van de toekomstige bemaling t.b.v. de bouwkuipontgraving wordt geadviseerd om enkele peilbuizen aan de zuid- en oostzijde van de huidige onderzoekslocatie bij te plaatsen om de eventuele minerale olieverontreiniging in het grondwater afkomstig van de naburige locaties uit te sluiten.

BODEMRAPPORTAGE
Volledige rapportage aanwezig in de werkmap op locatie

Ter plaatse van boring 16 (parkeerterrein noord – oost) is een verontreiniging (15 m3 matig tot sterk verontreinigd – afgeperkt)



NATUURTOETS

Volledige rapportage aanwezig in de werkmap op locatie



Samenvatting

Aanleiding en doelstelling

Slokker Vastgoed is voornemens om de bebouwing aan de [redacted] in Zwolle te slopen en een appartementencomplex te realiseren. Voor dit initiatief is een bestemmingsplanwijziging nodig. Uitvoering van dit plan kan negatieve gevolgen hebben voor beschermde natuurwaarden. De Wet natuurbescherming verplicht vooraf te toetsen of activiteiten (kunnen) conflicteren met beschermde natuurwaarden. Op verzoek van Slokker Vastgoed heeft Ecogroen een natuurtoets (onderdeel soortbescherming) uitgevoerd om inzicht te krijgen in mogelijke effecten op aanwezige natuurwaarden door de beoogde werkzaamheden.

Soortbescherming

- In aanwezige bebouwing in het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Binnen het plangebied zijn ook geen onmisbare vliegroutes en/of foerageergebieden aanwezig.
- Er zijn oude sporen (uitwerpselen) van de steenmarter aangetroffen. Van voortplantingsplaatsen of andere vaste verblijfplaatsen van de soort is geen sprake.
- Nesten van broedvogels met jaarrond beschermde nestlocaties zijn binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden niet aangetroffen en deze worden ook niet verwacht. Wel zijn gedurende de broedtijd enkele algemene vogelsoorten broedend te verwachten binnen het plangebied en binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden.
- Er zijn geen verblijfplaatsen/ groeiplaatsen van flora, grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen, ongewervelden en vissen aangetroffen of te verwachten die bescherming genieten, uitgezonderd soorten waarvoor vrijstelling geldt in de provincie Overijssel.

Advies

- Het onderdeel 'soortbescherming' van de Wet natuurbescherming staat de wijziging van de bestemming niet in de weg.
- Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor 15 februari en na 15 december. Wanneer werkzaamheden binnen deze periode worden opgestart adviseren we om een broedvogelcontrole uit te voeren door een ter zake deskundige.

21 CORONAPROTOCOL

Coronaprotocol Boverhoff Sloopwerken

Vanuit Boverhoff Sloopwerken B.V. hanteren wij naast de reeds opgelegde regels vanuit het kabinet en de RIVM, onderstaande regels en vragen wij van al onze medewerkers hier serieus mee om te gaan. Wij gaan er van uit dat een ieder deze regels strikt op volgt, elkaar helpt en een ander aan spreekt op onze gezamenlijke verantwoordelijkheid.

Regels vanuit het kabinet en de RIVM:

- Was je handen regelmatig met water en zeep.
- Hoest en nies in de binnenkant van je elleboog.
- Gebruik papieren zakdoekjes.
- Geen handen schudden.
- Blijf thuis als je verkoudheidsklachten krijgt of verhoging tot 38 graden Celsius.
- Houd 1,5 meter afstand van elkaar **
- Vermijd grote groepen

** Kunnen werkzaamheden niet uitgevoerd kunnen worden op 1,5 meter van elkaar dan wordt hiervoor een specifieke werkwijze bedacht en voorgelegd aan de uitvoerder. Aandachtspunten zijn het scheiden van “ademstromen”, vermijden van handcontact en/of het creëren van een fysieke barrière.

Boverhoff Sloopwerken hanteert daarnaast de volgende regels en verplichtingen:

- Gebruik je PBMS’s
- Geen overnachtingen in hotels. Wij rijden op en neer en passen onze werktijden aan.
- Geen carpooling.
- Maatregelen voor het gebruik van kantines. Ruim van elkaar vandaan (minimaal 1,5 meter) schaften. Gefaseerd schaften en waar mogelijk schaften in eigen auto.
- Het gebruik van de kantine aan de Europaweg is niet meer in gebruik als ontmoetingsplaats, maar alleen voor het strikt noodzakelijke bezoek rondom afhalen of bezorgen van materiaal en dergelijke.
- Contact over planning of vragen over werk telefonisch laten verlopen en afhandelen.
- Zoveel als mogelijk het contact met medewerkers van andere bedrijven op projecten tot het strikt noodzakelijke houden.
- Mijd sociaal contact.
- Uitvoerder is gemachtigd om personen met verdachte klachten of griepverschijnselen naar huis te sturen.

Wij vragen om jullie aandacht, hulp en medewerking omtrent bovenstaande regels en verplichtingen. Indien er vragen zijn stel deze gerust telefonisch aan jouw leidinggevende.

Boverhoff Sloopwerken
[redacted]
info@boverhoff.nl
www.boverhoff.nl

Rijksoverheid

27 maart 2020

Maatregelen op de bouwplaats

Houd onderstaande regels aan om veilig te werken tijdens de coronacrisis. Spreek je collega's erop aan als ze dit niet doen. Zo zorg je ervoor dat jij en zij gezond blijven.



Kom met eigen vervoer naar de bouwplaats. Lukt dat niet? Hou dan zoveel mogelijk afstand van elkaar. Hou de bedrijfsbus schoon en geventileerd.



Houd 1,5 meter afstand. Schud geen handen met collega's, bezoekers en leveranciers. Voer werkoverleg op minimaal twee armlengtes van elkaar.



Is 1,5m afstand praktisch onhaalbaar? Werk dan in vaste kleine teams, op vaste locaties. Hou het kort als je moet samenwerken met anderen. Neem de hygiënemaatregelen strikt in acht.



Schaft verstandig. Houd geen pauze in een krappe bouwkeet. Doe de koffie en lunch buiten. Wissel af bij slecht weer, zodat je ook in de keet 1,5m afstand kunt houden.

De volgende maatregelen blijven van kracht:

Hou je aan de hygiënemaatregelen



Was vaker je handen.



Hoest en nies in de binnenkant van je elleboog.

Heb je (milde) verkoudheidsklachten?



Blijf thuis als je ziek bent.



Beperk (sociale) contacten.

alleen samen krijgen we corona onder controle

Helpdesk Corona Bouw en Installatietechniek:
www.helpdeskcorona-bt.nl
of bel [redacted]

LOGBOEK SLOOPPROJECT

Uitvoering sloop
Het sloopproject dient volgens het projectplan te worden uitgevoerd. Indien tijdens de werkzaamheden afgeweken wordt van het projectwerkplan, wordt dit geregistreerd in het logboek en zo nodig wordt het werkplan aangepast.

Voor aanvang van de uitvoering van het sloopproject worden de betrokken medewerkers op basis van het projectwerkplan door de Uitvoerder Sloop geïnstrueerd over de uitvoering van het sloopproject en de daar bijhorende veiligheids- en milieumaatregelen.

Bij het samenstellen van het uitvoeringsteam wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met de aanwezigheid van minimaal één medewerker met een cursus / opleiding asbestherkenning en minimaal één medewerker met BHV.

Bijhouden logboek
Bij aanvang en gedurende de uitvoering van het sloopproject is op de projectlocatie een logboek aanwezig. Dagelijks wordt door de voorman het logboek bijgehouden. De volgende zaken worden bijgehouden;

- Aanwezige medewerkers;
- Globale omschrijving van de werkzaamheden;
- Afgevoerde afvalstromen;
- Wijzigingen op het projectplan;
- Afwijkingen, klachten en incidenten;
- Tussentijdse controles en opleveringen (opdrachtgever, gemeente, certificerende instanties);
- Registratie van bezoekers.

De voorman is verantwoordelijk voor het bijhouden van het logboek en parafeert het logboek dagelijks.

Invullen logboek
Om het invullen / bijhouden van het logboek eenvoudig en overzichtelijk te maken is er gekozen voor het werken met codes. De werkzaamheden hoeven hierdoor niet telkens worden opgeschreven met kunnen worden vermeld door middel van codes. Hieronder een beknopte uitleg voor het invullen van het logboek.

<u>Personeel en machines:</u>
De aanwezige medewerkers (en de bijhorende machines) worden dagelijks met naam ingevuld. De uitgevoerde werkzaamheden en gebruikte materieel worden door middel van codes aangegeven in betreffende vakjes.

<u>Afgevoerde sloopmaterialen:</u>
Alle afgevoerde sloopmaterialen worden dagelijks ingevuld. De meest voorkomende afvalstromen zijn opgenomen op het logboekformulier. Het aantal en volume van de container dient dagelijks te worden in gevuld door de voorman.

<u>Opmerkingen :</u>
De vrije ruimte voor de opmerkingen is bestemd voor de registratie van wijzigingen op het werkplan, afwijkingen, klachten en incidenten. Tevens kan deze ruimte gebruikt worden voor registraties met betrekking tot tussentijdse controles en oplevering en registratie van bezoekers (opdrachtgever, gemeente, certificerende instanties, Inspectie SZW)

DATUM :	PROJECT : 20-329
	VOORMAN (verantwoordelijk voor bijhouden logboek) :

PERSONEEL EN MACHINES (onderstaande medewerkers zijn geïnstrueerd over werkplan/werkwijze etc.) :

Medewerker :	Machine :	Werkzaamheden :						Gebruikt materieel :					

WERKZAAMHEDEN (code) :

1. handsloop
2. strippen
3. asbestsanering
4. puin breken
5. grondwerk / egaliseren
6. zeven
7. rooien groenvoorziening
8. verwijderen terreinverharding
9. verwijderen kabels, leidingen
10. slopen bovenbouw
11. slopen vloeren
12. slopen kelders / putten
13. slopen fundaties
14. vergruizen
15. hakken
16. overdraaien puin
17. laden vrachtauto's
18. laden puinbreker

MATERIEEL (code) :

1. sorteergrijper
2. puinbak
3. dichte bak
4. vergruizer
5. hak hamer
6. ripper
7. schrootschaar
8. schranklader / bobcat

AFGEVOERDE SLOOPMATERIALEN (**volgens eisen productbladen**) :

betonpuin ___ X ____ m3	B hout ___ X ____ m3	isolatie ___ X ____ m3	groen ___ X ____ m3
asfaltpuin ___ X ____ m3	Dakbed ___ X ____ m3	ijzer ___ X ____ m3	…… ___ X ____ m3
meng puin ___ X ____ m3	BSA ___ X ____ m3	metalen ___ X ____ m3	…… ___ X ____ m3

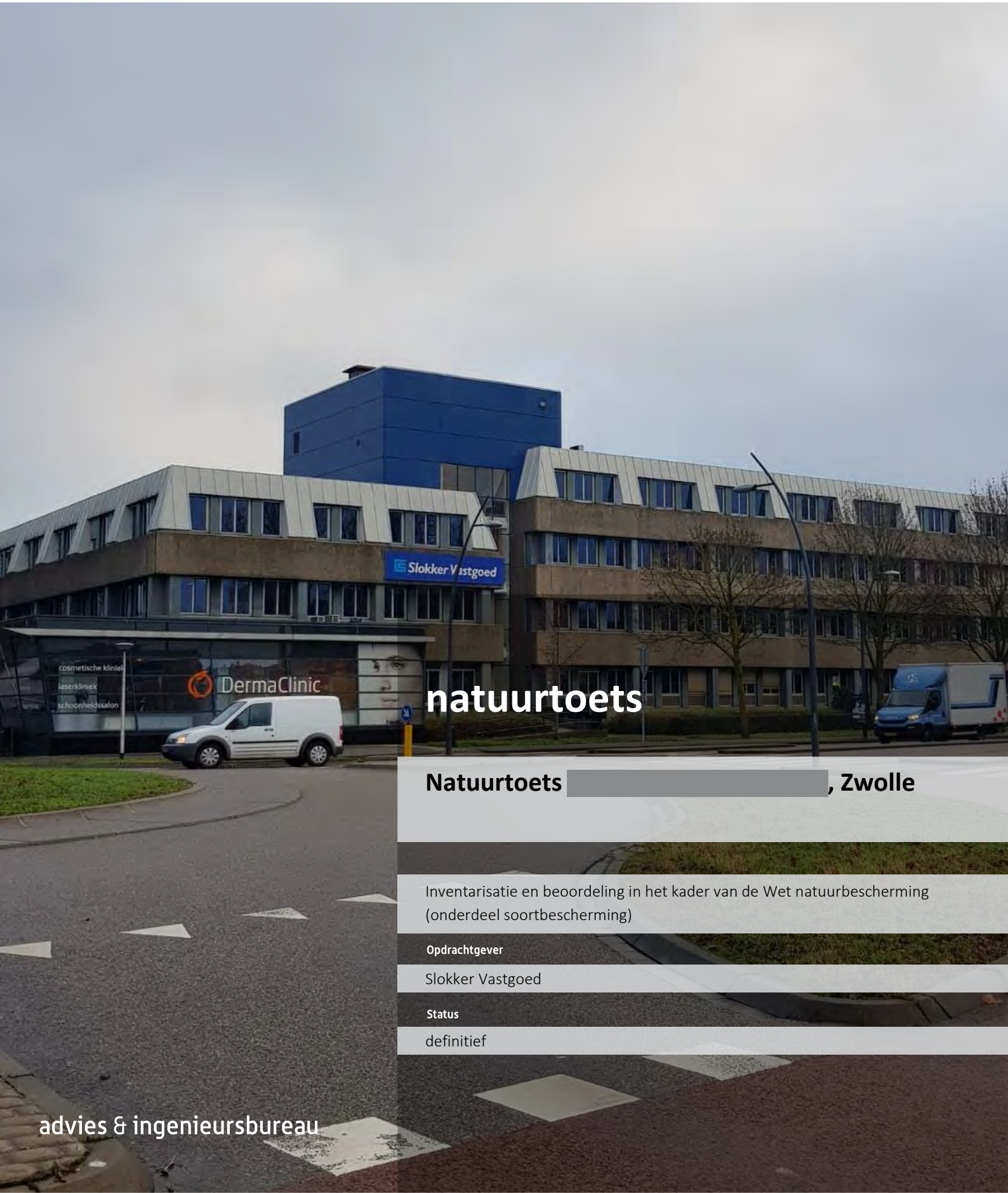
DIVERSEN:

Wijzigingen op Sloopwerkplan	
globale omschrijving anders dan werkzaamheden	
controle / oplevering opdrachtgever	
controle bevoegde instanties en certificering	
afwijking, klachten en incidenten	

OPMERKINGEN:

	Paraaf:

Middels ondertekening verklaard de verantwoordelijke dat de (afgevoerde) materialen voldoen aan de eisen van de productbladen zoals bedoeld in § 4.3.7. BRL SVMS-007



natuurtoets

Natuurtoets [redacted], Zwolle

Inventarisatie en beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming (onderdeel soortbescherming)

Opdrachtgever

Slokker Vastgoed

Status

definitief

advies & ingenieursbureau

[redacted]
[redacted] Zwolle
T [redacted]
E info@ecogroen.nl
I www.ecogroen.nl

Colofon

Titel

Natuurtoets [redacted], Zwolle

Subtitel

Inventarisatie en beoordeling in het kader van de Wet natuurbescher-
ming (onderdeel soortbescherming)

Projectcode	Datum	Status
20-010	17 december 2020	definitief

Auteur(s)

[redacted] & [redacted]

Tweede lezer

[redacted]

Opdrachtgever

Slokker Vastgoed bv

© Ecogroen bv

Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, mits onder vermelding van bron en status.

[redacted] & [redacted] (2020). Natuurtoets [redacted], Zwolle. Inventarisatie en beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming (onderdeel soortbescherming). Rapport 20-010. Ecogroen bv, Zwolle.

Inhoud

Samenvatting 1

1. Inleiding 2
1.1 Aanleiding en doelstelling 2
1.2 Huidige situatie en voorgenomen ontwikkelingen 2
1.3 Leeswijzer 3

2. Kader en methode 4
2.1 Wettelijk kader 4
2.2 Onderzoeksmethode 4

3. Soortbescherming 7
3.1 Flora 7
3.2 Zoogdieren 7
3.3 Broedvogels 9
3.4 Amfibieën 10
3.5 Overige soortgroepen 10

4. Geraadpleegde bronnen 11

Samenvatting

Aanleiding en doelstelling

Slokker Vastgoed is voornemens om de bebouwing aan de [redacted] in Zwolle te slopen en een appartementencomplex te realiseren. Voor dit initiatief is een bestemmingsplanwijziging nodig. Uitvoering van dit plan kan negatieve gevolgen hebben voor beschermde natuurwaarden. De Wet natuurbescherming verplicht vooraf te toetsen of activiteiten (kunnen) conflicteren met beschermde natuurwaarden. Op verzoek van Slokker Vastgoed heeft Ecogroen een natuurtoets (onderdeel soortbescherming) uitgevoerd om inzicht te krijgen in mogelijke effecten op aanwezige natuurwaarden door de beoogde werkzaamheden.

Soortbescherming

- In aanwezige bebouwing in het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Binnen het plangebied zijn ook geen onmisbare vliegroutes en/of foerageergebieden aanwezig.
- Er zijn oude sporen (uitwerpselen) van de steenmarter aangetroffen. Van voortplantingsplaatsen of andere vaste verblijfplaatsen van de soort is geen sprake.
- Nesten van broedvogels met jaarrond beschermde nestlocaties zijn binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden niet aangetroffen en deze worden ook niet verwacht. Wel zijn gedurende de broedtijd enkele algemene vogelsoorten broedend te verwachten binnen het plangebied en binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden.
- Er zijn geen verblijfplaatsen/ groeiplaatsen van flora, grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen, ongewervelden en vissen aangetroffen of te verwachten die bescherming genieten, uitgezonderd soorten waarvoor vrijstelling geldt in de provincie Overijssel.

Advies

- Het onderdeel ‘soortbescherming’ van de Wet natuurbescherming staat de wijziging van de bestemming niet in de weg.
- Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor 15 februari en na 15 december. Wanneer werkzaamheden binnen deze periode worden opgestart adviseren we om een broedvogelcontrole uit te voeren door een ter zake deskundige.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Slokker Vastgoed is voornemens om de bebouwing aan de [redacted] in Zwolle te slopen en een appartementencomplex te realiseren. Voor het uitvoering van het plan is een bestemmingsplanwijziging nodig. Uitvoering van dit plan kan negatieve gevolgen hebben voor beschermde natuurwaarden. De Wet natuurbescherming verplicht vooraf te toetsen of activiteiten (kunnen) conflicteren met beschermde natuurwaarden.

Op verzoek van Slokker Vastgoed heeft Ecogroen een natuurtoets (onderdeel soortbescherming) uitgevoerd om inzicht te krijgen in mogelijke effecten op aanwezige natuurwaarden door uitvoering van het plan. In voorliggend rapport worden de methodiek en de uitkomsten van deze toetsing beschreven.

1.2 Huidige situatie en voorgenomen ontwikkelingen

Het plangebied is gelegen aan de [redacted] en ligt ten noorden van het oude centrum van Zwolle (zie figuur 1.1). De bebouwing betreft een kantoorgebouw (zie foto voorzijde rapport) welke grotendeels leeg staat. Rondom het gebouw zijn een verhard parkeerterrein, begroeiing en enkele bomen aanwezig.

Er zijn plannen om de bebouwing in 2021 te slopen en begroeiing direct rondom het gebouw te verwijderen. In afstemming met de gemeente vinden mogelijk ook aanpassingen plaats aan het gemeentelijke groen rondom het plangebied. Op het vrijkomende perceel wordt vervolgens een nieuw appartementencomplex gebouwd.



Figuur 1.1: *Ligging van het plangebied (binnen rode omlijning). Bron luchtfoto: Google Earth.*

1.3 Leeswijzer

Voorliggend rapport gaat in hoofdstuk 2 in op het wettelijk kader en de onderzoeksmethodiek. Vervolgens wordt een effectanalyse en -beoordeling gegeven ten aanzien van beschermde soorten (hoofdstuk 3). In hoofdstuk 4 zijn de geraadpleegde bronnen vermeld.

2. Kader en methode

2.1 Wettelijk kader

De Wet natuurbescherming (Wnb) regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden, soorten en houtopstanden (Overheid, 2020). In dit rapport wordt ingegaan op de soortbescherming. Conform de uitvraag wordt het onderdeel gebiedsbescherming en houtopstanden niet getoetst. In kader 2.1 geven we een samenvatting van de relevante wetteksten.

Kader 2.1 Wet natuurbescherming

Zorgplicht (artikel 1.11)

De Wet eist van iedereen zorgplicht voor de natuur. Zorgplicht is altijd van kracht, ook ten aanzien van niet beschermde natuur. Artikel 1.11 schrijft voor dat niemand moedwillig natuurgebieden of in het wild levende dieren of planten of hun directe leefomgeving mag verstoren, schaden of doden. Dit kan door het achterwege laten van een handeling of door het treffen van maatregelen ter voorkoming van schade of -als zelfs dat niet kan- de ontstane schade zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken. Een voorbeeld van voorzorg is het werken in de minst kwetsbare periode van soorten.

Soorten (hoofdstuk 3)

Hoofdstuk 3 regelt de bescherming van soorten. De bescherming van soorten is verdeeld over de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10. Het betreft de bescherming van:

- Vogels zoals genoemd in de Vogelrichtlijn (artikel 3.1), in de praktijk vaak onderverdeeld in:
  - Vogels met jaarrond beschermde nesten, zoals huismus, gierzwaluw en buizerd.
  - Overige vogels, waarvan nesten alleen tijdens het broedseizoen zijn beschermd (periode van nestbouw, ei-leg, broeden en voeren van de jongen op het nest).
- Soorten (exclusief vogels) van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I), zoals bedoeld in artikel 3.5.
- Andere soorten (artikel 3.10), onderverdeeld in:
  - Soorten waarvoor geen vrijstelling geldt.
  - Soorten waarvoor -op basis van de betreffende provinciale verordening- vrijstelling van de verbodsbepalingen geldt.

Indien effecten niet zijn uit te sluiten moet -voorafgaand aan het vaststellen van een plan- zijn beoordeeld of er uitzicht is op het verkrijgen van een ontheffing. Als er aantoonbaar uitzicht is op het verkrijgen van een ontheffing dan kan het plan worden vastgesteld. Als bij ruimtelijke ingrepen verbodsbepalingen worden overtreden dan is het noodzakelijk om een ontheffing aan te vragen bij het bevoegd gezag, tenzij gewerkt kan worden volgens een goedgekeurde gedragscode. Het bevoegd gezag is meestal de provincie waar (het grootste deel van) de ingreep of activiteit plaatsvindt, soms is dat het Rijk. Voor het verkrijgen van een ontheffing moet zijn beschreven hoe de initiatiefnemer er voor zorgt dat schade aan beschermde soorten tot een minimum beperkt blijft, welke mitigerende en compenserende maatregelen nodig zijn, dat alternatieven ontbreken en aan welk wettelijk belang wordt voldaan.

2.2 Onderzoeksmethode

Quickscanonderzoek

Om de aanwezige of te verwachten beschermde waarden binnen de invloedssfeer van het plangebied in beeld te brengen is gestart met een literatuuronderzoek. Hierbij is onderzocht of beschermde soorten bekend zijn in of in de directe omgeving van het plangebied. Hiervoor is onder andere gebruik gemaakt van de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF, 2020).

De verzamelde informatie uit het literatuuronderzoek vormt de basis voor het veldbezoek dat op 13 januari 2020 (6°C, weinig wind, droog en bewolkt) is uitgevoerd. Tijdens het veldbezoek zijn het plangebied en

de directe omgeving onderzocht, waarbij aandacht is besteed aan beschermde soorten binnen de Wet natuurbescherming. Speciale aandacht is uitgegaan naar aanwezigheid van (mogelijke) jaarrond beschermde nesten van broedvogels in de bebouwing en bomen binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden. Daarnaast zijn bomen en bebouwing gecontroleerd op de geschiktheid als vaste verblijfplaats voor vleermuizen en grondgebonden zoogdieren zoals egel en steenmarter.

Aanvullend vleermuisonderzoek

Het quickscanonderzoek heeft aangetoond dat in de bebouwing in het plangebied mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Op basis van onze ervaringen, de beperkte grootte van de potentiële invliegopeningen en de bouwkundige constructie van de bebouwing werden op voorhand alleen de aanwezigheid van de vleermuissoorten gewone en ruige dwergvleermuis in de bebouwing verwacht. De onderzoeksinspanning is zodoende afgestemd op deze soorten.

Vleermuisonderzoek is uitgevoerd conform landelijk vleermuisprotocol 2017 en de kennisdocumenten voor deze soorten (BIJ12, 2017a; 2017b). Dit houdt in dat er vier nachtelijke bezoeken verspreid over het jaar zijn uitgevoerd. Specifiek gaat het om twee bezoeken naar zomer- en kraamverblijfplaatsen in de periode half mei - half juli met minimaal 30 dagen tussen beide onderzoeken en twee bezoeken in de periode half augustus - september gericht op baltsterritoria/paarverblijfplaatsen van (groepjes) vleermuizen, met minimaal 20 dagen tussen beide onderzoeken. Omdat het gebouw ook potentie heeft als (massa)winterverblijfplaats, zijn voor (massa)winterverblijfplaatsen twee nachtelijke bezoeken uitgevoerd in de periode 1 augustus – 10 september 2020. Tijdens het middernacht bezoek naar winterverblijfplaatsen is gelet op zwermactiviteit van vleermuizen in het plangebied. De aanwezigheid van zwermende exemplaren is een belangrijke aanwijzing voor de aanwezigheid van (massa)winterverblijfplaatsen. Tevens zijn eventuele vliegroutes en (belangrijke) foerageergebieden vastgesteld tijdens de bezoeken. Tijdens het vleermuisonderzoek is tevens gelet op de aanwezigheid van overige nachtactieve zoogdieren zoals egel en steenmarter.

Alle onderzoeken zijn door één of twee personen in de ochtend- of avondschemering uitgevoerd met gunstige weersomstandigheden (droog, luchttemperatuur van minstens 10 graden Celsius en weinig wind; zie tabel 2.1). Hierbij is het plangebied en omliggend gebied al fietsend doorkruist en is gebruik gemaakt van batdetectors die de mogelijkheid hebben om geluidsopnames te maken zoals de EMT2, D240X en M500.

Aanvullend egel- en steenmarteronderzoek

Om de aanwezigheid van verblijfplaatsen van egel en steenmarter vast te stellen zijn vier nachtelijke bezoeken uitgevoerd in de periode mei tot en met september. Egels en steenmarters zijn nacht actieve dieren en ’s nachts, wanneer ze op zoek gaan naar voedsel, gemakkelijk waar te nemen. Tijdens de nachtelijke bezoeken is gelet op rondscharrelende egels en steenmarters die een indicatie zijn voor de aanwezigheid van verblijfplaatsen. Deze nachtelijke bezoeken zijn tegelijk met het aanvullend vleermuisonderzoek uitgevoerd.

Tabel 2.1 *Overzicht van de uitgevoerde veldbezoeken.*

Soortgroep	Datum	Tijdstip	Aantal pers.	Weersomstandigheden
Quickscan natuurtoets	13-01-2020	09:00 – 11:45	1	6°C, bewolkt, droog, weinig wind
1e bezoek vleermuizen en egel/steenmarter	01-06-2020	21:30 – 23:30	2	22°C, helder, droog, windstil
2e bezoek vleermuizen en egel/steenmarter	01-07-2020	3:50 – 5:55	2	16°C, bewolkt, droog, weinig wind
3e bezoek vleermuizen en egel/steenmarter	07-08-2020	23:45 – 01:45	1	18°C, half bewolkt, droog, weinig wind
4e bezoek vleermuizen en egel/steenmarter	18-08-2020	00:00 – 02:00	1	17°C, licht bewolkt, droog, windstil
5e bezoek vleermuizen en egel/steenmarter(noordzijde)	09-09-2020	5:00 – 07:00	1	17°C, bewolkt, droog, weinig wind
5e bezoek vleermuizen en egel/steenmarter(zuidzijde)	10-9-2020	5:00 – 7:00	1	11°C, licht bewolkt, droog, windstil

Effectbeoordeling en bepalen vervolgstappen

Op basis van het uitgevoerde literatuuronderzoek en het veldonderzoek is beoordeeld welke beschermde soorten aanwezig zijn. Vervolgens is op basis van het voorgenomen plan bepaald welke effecten kunnen optreden op beschermde soorten en of vervolgstappen (mitigerende maatregelen en een ontheffingsaanvraag) vereist zijn.

3. Soortbescherming

3.1 Flora

Tijdens het veldbezoek zijn geen in de Wet natuurbescherming beschermde plantensoorten of plantensoorten van de Rode Lijst aangetroffen. Op basis van de aangetroffen soortensamenstelling, de terreingesteldheid en bekende verspreidingsgegevens (NDFF, 2020) worden deze soorten ook niet verwacht. Het nemen van vervolgstappen ten aanzien van de soortgroep flora is in het kader van de Wet natuurbescherming niet aan de orde.

3.2 Zoogdieren

Vleermuizen

Het leefgebied van vleermuizen bestaat uit verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebieden (zie ook kader 3.1). Hieronder worden deze onderdelen nader beschreven.

Kader 3.1 Vleermuizen

Verblijfplaatsen
Verblijfplaatsen kunnen zich bevinden in donkere en voor vleermuizen bereikbare ruimten in bomen, huizen, kelders et cetera en kunnen aanwezig zijn in de vorm van kraamverblijven / zomerverblijven, baltslocaties / paarverblijven en winterverblijven. Verstoring, beschadiging, vernietiging of het verwijderen van deze verblijfplaatsen is verboden.

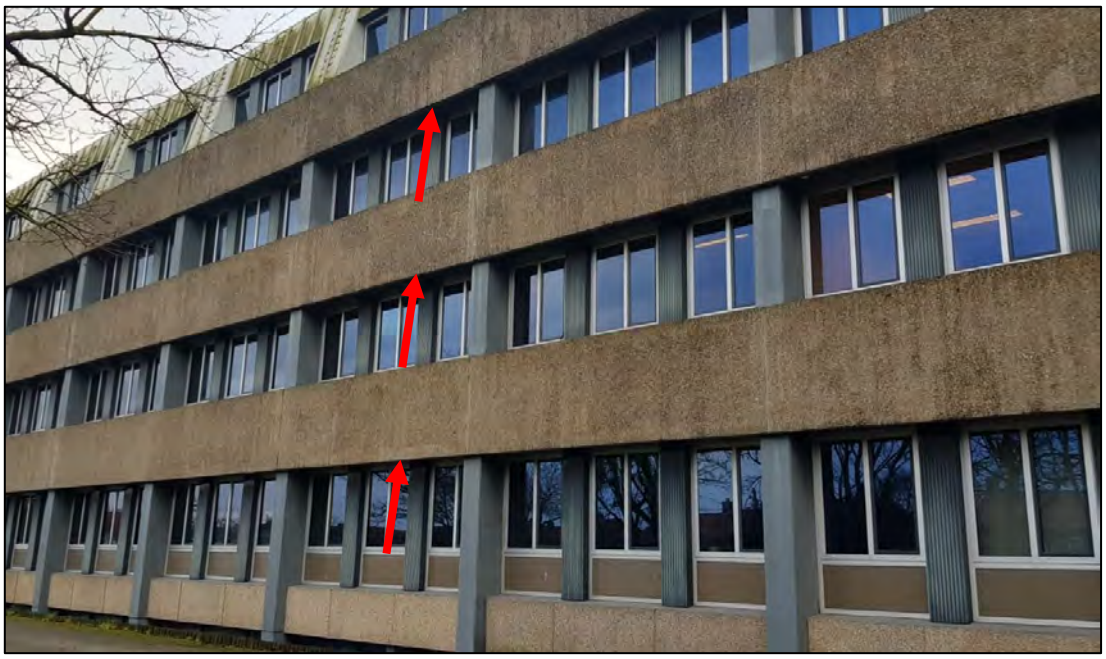
Vliegroutes
Voor oriëntatie tijdens de trek van en naar hun verblijfplaatsen en foerageergebieden gebruiken vleermuizen veelal jarenlang dezelfde structuren. Vanwege dit traditiegetrouwe gedrag van vleermuizen vormen bepaalde lijnvormige structuren (bijvoorbeeld rijen woningen, watergangen en bomenrijen) een belangrijk onderdeel van een vliegroute. Wanneer alternatieve structuren ontbreken zijn dergelijke structuren 'onmisbaar' en zodoende beschermd.

Foerageergebieden
Locaties waar insecten aanwezig zijn, bijvoorbeeld langs randen van bossen, bomenrijen of boven water zijn van belang als foerageergebied voor vleermuizen. Foerageergebied van vleermuizen geniet binnen de Wet natuurbescherming echter geen juridische bescherming, tenzij het onmisbaar is voor het voortbestaan van een populatie.

Verblijfplaatsen

Tijdens de quickscan zijn potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen zoals de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis aangetroffen in de bebouwing binnen het plangebied. Potentiële verblijfplaatsen zijn aanwezig in de vorm van (smalle) kieren/ ruimten achter gevelplaten (zie figuur 3.1). Verblijfplaatsen van laatvlieger worden op voorhand niet verwacht gezien de afwezigheid van geschikte invliegopeningen en het ontbreken van een pannendak. Bomen met holten en/of spleten die als potentiële verblijfplaatsen kunnen dienen, zijn niet aangetroffen in het plangebied.

Resultaten aanvullend vleermuisonderzoek
Tijdens het veldbezoek zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen in de bebouwing binnen het plangebied. Vervolgstappen ten aanzien van vleermuizen zijn daarom niet aan de orde.



Figuur 3.1 *Kieren tussen platen in de bebouwing die als potentiële verblijfplaats kunnen dienen voor vleermuizen.*

Vliegroutes en foerageergebieden

Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat de randen van het plangebied in gebruik zijn als foerageergebied van gewone dwergvleermuis. Gebruik van het plangebied als vliegroute van vleermuizen is niet vastgesteld tijden het veldonderzoek.

Als gevolg van de werkzaamheden verdwijnen geen onmisbare foerageergebieden van vleermuizen. In de omgeving zijn voldoende alternatieve foerageergebieden beschikbaar zoals watergangen, bomenlanen en stadsparkjes. Vervolgstappen voor vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen zijn niet aan de orde.

Grondgebonden zoogdieren

Steenmarter

Tijdens het veldbezoek zijn op de bovenste etage van het gebouw enkele oude uitwerpselen van steenmarter aangetroffen. Daarnaast is één steenmarter tijdens het nachtelijke onderzoek eenmalig foeragerend waargenomen in de directe omgeving van het plangebied. Waarnemingen van de steenmarter binnen het plangebied zijn niet gedaan. Vanwege de afwezigheid van andere sporen zoals verse uitwerpselen en prooiresten en op basis van het onderzoek worden geen voortplantings- of andere vaste verblijfplaatsen van de steenmarter verwacht in het plangebied. Het nemen van vervolgstappen voor de steenmarter is niet aan de orde.

Egel

Tijdens de nachtbezoeken zijn geen verblijfplaatsen van de egel aangetroffen in aanwezige dichte bosschages in het plangebied. Overigens zijn tijdens de veldbezoeken wel twee foeragerende egels aangetroffen in de directe omgeving van het plangebied. De foeragerende egels zijn aangetroffen rondom het gemeentelijk groen langs de Ferdinand [redacted]straat op circa 100 meter afstand van het plangebied. Dit leefgebied blijft behouden. Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt de aanwezigheid van voortplantings- en andere vaste verblijfplaatsen van de egel uitgesloten. Vervolgstappen ten aanzien van de egel zijn daarom niet aan de orde.

Overige zoogdieren

Vaste verblijfplaatsen van overige beschermde grondgebonden zoogdieren (zoals de das en de boommarter) worden op basis van terreinkenmerken, het veldbezoek en bekende verspreidingsgegevens (NDFF 2020) uitgesloten. Vervolgstappen voor deze soorten zijn niet aan de orde.

Wel zijn in het plangebied vaste verblijfplaatsen van een aantal algemeen voorkomende grondgebonden zoogdiersoorten aangetroffen en/of te verwachten. Dit zijn onder andere de huisspitsmuis en de bosmuis. Bij de geplande ingrepen kunnen enkele verblijfplaatsen en/of exemplaren van deze grondgebonden zoogdieren geschaad worden. In voorliggende situatie geldt voor deze soorten in de provincie Overijssel vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Wet natuurbescherming, waardoor het nemen van vervolgstappen voor deze zoogdieren niet aan de orde is.

3.3 Broedvogels

Bij broedvogels wordt in de praktijk onderscheid gemaakt in twee categorieën met een verschillend beschermingsregime (zie kader 2.1).

Broedvogels met jaarrond beschermde nesten

Van veel broedvogels zijn nesten alleen gedurende het broedseizoen beschermd. Voor een aantal vogelsoorten geldt dat de nestlocatie inclusief de functionele leefomgeving jaarrond beschermd zijn (zie kader 3.2).

Kader 3.2 Broedvogels met jaarrond beschermde nestplaatsen

Onder jaarrond beschermde nesten van broedvogels wordt in provincie Overijssel verstaan: in functie zijnde nesten van de boerenzwaluw, boomvalk, bosuil, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, huismus, huiszwaluw, kerkuil, oehoe, ooievaar, raaf, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, torenvalk, wespendief, zeearend, zwarte specht en zwarte wouw. Voor sommige andere soorten geldt dat de nesten jaarrond beschermd zijn als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen.

In het plangebied zijn geen waarnemingen bekend van broedvogels met jaarrond beschermde nesten (NDFF, 2020). Tijdens het veldbezoek zijn in het plangebied geen (geschikte) nestlocaties of onmisbaar foerageergebied aangetroffen van vogels waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn. Vervolgstappen zijn niet aan de orde voor broedvogels met jaarrond beschermde nesten.

Overige broedvogels

In en nabij het plangebied is broedbiotoop aanwezig voor algemene vogelsoorten als kauw (bebouwing), houtduif, winterkoning, roodborst, merel, Turkse tortel en heggenmus (groenstroken).

Door sloop van de bebouwing en het rooien van beplanting gaan mogelijk nestlocaties van algemeen voorkomende broedvogels verloren. In de omgeving van het plangebied blijven ruim voldoende alternatieve nestlocaties beschikbaar als een nestlocatie verloren gaat.

Werkzaamheden die zorgen voor schade aan of ernstige verstoring van bewoonde nesten (leidend tot het verlaten van nesten), dienen te worden uitgevoerd buiten het broedseizoen (half december tot half februari). Met name te verwachten soorten als houtduif en merel kunnen tot laat in het seizoen doorgaan met broeden en ook vroeg in het seizoen starten met broeden. Indien werkzaamheden in de periode half februari tot half december worden opgestart dan is voorafgaand aan werkzaamheden een broedvogelcontrole nodig door een ter zake deskundige. Mochten broedende vogels aanwezig zijn dan dienen de werkzaamheden ter plekke te worden uitgesteld tot de jongen zijn uitgevlogen.

3.4 Amfibieën

In het plangebied ontbreekt (permanent) oppervlaktewater, waardoor voortplanting van amfibieën is uitgesloten. Op basis van het veldbezoek, terreinkenmerken en verspreidingsgegevens (o.a. NDFF, 2020) wordt ook overwintering van de soorten in de Habitatrichtlijn, de Verdragen van Bern en Bonn en nationaal beschermde amfibieën zonder provinciale vrijstelling (zoals knoflookpad, poelkikker en heikikker) uitgesloten. Vervolgstappen voor deze soorten zijn niet aan de orde.

Wel is -hetzij beperkt- overwintering van algemene amfibieënsoorten zoals gewone pad, bruine kikker en kleine watersalamander te verwachten in aanwezige ruigtes, rommelhoekjes, (muizen)holen en de strooisellaag in het plangebied. Bij realisatie van de plannen kunnen enkele exemplaren van bovengenoemde vrijgestelde amfibieën geschaad worden. In voorliggende situatie geldt voor deze soorten in de provincie Overijssel vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Wet natuurbescherming, waardoor het nemen van vervolgstappen voor deze amfibieën niet aan de orde is.

3.5 Overige soortgroepen

Op basis van de terreinkenmerken, habitateisen en bekende verspreidingsgegevens (NDFF, 2020) worden in het plangebied geen voortplanting of vaste verblijfplaatsen verwacht van beschermde vissen, ongewervelden en reptielen. Het nemen van vervolgstappen in het kader van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde voor deze soortgroepen.

4. Geraadpleegde bronnen

Literatuur

BIJ12 (2017a). Kennisdocument Gewone dwergvleermuis *Pipistrellus pipistrellus*. Versie 1.0, juli 2017.

BIJ12 (2017b). Kennisdocument Ruige dwergvleermuis *Pipistrellus nathusii*. Versie 1.0, juli 2017.

Dienst Regelingen (2009). Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten ontheffing Flora- en faunawet ruimtelijke ingreep.

[redacted] (2018). Bescherming van Natura 2000-gebieden via het bestemmingsplan. Tijdschrift Natuurbeschermingsrecht Nummer 5-6, augustus 2018. SDU. Den Haag.

Internet

NDFF (2020). Nationale Databank Flora en Fauna (https://ndff-ecogrid.nl). Laatste raadpleging op 27 oktober 2020.

Overheid (2020). Wet natuurbescherming (https://wetten.overheid.nl/BWBR0037552/2019-10-01).

RAVON.nl (Website met soortinformatie over reptielen, amfibieën en vissen).

Sovon.nl (Website met soortinformatie over vogels).

Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus & Zoogdiervereniging (2017). Vleermuisprotocol 2017, maart 2017.

Vlinderstichting.nl (Website met soortinformatie over vlinders en libellen).

Zoogdierenvereniging.nl (Website met soortinformatie over de Nederlandse zoogdieren).

Onderbouwing wijziging van het bestemmingsplan tbv realisatie Kop van Hoog

In de Kamperpoort vindt al sinds 2004 een vernieuwing plaats. Het kader voor deze ontwikkeling is het stedenbouwkundig ontwikkelingsperspectief Kamperpoort van februari 2007. Vanuit dit kader wordt sinds 2007 gewerkt naar een herontwikkeling van de Kop van Hoog door volledige sloop van de bestaande bebouwing en nieuwbouw van woningen en commerciële ruimte. Voor de locatie Kop van Hoog is tevens in 2007 een programma van eisen opgesteld.

Gedurende het planproces vanaf 2007 is de context enigszins gewijzigd. De financiële crisis van de afgelopen jaren is van invloed geweest op de ruimtelijk configuratie van de gebouwde parkeervoorziening en de bebouwing rondom het Katwolderplein. Tevens is de hele westelijke entree inmiddels opnieuw vormgegeven waarbij een nieuw busstation en een vrij liggende busbaan is gerealiseerd. Deze aanpassingen hebben invloed gehad op de positionering van de Kop van Hoog als onderdeel van het ensemble bouwvolumes rondom het Katwolderplein, maar ook als onderdeel van de gevelwand langs de Pannekoekendijk.

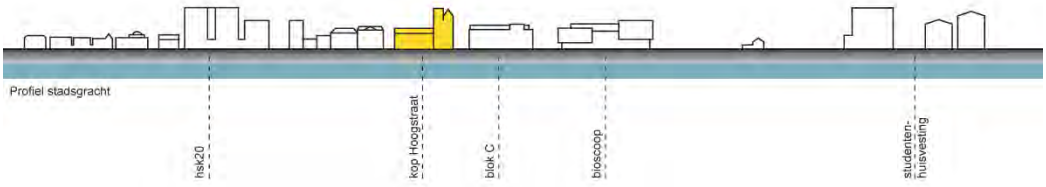
Functionele argumenten
De haalbaarheid van het plan voor de Kop van Hoog staat onder druk. Een groot deel van het bouwplan bestaat uit een sociaal programma, in de loop van het planproces is gekozen voor een gebouwde parkeervoorziening en de locatie vergt een hoog niveau in de architectonische uitwerking. Met de toevoeging van twee appartementen wordt bijgedragen aan de haalbaarheid van het bouwplan.

Structuurplan
In de hoogbouwvisie van het Structuurplan is een hoogbouwzonering opgenomen. Uitgangspunt van de visie is een verspreide ordening waarbij beeldbepalende plekken, locaties die de oriëntatie tussen de verschillende wijken vergroot en/of bij knooppunten van hoofdwegen worden ondersteunt met een hogere bebouwingsstructuur. Ook vormt de verhouding met de Peperbus (75 meter hoog) een ijkpunt voor het Zwolse Stadssilhouet.

De locatie Kop van Hoog vormt onderdeel van de zone “laag tot middelhoog” waarbij een maximale bouwhoogte van ca. 30 meter geldt. De Stadsgevel langs de Pannekoekendijk vormt echter ruimtelijk en functioneel een bijzondere strook in deze zone. Het draagt nadrukkelijk bij aan de oriëntatie van de westelijke entree en markeert op een aantal plaatsen knooppunten in de ruimtelijke structuur. Dit geldt voor de studentenhuisvesting op het kruispunt met de Roelenweg (maximaal 36 meter hoog), Kop van Hoog als onderdeel van het Katwolderplein en de Kruising met de Katerdijk en entree van de binnenstad en de HSK20 op het kruispunt met de Emmawijk (maximaal 33 meter hoog).

Voor de hele gevelwand geldt dat door de positie in de stad, de strook balanceert op de grens tussen de zone “laag tot middelhoog” van maximaal ca. 30 meter en de zone “middelhoog tot hoog” van overwegend ca. 30 meter met op beeldbepalende plekken tot maximaal ca. 55 meter.

Profiel Stadsgevel



Stedenbouw
Het bouwblok Kop Hoogstraat vormt onderdeel van de stedelijke wand die de grens vormt van de wijk Kamperpoort met de binnenstad. Langs de hele wand van de wijk vindt een transformatie plaats. Deze stadsgevel geeft middels bouwhoogte en architectonische uitstraling uitdrukking aan de stap naar een groter centrumgebied en een versterking van het stedelijke karakter van Zwolle.

Het gebouw de “HSK 20” , de Kop van Hoog en de studentenhuisvesting zijn vergelijkbaar in schaal en maat en vormen de hogere accenten in de gevelwand. Daarnaast markeert de Kop van Hoog de rand van het Katwolderplein.

Architectuur
In de architectonische uitwerking van het bouwplan komt naar voren dat het hoogteaccent van de Kop van Hoog krachtiger wordt als het zich voldoende onderscheidt ten opzichte van de naastgelegen bebouwing. Het gaat daarbij om een hoogte van 35,5 meter, terwijl in het moederplan een hoogte van 32 meter wordt toegestaan. De extra hoogte genereert meer kwaliteit doordat het volume slanker en verticaler oogt.

Behalve in hoogte en positie draagt tevens de architectonische uitwerking middels een hoekverdraaiing in de gevelwand bij aan de markering van de hoek van het Katwolderplein.

De positie en de historische context vraagt voor de Kop van Hoog om een zorgvuldige detaillering en hoogwaardige architectuur. Aan de Hoogstraat wordt deze historische context zichtbaar gemaakt door de structuur van de oorspronkelijke panden in het gevelbeeld op een abstracte wijze op te nemen.

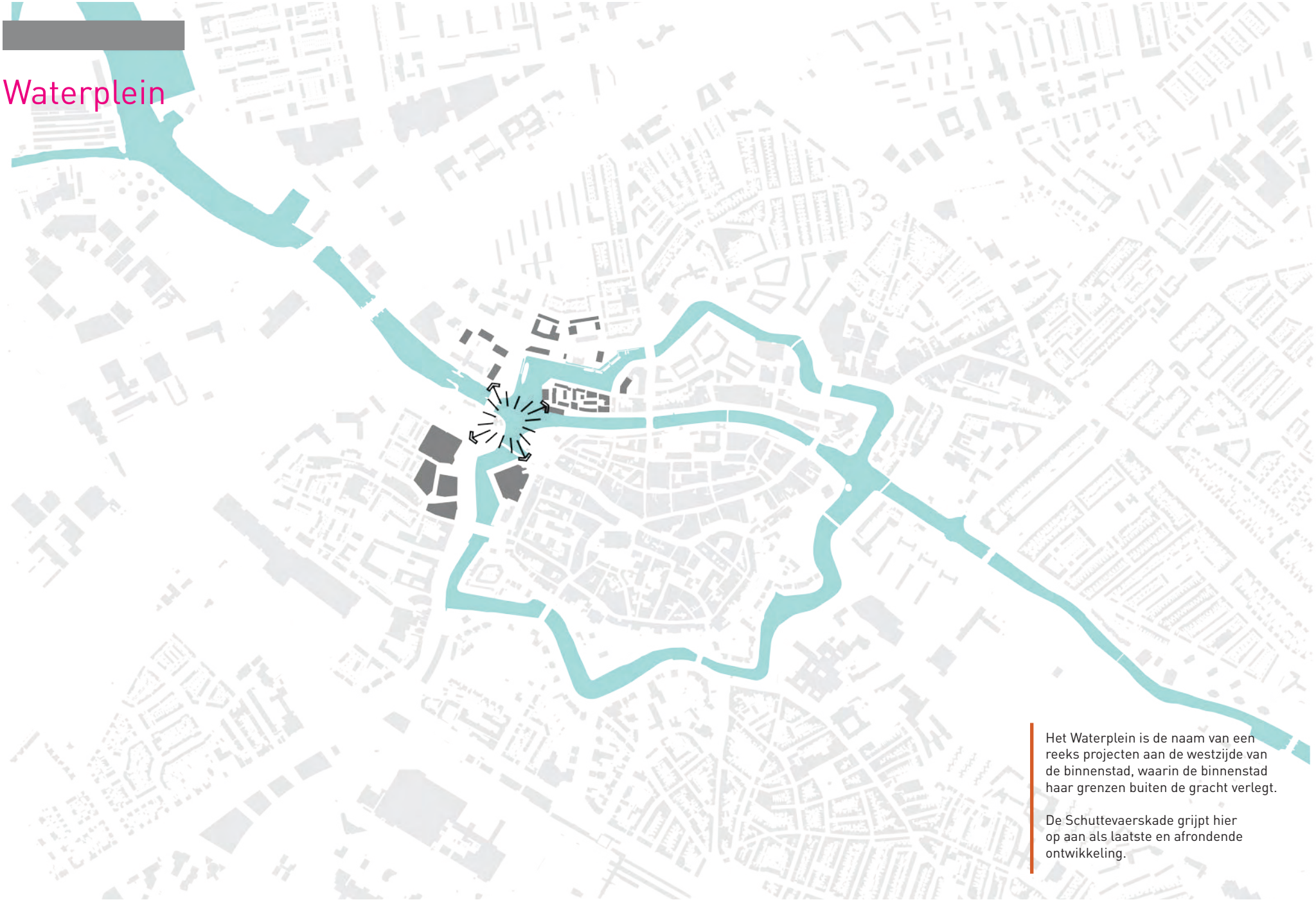
De zeer zorgvuldige uitwerking van de verschillende gevelwanden draagt bij aan een samenhangende maar tevens zeer afwisselend gevelbeeld. Het bouwvolume vormt daarmee een representant van de Kamperpoort. De schaal en maat van het Zijltje sluit aan op de woonbebouwing van de Kamperpoort terwijl het hoogteaccent een boegbeeld vormt van de wijk.

Conclusie

De bouwhoogte van 35,5 meter voor de Kop Hoogstraat is gelet op het bovenstaande stedenbouwkundig en architectonisch gewenst. De afwijking van het Programma van Eisen, het Ontwikkelingsperspectief Kamperpoort en de hoogbouwvisie uit het gemeentelijke Structuurplan is gerechtvaardigd. De afwijking is beperkt, sluit aan op de schaal en maat van de overige hogere bouwvolumes en van concurrentie ten opzichte van de hoogte van de Peperbus is geen sprake. Het vormt een ruimtelijke verbetering, het plan wordt haalbaar en daarmee wordt een hoog ambitieniveau op deze belangrijke plek in de stad gerealiseerd.

Stedenbouwkundige verkenning

Waterplein



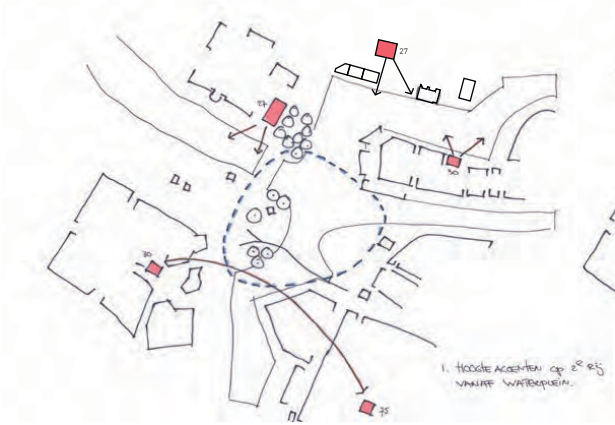
Het Waterplein is de naam van een reeks projecten aan de westzijde van de binnenstad, waarin de binnenstad haar grenzen buiten de gracht verlegt.

De Schuttevaerskade grijpt hier op aan als laatste en afrondende ontwikkeling.

Waterplein
uitgangspunten

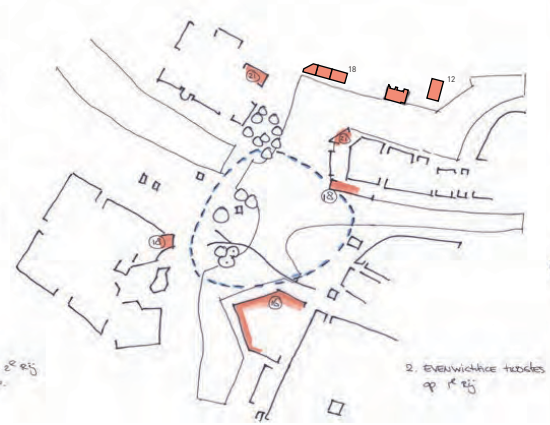
1. Hoogteaccenten op 2e rij

Hoogteaccenten op de 2e rij; tot 9 lagen hoog



2. Evenwichtige hoogtes op 1e rij

Evenwichtige hoogtes rondom en 1e rij; 6 lagen als horizon, lager bij aansluiting woonwijk.



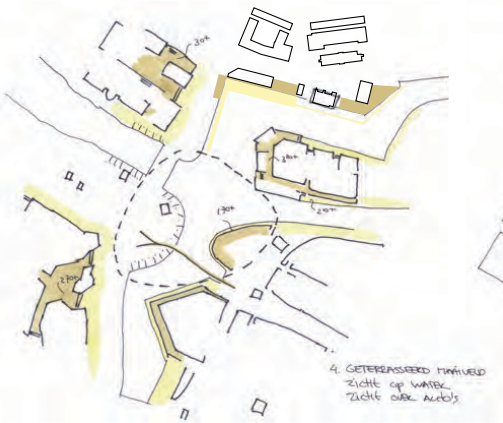
3. Open zicht op water en groen

Open zicht op water en groen; centrale openbare ruimte van wijk naar kade/gracht.



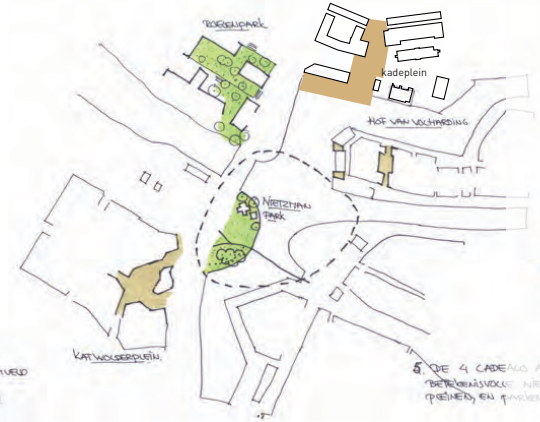
4. Maaiveld op twee niveau's

Beleving water, maaiveld op meerdere niveaus; openbare wandelkade en lager gelegen steiger, trap naar steiger.



5. Cadeau aan de stad

Iedere ontwikkeling voegt een nieuwe, betekenisvolle en openbaar toegankelijke buitenruimte toe aan de stad; centrale openbare ruimte.



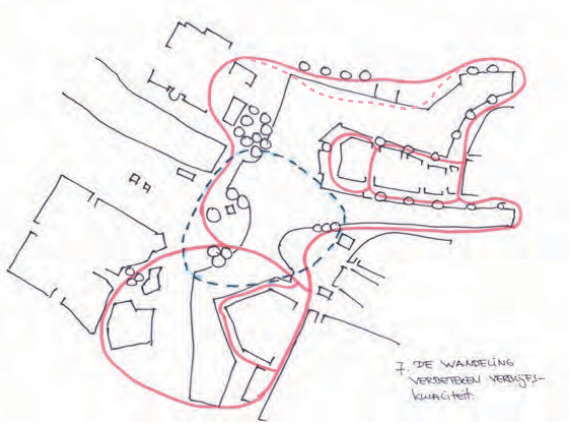
6. Opbouw van panden

Opbouw van panden; verticaal geleed, gevarieerd dakenlandschap.

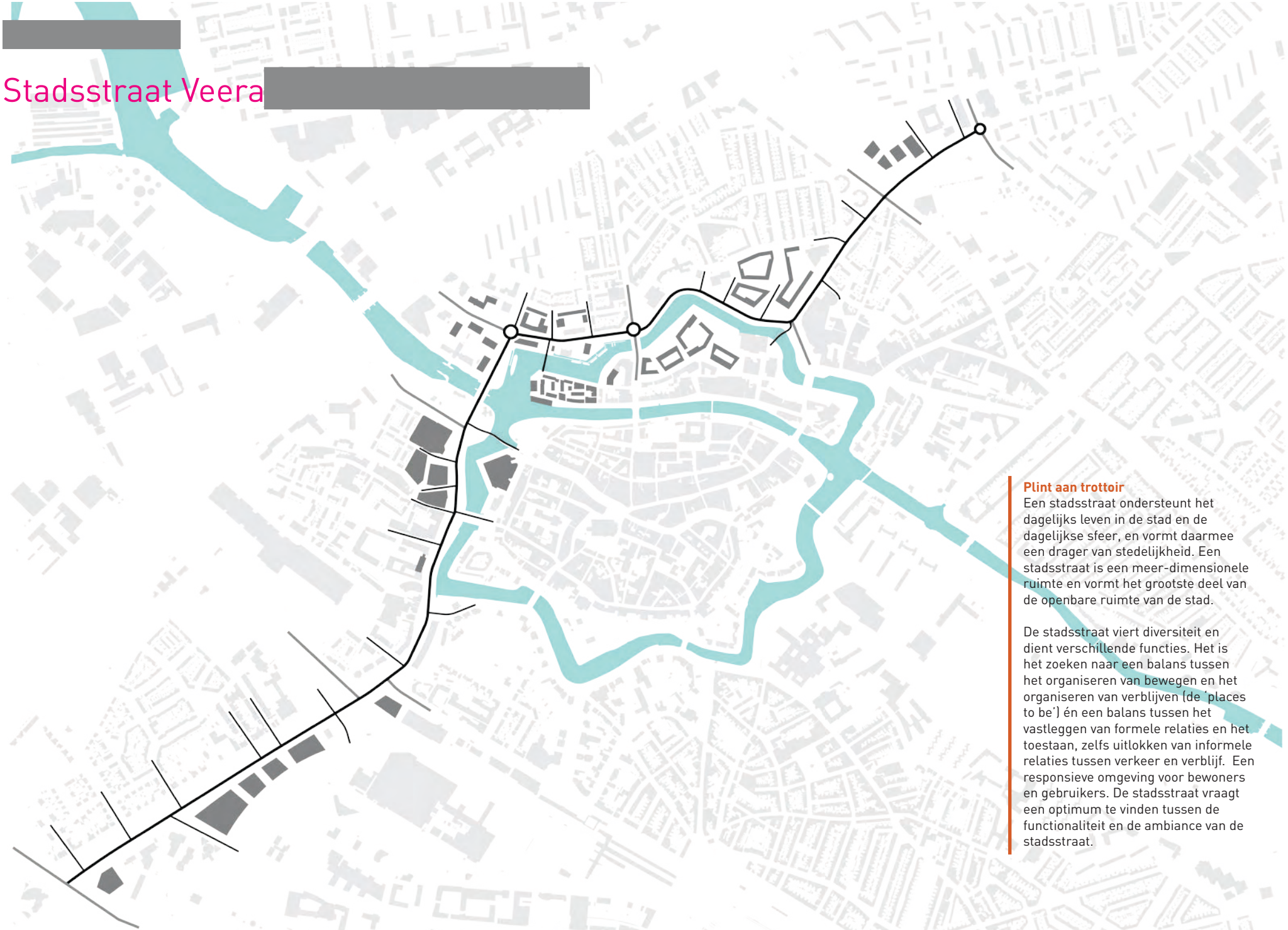


7. Aansluiting op 'Rondje gracht'

Continu maken van wandelroutes; langs en op de kade, trottoir langs straat. Park ten oosten Zwanenburgflat.



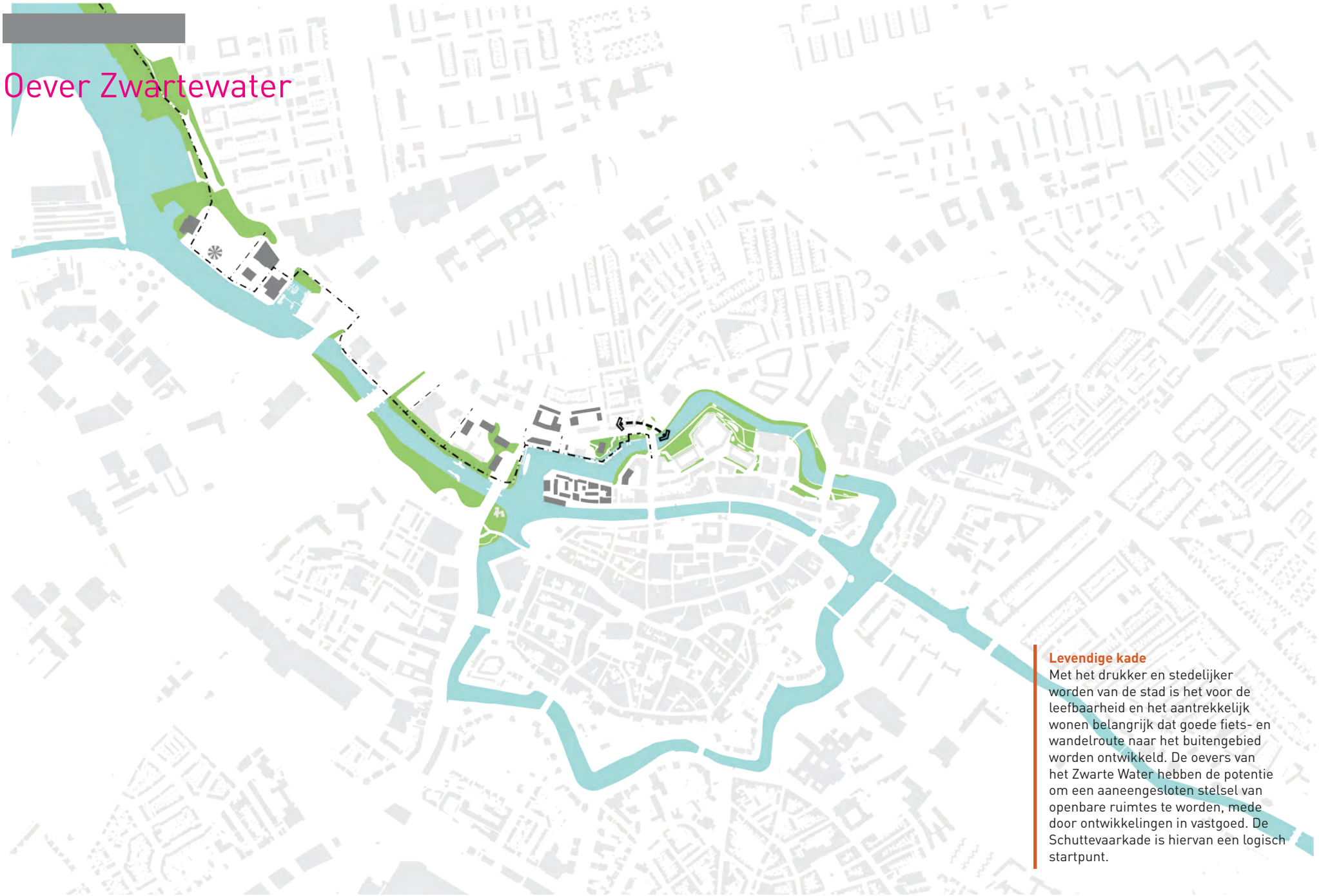
Stadsstraat Veera



Plint aan trottoir
Een stadsstraat ondersteunt het dagelijks leven in de stad en de dagelijkse sfeer, en vormt daarmee een drager van stedelijkheid. Een stadsstraat is een meer-dimensionele ruimte en vormt het grootste deel van de openbare ruimte van de stad.

De stadsstraat viert diversiteit en dient verschillende functies. Het is het zoeken naar een balans tussen het organiseren van bewegen en het organiseren van verblijven (de 'places to be') én een balans tussen het vastleggen van formele relaties en het toestaan, zelfs uitlokken van informele relaties tussen verkeer en verblijf. Een responsieve omgeving voor bewoners en gebruikers. De stadsstraat vraagt een optimum te vinden tussen de functionaliteit en de ambiance van de stadsstraat.

Oever Zwartewater



Levendige kade
Met het drukker en stedelijker worden van de stad is het voor de leefbaarheid en het aantrekkelijk wonen belangrijk dat goede fiets- en wandelroute naar het buitengebied worden ontwikkeld. De oevers van het Zwarte Water hebben de potentie om een aaneengesloten stelsel van openbare ruimtes te worden, mede door ontwikkelingen in vastgoed. De Schuttevaarkade is hiervan een logisch startpunt.

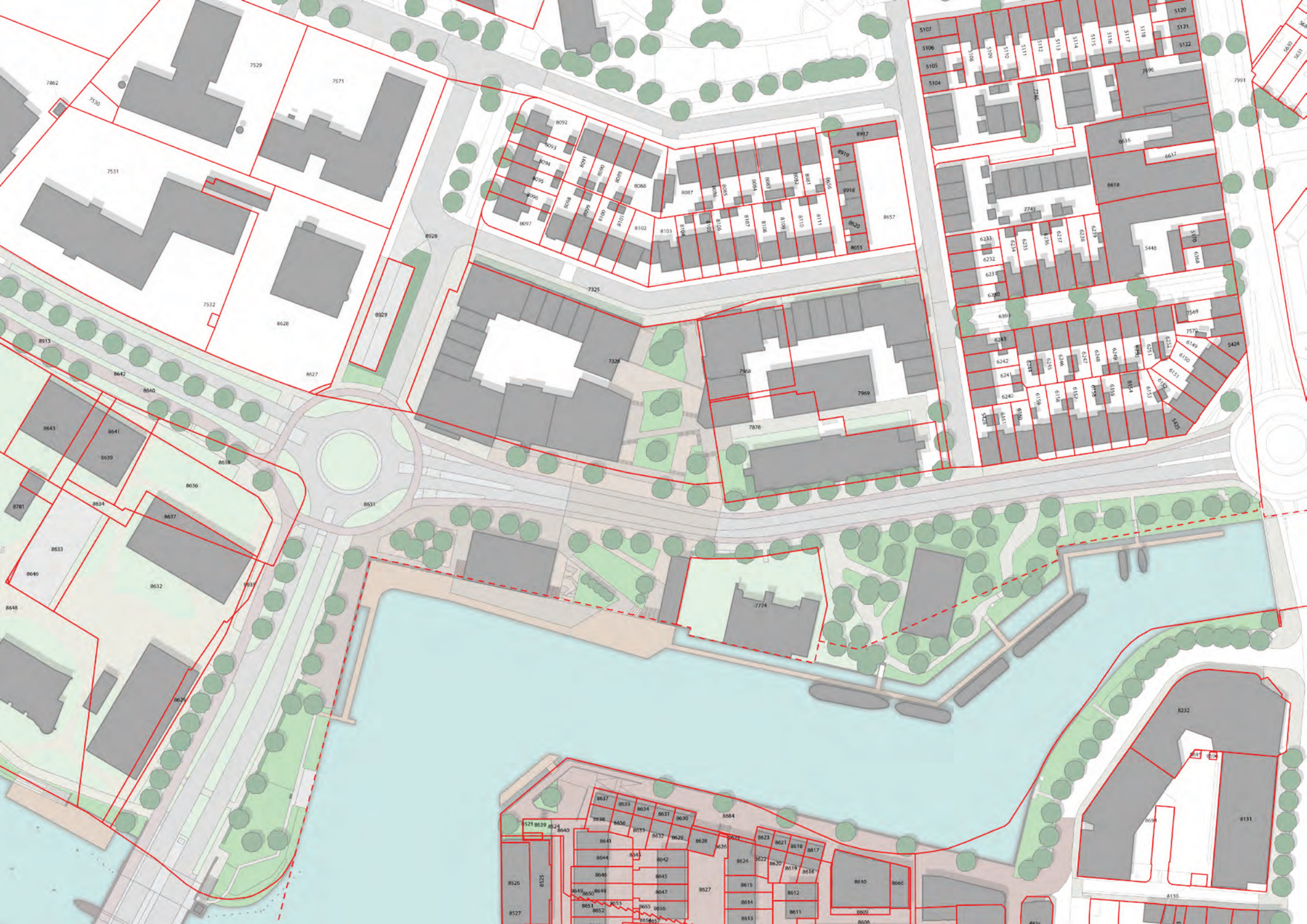
Dieze



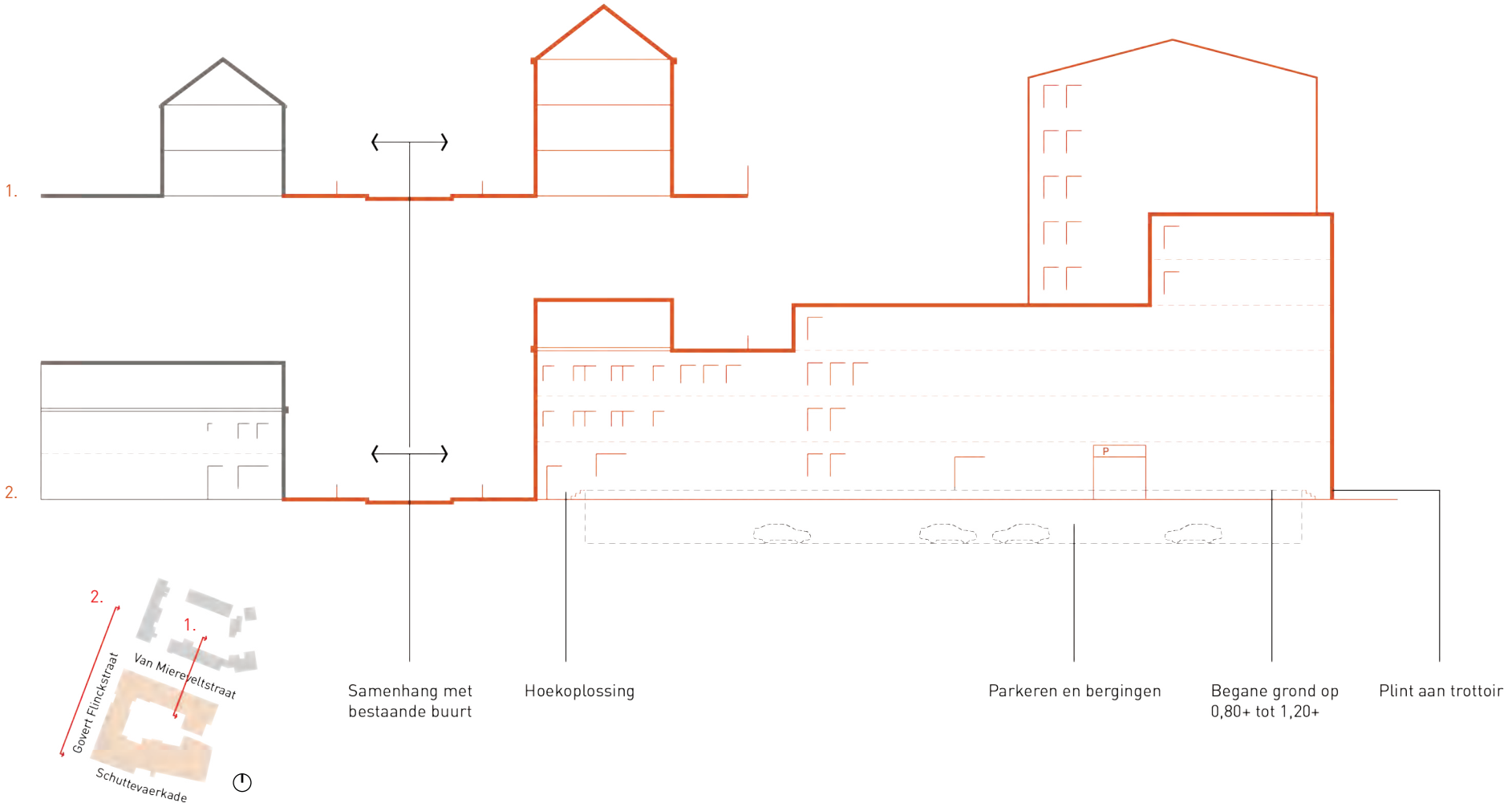
Samenhang met Dieze
De strook bebouwing langs de [redacted] en de Schutte[redacted] bestaat uit vrijstaande volumes met parkeervelden. De samenhang met de achterliggende woonwijk is mager. De huidige bebouwing heeft geen positief effect op de leefbaarheid van de wijk. Integendeel zelfs, ze vormt een barrière. De [redacted] biedt potentie Dieze 'gezicht' te geven door aansluitende bebouwing in vormen en lijnen.

Stedenbouwkundige uitgangspunten



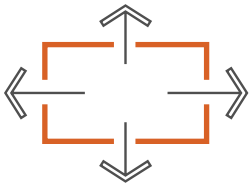


Essentiedoorsneden



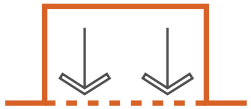
Architectonische kernwaarden

1. Alzijdig



Bouwblokken hebben een alzijdige oriëntatie.

2. Verankerd



Gebouwen staan op de grond en hebben een relatie met de openbare ruimte.

3. Driedeling



Gebouwen hebben een herkenbare opbouw van plint, middendeel en dakbeëindiging.

4. Individualiteit



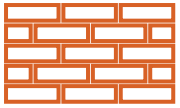
Gebouwen zijn verticaal geleed als herkenbare eenheden binnen een bouwblok.

5. Hoekoplossing



Gebouwen faciliteren een goede oriëntatie in de routing over het Katwolderplein.

6. Ambachtelijke materialen



Gebruik van ambachtelijke, duurzame materialen met een rijke en tactiele detaillering.

7. Plastiek

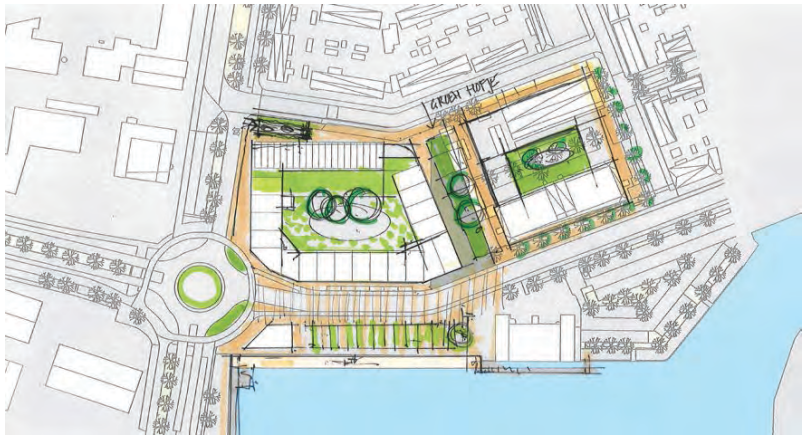


De gekozen materialisering maakt de architectuur vriendelijk en benaderbaar.

8. Duurzaamheid



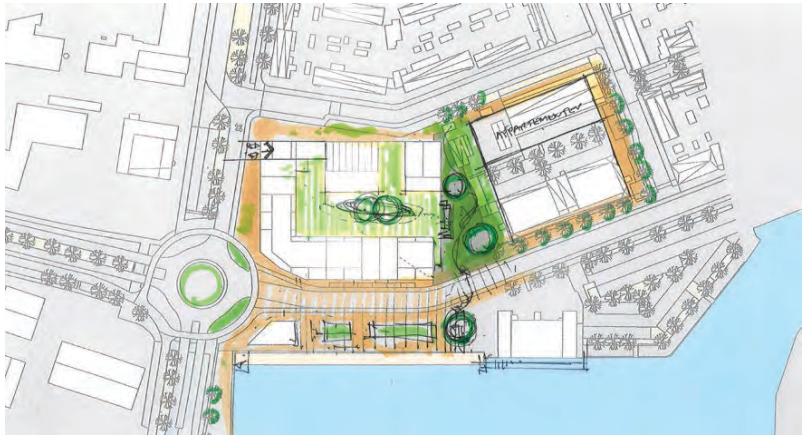
Zichtbaar of onzichtbaar aanwezig, duurzaamheid is een architectonische kernwaarde.



MODEL 1 het samengestelde bouwblok



MODEL 4 de crescent



MODEL 2 het samengestelde bouwblok met halfverdiepte garage



MODEL 5 de drie torens



MODEL 3 twee stroken

modellen architect



MODEL 1 het samengestelde bouwblok



MODEL 2 het samengestelde bouwblok met halfverdiepte garage



MODEL 3 twee stroken



MODEL 4 de crescent

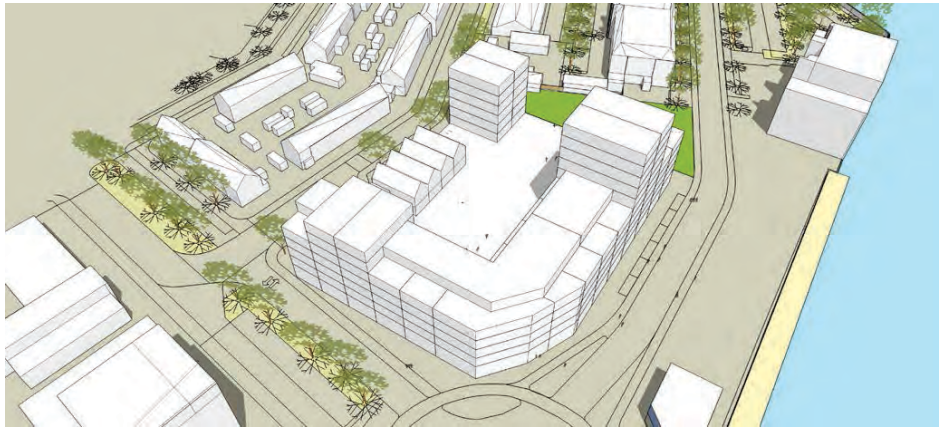


MODEL 5 de drie torens

modellen architect



MODEL 1 het samengestelde bouwblok



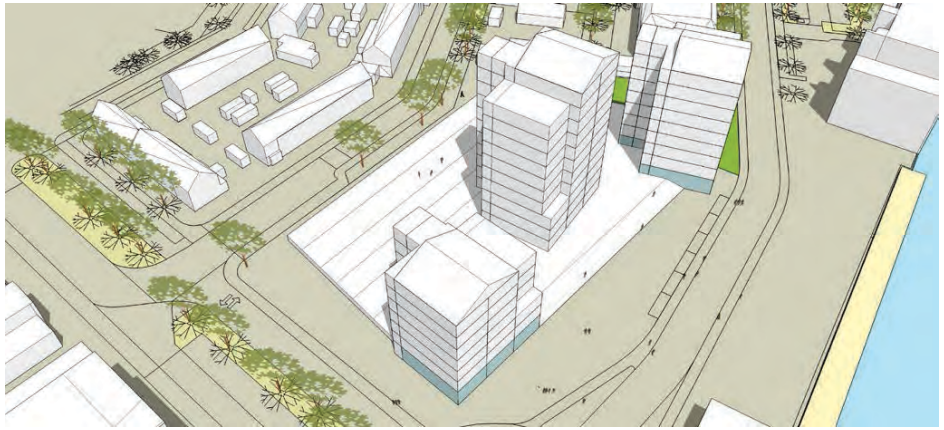
MODEL 2 het samengestelde bouwblok met halfverdiepte garage



MODEL 3 twee stroken



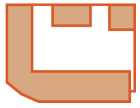
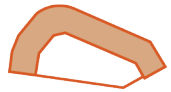
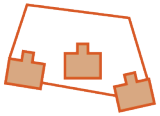
MODEL 4 de crescent

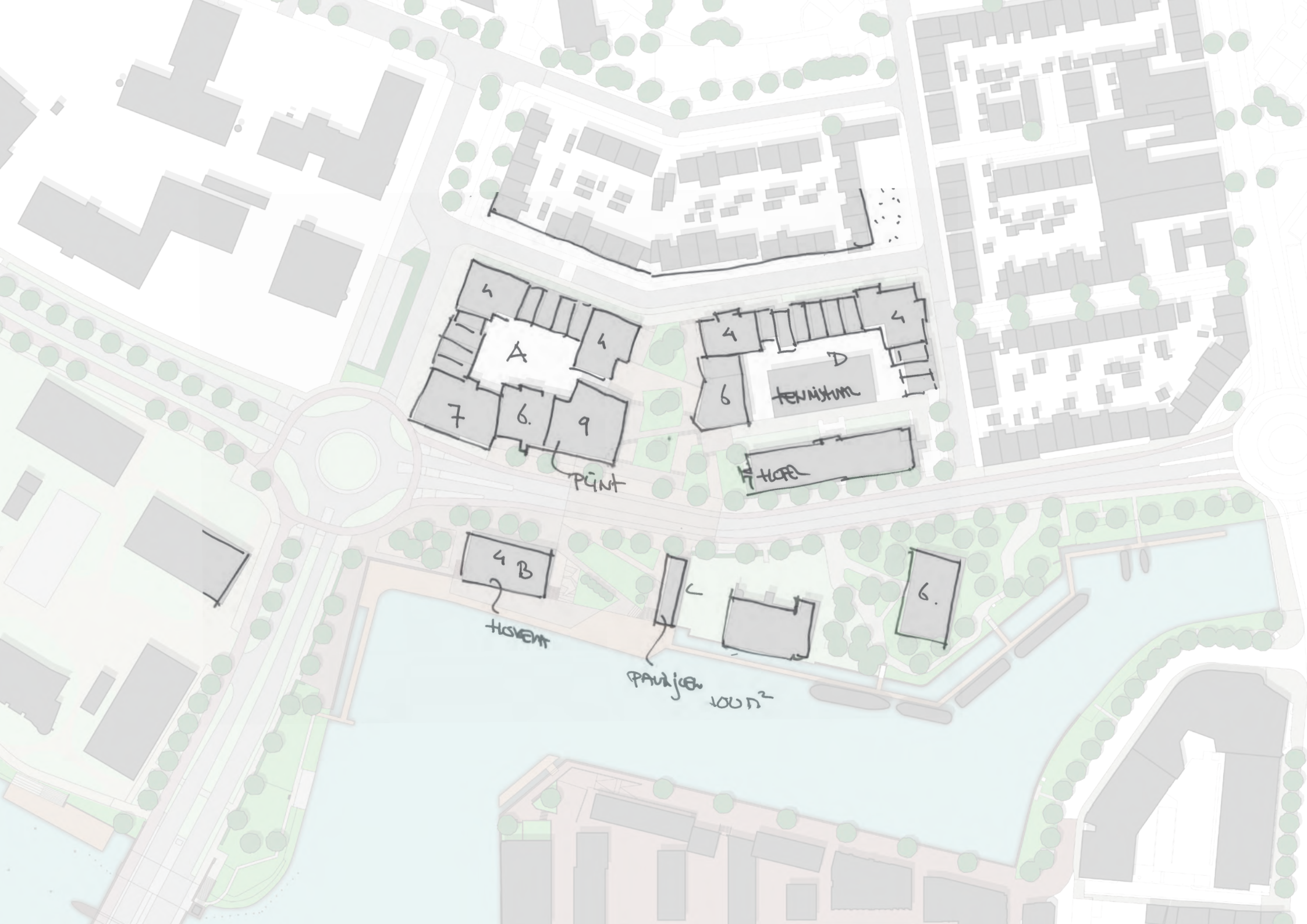


MODEL 5 de drie torens

modellen architect

5 modelen

	 Samengesteld bouwblok	 Samengesteld bouwblok met halfverdiepte garage	 Twee stroken	 Crescent	 Drie torens
Waterplein					
Hoogteaccenten op 2e rij	+	+	+	+	+
Evenwichtige hoogtes op 1e rij	+	+	+	+	+
Open zicht op water en groen	--	+	+	-	+
Maaiveld op meerdere niveaus	+	+	+	++	+
Cadeau aan de stad	-	+	+	-	-
Opbouw van panden	+	+	-	--	+
Aansluiting rondje gracht	++	++	++	-	+
Stadsstraat					
Plint aan trottoir	++	++	++	-	--
Zwarte water					
Levendige kade	+	+	+	--	-
Dieze					
Samenhang achterliggende buurt	+	+	-	--	--


4
A
4
7
6.
9
PUNT
4
4
4
D
6
tennishal
HOEF
4 B
HAVEN
PAARDJES
100 m²
6.

Appartementen

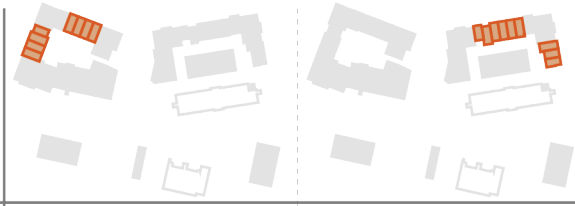


Oppervlakte, m^2	447	296	495	294	291
Verdiepingen, residentieel	7	5	8	4	4
Verdiepingen, commercieel	-	1	1	-	-
Aantal duur, 95m^2 (/verdieping)	21 (3)	10 (2)	32 (4)	8 (2)	8 (2)
Aantal middel, 65m^2 (/verdieping)	34 (5)	15 (5)	40 (5)	12 (3)	12 (3)



Oppervlakte (m^2)	237	338	329	434	434
Verdiepingen (residentieel)	6	4	4	4	6
Verdiepingen (commercieel)	-	-	-	1	-
Aantal duur, 95m^2 (/verdieping)	12 (2)	12 (3)	8 (2)	12 (3)	18 (3)
Aantal middel, 65m^2 (/verdieping)	18 (3)	16 (4)	16 (4)	20 (5)	20 (5)

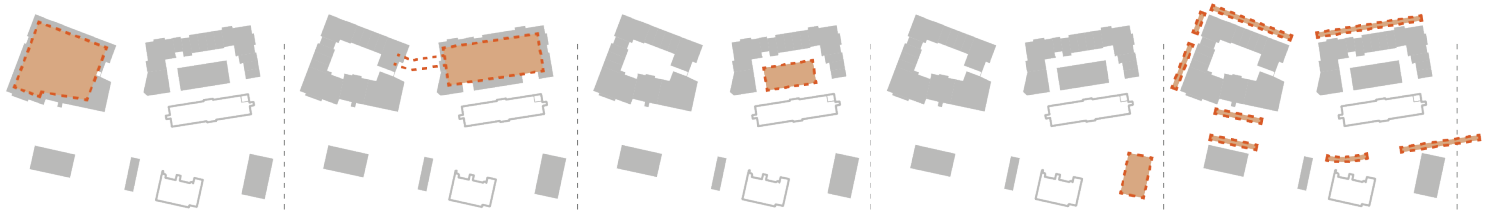
Grondgebonden



Oppervlakte (m^2)	49-70	52-66
Aantal woningen	8	9

	Totaal
Oppervlakte (m^2)	3595
Aantal appartement (duur, 95m^2)	137
Aantal appartementen (middel, 65m^2)	214
Aantal grondgebonden woningen	17
Commerciële ruimte (m^2)	850

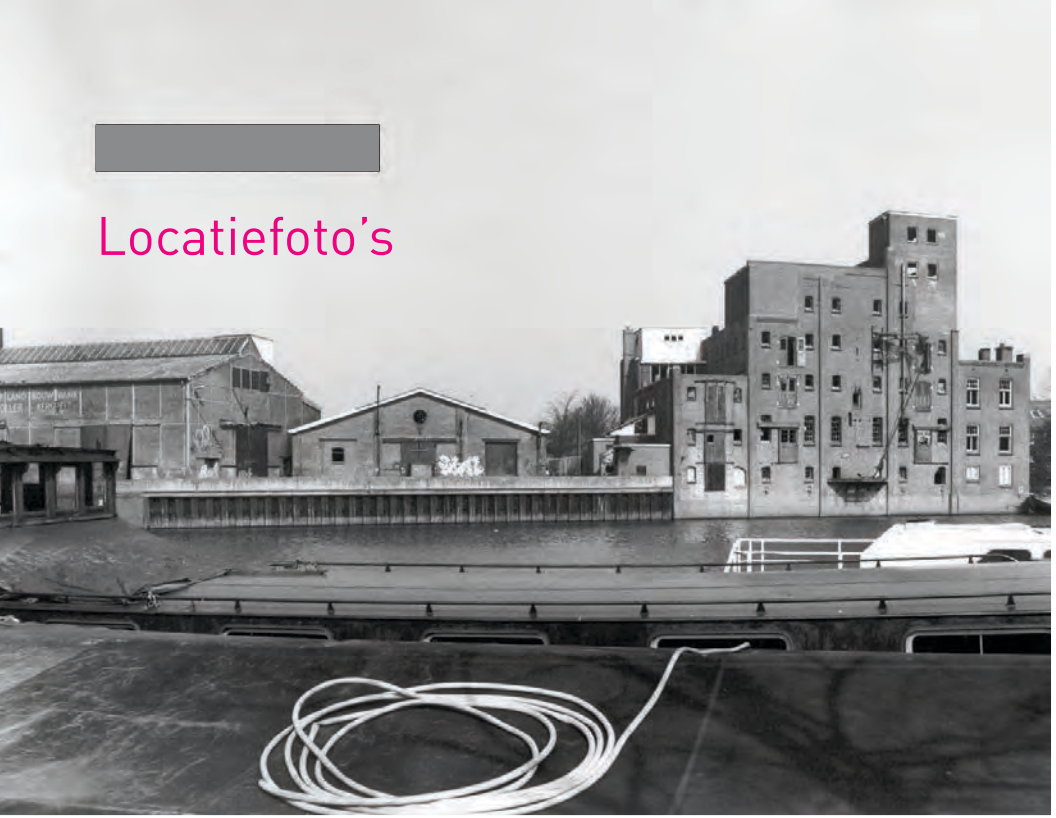
Parkeerplaatsen



Oppervlakte, m^2	2022	1587	500	434	-
Aantal verdiepingen	1	1	3	1	-
Aantal plaatsen (/verdieping)	80	63	60 (20)	17	44
Situatie	halfverdiept	halfverdiept	gebouw	maaiveld	langsparkeren


Verharding
6364m²
Bomen
34
Groen
2656m²
Steiger
1091m²

Locatiefoto’s









Referentiebeelden









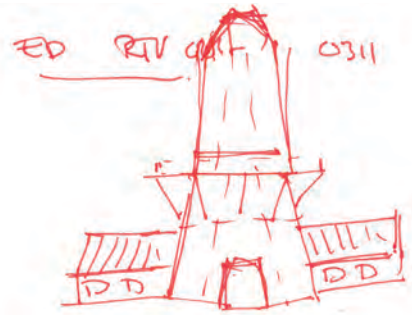
Houtzaagmolen als referentie

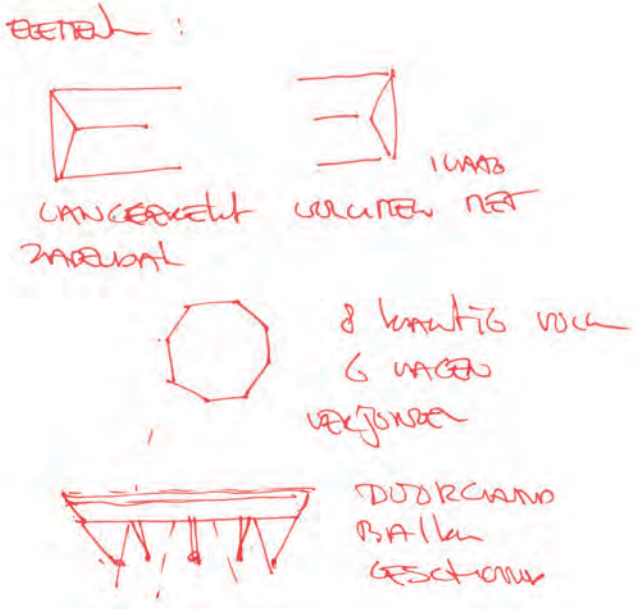


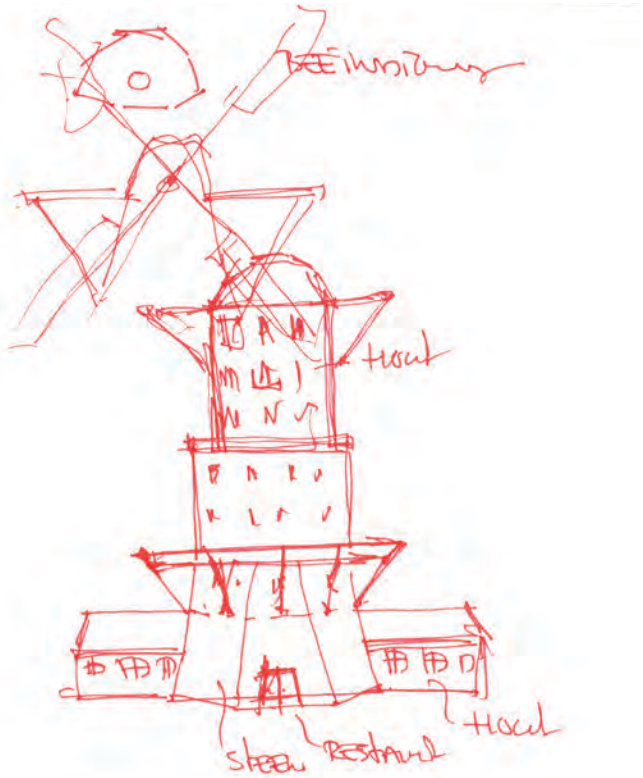









8 kantig vorm
6 vlakken
verjongend
DOORGAAND
BALKEN
GESTAPELD


terras
staan
restaurant
terras

Actiepunten overleg gemeente/

Datum: 5 februari 2020

Onderwerp: locatieontwikkeling

Aanwezig: , ( ), (Witpaard), (Gemeente Zwolle)

We bespreken de ambtelijke opmerkingen op het concept stedebouwkundig ontwikkelplan (d.d. 28 oktober 2019). Dan gaat het om de opmerkingen die zijn gestuurd aan op 21 januari 2020 (via) en 18 december 2019 ( ). Er zit een behoorlijke overlap in de opmerkingen.

Ten aanzien van de volgende onderwerpen spreken we het volgende af:

- Status stedebouwkundige verkenning en omgeving. Dit document heeft geen bestuurlijke status. Mede gelet op de vele onderzoeksvragen die hieruit nog voortkomen. Het dient wel om ambtelijk te kunnen motiveren dat het plan van voor de locatie stedebouwkundig passend is. We kunnen nu nog geen garanties geven over de toekomstige ontwikkeling van het parkeerterrein aan de tegenover het plangebied; Dit is lijn hetgeen besproken is in het overleg van 8 januari 2019.
- Ten aanzien van de bouwhoogte zal de juiste omschrijving moeten worden opgenomen in de SOP. De gemeente werkt aan een update van de hoogbouwvisie. Actie: De gemeente levert een tekstvoorstel aan (via
- Het woningbouwprogramma, zoals voorgesteld in het concept-SOP, is nog een aandachtspunt. In de startnotitie en de intentieovereenkomst staat hierover één en ander. Politiek gezien is dit een issue, waarop de gemeenteraad op dit moment nadrukkelijk inzoomt bij besluitvorming over ruimtelijke plannen. geeft aan dat ook wordt afgeweken van hetgeen in de intentieovereenkomst is vastgelegd over de categorie middenduur en dat het programma nu voornamelijk voorziet in het dure segment. **Actie: maakt inzichtelijk welke segmenten woningbouwprogramma nu zijn voorzien. denkt verder na hoe ze nader invulling kunnen gevenaan deze segmentering en de daarbij behorende argumentatie;**
- Er volgt een afspraak tussen de gemeente en op het gebied van parkeren. De huidige regeling parkeernormen is het vertrekpunt. Hiervan afwijken dient goed gemotiveerd te worden. **Actie: plant een afspraak in met betreffende collega's en de ;**
- De locatieontwikkeling van heeft mogelijk effect op het aanwezige groen in en nabij het plangebied. De groenstrook aan de grenzend aan het plangebied is gemeentelijke hoofdgroenstructuur. Het is van belang goed te motiveren hoe hier mee om wordt gaan. **Er dient een afspraak met 'Zwolle Groenstad', en de gemeente te komen. Actie:**
- **Actie: levert een dwg-tekening aan, zodat ook afspraken over de grondoverdracht kunnen worden gemaakt.**

- Afval: [redacted] komt met voorstellen hoe om te gaan met de afvalstromen als gevolg van de locatieontwikkeling. Deze zullen vervolgens voorgelegd worden aan de gemeente. **Actie: [redacted];**
- De gemeente wijst op het belang van de openbare toegankelijkheid van de “scheg”. Dit dient vastgelegd te worden, bijvoorbeeld in het bestemmingsplan of een recht van overpad. **Actie: gemeente onderzoekt of dit geborgd kan worden in het bestemmingsplan of dat aanvullende privaatrechtelijke afspraken nodig zijn.**
- De overige opmerkingen die in de mailwisselingen zijn genomen en hierboven niet aan de orde zijn gekomen, leidden nu niet tot discussie en verwerkt [redacted] in het stedebouwkundig ontwikkelplan;
- Parallel aan het afronden van het stedebouwkundig ontwikkelplan stelt [redacted] een concept bestemmingsplan op. Daarnaast wordt gelijktijdig gewerkt aan een anterieure overeenkomst;
- De gemeente doet een voorstel tot verlenging van de intentieovereenkomst , waarbij ook sprake zal zijn van kostenverhaal ten behoeve van het toetsen van het SOP. **Actie: [redacted] mailt hiervoor een concept- brief. .**

[redacted] 5 februari 2020

FACTUUR

NV ROVA Afvalverwerking
[redacted]
Postbus 200
[redacted] Zwolle
Telefoon [redacted]
mail [redacted]@rova.nl
IBAN [redacted]
BTW [redacted]
KvK Zwolle 05057816
Website www.rova.nl

Gemeente Zwolle Advies & Faciliteiten
T.a.v. [redacted]
Postbus 10007
8000 GA ZWOLLE
fa@zwolle.nl

Factuurnummer	2021005
Factuurdatum	22-02-2021
Debiteurnummer	11046

Onderwerp	bedrag
Civiele kosten OVS-textiel locatie: [redacted], Mileueiland	€ [redacted]

Inkoopbnr. 63613
Routecode: ECL032

subtotaal	€ [redacted]
btw 21 %	€ [redacted]
Totaal	€ [redacted]

Betaling s.v.p. binnen 14 dagen an factuurdatum en o.v.v. debiteurnummer en factuurnummer

afval & grondstoffen beheer buitenruimte
mooi voor elkaar.

From: "ROVA Financiële administratie" <[redacted]@Rova.nl>
Date: 22-02-2021 13:54:15
To: "[redacted]@zwolle.nl" <[redacted]@zwolle.nl>
Subject: factuur
Attachments: 005 Zwolle 2021.pdf

Goedemiddag,

Hierbij de factuur.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
ADMINISTRATIEF MEDEWERKER FINANCIËN & CONTROL
TELEFOON [redacted]
MOBIEL [redacted]
INTERNET www.rova.nl
WERKDAGEN ma. di. do.

ROVA
mooi voor elkaar.

bericht

Zwolle

Memo

Civiel en Groen

Datum 29 april 2021
Onderwerp De Zwaan – [redacted]

Aanleiding

- Ontwikkeling De Zwaan aan de [redacted] (Slokker): Stedebouwkundig ontwikkelplan (SOP) is in College B&W vastgesteld en komt half mei in de Gemeenteraad.
- Voor realiseren van SOP is een Bestemmingsplanwijziging nodig.
- Waterschap heeft een Watertoets-advies uitgebracht.
- Bij een VO-bestemmingsplan dient een Waterhuishoudkundigplan en Rioleringsplan als bijlage te bevatten.
- Zwolse Adaptatiestrategie (vastgesteld beleid): Klimaatbestendige inrichting

Waterhuishoudkundigplan

- Beschrijving huidige situatie hoogteligging, grondwaterstanden en drooglegging / waterhuishouding, watersysteem en waterveiligheidssituatie
- Beschrijving van bodem en bodemopbouw; grondlagen, K-waarden, eventuele verontreinigingen
- Hemelwater binnen dit plangebied mag niet afgevoerd worden naar het riool.
- Hemelwater moet via bodeminfiltratie het grondwater op peil houden / aanvullen, dit om droogte te voorkomen. Er dient daarom een infiltratievoorziening te worden aangelegd met een minimale berging van 20mm per aangesloten verhard oppervlak.
- Daarnaast moet overtollig hemelwater geborgen kunnen worden binnen de grenzen van de ontwikkeling. Hier moet een T=100 bui (70mm in 1 uur) geborgen kunnen worden of diepinfiltratie, zodat er geen wateroverlast optreedt.
- Ook een bui T=250 (90mm in 1 uur) mag niet tot schade leiden in en romdom het plangebied.
- Berekening waterbergingstaakstelling en onderbouwing berging en afvoer van het meerdere hemelwater dan de 70 mm in 1 uur; dit mag de omliggende private kavels niet belasten.
- Tekening met terreinriolering regenwater, infiltratievoorzieningen en opvang hemelwater en overstort.

Rioleringsplan (vuilwater)

- Beschrijving huidige situatie riolering.
- Onderbouwing vuilwaterlast oude en nieuwe situatie.
- Beleid gemeente Zwolle: een lozingspunt per gebouw of per ontwikkellocatie (e.e.a. is afhankelijk van eigenaren gebouwen).
- Tekening met openbaar (gemengd) riool en lozingspunt(en) voor vuilwater, waarbij ook afvoerhoeveelheden, diameters en afschot moet worden aangegeven.
- Tekening met terreinriolering vuilwater

Datum 8 april 2020

Klimaatbestendige inrichting

- Uitgangspunt voor deze ontwikkeling is een klimaatbestendig en robuust watersysteem, geheel in lijn met de Zwolse Adaptatie Strategie (Zwolse adaptatiestrategie 2019, zie website Zwolle). Denk daarbij aan wateroverlast, overstroming, hitte en droogte.

Slokker

[redacted]

8000 GA ZWOLLE

[redacted]
www.slokkervastgoed.com

datum:	betreft:	behandeld door: [redacted]
26 november 2021	Verzoek om toepassing gemeentelijke coördinatieregeling	telefoon: [redacted]
		e-mail: zwo[redacted]@slokkervastgoed.com
ons kenmerk:	onze referentie:	
5521, De Zwaan Zwolle	RH/sk Z-068	

Geacht college,

Graag verzoeken wij u om, met het oog op ons project Schutte[redacted]kade, een en ander u wel bekend, de gemeentelijke coördinatieregeling van artikel 3.30 lid 1 onder b van de Wet ruimtelijke ordening toe te passen ten behoeve van de voor dit project benodigde voorbereiding en bekendmaking van een bestemmingsplanprocedure, alsmede de voor (de realisatie van) dit project benodigde omgevingsvergunning(en) en eventuele andere besluiten, zoals bijvoorbeeld op grond van de Wet natuurbescherming.

Indien u naar aanleiding van dit verzoek nog vragen heeft of overleg wenst, vernemen wij dat vanzelfsprekend graag.

Wij ontvangen graag spoedig uw reactie op ons verzoek.

Met vriendelijke groet,

Namens Slokker Vastgoed bv / VOF Zwolle Schuttevaer,

[redacted]

[redacted]

UPTOWN

ZONE

P

SODE

KETTEN

BEURSPOFFNL

Hier sloopt

Bouwhoff

slo

cir

HOUTHANDEL
RUITERKAMP

Voor duurzaam bouwen!

houthandelruiterkamp.nl


UPTOWN
ZONE
P
Hier sloopt
Bouwhoff
HOUTHANDEL
RUITERKAMP
houthandelruiterkamp.nl






Govert Flinckstraat
AD HOC


Govert Flinckstraat
AD HOC


Boverhoff
since
Boverhoff
HERAS

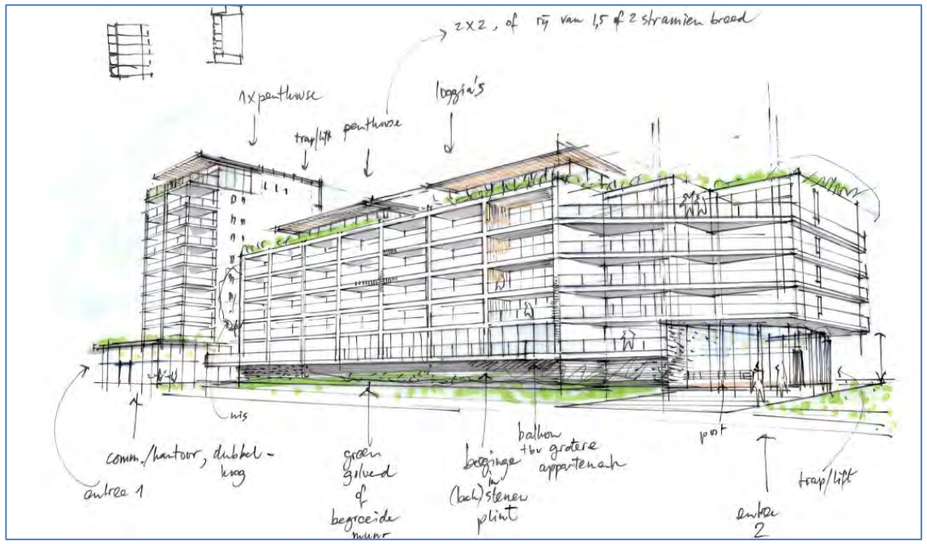

Boverhoff
since
Boverhoff
HERAS

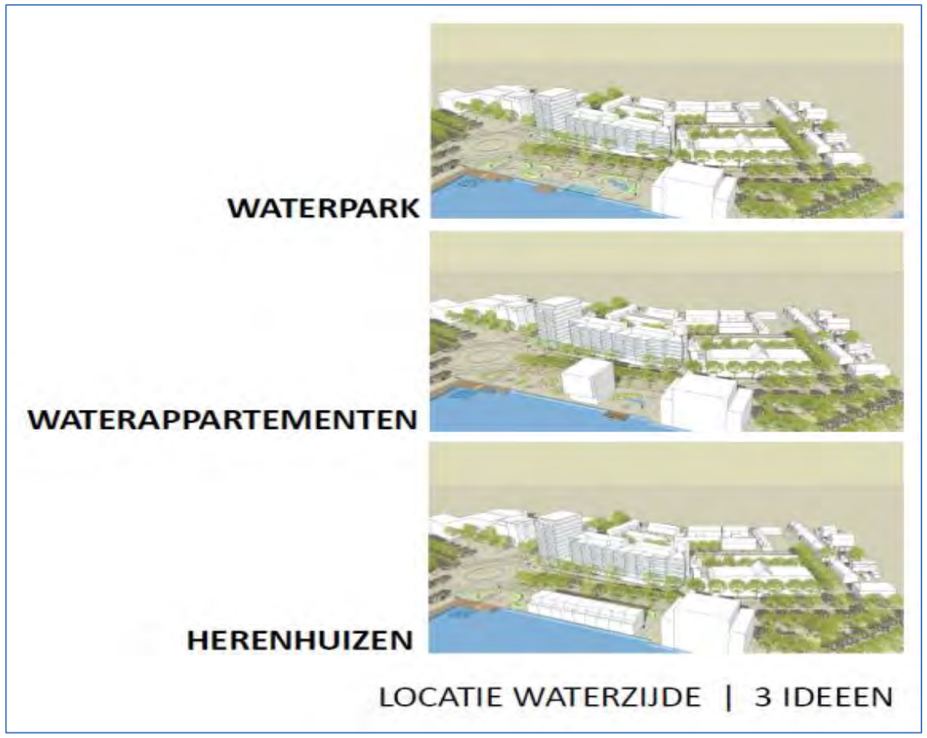
1. Het plan van Slokker vastgoed

- Een gevarieerd aanbod van 75 appartementen, waarvan het merendeel woningen van gemiddeld 100m² voor het middeldure koopsegment en 18 ruime penthouses voor het dure koopsegement;
- Toevoeging van ca. 600m² eigen kantoor/commercieel op beeldbepalende hoek.

Aan de waterzijde worden ook denkbeelden voor herontwikkeling geopperd. Die zijn per scenario als volgt:

- *Waterpark* met diverse parkachtige functies, zoals een fontein, steiger, paviljoen, elementen die het verblijf in het park stimuleren, etc.
- *Waterappartementen* met daaromheen groen;
- *Herenhuizen* in een rij van 9 grondgebonden woningen en een parkje.







2. Een partiele herziening van het bestemming is noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

Die is kansrijk maar binnen gestelde ambities en uitgangspunten

We volgen de Zwolse werkwijze van het creëren van meerwaarde en het zoeken van meekoppelkansen. Onder andere op het gebied van groenstructuren, klimaatadaptatie en duurzame energie.

Hoe? Zie ommezijde

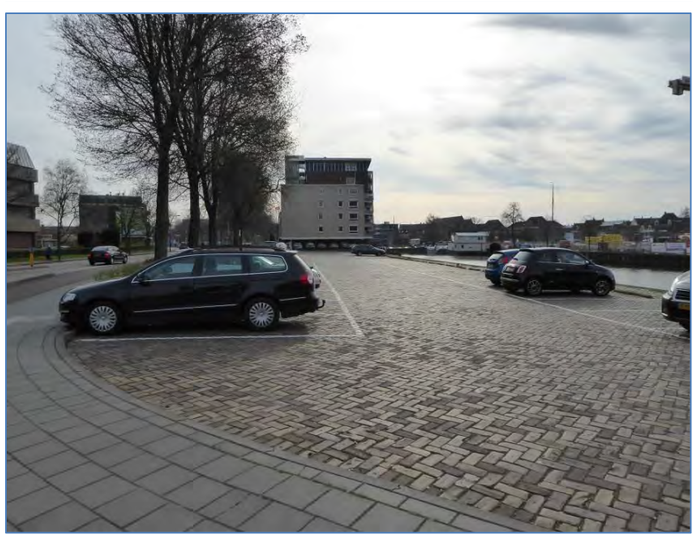




1. Stadsgracht: ter plekke van nummer 1 is een vaste aanlegsteiger voor de 'mvb Oosterschelde'. Dit is een horeca-boot die gebruikt wordt voor verschillende - recreatieve doeleinden (feesten, partijen, evenementen, huwelijken, vergaderingen etc);
2. Woningbouwontwikkeling: het 'Kraanbolwerk';
3. Een bestaand appartementencomplex aan de Schuttervaerkade direct aan het water (inclusief private parkeervoorziening) en ten oosten daarvan een openbaar gemeentelijk parkeerterrein;
4. Hotel/restaurant;
5. Twee woonwagens (woningbouwcorporatie Deltawonen) en een gebouw voor de tafeltennisvereniging (grond en gebouw in eigendom van de gemeente Zwolle);
6. Grondgebonden woningen (van Miereveltstraat), gebouwd in de na-oorlogse periode;
7. Kantoren en maatschappelijke voorzieningen;
8. Studentenhuisvesting en Taxus verslavingszorg.
9. Een openbaar parkeerterrein in eigendom van de gemeente. Het parkeerterrein heeft een capaciteit van 85 plaatsen (betaald parkeren). Het parkeerterrein wordt op de marktdagen ook gebruikt voor het parkeren van de wagens van de marktkooplieden.







3. Het vervolgproces:

A. Een stedebouwkundige verkenning door Slokkervastgoed voor de [redacted] onder begeleiding van de gemeente

De stedebouwkundige verkenning richt zich op meervoudige waardencreatie met een goede ruimtelijke (ordenings-)kwaliteit naar gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. In verband hiermee wordt een ketting van (meekoppel-)kansen in beeld gebracht om de ruimtelijke structuur van de locatie e.o. beter bruikbaar, meer herkenbaar en toekomstbestendiger te maken. Toekomstbestendig vooral met het oog op de nieuwe opgaven voor klimaatadaptatie en energietransitie.

De ambities van het Structuurplan Zwolle 2020, het Ontwikkelingsprogramma Binnenstad 2020 (inclusief beeldkwaliteitsplan), de kansenkaart toeristisch medegebruik van het Zwolse water, het 'Buurt-voor-buurt onderzoek' uit 2016 en de Woonvisie zijn hierin leidend.

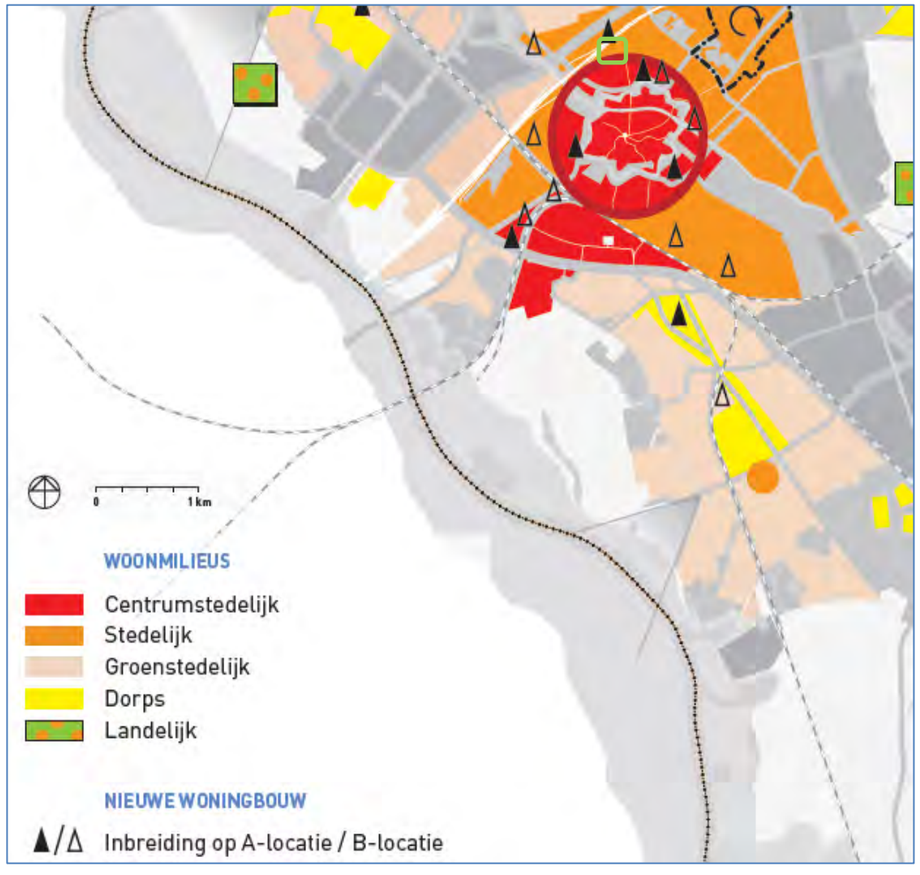
Het proces met Slokker ziet er als volgt uit.

1. Een intentie overeenkomst met de startnotitie als basis voor het opstellen van de stedebouwkundige verkenning
2. Een anterieure overeenkomst met de stedebouwkundige verkenning als basis voor het opstellen voor een nieuw bestemmingsplan voor het gebied.

B De gemeente doet een fictieve stedebouwkundige studie naar een gewenste ontwikkeling van het plangebied 'Schuttevaerkade'. Die studie is kader voor de ontwikkeling aan de [redacted]. Twee scenario's komen in de studie aan bod: herontwikkeling of herinrichting.









4. Wat moet de initiatiefnemer nu doen?

Het gemaakte architectonisch schetsontwerp van Slokker Vastgoed biedt kansen, maar is in de huidige voorgestelde opzet te massaal en volumineus. Het is nodig te verkennen hoe voor deze inbreidingslocatie een hoogwaardig, toekomstbestendig *Centrumstedelijk Woonmilieu* te ontwerpen is met een nader te bepalen meerwaarde voor de stad. Het schetsontwerp van Slokker verdient de nodige verfijning in een stedebouwkundig ontwikkelingsplan, waarin een goede integrale ruimtelijke kwaliteit centraal staat. De hierbij benodigde bestemmingstransformatie is aanvaardbaar, mits de bestemming voor kantoren sterk wordt gereduceerd en het ontwikkelingsplan zal passen binnen diverse gemeentelijke beleidskaders, zoals:

- Structuurplan Zwolle 2020;
- Ontwikkelingslplan Binnenstad 2020;
- Beeldkwaliteitsplan Binnenstad&Schil;
- Actuele Zwolse Woonvisie;
- het buurt-voor-buurtonderzoek;
- Kansenkaart toeristisch medegebruik van het Zwolse water;
- nieuwe opgaven voor energietransitie en klimaatadaptatie.

Hieraan zijn de geformuleerde uitgangspunten ontleend. Op basis hiervan moet het stedebouwkundig ontwikkelingsplan (SOP) een antwoord geven op de volgende onderzoeksvragen:

1. Welke bijdrage wordt geleverd aan het ontwikkelen van een gemengd *Centrumstedelijk Gebied*? Dat wil zeggen gevarieerde gestapelde bouw met een hoge dichtheid van 50/80 won/ha en bijmenging van voorzieningen/werkfuncties;
2. Sluit het woningbouwprogramma aan op de marktvraag en is voldoende onderbouwd of sociale woningbouw al dan niet tot de mogelijkheden behoort? Dit afhankelijk van het aanwezige type woningen in de aanliggende woonwijk;
3. Is er voor het vervolg nader archeologisch onderzoek nodig?
4. Past het plan in de kaders van een door de gemeente op te stellende fictieve stedebouwkundige studie en is er sprake van een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing met een groene uitstraling van de buitenruimten?
5. Is er een sluitende parkeerbalans en een aanvaardbare verkeersaantrekkende werking?
6. Welke bijdrage is te leveren aan energietransitie en klimaatadaptatie? Is hierbij de waterveiligheid en een goede waterhuishouding te borgen?
7. Hoe verhoudt het plan zich tot regelgeving op het gebied van milieu, zoals geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, ecologie en bodem?

De initiatiefnemer moet in een planologisch-ruimtelijke onderbouwing aangeven hoe in het stedebouwkundig ontwikkelingsplan om wordt gegaan met deze onderzoeksvragen en wat dit betekent voor de te beogen ruimtelijke kwaliteit en haalbaarheid van de plannen.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 [redacted] Den Haag

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

[redacted]
Den Haag
Postbus 20011
[redacted] Den Haag
www.rijksoverheid.nl

Datum **Fout! Onbekende naam voor documenteigenschap.**
Betreft Document A – Concept aanvraagformulier Startbouwimpuls

Introductie

De Startbouwimpuls (SBI) is bedoeld voor projecten die planologisch ver genoeg zijn om in 2024/2025 te starten, maar door veranderde economische omstandigheden de business case niet meer kunnen rond rekenen. Gemeenten kunnen vanaf begin september tot uiterlijk 1 oktober de formele aanvraag indienen bij het Rijk.

Momenteel vindt een inventarisatie plaats van projecten die mogelijk in aanmerking kunnen komen voor de SBI. Op basis daarvan wordt in augustus het definitieve afweegkader van de regeling uitgewerkt en vastgesteld. De bedoeling is het definitieve afweegkader -en daarmee ook de definitieve aanvraagformulieren- eind augustus gereed te hebben. Met dit concept aanvraagformulier en bijbehorende Excel format kunnen gemeenten al wel aan de slag. Actuele informatie is te vinden op http://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/startbouwimpuls

Voorliggend document betreft dus -net als het Excel formulier- een concept. De uiteindelijke aanvraagformulieren dienen samen met onderstaande onderdelen uiterlijk 1 oktober 2023 te worden gemaild naar [redacted]@minbzk.nl.

- B. Excel aanvraagformulier
- C. Bewijs IBAN
- D. Ondersteuningsverklaring betrokken ontwikkelaar/woningcorporatie
- E. Begeleidende aanbiedingsbrief ondertekend namens het college van burgermeesters en wethouders
- Eventuele overige bijlages

Algemeen	
Naam van project	Naam van project

CONCEPT

	De Zwaan Zwolle
Datum aanvraag	Datum aanvraag
Gemeente	Naam van gemeente
Contactpersoon gemeente	Naam, mailadres en telefoonnummer
Verantwoordelijk directeur	Naam, mailadres en telefoonnummer
Algemene omschrijving van het woningbouwproject	Korte omschrijving van het plan, situering, raakvlakken met andere opgaven, in hoeverre het hele plan wordt ingediend en eventuele bijzonderheden. Het moet een aaneengesloten bouwproject zijn. De totale gebiedsontwikkeling bestaat uit zes individuele appartementengebouwen. Vier van de zes gebouwen omvatten merendeels betaalbare koopappartementen. De andere twee vallen geheel in het dure koopsegment. Deze aanvraag betreft de vier gebouwen met het betaalbare koopsegment.
Betrokken private en publieke partijen	Gemeente, ontwikkelaar, woningcorporatie, belegger aannemer, etc. Gemeente: Gemeente Zwolle Ontwikkelaar: VOF Zwolle Schuttevaer Aannemer: Nader te bepalen
Kaart locatie + adres woningbouwgebied	Voeg hier een kaart toe waaruit blijkt waar het woningbouwproject gelegen is. Typ hier ook een adres/straatnaam bij
Artist impression (afbeelding) woningbouwproject	Voeg hier één artist impression / afbeelding van het woningbouwproject zodat we een beeld krijgen van het type woningbouw. Additioneel kan er een beknopte bijlage worden toegevoegd aan de indieningsmail die gaat over dit betreffende woningbouwproject. Geen grote, hoogover (gebieds)visies etc.

Efficiëntie Rijksbijdrage	
Inzicht in effecten op de bouw van andere woningbouwprojecten	Zijn er andere nog te realiseren woningbouwprojecten in de directe omgeving die profiteren van de snelle startbouw van dit woningbouwproject? Zo ja, welke projecten zijn dit, waarom profiteren zij, hoeveel woningen betreft dit en wanneer is de verwachting dat hier gestart kan worden met de bouw?

Noodzaak Rijksbijdrage	
De bijdrage van startbouwimpuls is bedoeld om de 'delta' die is ontstaan door de veranderende marktomstandigheden (deels) te drukken.	
Inzicht in ervaren tegenwind	Beschrijf hoe dit projecten sinds begin 2022 last heeft gehad van de recente tegenwind? Waarom dreigt de startbouw te vertragen? 1. Sinds begin 2022 zijn de bouwkosten hard gestegen. In de anterieure overeenkomst is omschreven dat een groot deel van het plan in het goedkope segment moet worden gerealiseerd. Hoewel de segmentering jaarlijks wordt geïndexeerd, zijn de bouwkosten veel harder gestegen dan de opbrengsten.

CONCEPT

	2. Er is beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning (gecoördineerd aangevraagd). Zitting bij de Raad van State is op 29 september 2023. 3. Het verkennende bodemonderzoek ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan gaf aan dat de grond redelijk schoon zou zijn. Het recente nadere onderzoek ter voorbereiding op de realisatie laat zien dat er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging met bijbehorende hoge kosten van minimaal ca. €
Bijdragen van andere partijen en/of tegemoetkomingen vanuit het project	Geef aan welke financiële en kwalitatieve tegemoetkomingen er sinds begin 2022 (start tegenwind) vanuit het woningproject zijn gedaan om een snelle start bouw mogelijk te maken. Denk hierbij aan: • Een verlaging van de winst&risico-marge over de vastgoedontwikkeling Gedaan • Het kan zijn dat een woningcorporatie is ingesprongen als afnemer van de woningen omdat een private belegger zich heeft teruggetrokken. o Dit kan voor een lagere prijs zijn wat leidt tot een lagere winst&risico-marge (zie punt hierboven) o Het kan ook dat de woningcorporatie deze woningen voor een duurdere prijs koopt dan dat zij normaliter zou doen • De gemeente kan in sommige gevallen taken overnemen van de ontwikkelaar waardoor het financieel resultaat van de gemeente verslechtert • De gemeente kan in sommige gevallen korting geven op het kostenverhaal, de publieke grondprijs en bouwleges • Er kunnen in sommige gevallen kwalitatieve tegemoetkomingen worden gedaan op het gebied van duurzaamheidseisen, betaalbaarheid, beeldkwaliteit, minimum woningoppervlaktes etc. Niet mogelijk vanwege het bestemmingsplan dat enorm veel voorschrijft. De ontwikkelaar heeft met de architect en de beoogde bouwkundig aannemer meerdere optimalisatie en bezuinigingsrondes doorlopen. • Er is onderzoek gedaan naar beleggers teneinde het verkooprisico te verkleinen. • Maximaliseren van de opbrengst door grote appartementen te splitsen in meer kleinere
Inzicht in hoe Rijksbijdrage gaat worden gebruikt/besteed	Licht toe hoe de gemeente de ontvangen Rijksbijdrage gaat gebruiken/besteden ten behoeve van startbouw en geef aan hoe er met de staatssteunregelgeving wordt omgegaan. Wellicht kosten sanering voor rekening gemeente??
Toelichting Rijksbijdrage | btw-compensabel	Licht toe welk deel van totaal gevraagde rijksbijdrage (incl. BTW) btw-compensabel is (zie cel D36 in Excel-format). Licht hierbij ook toe hoe dit bedrag tot stand komt. geen

CONCEPT

Zekerheid startbouw	
Juridisch-planologische status project	Geef een toelichting op de juridisch-planologische status van het project, ga hierbij in op de status van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. Noem ook welke stappen er nog genomen gaan worden en wat hierbij mogelijke risico's zijn. Het bestemmingsplan is vastgesteld en de omgevingsvergunning is verleend. Er is gebruik gemaakt van de coördinatieregeling. Tegen het gecoördineerde besluit is door 1 omwonende beroep ingesteld bij de Raad van State. De zitting vindt plaats op 29 september 2023. Alle punten uit het beroep zijn weerlegd in het verweerschrift. De verwachting is dat de Raad van State positief oordeelt en dat de plannen in het 4e kwartaal van 2023 onherroepelijk worden.
Afspraken met aannemer	Zijn er al afspraken met een aannemer voor de bouw? Zo ja wat is er afgesproken. Nee, de aanneemsom is realistisch ingeschat op basis van een kostendeskundige. Door zoveel mogelijk zekerheid te kunnen bieden aan een aannemer over de verwachte datum start bouw verwachten we een scherpere bouwprijs te kunnen afspreken.
Afspraken met afnemers	Zijn er al afspraken met een belegger/ woningcorporatie /particuliere kopers over de afname van woningen? In geval van particuliere kopers, welk percentage is er al verkocht? Verkoop is nog niet gestart. Er is wel een website online waar geïnteresseerden hun interesse kenbaar kunnen maken. Op dit moment ruim 3.300 geïnteresseerden
Afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar t.b.v. start-bouw	Beschrijf de afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar/woningcorporatie over de startbouw van het project en hoe dit zicht verhoudt tot het al dan niet toegekend krijgen van de SBI. In de anterieure overeenkomst is geen Het bestaande pand op de locatie is reeds gesloopt. Het braakliggende terrein is afgezet met bouwhekken en ligt klaar voor de start bouw. Voeg eventueel een bijlage toe ter verduidelijking van de gemaakte afspraken.
Welke mogelijke risico's zijn er nog tot aan startbouw?	Beschrijf de mogelijke risico's die er zijn tot aan startbouw en hoe deze worden beheerst Er zijn op dit moment in hoofdlijnen nog 3 risico's tot start bouw: 1. De uitspraak van de Raad van State. 2. De haalbaarheid van het project. Dit wordt voornamelijk bepaald door de definitieve aanneemsom en de uiteindelijke verkoopprijzen. 3. De verkoop

Betaalbaarheid

CONCEPT

Borging betaalbaarheid van de woningen	Geef aan welke afspraken zijn gemaakt om de middenhuur- en betaalbare koopwoningen betaalbaar te houden. Ga daarbij in ieder geval in op hierop toegespitst gemeentelijk beleid, afspraken omtrent de aanvangshuurprijzen, zelfbewoningsplicht, anti-speculatiebedingen, het aantal vierkante meters en hoe/of die worden opgenomen in de (te sluiten)overeenkomsten. In de anterieure overeenkomst is afgesproken dat binnen deze gebiedsontwikkeling ten minste 50% betaalbaar moet worden gerealiseerd. Bij de goedkope appartementen wordt een zelfbewoningsplicht opgelegd aan de eerste koper.

Toelichting op formulier B.	
Historische aankoopprijs / inbrengwaarde – private businesscase	Gebruik deze ruimte om een toelichting te geven op de opgevoerde posten *'historische aankoopprijs / inbrengwaarde (excl. historische plan- en rentekosten)'* en *'historische plan- en rentekosten bovenop historische aankoopprijs / inbrengwaarde' in de private businesscase in het Excel aanvraagformulier B (cellen D60 en D61).* De historische aankoopprijs is relatief laag en de plan- en rentekosten zijn relatief hoog. Het voormalige kantoorpand op deze locatie is door de ontwikkelaar gekocht eind december 2016. Vanaf 2017 is het pand in gebruik geweest door leegstandsbeheer en tijdelijke huurders. De huurinkomsten dekten maar een klein deel van de rentelast en de exploitatie- en energiekosten van het pand. Het pand is in 2022 gesloopt. Al deze kosten (minus huurinkomsten) zijn ingevuld als historische plan- en rentekosten.
Private businesscase	Gebruik deze ruimte om een toelichting op de overige gegevens zoals ingevuld in het Excel *aanvraagformulier B.* Het bedrag dat is ingevuld als private grondexploitatiekosten zijn de kosten voor de bodemsanering.
Optimalisaties en bijdragen	Geef aan op welke manier de aangegeven optimalisaties en bijdragen (zoals aangegeven bij **Noodzaak bijdrage**) zijn verwerkt in de private businesscase in het Excel aanvraagformulier B. Graag een kwantitatieve toelichting hierop. Zonder de bijdrage is het een verliesgevende ontwikkeling. Ook de mogelijke risico's tijdens de realisatie (zoals onvoorziene kosten en verkooprisico's van onverkochte woningen bij start bouw) zijn dan niet gedekt. De ontwikkelaar zal dan besluiten om de ontwikkeling voorlopig nog niet te realiseren (wachten op beter tijden) of te gaan herontwikkelen.

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Situatie 1

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Rho Adviseurs	[redacted], - Zwolle

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Zwolle - De Zwaan [redacted]	RhK5MTjASv07

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
06 november 2020, 12:11	2020	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	19,63 kg/j
NH3	1,29 kg/j

Resultaten

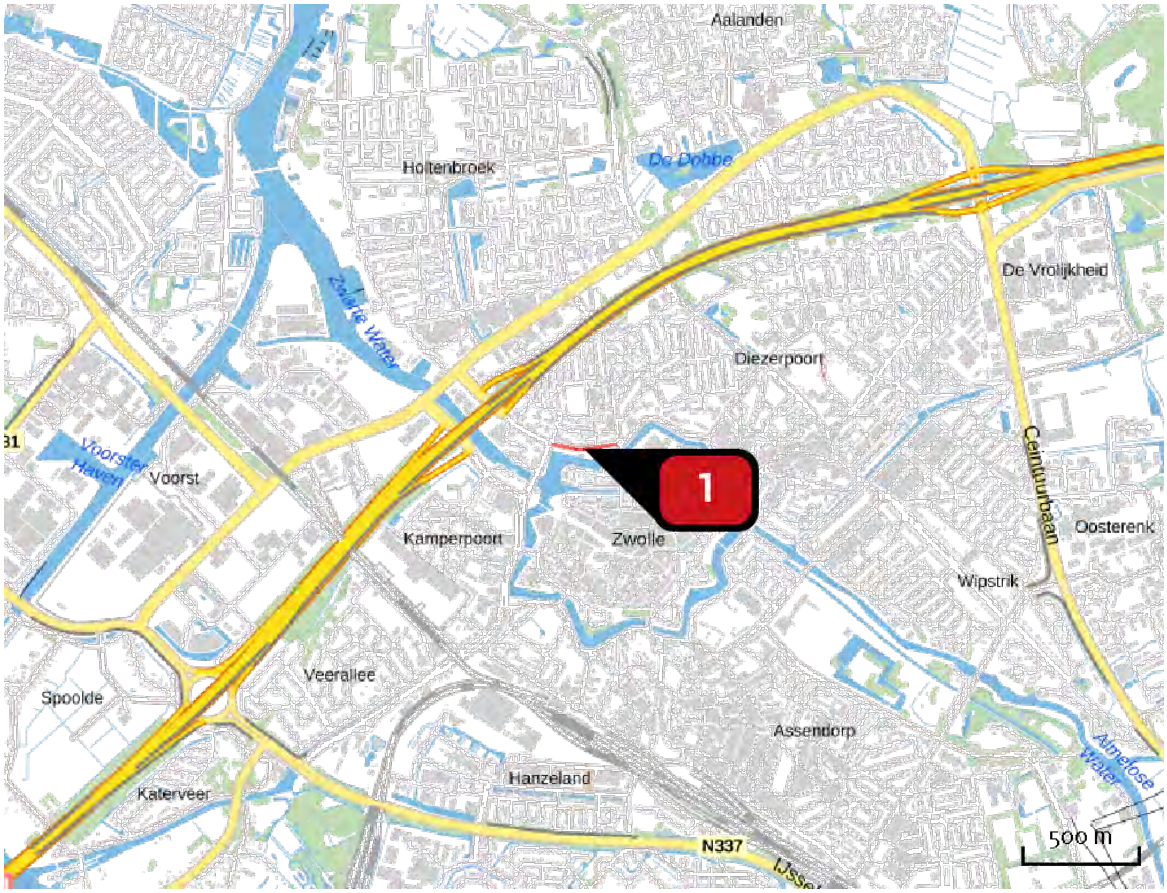
Hectare met hoogste bijdrage (mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Exploitatiefase

Locatie
Situatie 1

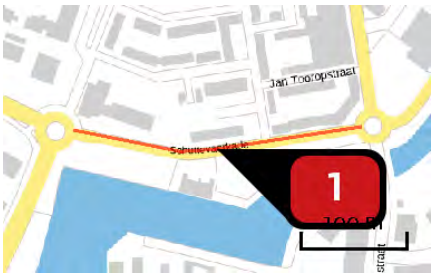


Emissie
Situatie 1

Bron Sector			Emissie NH3	Emissie NOx
1		Bron 1 Verkeer Exploitatiefase Wegverkeer | Binnen bebouwde kom	1,29 kg/j	19,63 kg/j

Emissie (per bron)

Situatie 1



Naam	Bron 1 Verkeer Exploitatiefase
Locatie (X,Y)	202785, 503391
NOx	19,63 kg/j
NH3	1,29 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	585,0 / etmaal	NOx	19,63 kg/j
			NH3	1,29 kg/j

Disclaimer

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

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS	versie 2020_20201103_bed432f8ee
Database	versie 2020_20201013_1649cba239

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Situatie 1

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Rho Adviseurs	[redacted], - Zwolle

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Woningbouw [redacted] Zwolle	Ry2zamdXpHHy

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
06 november 2020, 12:11	2019	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	118,00 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Resultaten

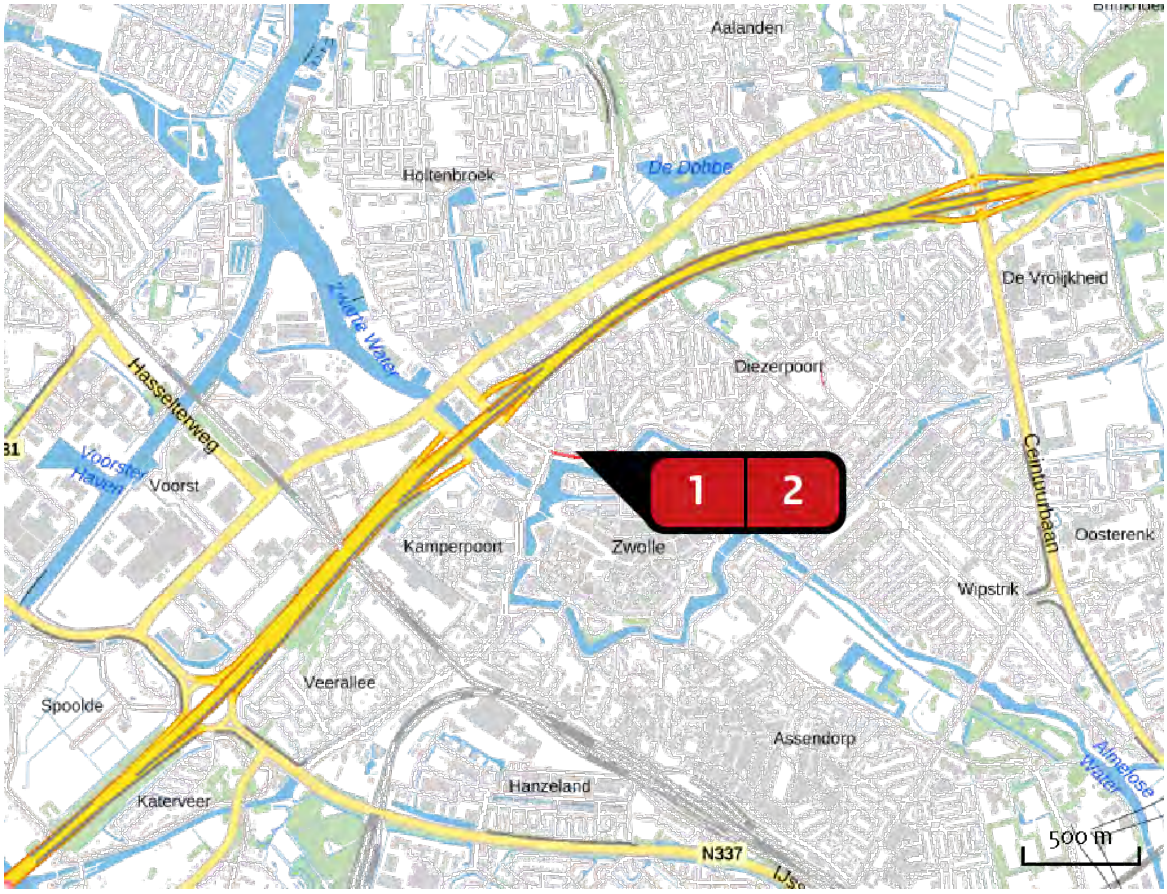
Hectare met hoogste bijdrage (mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Sloop- en aanlegfase

Locatie
Situatie 1

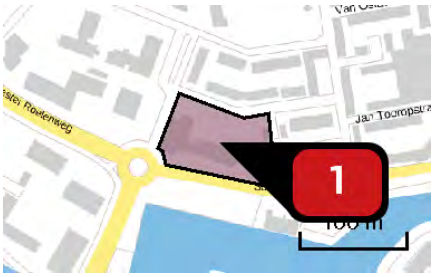


Emissie
Situatie 1

Bron Sector			Emissie NH3	Emissie NOx
1		Bron 1 Aanlegfase machines Mobiele werktuigen | Bouw en Industrie	< 1 kg/j	116,71 kg/j
2		Bron 2 Aanlegfase Verkeer Wegverkeer | Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	1,29 kg/j

Emissie (per bron)

Situatie 1



Naam	Bron 1 Aanlegfase machines
Locatie (X,Y)	202707, 503430
NOx	116,71 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Voertuig	Omschrijving	Brandstof verbruik (l/j)	Stationair bedrijf (uren/j)	Cilinder inhoud (l)	Stof	Emissie
STAGE IV, 130 <= kW < 300, bouwjaar 2014 (Diesel)	Voorbereiding-/grondwerk	9.600	32	10,8	NOx NH3	33,80 kg/j < 1 kg/j
STAGE IV, 75 <= kW < 130, bouwjaar 2015 (Diesel)	Bouwfase	18.960	127	5,1	NOx NH3	64,28 kg/j < 1 kg/j
STAGE IV, 130 <= kW < 300, bouwjaar 2014 (Diesel)	Sloop	5.280	18	10,8	NOx NH3	18,63 kg/j < 1 kg/j



Naam	Bron 2 Aanlegfase Verkeer
Locatie (X,Y)	202782, 503391
NOx	1,29 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	14,0 / etmaal	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	640,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j

Disclaimer

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

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS	versie 2020_20201103_bed432f8ee
Database	versie 2020_20201013_1649cba239

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020

Royal HaskoningDHV
Enhancing Society Together

Zwolle

RAPPORT

Afwegingskader Duurzame Energieprojecten

Klant: Gemeente Zwolle

Referentie: T&PBF5501-100-100R001D0.2
Versie: 0.2/Concept
Datum: 6 oktober 2017



Projectgerelateerd

Zwolle

HASKONINGDHV NEDERLAND B.V.

[redacted]
[redacted] Amersfoort
Netherlands
Transport & Planning
Trade register number: 56515154

[redacted] T
[redacted] F
info@rhdhv.com E
royalhaskoningdhv.com W

Titel document: Afwegingskader Duurzame Energieprojecten

Ondertitel: Afwegingskader grootschalige opwekking van duurzame energie
Referentie: T&PBF5501-100-100R001D0.2
Versie: 0.2/Concept
Datum: 6 oktober 2017
Projectnaam: Afwegingskader grootschalige opwekking nan duurzame energie
Projectnummer: BF5501-100-100
Auteur(s): [redacted]

Opgesteld door: _____

Gecontroleerd door: _____

Datum/Initialen: _____

Goedgekeurd door: _____

Datum/Initialen: _____

Classificatie
Projectgerelateerd

Disclaimer

No part of these specifications/printed matter may be reproduced and/or published by print, photocopy, microfilm or by any other means, without the prior written permission of HaskoningDHV Nederland B.V.; nor may they be used, without such permission, for any purposes other than that for which they were produced. HaskoningDHV Nederland B.V. accepts no responsibility or liability for these specifications/printed matter to any party other than the persons by whom it was commissioned and as concluded under that Appointment. The integrated QHSE management system of HaskoningDHV Nederland B.V. has been certified in accordance with ISO 9001:2015, ISO 14001:2015 and OHSAS 18001:2007.

heeft opmaak toegepast: Engels (Verenigde Staten)

Royal HaskoningDHV

Zwolle

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
2	Wettelijke kaders	54
3	Nadere afweging couleur locale – impact op de (leef-)omgeving	98
4	Nadere afweging couleur locale - bijdrage aan andere doelen	1211
5	Afwegingsmatrix	1716
6	Procesafspraken	1917

1 Inleiding

Voor het kernteam:
Belangrijke bespreekpunten:
- Koppeling met de ontwikkeling omgevingsvisie (vooral relatie H3)
- Tabel met kengetallen (geothermie volgt nog uit het locatieonderzoek)
- Afbakening grootschalige duurzame energie
- Toepassing van het afwegingskader

Ambitiedocument Energietransitie: alle duurzame energiebronnen nodig!
Duurzaamheid is een belangrijk onderwerp in Zwolle. Energietransitie, klimaatadaptatie en circulaire economie zijn strategische opgaven voor de toekomst van de stad. Zwolle wil richting 2050 toewerken naar een energieneutrale-, klimaatadaptieve- en circulaire stad waarin het goed wonen, werken en verblijven is.

De ongewenste gevolgen van het broeikaseffect, mede veroorzaakt door de uitstoot van fossiele energie, worden steeds duidelijker en zichtbaarder. Vraag: Wellicht goed een paar van die ongewenste gevolgen te noemen, maakt het concreter. Daarnaast raken fossiele energiebronnen deze eeuw op. En wat betekent dat? Kortom, er is urgentie op dit gebied. De gemeente Zwolle beschouwt de noodzakelijke omslag naar een duurzame stad niet alleen als iets wat moet, maar vooral als een kans: een mogelijkheid om sociale en economische meerwaarde te creëren voor Zwolle.

De ambities van Zwolle zijn vastgelegd in het document 'Zwolle geeft je energie!' van juni 2017. Het eerste ijkpunt is daarin het jaar 2025. De gemeente wil dat jaar sturen op een 25% reductie van CO_2 ten opzichte van 1990 en bovendien 25% van haar energiebehoefte duurzaam invullen. Concreet gebruikte de gemeente Zwolle in 2015 580 kton CO_2, in 2025 wordt een reductie voorzien van 205 kton CO_2. Om deze opgave te realiseren is een brede mix van maatregelen nodig: enerzijds gaat het om de besparing van (grijze) energie, anderzijds om de extra opwekking van duurzame (groene) energie. Grootschalige opwekking van duurzame energie via wind, zon, geothermie en waterkracht hoort daarbij.

Is het nog een idee om te noemen wat nodig is om 580 kton CO_2 te reduceren? In het ambitiedocument staat het volgende:

Zo is een reductie van 10 kiloton CO_2 te bereiken met:
- zonnepanelen op 15% van alle woningen OF
- 2,4 windmolens van 3 mw OF
- 14,4 ha zonneveld (29 voetbalvelden) OF
- 50% van alle bedrijven reduceren hun CO_2 uitstoot met 5% OF
- een derde van alle woningen in Zwolle wordt geïsoleerd OF
- de uitstoot CO_2 door 1,3 huishoudens per jaar (inclusief mobiliteit).

Bovenstaande overzicht zegt wellicht meer dan onderstaande tabel?

Kengetallen en vermogens van verschillende energiebronnen:

Energiebron	Opbrengst	Stroomvoorziening aantal huishoudens	Bron
Windturbine met een tiphoogte van 150 meter	3 MW	1.800 - 2.200 huishoudens	*Rijksdienst voor ondernemingen, n.d.*

Windturbine met een tiphoogte van 200 meter*	4 MW	2.400 – 2.900 huishoudens	*Lagerwey, n.d.*
Zonneveld	0,8 MW per hectare	480 – 580 huishoudens	*Rijksdienst voor ondernemingen, 2016*
Waterkracht	[redacted] MWh per jaar	300 – 400 huishoudens	*Oryon Watermill, n.d.*

Afbakening grootschalige duurzame energie

Grootschalige energieprojecten worden gedefinieerd als projecten die vragen om een bestemmingsplanwijziging. Dit afwegingskader gaat daarmee niet over het (grootschalig) plaatsen van zonnepanelen op daken van woningen~~, of een kleine windmolen voor eigen gebruik~~. Meer concreet:

- Windenergie: in ~~de meeste~~ diverse Zwolse bestemmingsplannen voor het buitengebied zijn kleine windmolens ~~niet toegestaan~~via een binnenplanse ontheffing (bevoegdheid college van B&W) onder voorwaarden toegestaan. ~~In enkele bestemmingsplannen is een binnenplanse ontheffing opgenomen voor een windturbine~~. De maximale hoogte van zo'n windmolen is ~~met een as-hoogte van maximaal~~ 15 meter en mag alleen in een bouwvlak geplaatst worden met een agrarische bestemming. ~~in een bouwvlak, zowel bij burgers, agrariërs als overige bedrijven.~~ Uitgangspunt is dat kleine windturbines geen afbreuk doen aan bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten. Plaatsing van hogere windturbines vraagt daarmee in bijna alle gevallen om een afweging via dit afwegingskader. Basis voor die ontheffingsmogelijkheid is de Nota van uitgangspunten bestemmingsplan buitengebied Zwolle, vastgesteld door de gemeenteraad op 25-01-2010. Voorwaarde van die ontheffingsmogelijk is dat plaatsing van kleine windturbines in of aansluitend aan de bouwvlakken (agrarisch, wonen, of overige niet agrarische bedrijvigheid) De hoogte hiervan kan worden gerelateerd aan de hoogte van de bebouwing die op bouwpercelen is toegestaan. Op deze wijze doen de windturbines geen afbreuk aan de bestaande landschappelijke kwaliteiten. Of er wordt een algemene maximale maat aangehouden als er geen verschil wordt gehanteerd. Naast de nota van uitgangspunten en het bestemmingsplan is er ook nog een visie buitengebied die door de raad is vastgesteld op Opm[redacted]: er is in 2009 ook een visie buitengebied gemaakt. Daar staat ook nog het volgende in: *De gemeente wil duurzame energie bevorderen. Zwolle wijzigt het bestemmingsplan om de realisatie van 4 windmolens in het gebied Tolhuislanden (ten noorden van Hessenpoort, parallel aan de spoorlijn Zwolle-Meppel mogelijk te maken). De windmolens zullen met elkaar een vermogen van ongeveer 10 MW opwekken. Aan de overzijde van de spoorlijn realiseert de gemeente Dalfsen eveneens een lijnopstelling van windmolens. Bij de realisatie van het windmolenpark krijgt de verhouding tot weidevogels en ganzen in het gebied speciale aandacht. De toekomstige uitbreiding van het aantal windturbines zoekt Zwolle dan ook parallel aan de spoorlijn. Dit leidt tot een geringere aantasting van het open gebied.* Kortom: we hebben eerst een visie voor het buitengebied, dan een nota van uitgangspunten en tot slot diverse bestemmingsplannen. Ik worstel even hoe dit op te nemen in het afwegingskader. Hebben jullie een suggestie? Wellicht gewoon houden zoals er oorspronkelijk stond.
- Zonne-energie: zonnepanelen op daken van woningen en schuren zijn vergunningvrij.(Hoe zit dat in een beschermd stads en dorpsgezicht?) Voor de binnenstad van Zwolle is regelgeving in voorbereiding. In het voorjaar van 2017 zijn regels opgesteld (besluitvorming door college van B&W, ter inzage legging) hoe zonnepanelen hier een plek kunnen krijgen. Voor meer informatie zie: https://www.zwolle.nl/wonen-en-leven/wijken/binnenstad/uitgelicht/duidelijke-regels-voor-zonnepanelen-in-zwolse-binnenstad Ander gebruik wat wordt hiermee bedoeld? Is dat voor een raadslid duidelijk? en plaatsing van zonnepanelen, bijvoorbeeld in (open) agrarisch gebied of in stedelijk gebied op parkeerterreinen vraagt om een bestemmingsplanwijziging en dus om een afweging via dit afwegingskader.
- Geothermie: het benutten van geothermie (anders dan WKO systemen) vraagt per definitie om een bestemmingsplanwijziging en dus om een afweging via dit afwegingskader.

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Cursief

- Waterkracht: het benutten van waterkracht in de IJssel of andere rivieren, kanalen en sloten, vraagt per definitie om een bestemmingsplanwijziging en dus om een afweging via dit afwegingskader.

Toepassing afwegingskader

Zwolle heeft een stevige energie-ambitie, door de gemeenteraad vastgesteld in het ambitiedocument voor de energietranistie. Om die ambitie te halen moeten we investeren in energiebesparing én in duurzame energie. Binnen onze eigen gemeentegrenzen én in (samenwerking) met~~)~~ de regio. Ook de meer grootschalige opwekking van duurzame energie (wind, zon, geothermie en water) hebben we nodig, en kunnen en willen we niet op voorhand uitsluiten. Daar moeten we zorgvuldig mee omgaan, met oog op de mogelijke effecten op de directe omgeving. Daarom hebben we dit afwegingskader gemaakt.

Het afwegingskader is een 'houvast' voor het maken van een afweging als er een nieuw initiatief is. Het afwegingskader geeft ons de juiste informatie om een gemotiveerde, transparante en navolgbare afweging te maken over dat concrete initiatief. ~~Het afwegingskader is daarmee geen hard toetsingskader, dat resulteert in een uitkomst met cijfers achter de komma. Dat kan ook niet, want sommige criteria zijn hard (bijvoorbeeld wetten) en andere criteria zijn dat minder (bijvoorbeeld de bijdrage van een initiatief aan sociale doelen).~~ Dit kan vragen oproepen. Met dit afwegingskader is het de bedoeling om te bepalen of de gemeente planologisch gaat meewerken aan een initiatief. Na het afwegen volgt een ja of een nee van de gemeente. Het lijkt me wel de bedoeling dat initiatieven op een zelfde manier afgewogen worden. Ik vind uiteindelijk de scheidslijn tussen het woord toetsingskader, beoordelingskader, afwegingskader, etc wel discutabel en zou er daarom verder niet op ingaan..

De toepassing van het afwegingskader wordt ~~steeds~~ voorbereid in de ambtelijke Regiekamer ruimtelijke initiatieven. De Regiekamer brengt advies uit aan het College van Burgemeester en Wethouders. In het besluit van het college wordt expliciet toegelicht hoe het het advies van de Regiekamer is omgegaan. Raad? Ik weet niet of het handig is om de regiekamer te benoemen. Het is een ambtelijk orgaan, alle nieuwe ruimtelijke initiatieven komen hier langs, het is een vast onderdeel in de procedure als het gaat om nieuwe ruimtelijke initiatieven.

Het afwegingskader is als volgt opgebouwd:

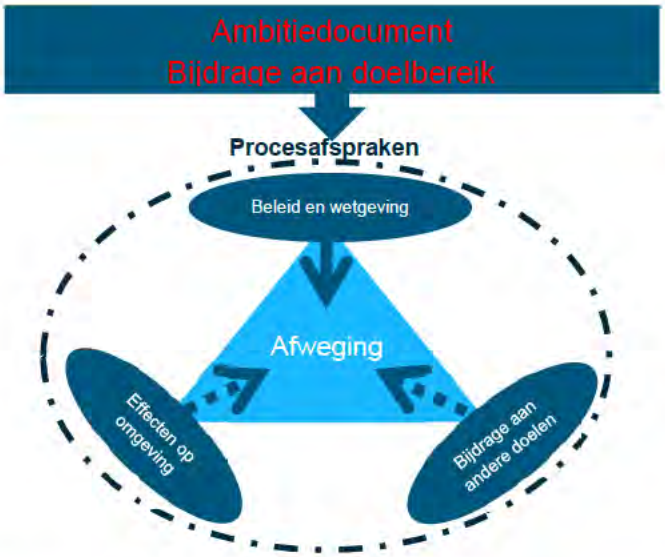
1. Ambitiedocument Energietransitie
   Het ambitiedocument beschrijft de ambitie en de doelen van de gemeente Zwolle op het gebied van de energietransitie. Het ambitiedocument is daarmee een belangrijke referentie voor de afweging van de grootschalige opwekking van duurzame energie.

2. Beleid en wetgeving (hoofdstuk 2)
   Beleid en wetgeving bepalen wat en waar wel en niet mogelijk is, of wat onder bepaalde voorwaarden mogelijk is. Dit kader is uitgewerkt in zogenaamde verkenningskaarten, die aangeven waar in Zwolle potentieel mogelijkheden zijn voor grootschalige duurzame energie.

3. Couleur locale (hoofdstuk 3 en 4)
   Beleid en wetgeving bepalen dus wat *kan*. Dat betekent niet dat we dat op die plekken per definitie ook *willen*. Om die vraag te beantwoorden hanteren we in het afwegingskader aanvullende afwegingscriteria, zowel gericht op de effecten op de (leef-)omgeving (hoofdstuk 3), als gericht op de bijdrage van initiatieven op andere sociale en economische doelen (hoofdstuk 4). We noemen dat de *couleur locale*.

4. Afweging (hoofdstuk 5)
   De uiteindelijke afweging is een zorgvuldig, transparant en navolgbaar samenspel tussen het ambitiedocument (wat willen we bereiken), beleid en wetgeving (wat kan), en de couleur locale (wat vinden we, aanvullend, belangrijk). Daarbij gaat het om een goede balans tussen doelbereik, ruimte voor ontwikkeling en zorg voor de omgeving. Om deze afweging te kunnen maken hebben we de waardering van de onderdelen 'beleid en wetgeving' en 'couleur locale' vertaald in een afwegingsmatrix. Deze matrix laat overzichtelijk zien waar de plussen en minnen zitten.

5. Procesafspraken (hoofdstuk 6)
   Bij initiatieven voor de opwekking van grootschalige duurzame energie is het belangrijk om goede afspraken te maken hoe we met elkaar omgaan, als het gaat om informatie en communicatie over een nieuw initiatief. Wat mag u van ons verwachten, en wat verwachten we van u? In hoofdstuk 6 hebben we die afspraken vastgelegd: zo doen we dat in Zwolle.



Totsstandkoming van het afwegingskader

P.M.: toelichting op de betrokkenheid van de stad via het burgerpanel, wijktour, jongereninbreng en de twee stadsgesprekken: wat hebben we gedaan, hoeveel mensen betrokken, resultaten, betekenis van de resultaten voor dit afwegingskader

2 Wettelijke kaders

Voor het kernteam:
In dit hoofdstuk is per energievorm de kern van het rapport Locatieonderzoek Duurzame Energie Zwolle beschreven. De kaarten zijn nog in ontwikkeling en volgen.

- Kloppen de teksten en de inhoud?

De grootschalige opwekking van duurzame energie is gebonden aan beleid en wetgeving. Per energievorm hebben we dit uitgewerkt tot een verkenningskaart. De verkenningskaart laat zien of een project op basis van beleid en wetgeving mogelijk is. De verkenningenkaarten zijn een momentopnamen van beleid en wetgeving, zoals die nu gelden. Als die wijzigen kan dat gevolgen hebben voor de (on)mogelijkheden voor grootschalige opwerk van duurzame energie in de gemeente Zwolle

Wind

Potentiele bijdrage van windenergie voor Zwolle
Een moderne windturbine met een tiphoogte van circa 150 meter en een vermogen rond de 3 MW produceert het energie-equivalent van 1.800 tot 2.200 huishoudens. De exacte productie is afhankelijk van het windaanbod op locatie, de opstelling van de turbine (alleen of in een park), de hoogte en de rotordiameter. Ook de duur van stilstand, bijvoorbeeld vanwege onderhoud of om hindereffecten op vogels te beperken, maakt verschil.

De gemeente Zwolle heeft een beperkt areaal aan buitengebied (waarom komt hier het buitengebied om de hoek zetten?. Dit buitengebied wordt bovendien intensief benut voor agrarische activiteiten. De dichtheid van (agrarische bedrijfs-)woningen in het landelijk gebied is aanzienlijk. Omdat afstand tot woningen, vanwege geluidregelgeving, een bepalende factor is voor de kansrijkheid van inpassing van windturbines bieden deze agrarische gebieden in eerste instantie beperkte kansen voor het inpassen van windturbines.

Wel zijn er mogelijkheden voor het vergroten van de plaatsingsgebieden door woningen planologisch te bestemmen als bedrijfswoning (molenaarswoning) ~~middel van 'molenaarswoningen' en uitkoop of te slopen~~. ~~Samenwerking door- en met agrarische ondernemers biedt de mogelijkheid voor het vergroten van de plaatsingsgebieden van windturbines.~~ Het gaat om het planologisch mogelijk maken. De samenwerking kan nog zo goed zijn, maar als er planologisch belemmeringen zijn kan de windmolen niet gerealiseerd worden. Bedrijfsmatige koppeling van de aanwezige bedrijven met toekomstige windparken, biedt kansen om activiteiten in het gebied te integreren en zo meer plaatsingsruimte te creëren voor windturbines. De woningen worden op deze wijze zogeheten molenaarswoningen; bedrijfswoningen van het windpark (kan dat ook bij een solitaire windmolen?. Daarnaast kan door het uitkopen van woningen op strategische plekken de plaatsingsgebieden worden verruimd. Het gaat niet om het uitkopen, maar om de functie. Een planologisch belemmerende woning moet als bedrijfswoning aangemerkt (en ook als zodanig gebruikt gaan worden) of gesloopt. Beide situaties ook met wijziging van de planologische situatie. De opgekochte woning mag immers niet meer als regulier woning gebruikt worden.

Wettelijke belemmeringen
Geluidsnorm: geluid van windturbines mag de geluidsnorm van 47 dB(A) L_{den} niet overschrijden bij omliggende geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, scholen en ziekenhuizen. Hoe zit het met recreatiewoningen? Slagschaduwnorm: bij woningen van derden mag er niet meer dan 340 minuten per jaar, en maximaal 64 dagen per jaar, slagschaduw optreden. In bepaalde gevallen kan een *stilstandsvoorziening* worden getroffen: bij ongunstige omstandigheden wordt de turbine dan automatisch tijdelijk stilgezet.

Externe veiligheid: kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, zoals woningen, ziekenhuizen, kantoren en winkels moeten op een bepaalde afstand van windturbines liggen. Woningen zijn kwetsbare objecten. Zij moeten buiten de 10^{-6} contour van een windturbine liggen. Hoe zit het met recreatiewoningen?

Om aan deze normen te voldoen is een minimale afstand tussen windturbine en woonbebouwing nodig. De geluidsnorm is in veel gevallen de beperkende factor. Gemakshalve kan gerekend worden met de vuistregel: "de minimale afstand tussen geluidsgevoelige bestemmingen en windturbines is vier keer de masthoogte". Uitgaande van windturbines met een masthoogte en rotordiameter van 100 meter is de aan te houden afstand daarmee 400 meter.
N.B. dit is een vuistgetal. Als een opstelling van windturbines nader onderzocht wordt, zullen gedetailleerde geluid- en slagschaduwstudies moeten worden uitgevoerd om te toetsen aan de normen.

In het geval van 'molenaarswoningen', de bedrijfswoningen van een windpark, kunnen door initiatiefnemers van deze normen worden afgeweken. Uit risico-oogpunt gelden in dat geval twee minimale eisen:

- De afstand tot kwetsbare objecten, zoals woningen, is gelijk aan de ashoogte van de dichtstbijzijnde windturbine, plus een halve rotordiameter.
- De afstand tot beperkt kwetsbare objecten, is gelijk aan een wieklengte. Een turbine mag niet boven een gebouw draaien.

Windmolens mogen niet geplaatst worden in Natura 2000 gebieden en in laagvliegroutes van Defensie. Voor Zwolle geldt dat een dergelijke laagvliegroute over een groot deel van de gemeente ligt. Misschien iets scherper noemen. De zone ligt vooral ten oosten van de stad Zwolle en heeft een breedte van … km
Verder gelden minimale afstanden tot infrastructuur:

Buis- en gasleidingen:	Afstand van 1x de tiphoogte van de windturbine
Hoogspanningsleidingen:	Afstand van 1x de tiphoogte van de windturbine
Spoorwegen:	2,85 meter + 5,0 meter + een halve rotordiameter
Rijkswegen:	Afstand van een halve rotordiameter

Bovendien mogen op basis van de provinciale omgevingsverordening- geen windmolens geplaatst worden in nationale parken en nationale landschappen. In de gemeente Zwolle ligt een deel van nationaal landschap de IJsseldelta: polder Mastenbroek. Op dit moment loopt er een provinciale? verkenning waarin gekeken wordt of, en zo ja onder welke voorwaarden hier wel mogelijkheden gecreeerd kunnen worden.

- Verkenningskaart

Zon

Potentiele bijdrage van zonne-energie voor Zwolle
Zonne-energie wordt opgewekt door middel van zonnepanelen met fotovoltaïsche cellen (PV). Deze zonnepanelen zetten licht direct om in elektriciteit. Zonnepanelen kunnen in theorie overal geplaatst worden, maar worden vaak onderverdeeld in veldopstellingen en gebouw gebonden dakopstellingen.

Een zonnepaneel is ongeveer 1,6 m² groot en heeft een vermogen van circa 280 Wattpiek. Dat betekent dat een zonnepaneel onder standaardomstandigheden een vermogen heeft van 280 Watt. In Nederland levert een zonnepaneel ongeveer 250 kWh aan elektriciteit per jaar. Ter vergelijking: een gemiddeld huishouden verbruikt rond de 3.400 kWh per jaar, de opbrengst van zo'n 14 zonnepanelen. De precieze opbrengst is afhankelijk van het aantal zonuren, de oriëntatie ten opzichte van de zon (veelal zuid of west) en de hellingshoek.

Het is niet realistisch om te verwachten dat de volledige vraag naar elektriciteit binnen de gemeente Zwolle met zonnepanelen wordt opgewekt. Daarvoor is zonne-energie met een opbrengst van ongeveer 0,8 MW per hectare (het equivalent van 480 tot 580 huishoudens), simpelweg te inefficiënt. Er zit in zonne-energie echter wel potentie om een aanzienlijk deel van de Zwolse energieopgave op te wekken. Vooral op plekken waar zonne-energie kan worden gecombineerd met een ander gebruik van de grond of ruimte. Dit zogeheten dubbel gebruik is bijvoorbeeld mogelijk boven parkeerplaatsen, op bedrijfspanden, of op water.

Wettelijke belemmeringen
Aan het plaatsen van zonnepanelen zijn, afgezien van voorschriften vanuit gemeentelijk- en provinciaal beleid (welke zijn dat dan?), geen ~~wettelijke~~ voorschriften verbonden vanuit landelijke wetgeving?~~.~~ Hoe hard zijn die voorschriften? Belangrijk om op te letten: voor constructies waarbij verankering van de opstellingen (dieper) de bodem in gaat, kunnen grondwaterkwaliteit of archeologische waarden een belemmering zijn. Voor het plaatsen van zonnepanelen op daken kan de monumentale status van gebouwen een belemmering vormen.

- Verkenningskaart

Geothermie

Potentiele bijdrage van geothermie voor Zwolle
Geothermie benut de aanwezige warmte in aardlagen op een diepte van meer dan 500 meter. Om die warmte te winnen, moet geboord worden in watervoerende lagen. In de Nederlandse ondergrond liggen die op minimaal 500 meter diepte. Op 500 tot 3.500 meter diepte is het grondwater tussen de 70 en 100 graden Celsius. Om dit water op te pompen worden twee putten geboord. Het warme water komt naar boven via een productieput en gaat vervolgens door een warmtewisselaar. De warmtewisselaar brengt het koude water uit de bovengrondse verwarmingsbuizen op hogere temperatuur. Dit warm geworden water gaat via het leidingennetwerk naar de afnemer. Het afgekoelde grondwater gaat via een injectieput terug de ondergrond in, zodat de grondwaterdruk gelijk blijft. Afhankelijk van de warmtevraag wordt de diepte van het boren bepaald.

Bij diepe geothermie wordt er gebruik gemaakt van warmte in zeer diepe aardlagen die zich meer dan 3.500 meter onder het aardoppervlak bevinden. De temperaturen van diepe geothermie zijn toepasbaar voor industriële processen, of voor het opwekken van elektriciteit via stoom en kokend water. Het toepassen van diepe geothermie is technisch zeer complex en kapitaalsintensief. In Nederland lopen op dit moment enkele pilotprojecten, daarnaast wordt diepe geothermie nog niet toegepast.

Geothermiecentrales zijn relatief grote installaties, vergelijkbaar met een bedrijfspand. De capaciteit van geothermiecentrales in Nederland ligt tussen de 5 MW en 30 MW. Met gemiddeld 5.500 vollasturen levert dit tussen 100.000 en 600.000 GJ per jaar aan warmte op. Dat staat gelijk aan de warmtevraag van 2.800 tot 18.000 huishoudens. Het is in theorie mogelijk om deze warmte deels om te zetten in elektriciteit. Daarvoor is een hoge temperatuur aanvoer nodig en dat is door de diepe ligging van aardlagen in Nederland (nog) niet rendabel.

Wettelijke belemmeringen
PM

- Verkenningskaart

Waterkracht

Potentiele bijdrage van waterkracht voor Zwolle
In Nederland zijn drie middelgrote waterkrachtcentrales operationeel met een totaal vermogen van bijna 36 MW. De grootste hiervan is de centrale in het Prinses Maxima sluizencomplex in de Maas met een capaciteit van 14MW. Deze voorziet volgens opgave van exploitant NUON in de elektriciteitsbehoefte van circa 15.000 huishoudens (circa 50 GWh per jaar). De productie van een waterkrachtcentrale is afhankelijk van het verval en het volume aan water. Een vergelijking naar ruimtegebruik in oppervlakte zoals voor wind- en zonne-energie is niet goed mogelijk. De sluizen en turbines nemen beperkt ruimte in beslag. De minimale onderlinge afstanden tussen waterkrachtinstallaties kunnen, afhankelijk van het plaatselijke verval en massa wel erg groot zijn.

De IJssel stroomt relatief snel en is daarom interessant voor het opwekken van energie. Om een case voor waterkracht in rivieren te hebben is de stelregel dat de snelheid dan minimaal 1 m/s zou moeten zijn. Een kans voor waterkracht uit de IJssel zijn installaties op een kribkop. Langs de kribben stroomt het water iets harder, doordat de doorstroombreedte kleiner is. Turbines langs de kribben heeft als bijkomend voordeel dat weinig extra ruimte kost, niet in de weg zit voor schepen en dat het gecombineerd kan worden met de aanleg of onderhoud van kribben. Een voorbeeld is de Oryon Watermill die aan de rand van kribben geplaatst kan worden. Deze wekt op jaarbasis bijna 1.200 MWh op. Waterkracht kan daarmee een beperkte bijdrage leveren aan het verduurzamen van de energievoorziening in Zwolle. Let wel, de grootste riviergebonden waterkrachtcentrale in Nederland levert jaarlijks minder dan 10% van de Zwolse elektriciteitsvraag. De verwachting is dat de kleinere waterkrachtinstallaties maximaal een paar procent van de duurzame elektriciteitsproductie kunnen invullen.

Wettelijke belemmeringen
PM

- Verkenningskaart

3 Nadere afweging couleur locale – impact op de (leef-)omgeving

Voor het kernteam:
Dit hoofdstuk is behoorlijk aangepast

- Met een voorstel om deze nadere afweging te koppelen aan de drie afwegingsprincipes (aanvullend-voorkeursvolgorde-aanbeveling, zoeken naar de goede termen)
- En (op verzoek van de wethouder) hier in de vorm van een aantal scenario's keuzes voor college/raad op te nemen

De kansen en belemmeringen die vanuit beleid en wetgeving worden aangegeven (hoofdstuk 2) zijn in Zwolle steeds het vertrekpunt voor de afweging van initiatieven voor grootschalige opwekking van duurzame energie.

In de afweging van een initiatief wordt daarnaast gekeken naar de specifieke context van het gebied. Die context wordt bepaald door de impact van het initiatief op de directe (leef-)omgeving en de bijdragen van het initiatief aan andere sociaaleconomische doelen.

Voor de nadere afweging van de impact van een initiatief op de (leef-)omgeving hanteert Zwolle drie afwegingsprincipes:

a. Aanvullend
b. Voorkeursvolgorde
c. Aanbevelingswaardig

Aanvullend
Een aanvulling op beleid en wetgeving kan leiden tot een 'strengere' afweging. Daar hebben we goed naar gekeken, want hoe strenger we daarin zijn, hoe lastiger het misschien wordt om onze energiedoelen te halen. Maar een aanvulling op beleid en wetgeving kan ook gaan over de vraag of we in bepaalde gevallen misschien minder streng willen zijn, zodat we meer 'ruimte' creëren om onze doelen te halen. We kunnen als gemeente niet minder streng zijn dan beleid van hogere overheden. Een bevoegd hebbend gezag kan alleen zijn beleid wijzigen. Als gemeente kan je daar alleen via lobby invloed op hebben wanneer dat gewenst is. -Op dit moment onderzoeken (dit onderzoekt doet de provincie toch? Is samenwerking met de gemeente?) we dat voor de mogelijkheden voor grootschalige duurzame energie in de nationale landschappen[1]. ~~Maar ook daar is zorgvuldigheid geboden. Ten eerste omdat dat niet zo maar kan, en ten tweede omdat beleid en wetgeving niet voor niets zo zijn geformuleerd.~~

Op twee punten vindt Zwolle het belangrijk om ten opzichte van het bestaande beleid en wetgeving een aanvullend uitgangspunt te hanteren:

- Voor alle vormen van grootschalige duurzame energie betreft dit de inpassing in het landschap. Daarvoor hanteren we de indeling in drie landschapstypen in ons buitengebied: open landschap, reliëflandschap en coulissenlandschap. Hier hebben we het maandag (9-10) over gehad. Verwijzen naar de 9 landschapstypen (met de beschrijvingen) die het buitengebied van Zwolle rijk is en het LOP. Zie ook de opmerkingen die ik bij de verkenning kaart heb opgestuurd. Deze typologie is bepalend voor de inpassing in zijn algemeenheid, maar bijvoorbeeld ook de wijze van opstelling van windturbines en zonnevelden; De provincie hecht overigens via haar omgevingsvisie/verordening ook

[1] In de provinciale Omgevingsvisie is vastgelegd dat in de nationale landschappen (voor Zwolle betreft dit de IJsseldelta, met daarin polder Mastenbroek) geen windturbines geplaatst mogen worden. Dat is tot 'nader order' ook het uitgangspunt voor Zwolle. Mede in het licht van de Omgevingsvisie Zwolle (deel 2, in ontwikkeling) wordt bekeken of, en zo ja onder welke voorwaarden, dit (en andere vormen van duurzame energie) wel mogelijk gemaakt kan worden.

belang aan een goede afweging van nieuwe ruimtelijke initiatieven ten opzichten van landschapskwaliteiten. Dit is dus niet alleen een gemeentelijke aangelegenheid. Overigens is het ook van belang dat een zonnepark in het stedelijk gebied (bv opeen parkeerplaats) goed ingepast wordt, waarbij aandacht is voor de aanwezig stedebouwkundige, landschappelijke, ruimtelijke en ecologische kwaliteiten. Uiteindelijk gaat het om meervoudige waardecreatie en het meekoppelen van kansen op andere beleidsterreinen.

- Een tweede aanvulling betreft de afstand tot windturbines, al dan niet afhankelijk van de hoogte van windturbines.
  Scenario 1 – afstand tot windturbines, ter bespreking in college en raad
  Deze aanvulling kan op drie wijzen worden gedefinieerd:
  - Scenario 1a Niet kiezen voor een grotere afstand, dus uit blijven gaan van de wettelijke afstand.
  - Scenario 1b In hoofdstuk 2 wordt uitgegaan de vuistregel van 400 meter afstand binnen de bebouwde kom, en in het buitengebied in principe 400 meter en onder voorwaarden 150 meter (bv door planologische aanwijzen van bedrijfswoning bij een windmolen of sloop van één of meerdere woningen. Lijkt me goed deze volgorde te gebruiken. een afstand van 150 meter afstand 'hard' en 400 meter 'zacht'. Dit is gebaseerd op windmolens met een rotordiameter van 100 meter. Deze vuistregel 'groeit mee' met de grootte van de windmolen. Dit betekent ...
  - Scenario 1c Deze aanvulling kan ook onafhankelijk van de hoogte worden ingevuld, bijvoorbeeld door standaard uit te gaan van een afstand van 750 meter, in plaats van 400 meter.

Scenario 2 – hoogte windturbines, ter bespreking in college en raad
De aanvulling met betrekking tot de afstand tot windturbines kan op twee wijze worden gepositioneerd:

- Scenario 2a Gepositioneerd als 'harde' aanvulling.
  De scenario's 1a en 1b leiden tot minder hinder voor de omgeving (t.o.v. beleid en wetgeving), maar leiden ook tot minder mogelijkheden voor grootschalige windopwek. Scenario 1b leidt in feite tot het uitsluiten van grootschalige windopwek. Daarnaast speelt de vraag of strenger beleid houdbaar is bij de rechter;
- Scenario 2b Gepositioneerd als aanbevelingswaardig. Hiermee is een grotere afstand geen harde aanvulling, maar leidt een grotere afstand (dan 400 meter) ttot een meer positieve waardering in de afweging.
- De scenario's 1a en 1b leiden tot minder hinder voor de omgeving (t.o.v. beleid en wetgeving), maar leiden ook tot minder mogelijkheden voor grootschalige windopwek. Scenario 1b leidt in feite tot het uitsluiten van grootschalige windopwek. Daarnaast speelt de vraag of strenger beleid houdbaar is bij de rechter.

Voorkeursvolgorde

Zwolle vindt het belangrijk dat initiatieven voor grootschalige duurzame energie ontwikkeld worden op plaatsen die het meest 'kansrijk' zijn (zie hoofdstuk 2). Het is zaak deze kansrijke locaties effectief te benutten door concentratie, en waar mogelijk combinatie, van verschillende vormen van grootschalige duurzame energie. We hanteren daarbij het volgende uitgangspunt:

- Binnenstedelijke ontwikkeling gaat voor uitbreiding van de stad (Omgevingsvisie, deel 1);
- Met daarbinnen de volgende voorkeursvolgorde:
  a. Meervoudige concentratie van grootschalige duurzame energie, met een combinatie van verschillende vormen van (grootschalige) duurzame energie;
  b. Enkelvoudige concentratie van grootschalige duurzame energie;
  c. Solitaire opstelling van grootschalige duurzame energie.

Deze voorkeursvolgorde wordt altijd bezien in de concrete context van het gebied én in relatie tot de andere onderdelen van het afwegingskader. Dat betekent dus niet dat grootschalige opwekking van zonne-energie in het buitengebied niet kan, maar dat het stedelijk gebied de voorkeur heeft. En dat betekent dus niet dat een solitaire windturbine niet kan, maar dat (meervoudige) concentratie de voorkeur heeft. Bij de concentratie van windmolens moet in de mix van 'aantal' en 'hoogte' bovendien steeds gezocht worden naar een optimale balans tussen opbrengst, impact voor de omgeving en inpassing passend bij het aanwezige landschapstype.

Scenario 3 – potentie van de verschillende vormen, ter bespreking in college en raad
De verschillende vormen van grootschalige duurzame energie kennen diverse 'opbrengsten' (zie tabel .. , waarin ..). Dit kan leiden tot de vraag of het wenselijk is om ook hier een voorkeursvolgorde te hanteren ("Als je x hectare beschikbaar hebt, welke energievorm(en) heeft/hebben dan de voorkeur"):

- Scenario 3a Wel een voorkeur op de vorm van grootschalige duurzame energie, gerelateerd aan de 'op brengst';
- Scenario 3b Geen voorkeur op de vorm van grootschalige duurzame energie, gerelateerd aan de 'op brengst'.

Aanbevelingswaardig
De kansen en belemmeringen die vanuit beleid en wetgeving worden aangegeven (hoofdstuk 2) zijn in Zwolle steeds het vertrekpunt voor de afweging van initiatieven voor grootschalige opwekking van duurzame energie. 'Strenger' is niet nodig maar kan wel een positieve rol in de afweging vervullen. Bijvoorbeeld (zie scenario 1 en 2):

- Een grotere afstand dan de gehanteerde vuistregel van 400 meter afstand binnen de bebouwde kom, en in het buitengebied een afstand van 150 meter afstand 'hard' en 400 meter 'zacht'; Zie ook mijn eerdere opmerking over hard en zacht
- … ??? …

4 Nadere afweging couleur locale - bijdrage aan andere doelen

Voor het kernteam:
- We zien tot nu toe 4 'soorten' bijdragen. 1 en 2 lijken evident en hebben direct betrekking op social (1) en economic (2) return (relatie ambitiedocument). 3 en 4 zijn van een andere aard. Blijven we deze vasthouden?
- Positionering: hier, analoog aan hoofdstuk 3, de keuze om social en economic return 'aanvullend' (is hard) of 'ter aanbeveling' in het afwegingskader op te nemen

De kansen en belemmeringen die vanuit beleid en wetgeving worden aangegeven (hoofdstuk 2) zijn in Zwolle steeds het vertrekpunt voor de afweging van initiatieven voor grootschalige opwekking van duurzame energie.

In de afweging van een initiatief wordt daarnaast gekeken naar de specifieke context van het gebied. Die context wordt bepaald door de impact van het initiatief op de directe (leef-)omgeving en de bijdragen van het initiatief aan andere sociaaleconomische doelen.

In hoofdstuk 4 gaat het ook over de bijdrage van een initiatief aan sociale en economische doelen van Zwolle. Dat hebben we in ons ambitiedocument ook zo geformuleerd. Denk bijvoorbeeld aan de bijdrage van een duurzaam energieproject aan de lokale economie (werkgelegenheid). Of de bijdrage van een duurzaam energieproject aan wijk, buurt of stad. Hoe groter die bijdrage is, hoe kansrijker het project.

Uitgangspunt is dat hoe meer een project andere economische en sociale doelen dient, hoe meer dat bijdraagt aan een positieve afweging van het initiatief. Het beoordelen van die bijdrage is geen wetenschappelijke exercitie, maar is subjectief. Het biedt vooral denkrichtingen voor het invullen van economische en sociale doelen; hoe dit in de praktijk vorm krijgt zal per project, per locatie en ook per energiesoort sterk verschillen.

We onderscheiden:
1. Bijdrage aan de stad, buurt en omgeving (social return)
2. Bijdrage aan de lokale- en regionale economie (bedrijven en burgers) (economic return)
3. Bijdrage aan het gebruik van circulaire materialen en grondstoffen
4. Bijdrage aan een slim, toekomstbestendig energiesysteem

Scenario 4 – bijdrage aan andere doelen, ter bespreking in college en raad
De hierboven genoemde 'soorten' van bijdragen zijn allen relevant, maar de vraag is hoe daar in het afwegingskader mee om te gaan. Voorstel is om:
- Ten aanzien van 2, 3 en 4 niet te kiezen voor een harde aanvulling. Een positieve 'score' op deze bijdragen kan wel positief bijdragen aan de afweging
- Ten aanzien van 1 zien we drie mogelijkheden. De achtergrond daarvan is dat -op dit moment- niet alle energie vormen op voorhand een positieve businesscase hebben:
  - Scenario 4a Een bijdrage aan stad, buurt of wijk is voor alle energievormen een vereiste (aanvulling, hard);
  - Scenario 4b Een bijdrage aan stad buurt of wijk is voor wind een vereiste (aanvulling, hard) en voor de andere energievormen 'ter aanbeveling' (positieve bijdrage aan de afweging, niet hard);
  - Scenario 4c Een bijdrage aan stad buurt of wijk is voor alle energievormen 'ter aanbeveling' (positieve bijdrage aan de afweging, niet hard).

P.M.: teksten hieronder zijn beschrijvend en soms wat lang; redactielsag volgt nog.

Bijdrage aan stad, buurt en omgeving

Initiatiefnemers in grootschalige duurzame energieprojecten hebben verschillende vormen van financiële participatie ontwikkeld. De initiatiefnemer en de omgeving maken in het participatieplan afspraken over de vorm van participatie voor een specifiek project.

Te denken valt aan de volgende vormen om bij te dragen aan stad, buurt en omgeving:

- Mede-eigenaarschap:
  Individuele burgers en/of omwonenden kunnen met eigendom en zeggenschap financieel deelnemen in een project. Dit kan op basis van een vereniging of coöperatie, of door middel van het bouwen van een energieproject dat toekomt aan de lokale gemeenschap.
- Financiële deelneming:
  Financiële deelneming is het risicodragend deelnemen in het energieproject, bijvoorbeeld met aandelen of obligaties of ander financieel voordeel. De wijze waarop dit kan, wordt tijdig kenbaar gemaakt. De vorm van financiële deelneming is verschillend per project. Per project zijn de doelgroep en haar wensen anders en wordt er maatwerk geleverd.
- Lokaal fonds:
  Onderdeel van de afspraken kan een bijdrage aan een lokaal fonds zijn. Voor het beheer van een dergelijk fonds wordt een onafhankelijk bestuur benoemd (met bijvoorbeeld vertegenwoordigers van de omwonenden, gemeente/provincie, milieufederatie en eventueel exploitant) dat er voor zorgdraagt dat de middelen uit het fonds ten goede komen aan de nabije omgeving van het project (gekoppeld aan het energie doel, of aan andere sociale doelen). Dit fonds kan ook worden ingezet voor bovenwettelijke maatregelen of maatregelen bovenop de vergunning, die de overlast van het energieproject beperken.
- Omwonendenregeling:
  Een lokale regeling gericht op direct omwonenden in een bepaalde straal van het energieproject. Het kan gaan om het aanbieden van groene stroom met korting, korting op de energierekening of een andere financiële vergoeding.

Bijdrage aan de lokale economie

De bijdrage aan de lokale economie start met de vraag wie de initiatiefnemer is van het grootschalige energieproject. Idealiter gaat het om een breed burgerinitiatief vanuit Zwolle zelf. Dit betekent dat een groot aantal lokale partners initiëren en dus ook meeprofiteren. De energieopbrengsten blijven op die manier optimaal voor Zwolle behouden. In het geval van professionele externe projectontwikkelaars is dat minder of niet het geval.

Net als bij andere bouwprojecten, vragen grootschalige duurzame energieprojecten om een flink aantal werkzaamheden. Deze werkzaamheden kunnen wellicht worden uitgevoerd door partijen binnen de gemeente of de regio. Duurzame energieprojecten kunnen daarmee, naast het initiatief zelf, ook in termen van ontwerp, ontwikkeling en onderhoud een aanzienlijke bijdrage leveren aan de lokale economie. Per fase zijn de volgende werkzaamheden te onderscheiden:



Dit schema vat ik hier niet. Dit gaat niet over de lokale economische bijdrage maar is een stroomschema voor een energieproject.

Bijdrage aan circulair materiaalgebruik

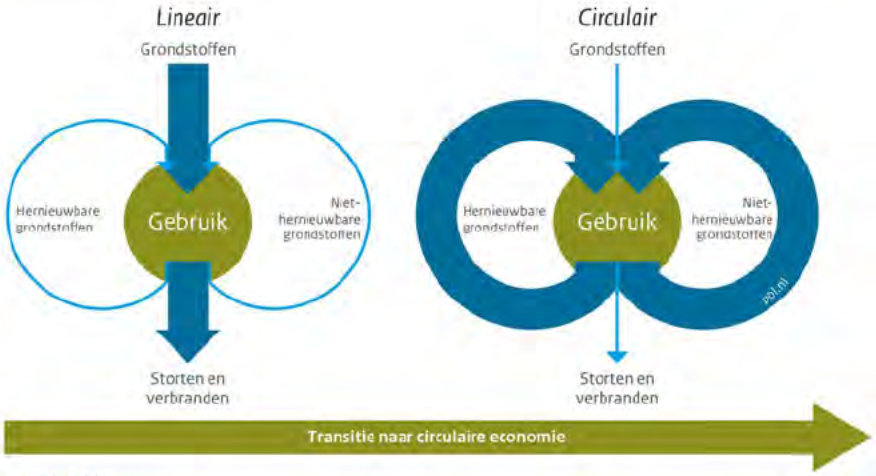
Circulair materiaalgebruik draait om het slim gebruiken van grondstoffen, producten en goederen, zodat deze oneindig hergebruikt kunnen worden. Er wordt dan gesproken van 'een gesloten kringloop'. Voor energieprojecten betekent 'circulair' bijvoorbeeld dat materialen hergebruikt worden en dat de benodigde infrastructuur flexibel ingezet kan worden. Dit laatste zal voor energie-infrastructuur met hun monofunctionele karakter lastiger zijn dan bijvoorbeeld voor gebouwen.

Het hergebruiken van grondstoffen, producten en materialen in een gesloten kringloop vraagt om een andere denk- en werkwijze. Een producent is bijvoorbeeld niet meer alleen verantwoordelijk voor het leveren van materialen, maar ook voor het terughalen ervan na gebruik. Daarvoor is het vooral van belang om op een andere manier samen te werken in de keten. De bouw kenmerkt zich als een versnipperde markt, met veel verschillende ketenpartners die elk hun eigen taken en verantwoordelijkheden hebben. Enkele praktische tips [2]om in de beoordeling van projecten op te letten:

- Focus en vraag uit op resultaat, prestatie en kwaliteit in plaats van op kosten of marges
- Geef openheid over kostprijzen om een transparante Total Cost of Ownership (TCO) op te stellen, zodat er voor een optimale totaalprijs geleverd kan worden
- Verzamel partners om je heen die op een zelfde manier denken, en kunnen en willen werken
- Breng kennis bij elkaar: durf kennis over proces en methodiek te delen om het lerend vermogen te vergroten
- Werk met uw partners samen alsof het collega's zijn binnen het zelfde bedrijf, ieder met zijn eigen specialisme
- Leg de verantwoordelijkheid laag in de organisatie: strategen die sturen op financiële kaders, doelen, risico's en processen. En de uitvoerders die het project inhoudelijk uitwerken. De grootste kritische succesfactor is loslaten en niet overal wat van vinden, maar vertrouwen hebben in de kennis en kunde van anderen.

Het denkraam voor circulair materiaalgebruik:

[2] MVO Nederland, 2015



Bron: PBL, 2016

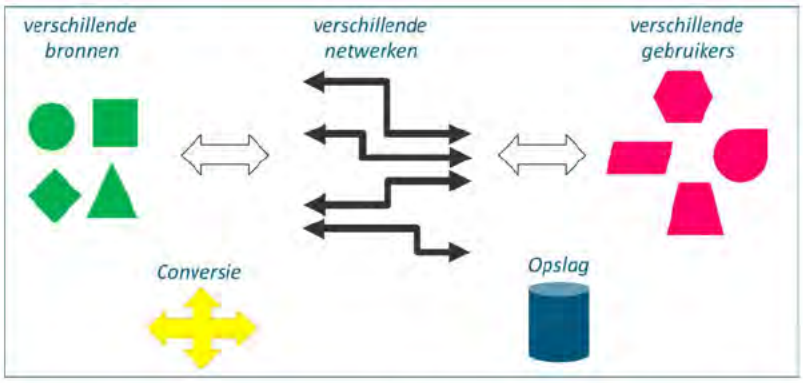
Hoe kan een initiatief op het gebied van grootschalige opwerk van duurzame energie hier aan bijdragen?

Bijdrage aan een slim, toekomstbestendig energiesysteem

Ons huidige energiesysteem met haar leidingen, aansluitingen en transportmogelijkheden komt voort uit een duidelijke producent-afnemer constructie. Gas stroomt vanuit gasvelden naar woningen en bedrijven, elektriciteit wordt in grote centrales opgewerkt en via netbeheerders naar afnemers getransporteerd. Dit begint langzaam te veranderen. Door zonnepanelen op daken, energieopslag in elektrische auto's en warmtenetten worden steeds meer afnemers ook producenten van energie. Deze nieuwe situatie vraagt om een nieuw energiesysteem, bekend als een 'smart grid' of een 'smart energy system'.

Het draait binnen een smart energy system om de grote afnemers en leveranciers van energie en de conversie tussen verschillende energiedragers; 'multi commodity'. Zo gebruiken datacenters veel stroom, maar kunnen ze op hun beurt ook veel warmte leveren. Ze zijn daarmee een conversieschakel in het energiesysteem. Sterker nog, bijna alle (bedrijfs)processen leveren als bijproduct warmte op. Deze conversiemechanismen zijn naast opslagmechanismen de belangrijkste stuurpunten in een 'smart multi commodity energy system'. De Provincie Zuid-Holland heeft hier een goede animatie over gemaakt.

Schematische weergave van een smart multi commodity energy system



Om voor te sorteren op dit energiesysteem van de toekomst, is het van belang om te kijken óf en hoe een grootschalig duurzaam energieproject daarin past. Concreet gelden daarvoor een aantal vuistregels:

Groter is altijd beter
Hoe meer energie een project levert, hoe meer schaalvoordelen het heeft. Aansluitingen op energienetwerken worden daardoor efficiënter en het biedt eerder mogelijkheden om te fungeren als 'energiehub' conversie en opslag een rol kunnen spelen.

Gelijkmatig en flexibel
Het schijnen van de zon en het waaien van de wind verandert van dag tot dag en zelfs van uur tot uur. Voor een energiesysteem is dat lastig, omdat energie nog erg lastig is op te slaan. Vraag en aanbod moeten dus op elkaar worden afgestemd en dat kan beter naarmate een project gelijkmatiger energie levert (zoals waterkracht en geothermie) en naarmate het flexibel kan worden aan of afgeschakeld.

Koppeling van producenten en afnemers
Grote producenten en afnemers van energie zijn de belangrijkste schakels in het systeem. Daarbij zijn grote afnemers in toenemende mate ook grote producenten, denk aan de eerdergenoemde datacenters die veel stroom verbruiken en veel warmte afgeven. Door hen bovendien in te zetten voor conversie- en opslag, ontstaan ook hier slimme energiehubs. Daarbij: hoe dichter een duurzaam energieproject bij een grote afnemer zit, hoe efficiënter het transport. Zeker in het geval van warmteprojecten (zoals geothermie) is dit van belang, omdat transport over lange afstand snel zorgt voor warmteverliezen en temperatuurdaling.

Hoe kan een initiatief op het gebied van grootschalige opwerk van duurzame energie hier aan bijdragen?

5 Afwegingsmatrix

Voor het kernteam:

- Een nieuw hoofdstuk, waarin de afweging bij elkaar komt. Nadrukkelijk verzoek van de wethouder

De uiteindelijke afweging is een zorgvuldig, transparant en navolgbaar samenspel tussen het ambitiedocument (wat willen we bereiken), beleid en wetgeving (wat kan), en de couleur locale (wat vinden we, aanvullend op beleid en wetgeving, belangrijk). Daarbij gaat het om een goede balans tussen doelbereik, ruimte voor ontwikkeling en zorg voor de omgeving. Om deze afweging te kunnen maken hebben we de waardering van de onderdelen 'beleid en wetgeving' en 'couleur locale' vertaald in een afwegingsmatrix. Deze matrix laat overzichtelijk zien waar de plussen en minnen zitten.

Dit beeld in de hoofdstukken 2, 3 en 4 (of in dit hoofdstuk) vertalen in een meer concrete legenda.

Afwegingsmatrix			
Beleid en wetgeving			
Mogelijk binnen beleid en wetgeving? go / no go	Ja go	Ja, mits / nee, tenzij go	Nee no go
Couleur locale – impact op de leefomgeving			
Aanvullend – landschappelijke inpassing (alle vormen) go / no go Dit is voor mij een harde voorwaarde	+/o go	--- no go	
Aanvullend – afstand (alleen voor wind) go / no go	Ja go	Nee no go	
Voorkeursvolgorde – inbreiding gaat voor uitbreiding	Inbreiding	Uitbreiding	
Voorkeursvolgorde – mate van contentratie	Meervoudig geconcentreerd +++	Enkelvoudig geconcentreerd ++	Solitair +
Aanbevelingswaardig – afstand (alleen voor wind) Krijg je meer plusjes, naarmate de afstand groter is?	Grotere afstand dan wettelijk	In ieder geval wettelijke afstand	
Couleur locale – bijdrage aan andere doelen			
Aanvullend – social return (alleen voor wind) go / no go	Participatie mogelijk go	Participatie niet mogelijk no go	
Aanbevelingswaardig – social return (afhankelijk van scenario: voor alle vormen / voor zon, water en geothermie) Krijg je meer plusjes, afhankelijk van de mate van participatie?	Participatie mogelijk	Participatie niet mogelijk 0	

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Accent 2

heeft opmaak toegepast: Engels (Verenigde Staten)

Aanbevelingswaardig – economic return (voor alle vormen) Krijg je meer plusjes als de economic return groter is?	++	+	0

Vinden we dat er een extra + (of meerdere +++) gerealiseerd moeten worden bovenop de go's en no go's? Anders is er voor de initiatiefnemer geen prikkel om dit te verkennen. Ik kan me daar wel iets bij voorstellen. Het is van belang dat initiatieven wel onderling vergelijkbaar zijn en op een zelfde wijze worden afgewogen. Dan moet je helder zijn onder welke omstandigheden een ontwikkeling door kan gaan. Dat is ook iets wat transparant en uitlegbaar moet gebeurden.

6 Procesafspraken

Voor het kernteam:
In dit hoofdstuk wordt uitgewerkt hoe gemeente, initiatiefnemer en burgers met elkaar omgaan als zich een initiatie aandient.

- We willen dit hoofdstuk nog 'toetsen' aan de notitie voor de gemeenteraad over communicatie en ruimtelijke plannen. Die notitie hebben we nog niet
- Ook hebben we gekeken naar de evaluatie Voorst. Dit heeft 1 concrete aanvulling en 1 vraag opgeleverd, zie onderstaand comment. Wellicht nog andere punten om mee te nemen?
- In de vorige bijeenkomst is afgesproken dat deze procesvormen voor alle energievormen gehanteerd worden. Houden we dat vast, of leggen we in 'scenario'een keuze voor?

De wijze waarop gemeente, initiatiefnemer en burgers met elkaar omgaan moet zorgvuldig zijn. In de basis is dit vaak al goed geregeld, bijvoorbeeld als het gaat om het maken van zorgvuldige ruimtelijke afwegingen in het kader van de Wro. Het betreft dan de formele inspraak, waarbij te denken valt aan inspraakreacties, zienswijzen en beroepen bij de Raad van State op (concept) bestemmingsplannen. Echter een bestemmingsplan is vaak de juridische vertaling en daarmee het sluitstuk van een ruimtelijke ontwikkeling. Het is ook van belang belanghebbende in bij de meer informele fase van ruimtelijke ontwikkelingen te betrekken bij planvorming. In deze fase is het makkelijker om nog wijzigingen door te voeren in een plan die meerdere belangen dient. Van initiatiefnemer en omwonende. ~~Maar ook de toekomstige Omgevingswet voorziet in een participatie zorg voor initiatiefnemers. Hieronder een voorstel voor procesafspraken~~ Een van de uitgangspunten van de toekomstige Omgevingswet is om het participatietraject bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving beter te verankeren.

Communicatie en informatie Zie ook toevoeging verstuurd op basis van de gemeentelijke werkwijze als het gaat om communicatie en ruimtelijke plannen

I-1. Een initiatiefnemer draagt er in overleg met de overheid zorg voor dat natuur- en milieuorganisaties (NMO's) en omwonenden adequaat, tijdig en doeltreffend geïnformeerd worden over enig plan voor de bouw van een grootschalig duurzaam energieproject in hun omgeving. Lijkt me niet voor de bouw, maar voorafgaand aan een planologische procedure, zie stap 1-2

I-2. Een initiatiefnemer maakt een aanvang met het verstrekken van informatie op het moment dat de planontwikkeling nog in de beginfase verkeert en er nog alle ruimte is om rekening te houden met inbreng vanuit NMO's en omwonenden.

I-3. Een initiatiefnemer verstrekt NMO's en omwonenden in elk geval informatie over de geplande locatie, het aantal energie-installaties, hun vermogen, hoogtes, omvang en opstelling. Hij informeert NMO's en omwonenden in het geval van schade en overlast ook over zijn plannen inzake de vergoeding daarvan.

I-4. De overheid informeert NMO's en omwonenden in elk geval over het vigerende beleid, over de van toepassing zijnde wettelijke kaders, over het verdere besluitvormingstraject en over eventuele afspraken met, of toezeggingen aan, een initiatiefnemer. Daarbij zorgt de overheid voor goede bestuurlijke verankering. Misschien uitleggen wat met bestuurlijke verankering wordt bedoeld.

Met opmerkingen [RR1]: Deze komt vanuit de evaluatie Voorst. Wellicht nog een andere: gemeente en initiatiefnemer kiezen voor verschillende ondersteunende partijen? (nu huurden beide Pondera in)

I-5. Na de initiële informatieverstrekking in de beginfase van de planontwikkeling, draagt een initiatiefnemer er in overleg met de overheid zorg voor dat NMO's en omwonenden met regelmaat worden geïnformeerd over de voortgang van de planontwikkeling. Een initiatiefnemer spant zich in om vragen van NMO's en omwonenden snel en adequaat te beantwoorden.

I-6. Van de NMO's en omwonenden wordt verwacht dat zij zich actief op de hoogte stellen van het verloop van de planontwikkeling, dat zij de aangereikte informatie daadwerkelijk tot zich nemen en dat zij zakelijk communiceren met initiatiefnemers en overheid.

I-7. Een initiatiefnemer en de overheid wijzen elk een contactpersoon aan waar NMO's en omwonenden terecht kunnen met vragen en suggesties. Die contactpersoon fungeert als centrale spil in de communicatie tussen een initiatiefnemer, NMO's, overheid en omwonenden.

Procesparticipatie

II-1. Participatieplan

Uitgangspunten participatieplan Wat is een participatieplan? Wat anders dan een communicatieplan? Wat is het verschil met communicatie en informatie, zoals hieroven onder I is genoemd?

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Niet Cursief

Initiatiefnemers stellen voorafgaand aan het ruimtelijke ordeningsproces en in overleg met het bevoegd gezag een participatieplan op. Het participatieplan wordt door de initiatiefnemer opgesteld in samenspraak met belanghebbenden, zoals omwonenden, provinciale milieufederaties, lokale natuurgroepen etc.
In het participatieplan worden de belanghebbenden en hun betrokkenheid beschreven op basis van een zogenaamde participatieladder die onderscheid maakt tussen informeren, consulteren, ad-hoc betrekken op specifieke thema's, structureel betrekken, consensus, mede-eigenaarschap.

Afspraken gemaakt in het participatieplan zullen onvoorwaardelijk worden overgenomen indien – op welk moment dan ook – het eigendom van het grootschalig duurzaam energieproject wordt overgedragen aan een andere partij dan degene die het participatieplan heeft ondertekend.

Inbreng omgeving bij het participatieplan
Omdat het participatieplan wordt opgesteld in samenspraak met belanghebbenden vindt automatisch overleg plaats over de wijze waarop iedere partij zijn of haar eigen betrokkenheid ziet tijdens het ontwikkelproces en de exploitatiefase. Deze gesprekken leveren informatie op voor keuzes ten aanzien van het participatieniveau, betrokkenheid en financiële participatie. De omvang en inhoud van het participatieplan is afhankelijk van het project en de uitkomsten van de gesprekken met de omwonenden en andere belanghebbenden.

II-1. Procesparticipatie
De initiatiefnemer is – veelal aansluitend op door de overheid gezette stappen in het ruimtelijke ordeningsproces – verantwoordelijk voor het betrekken van de omgeving in het hele projectproces (ontwikkeling, bouw en exploitatie). In het participatieplan wordt beschreven hoe deze procesparticipatie vorm krijgt. Voorbeelden hiervan zijn:

- Consulterende gesprekken met omwonenden, buurtverenigingen, natuur- en landschapsorganisaties en dorpsraden;
- Het opzetten van een klankbord- of adviesgroep van belanghebbenden;
- Het organiseren en faciliteren van discussies en informatieavonden/ dagen voor de omgeving;
- Het organiseren en inrichten van ontwerpateliers voor belanghebbenden;
- Duidelijk communiceren op welke momenten de omgeving betrokken wordt en in welke frequentie. De initiatiefnemer geeft daarbij in overleg met de vergunningverlenende overheid in het participatieplan steeds duidelijk aan welke mogelijkheden er (nog) zijn voor aanpassingen in de planvorming. Bijvoorbeeld door aan te geven in welke fase van het proces er nog ruimte is om over een andere positionering van turbines te spreken dan in het oorspronkelijk plan van de ontwikkelaar;

- Het inrichten van een goed en transparant systeem voor het behandelen van vragen en klachten, zowel tijdens de bouw als tijdens de exploitatie.

De formele ruimtelijke procedure is onderdeel van dit projectproces. Het bevoegd gezag is hier primair verantwoordelijk voor, maar de initiatiefnemer speelt hier een actieve rol met betrekking tot het verstrekken van informatie over het proces en over belangrijke inspraak- en beslismomenten.

Tijdens de dialoog met de omgeving gaat het zowel om het inventariseren van (mogelijke) wensen, als het benutten van kennis en het bespreekbaar maken van vragen (over bijvoorbeeld zicht, geluid, slagschaduw en ecologische effecten). Ook andere (mogelijk financiële) gevolgen voor omwonenden kunnen dan besproken en geïnventariseerd worden; uitgangspunt daarbij zijn de wettelijke regelingen en daarin genoemde vormen van compensatie.

Als de dialoog is afgerond, koppelt de ontwikkelaar terug aan belanghebbenden hoe de procedure verloopt, hoe het definitieve participatieplan er uitziet en wat met de geïnventariseerde wensen gedaan is.

Overige punten

Hieronder staan de punten V-1 en V-2 hierboven wordt geeindigd met II-1. Waar zijn III en IV?

Met opmaak: Platte tekst

V-1. Als er in de directe omgeving en/of invloedsfeer van een initiatief andere energie-initiatieven worden opgestart, dient door de initiatiefnemers ten minste nagegaan te worden of de planologische procedures gezamenlijk kunnen worden uitgevoerd. De gemeente heeft daarbij de uitdrukkelijke voorkeur de hoeveelheid procedures te beperken.

V-2. De verschillende eventuele financiële bijdragen/ participatievormen die de initiatiefnemer levert aan de omgeving worden integraal in ogenschouw genomen om stapeling van deze bijdragen te voorkomen.

HANSELMAN
A SOCOTEC COMPANY

Postbus 557
680[redacted] Arnhem
T [redacted] 60
info@hanselman.nl
www.hanselman.nl

[redacted]

Datum	:	01 maart 2023
Uw referentie	:	project Schu[redacted], proj. nr. 5221
Onze referentie	:	84173/005
Behandelaar	:	[redacted]
Betreft	:	Aansprakelijkheidsstelling i.v.m. schade pand [redacted] te Zwollle /Sloop kantoorgebouw [redacted]

Geachte m[redacted]

Naar aanleiding van uw schademelding van 22 december 2022 aan Slokker Vastgoed hebben wij op 9 januari 2023 uw woning bezocht en gesproken met uw partner [redacted]. Met [redacted] hebben wij de kwestie uitgebreid besproken en aansluitend de door u gereclameerde beschadigingen geïnspecteerd. Over onze bevindingen informeren wij u als volgt.

Algemeen
Uw woning betreft een tussenwoning in een rijtje van 5 waarvan de gevels zijn opgetrokken uit metselwerk en met pannen gedekt. De vloer- en dakconstructies bestaan deels uit hout en beton. De woning bestaat uit 2 bouwlagen. De woning is aan de achterzijde uitgebouwd. De woning is in de jaren 50 van de vorige eeuw gebouwd.

Schademelding
U heeft op 22 december 2022 per mail bij Slokker Vastgoed de melding gemaakt van schade in de woning die het gevolg zouden zijn van de uitgevoerde sloopwerkzaamheden.

Tijdens ons bezoek op 9 januari 2023 verklaarde u vanaf de start van de sloopwerkzaamheden in de 1e week van juni 2022 overlast te hebben ondervonden in de vorm van trillingen. Medio december 2022 heeft u scheuren in uw woning geconstateerd die volgens u eerder niet aanwezig waren.

Waarnemingen
Tijdens onze inspectie constateerden wij mede op aanwijzingen van [redacted] de navolgende gebreken in de woning:

BINNENZIJDE
<u>Begane Grond</u>
Woonkamer aan de voorgevel:
- (Haar) scheuren tussen plafondplaten onderling.
- (Haar) scheuren tussen plafondplinten en gipsplafondplaten onderling.

Hal:
- (Haar) scheuren in stucwerk rondom voordeur.
- (Haar) scheur boven deur naar woonkamer.
- (Haar) scheur boven oude deurdoorgang naar keuken.

Op de uitvoering van al onze werkzaamheden zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor opdrachten aan Experts en Taxateurs, gedeponeerd bij de arrondissementsrechtbanken te Amsterdam en Rotterdam, onder de nummers 45/2009 (Amsterdam) en 33/2009 (Rotterdam)

Keuken:
- (Haar) scheuren in stucwerk ter plaatse van overgang woning met uitbreiding.

<u>Eerste verdieping</u>

Slaapkamer linksachter:
- In de wand midden boven raamkozijn lichte scheurvorming zichtbaar.
- Scheurvorming rechts boven raamkozijn.

BUITENZIJDE
Achtergevel:
- Angst voor verzakken uitbouw.

Onderzoek
Conform onze opdracht beoordeelden wij in welke mate de geclaimde schade is ontstaan als gevolg van de werkzaamheden van een nieuwbouwproject.

Voorafgaand aan de werkzaamheden is door Hanselman op 25 mei 2022 een bouwkundige opname gemaakt van uw woning. De bevindingen zijn vastgelegd in het bouwkundige opnamerapport met het kenmerk 84 gedateerd 9 juni 2022. De resultaten hebben wij bij ons onderzoek betrokken.

Tijdens de uitvoering van de heiwerkzaamheden voor het project zijn trillingsmetingen uitgevoerd om de invloed op de omgeving te monitoren. Rondom het werkgebied zijn vier trillingsmeters geplaatst. De uitkomsten van de trillingsmetingen hebben wij bij ons onderzoek betrokken.

Beoordeling
Voorafgaand aan de werkzaamheden is van uw woning een bouwkundige opname gemaakt op 25 mei 2022. Dit betrof de buiten- en binnenzijde van uw woning.

Onderstaand een vergelijk tussen een aantal fotos gemaakt tijdens de bouwkundige opname van 25 mei 2022 en foto's door ons genomen tijdens onze inspectie van 9 januari 2023.



Foto 1 toont beschadiging rechts boven raamkozijn slaapkamer links achter d.d. 25 mei 2022



Foto 2 toont beschadiging rechts boven raamkozijn slaapkamer links achter d.d. 9 janauri 2023



Foto 3 toont scheur achter stukwerk boven raamkozijn slaapkamer voorgevel d.d. 25 mei 2022



Foto 4 toont dezelfde scheur achter stukwerk boven raamkozijn slaapkamer voorgevel vanuit een andere hoek d.d. 9 januari 2023



Foto 5 toont beschadiging in stukwerk boven raamkozijn slaapkamer rechts achter d.d. 25 mei 2022

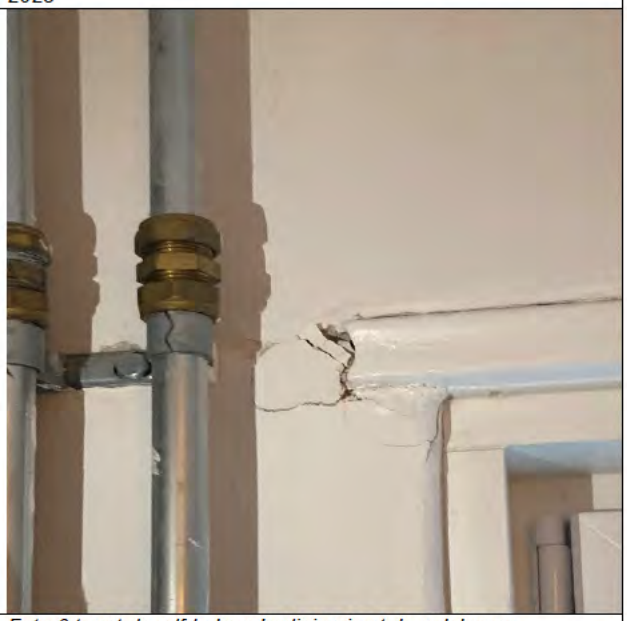


Foto 6 toont dezelfde beschadiging in stukwerk boven raamkozijn slaapkamer rechts achter d.d. 9 janauri 2023

In de woning toonde de heer [redacted] ons aansluitend nog diverse verschillende beschadigingen.
Onderstaand de aan ons getoonde beschadigingen in de woning:



Foto 7 toont haarscheur tussen wand en plafondplinten in woonkamer rondom d.d. 9 janauri 2023



Foto 8 toont haarscheur tussen plafondplaten in woonkamer d.d. 9 janauri 2023



Foto 9 toont lichte scheurvorming tussen aftimmering en stukwerk rondom voordeur aan de linkerzijde d.d. 9 januari 2023



Foto 10 toont lichte scheurvorming tussen aftimmering en stukwerk rondom voordeur aan de rechterzijde d.d. 9 janauri 2023

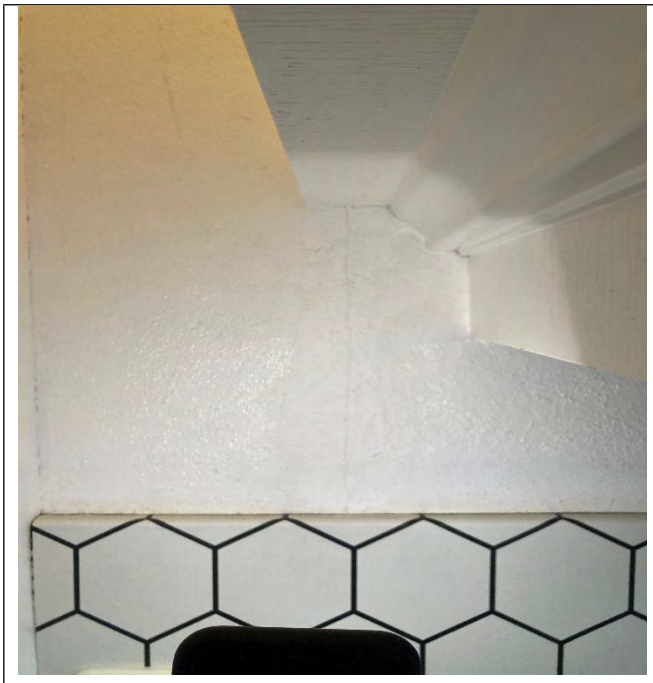


Foto 11 toont lichte scheurvorming in keuken tussen bestaande woning (links) en uitbouw (rechts) d.d. 9 janauri 2023	*Foto 12 toont de uitbouw aan de achterzijde van de woning d.d. 9 janauri 2023*

De aanwezige scheuren in het voeg- en metselwerk van de voorgevel zijn het gevolg van een in het verleden in gang gezet proces waarvan ons en de heer [redacted] de oorzaak niet bekend is. Ondanks de sloopwerkzaamheden zijn de scheuren in de buitengevel niet verergerd ten opzichte van de bouwkundige opname van 25 mei 2022. Een deel van de ons getoonde (haar) scheuren in de woning waren al opgenomen tijdens de bouwkundige opname van 25 mei 2022, zijn niet verergerd en zijn het gevolg van een voor de sloopwerkzaamheden in gang gezet proces waarvan de oorzaak ons en [redacted] niet bekend is. Het voegwerk van de woning is slecht, poreus geworden en verzand als gevolg van de elementen (vocht/wind) en stamt uit de jaren 50 van de vorige eeuw.

Een deel van de ons getoonde beschadigingen zoals de (haar) scheuren rondom het plafond, tussen de plafondplaten, in de bijkeuken en rondom de voordeur die tijdens de bouwkundige opname van 25 mei 2022 niet zijn opgemerkt of niet aanwezig waren, zijn door ons op 9 janauri 2023 wel zijn geconstateerd. Een deel van de ons getoonde (haar) scheuren boven de kozijnen zijn ook bij nummer 26 en 28 in het bouwkundige opname rapport vermeld. Op grond hiervan kunnen wij niet anders concluderen dan dat beschadigingen boven de kozijnen voor dit type woning gangbaar zijn, u deze beschadigingen al dan niet deskundig heeft weggewerkt en dat deze nu weer zichtbaar zijn.

Of de gebreken die niet genoemd worden in het rapport van de bouwkundige opnamen het gevolg zijn geweest van de sloopwerkzaamheden of ook door krimp/zetting is door ons niet met zekerheid vast te stellen. Daarom hebben wij de trillingssnelheden beoordeeld die zijn gemeten tijdens de sloopwerkzaamheden. Conform de beoordelingsrichtlijn SBR A: Schade aan bouwwerken: 2017, is de grenswaarde van overschrijdingen voor deze meting vastgesteld op 3,33 mm/s bij 0 t/m 10 Hz, bij een hogere frequentie is de grenswaarde ook hoger.

Het staat ons inziens niet ter discussie of er in de woning trillingen zijn gevoeld. Binnen het frequentiegebied kunnen trillingen voelbaar zijn vanaf ca. 0,3 mm/s en hoorbaar zelfs nog lager.

8.1 Situatietekening

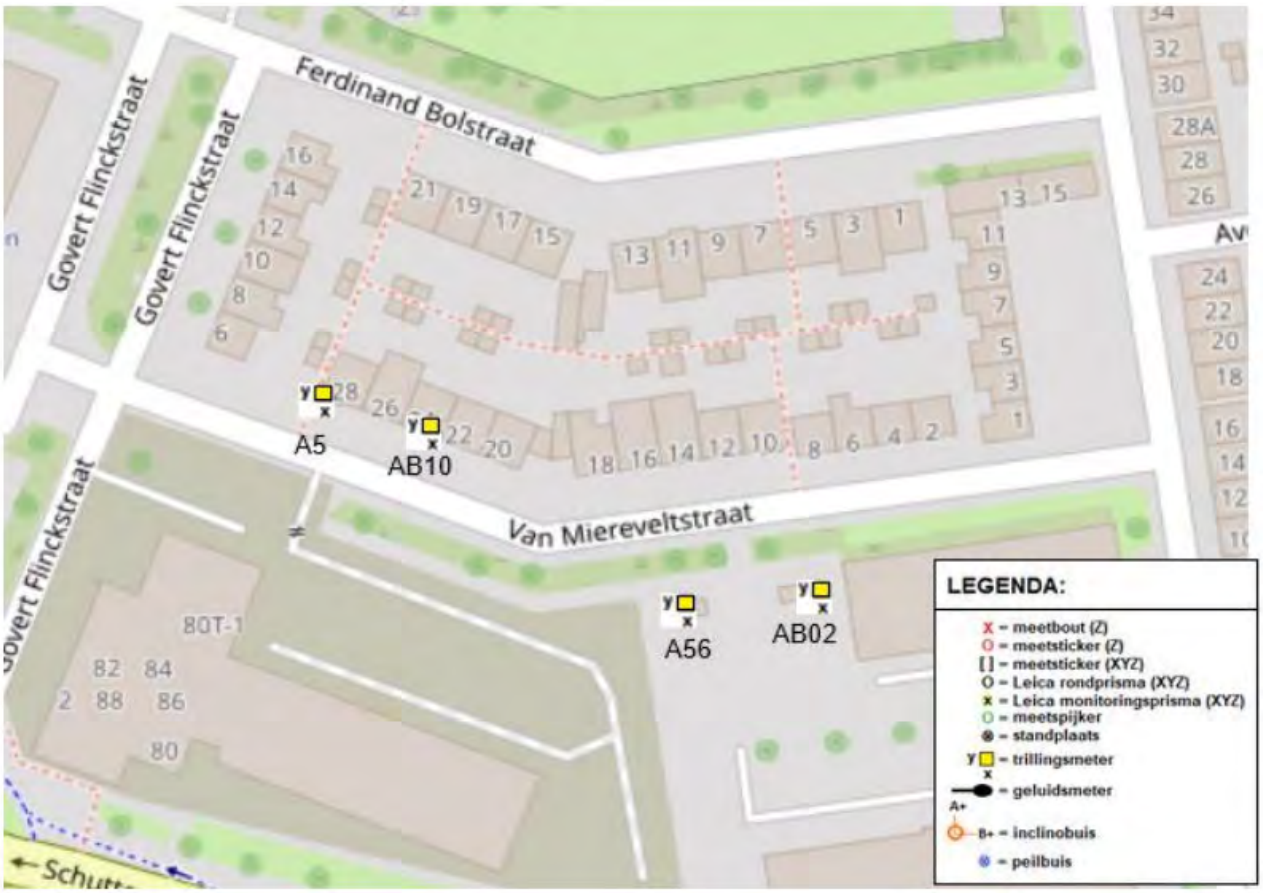


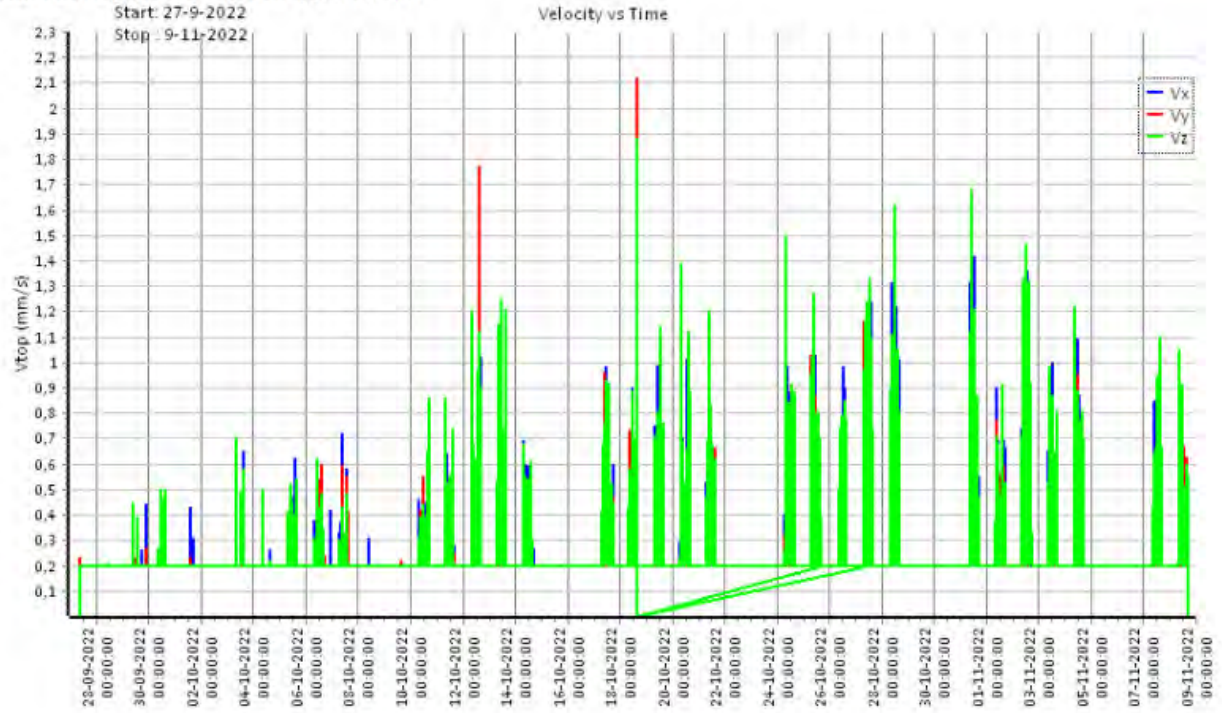
Foto situatietekening van het project en de triilingsmeters. (afbeelding uit Rapport Trillingsmetingen)

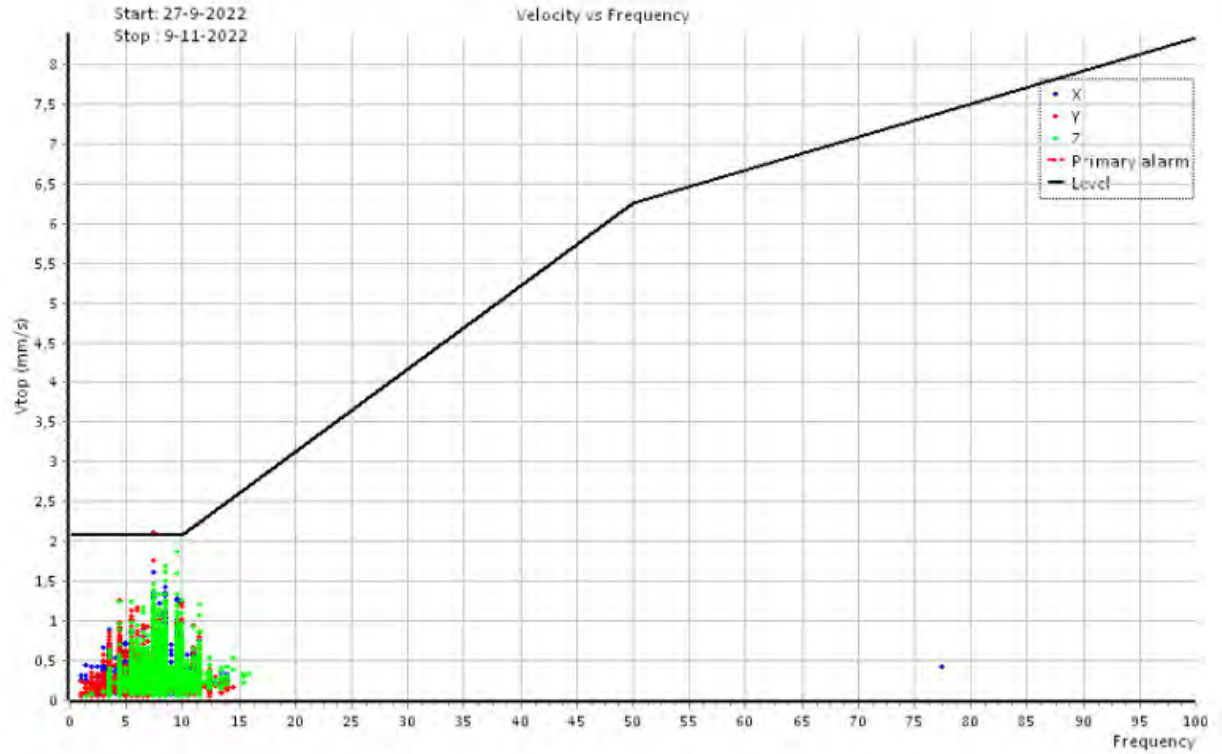
De afstand tussen de trillingsmeters AB10 en A5, en het werkgebied is vrijwel hetzelfde als de afstand tussen het werkgebied en uw woning. Daarom is het aannemelijk dat uw woning aan dezelfde trillingen onderhevig is geweest. Zichtbaar is dat het zwaartepunt van de trillingssnelheden tussen de 1,5 en de 2,0 mm/s ligt. Deze snelheden zijn ruim onder de grenswaarde en te gering om scheurvorming te veroorzaken. Op 18 oktober 2022 is om 16.22 uur op trillingsmeter AB10 een lichte overschrijding van de grenswaarde gemeten, zie onderstaand. Aangezien het een eenmalige en lichte overschrijding is geweest kan deze trilling niet de oorzaak zijn van de door [redacted] aan ons getoonde beschadigingen in uw woning. De oorzaak van de beschadigingen moet worden gezocht in de voor de sloopwerkzaamheden aanwezige beschadigingen als gevolg van een voor de sloopwerkzaamheden in gang gezet proces.

Van Miereveltstraat 24 - woning

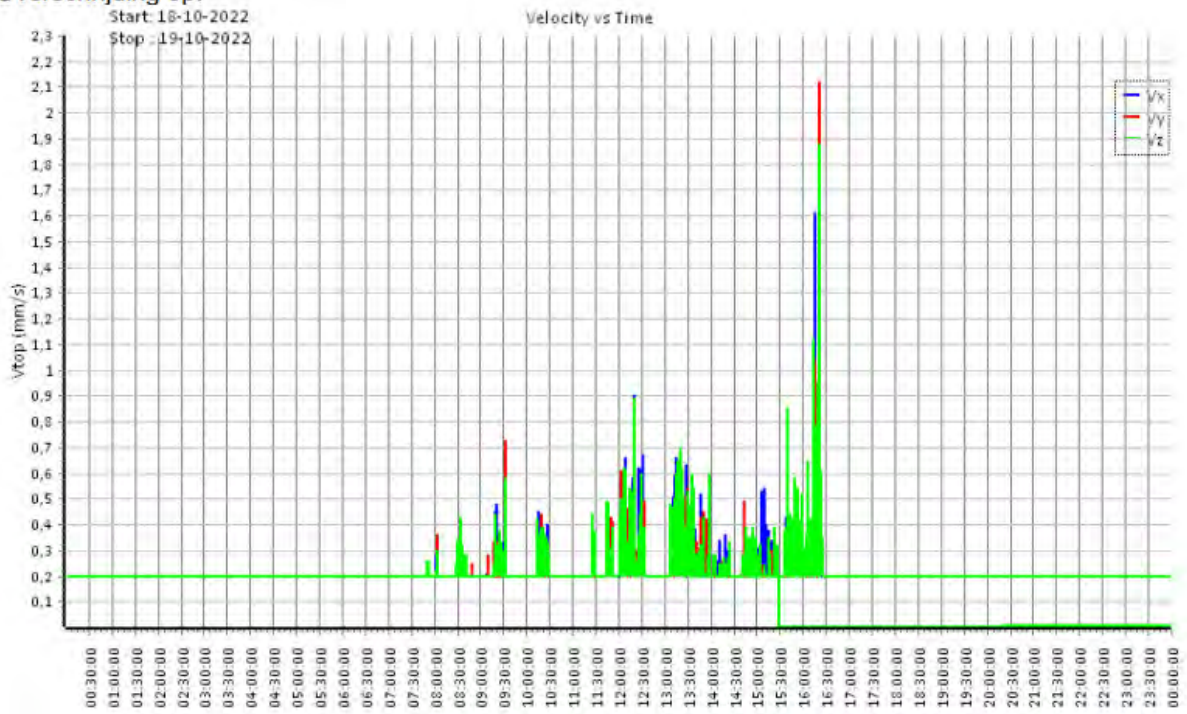
Meetset:	**AB10**	**Grenswaarde:**	**3,33 (2,08) mm/s @ 0-10 Hz**	
Datum en tijd	**Max.waarde (mm/s)**	**Frequentie (Hz)**	**Versnelling (m/s^2)**	**Opmerking**
18-10-22 16.22u	2,12	7,5	0,10	1x overschrijding

Set AB10, d.d. 27-09 t/m 08-11-2022



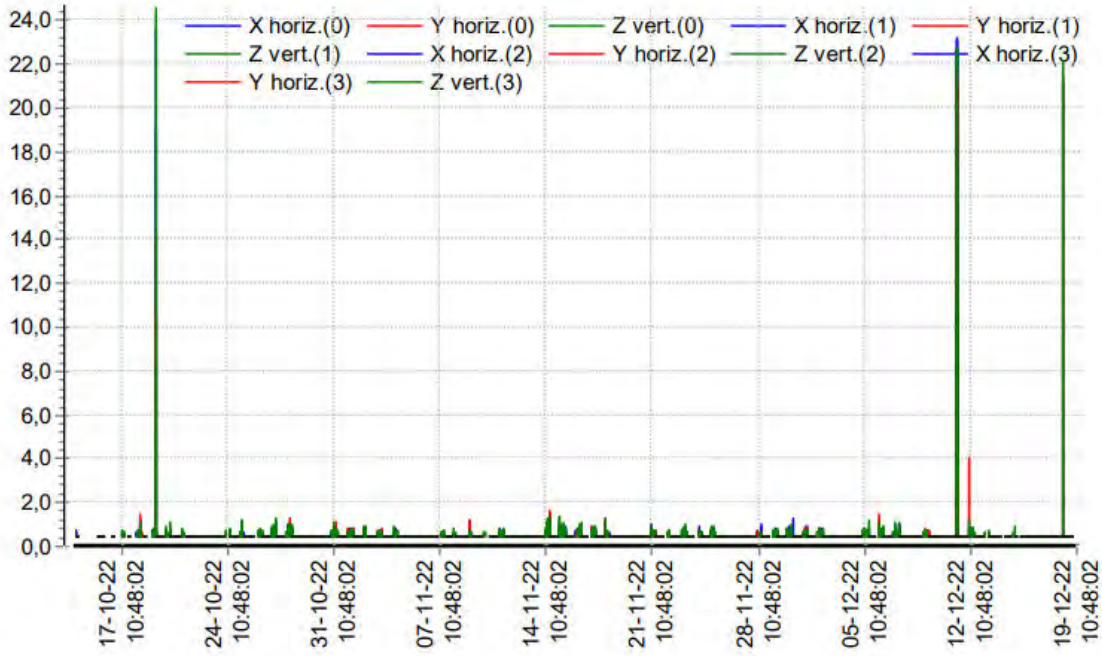


Overschrijding op:



8.4 Grafieken Van Mierveltstraat 28 (woning)

Set A5, d.d. 14-10 t/m 19-12-2022



Bij trillingsmeter A5 zijn geen overschrijdingen geconstateerd

Conclusie
Een bouwkundige opname heeft zijn beperkingen als gevolg van invloeden van lichtinval, temperatuur etc. Gebreken die in het rapport van een bouwkundige opname niet worden genoemd zijn niet per definitie daarna ontstaan of hebben een oorzakelijk verband met trillingen die daarna zijn ontstaan. Naar aanleiding van de bouwkundige opname van 25 mei 2022, onze bevindingen van 9 januari 2023 en de gegevens van de trillingsmeters achtten wij een causaal verband tussen de geclaimde schade en de sloopwerkzaamheden onwaarschijnlijk. Om deze reden zijn wij niet overgegaan tot vaststelling van de herstelkosten.

Voor de angst van u dat de uitbouw aan de achterzijde van de woning als gevolg van de sloopwerkzaamheden zou zijn verzakt hebben wij geen indicatoren in of aan de woning geconstateerd, te denken valt aan schade door verzakking van de uitbouw (glasbreuk, scheurvorming tussen verschillende materialen onderling) die dit onderbouwen.

Een kopie van deze brief hebben wij aan Slokker Vastgoed gestuurd.

Met vriendelijke groet,

Hanselman Groep B.V.

Agenda

Onderwerp: Stedenbouwkundige studie [redacted] en omgeving

Datum: 31 oktober 2017

Tijd: 15.30 – 17.00 uur

Agenda:

1. Opening en Welkom door [redacted]
    a. Doel bijeenkomst: bespreken concept stedebouwkundige studie in relatie tot verschillende beleidsambities

2. Introductie en stand van zaken planontwikkeling (bijlage 1 en 2, tkn)

3. Toelichting concept stedebouwkundige studie door [redacted] (bijlag 3,4 en 5)
    a. Stedebouwkundige studie [redacted] omgeving (bijlage 3)
    b. Kaart met perceelsgrenzen (bijlage 4)
    c. 5 modellen ontwikkeld door Slokker vastgoed voor het perceel [redacted] (bijlage 5

4. Reactie per beleidsonderdeel op de stedebouwkundige studie (inclusief ruimte voor discussie)

5. Samenvatting van gemaakte afspraken

6. Wat verder ter tafel komt

7. Sluiting

Analyse Startnotitie/intentieovereenkomst [redacted] voor wat betreft het woonprogramma.

Het concept SOP, zoals door [redacted] op … is ingediend gaat uit van … woningen in het middeldure en dure segment. Dat sluit niet aan op het gemeentelijk beleid die uitgaat van een verdeling van … per woningbouwontwikkeling.

Onderstaande analyse zoomt in op datgene wat in de intentieovereenkomst en bijbehorende startnotitie staat de meegegeven uitgangspunten over het woonprogramma aan [redacted] om te komen tot een concept SOP.

In de intentieovereenkomst van d.d. 2 oktober 2017 staat:

- P1/5, onder in aanmerking dat: de door Initiatiefnemer beoogde herontwikkeling bestaat uit de sloop van het bestaande kantoorgebouw en de realisatie van 75 appartementen voor het middeldure koopsegment, 18 ruime penthouses voor het dure koopsegment en circa 600 m2 kantoorruimte op het vrijgekomen perceel;
- P3/5: Artikel 1 - Doel van de overeenkomst Het doel van deze overeenkomst is te onderzoeken:
    - of en op welke wijze de Gemeente en de Initiatiefnemer tot uitwerking kunnen komen van een verkennende stedenbouwkundig visie voor het onderzoeksgebied;
    - en zo ja op welke wijze partijen tot afspraken kunnen komen voor de nadere samenwerking.
- P3/5 onder verplichtingen initiatiefnemer onder punt b: Voor het door de Initiatiefnemer te verrichten verkenningen en het te vervaardigen verkennende stedenbouwkundig visie gelden de in de Startnotitie Stedenbouwkundige Verkenning Herontwikkeling [redacted] e.o. d.d. 6 juni 2017 (bijlage 2) aangegeven randvoorwaarden.
- P3/5 onder publiekrechtelijke verantwoordelijkheid gemeente: De Gemeente zal uit hoofde van haar overheidsfunctie en binnen de grenzen van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid alles doen dat in redelijkheid en billijkheid van haar verlangd kan worden om tot een verantwoord verkenningsresultaat te komen. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald echter volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Er kan van de Gemeente derhalve niet worden verlangd dat zij haar besluitvorming in het kader van deze overeenkomst laat prevaleren boven een zwaarder wegend algemeen Gemeentelijk belang.

In de startnotitie (bijlage 2) van de intentieovereenkomst staat:

Pagina 3/35 Verslag Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI), 13 maart 2017:

- Wat betreft het woonprogramma: het herontwikkelen van de [redacted] naar 75 appartementen in het middeldure en duurdere koopsegment (wonen) is positief, omdat dit momenteel één van de weinige nieuwe initiatieven betreft in dit segment van de woningmarkt.
- Vanuit woningbouw zijn er gesprekken met de woningcorporaties over voldoende piek voor sociale woningbouw. Dat aspect is nu niet in het programma opgenomen. Het ontbreken daarvan moet goed gemotiveerd worden. In het kader van het stedeboukundig

ontwikkeplan zal gedegen onderzocht moeten worden of sociale woningbouw al dan niet tot de mogelijkheden behoort.

Pagina 14/35, Woonvisie

- De ontwikkeling van de woningen op deze plek voorziet in de grote Zwolse woningbehoefte en extra vraag naar 6.000 woningen in de periode 2016-2026 en daarna 4000 woningen tot 2030. Vanuit het Zwolse woonbeleid is in het algemeen een aantrekkelijke mix aan woningtypes en prijsklassen gewenst in zowel grondgebonden als gestapelde bouw. Normaliter stuurt de gemeente op circa [redacted]% (goedkoopmiddelduur- duur).

P17/35 Uitgangspunten, gebruiks- & belevingswaarde, gevarieerd woningprogramma

- Passend in de huidige inzichten van de woningbehoefte wordt voor onderhavige locatie gestapelde bouw voorgestaan met middeldure en dure koopappartementen. Hoe dit aanbod er precies uit gaat zien, is onderdeel van de stedebouwkundige -.erkenning. In relatie met de economische haalbaarheid zal hierbij door de ontwikkelaar een nadere doelgroepenanalyse moeten plaatsvinden. Het is relevant dat het initiatief aansluit op de marktvraag, waarbij met een marktanalyse de beoogde doelgroepen worden onderbouwd met het woonproductie, wat daar daarbij hoort - met name dat sociale woningbouw al dan niet tot de mogelijkheden behoort. Bij de start van de -.erkenning zal de gemeente nadere gegevens verstrekken over de nieuwe woonvisie en hoe gekomen kan worden tot de gevraagde onderbouwing.

perspectief

Zwolle

ANTERIEURE OVEREENKOMST
IN DE ZIN VAN ARTIKEL 6.24 Wro

Datum 23 september 2021
Ons kenmerk ZWVG-210922-NS

Betreffende: [redacted] te [redacted] Zwolle

ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Zwolle, bezoekadres [redacted] te Zwolle (postadres: postbus 10007, 8000 GA), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 08218173, hierbij krachtens volmacht van de burgemeester van de Gemeente Zwolle te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [redacted] hoofd van de afdeling Project, Programma en Procesmanagement (hierna: PPP), handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van 12 oktober 2021, onder agendapunt 09.k de gemeente Zwolle hierna te noemen: **"de Gemeente"**; enerzijds.

en;

2.a. de besloten vennootschap: Slokker Zwolle Schuttevaer B.V., statutair gevestigd te Huizen, en aldaar kantoorhoudende aan de [redacted], ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 66732468 , te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] in zijn hoedanigheid van alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder; en,

2.b. de besloten vennootschap: Schuttevaer Zwolle B.V., statutair gevestigd te Almere en aldaar kantoorhoudende aan de (1316 BW) Randstad 22 139, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 66665221, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap:
Leidvast I B.V., eveneens statutair gevestigd te Almere en kantoorhoudende aan de (1316 BW) Randstad 22 139, te dezen op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap:
Heech Holding B.V., eveneens statutair gevestigd te Almere en kantoorhoudende aan de (1316 BW) Randstad 22 139, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door ~~[redacted]~~ Atrium Management BV, welke op haar beurt wordt vertegenwoordigd door Atrium Arco Iris BV, welke wordt vertegenwoordigd door T.A. van Bezooijen

2.c. VOF Zwolle Schuttevaer gevestigd te Haarlem, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 67514006 ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door Slokker Zwolle Schuttevaer B.V. en Schuttevaer Zwolle B.V., beiden rechtsgeldig vertegenwoordigd zoals aangegeven onder 2a respectievelijk 2b. Ondergetekenden Slokker Zwolle Schuttevaer B.V.; Schuttevaer Zwolle B.V. en VOF Zwolle Schuttevaer hierna tezamen te noemen:
"de Ontwikkelaar",
anderzijds.

[redacted]

Paraaf Gemeente [redacted]

1/

perspectief

Zwolle

Datum 23 september 2021
Ons kenmerk ZWVG-210922-NS

De Gemeente en de Ontwikkelaar hierna gezamenlijk te noemen "**partijen**",

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- de Ontwikkelaar eigenaar is van gronden gelegen aan [redacted] en daarop een woningbouwproject met parkeer- en fietskelder, een deel commerciële ruimte en een buitenruimte met onder andere groenvoorzieningen en een publieke route langzaam verkeer wenst te ontwikkelen en te realiseren;

- de Ontwikkelaar hierbij de medewerking van de Gemeente behoeft, onder meer voor de toepassing van de planologische procedures;

- de Gemeente bereid is medewerking te verlenen aan het in exploitatie brengen van de gronden van de Ontwikkelaar, indien voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede en stelselmatige ontwikkeling, als ook voor de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente;

- partijen gelet op vorenstaande overwegingen in overleg zijn getreden over het aangaan van een anterieure overeenkomst en wensen thans de overeengekomen voorwaarden en afspraken evenals hun onderlinge verhouding vast te leggen;

VERKLAREN HET VOLGENDE TE ZIJN OVEREENGEKOMEN

Definities en begrippen
De hierna volgende definities maken integraal deel uit van de overeenkomst. De eerste maal dat in de tekst van de voorwaarden en bepalingen een gedefinieerde term wordt gebruikt is deze **vet afgebeeld.**

Anterieure overeenkomst:
De onderhavige overeenkomst, die kwalificeert als een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro.

Bestemmingsplan:
Het (voor)ontwerp plan met alle bijbehorende stukken dat op basis van het stedenbouwkundigplan en het concept bouwplan zal worden vervaardigd en dat na inspraak en eventuele aanpassing daaraan de voor het plan vereiste procedure zal doorlopen.

Bouwrijp maken:
Hieronder valt in ieder geval:
- Het slopen of deels slopen van bestaande bebouwing;
- het aanleggen of doen aanleggen van de benodigde riolerings-, water-, elektriciteits-, glasvezel, telecommunicatie- en drainageleidingen en/of kabels, inclusief de

aansluitingen op de bestaande voorzieningen en de oprichting van eventuele gemalen, transformatorstations, verdeelstations en dergelijke;
- verrichten van grondwerken (met inbegrip van egaliseren, ophogen, grondverbetering en afgraven);
- het aan- en/of afvoeren van grond voor het op hoogte brengen;
- het kappen en verwijderen van bomen na verleende kapvergunning (voor zover vergunningplichtig), het verwijderen van eventuele zich in de grond bevindende omstandigheden die toekomstige bebouwing zouden kunnen belemmeren;
- de aanleg van waterpartijen, bermsloten en het overigens zorgdragen voor voldoende ontwatering; de aanleg van openbare verlichting; het plaatsen van brandkranen;
- de aanleg van openbaar groen en het plaatsen van verkeers- en straatnaamborden, artistieke, sierende en overige inrichtingselementen.

Buitenruimte:
Het gebied binnen het exploitatiegebied, met daarin onder andere groenvoorzieningen en een publieke route langzaam verkeer dat door de Ontwikkelaar wordt ontwikkeld en gerealiseerd ten behoeve van de opstalontwikkeling en waarvan de eigendom berust en blijft berusten bij de Ontwikkelaar cq. haar rechtsopvolger(s), De Ontwikkelaar cq. haar rechtsopvolger(s) is zowel tijdens de uitvoering van het project als daarna verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de buitenruimte.

Grondexploitatie:
De begroting van de kosten en de opbrengsten die verbonden zijn aan de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, voor zover het betreft het tot ontwikkeling brengen van de grond.

Exploitatiegebied:
Het gebied kadastraal bekend Gemeente Zwolle, sectie A nrs. 7326; 7325 ged.; 8631 ged.; en 8928 ged. in totaal groot 4.728 m², plaatselijk bekend als [redacted] zoals schetsmatig op de bijgevoegde tekening met kenmerk P – 147 [redacted] d.d. 17-03-2020 is weergegeven (bijlage 1).

Exploitatieopzet:
De op basis van de grondexploitatie vervaardigde berekeningsgrondslag voor de exploitatiebijdrage zoals die in een (eventueel vast te stellen) exploitatieplan wordt opgenomen gebaseerd op de Grondexploitatiewet, afdeling 6.4 Wro.

Exploitatieplan:
Plan als bedoeld in artikel 6.12 en 6.13 Wro.

Kostenverhaal:
Het verhaal van kosten zoals bedoeld in de Grondexploitatiewet, afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening.

Datum 23 september 2021
Ons kenmerk ZWVG-210922-NS

Locatie-eisen:
Alle eisen die in het kader van een anterieure overeenkomst mogelijk zijn zoals tijdvak, fasering en koppeling, eisen aan en uitvoering van werken en werkzaamheden voor bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte en regels voor de woningbouwcategorieën sociale woningbouw en kavels in particulier opdrachtgeverschap.

Openbare ruimte:
De in het exploitatiegebied (te realiseren) voorzieningen van openbaar nut zoals omschreven in artikel 6.2.5 Bro, inclusief de bijbehorende ondergrond, waarvan de eigendom berust bij de Gemeente en dat publiekelijk toegankelijk is

Overleggroep:
Een groep waarin onder leiding van de projectleider ter begeleiding van het project en de coördinatie tussen partijen structureel overleg gevoerd wordt.

Planning:
Een overzicht van fasering en streefdata voor de aanvang van de verschillende werkzaamheden voor het project, opgesteld aan de hand van de feitelijk uit te voeren werkzaamheden en de benodigde proceduretijd voor de juridisch-planologische maatregelen en de te verlenen vergunningen, alsmede de vaststelling van de uiterste datum waarop de ontwikkeling van het project gereed moet zijn (bijlage 2).

Planuitvoering:
Het bouw- en woonrijp (gebruiksrijp) maken en het (aansluitend) bebouwen van het exploitatiegebied, inclusief voorbereiding, directie en toezicht, landmeetkundige en milieutechnische werkzaamheden, inclusief onderhoud gedurende de overeengekomen onderhoudsperiode voor de voorzieningen van openbaar nut.

(Algemeen) Programma van eisen:
De algemene omschrijving van de door de Gemeente verlangde minimale kwaliteitseisen ten aanzien van de toepassing van bijvoorbeeld constructies en materialen voor de inrichting van de openbare ruimte, die als bijlage 3 bij deze overeenkomst is gevoegd en als basis dient voor de nog op te stellen technische inrichtingseisen.

Project:
Het geheel van werkzaamheden dat binnen het exploitatiegebied ten behoeve van de planuitvoering wordt uitgevoerd.

Ruimtelijke ontwikkelingen:
Ontwikkelingen zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro.

[redacted]

Stedenbouwkundig ontwikkelingsplan:
Een uitwerking op hoofdlijnen voor de inrichting van de openbare en de uit te geven ruimte in het plangebied van voldoende kwalitatief niveau om te kunnen worden uitgewerkt tot een ontwerp-bestemmingsplan.

Voorzieningen (van openbaar nut:)
De in het exploitatiegebied aan te leggen voorzieningen zoals gedefinieerd in artikel 6.2.5 Bro, waaronder in ieder geval worden begrepen straten, wegen, fietspaden, trottoirs, verlichtingen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en straatmeubilair en dienen als openbare ruimte, waarvan de eigendom bij de gemeente berust.

Woningbouwcategorie:
Aangewezen financieringscategorieën voor woningbouw, waaromtrent voor wat betreft sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap in het bestemmingsplan percentages kunnen worden opgenomen en in het exploitatieplan regels kunnen worden gesteld.

Woonrijp (en gebruiksrijp) maken:
Het eventueel gefaseerd, naar de definitieve vorm afwerken van de openbare ruimte, waaronder de aanleg van voetpaden, fietspaden, trottoirs, verlichtingen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, straatmeubilair; het plaatsen van brandkranen en het plaatsen van verkeers- en straatnaamborden, artistieke, sierende en overige inrichtingselementen, voor zover nodig ook nadat de bebouwing is voltooid.

Voorwaarden en bepalingen

Artikel 1 – Doel van de overeenkomst
Deze overeenkomst beschrijft de rechten en verplichtingen van elk van partijen in verband met de ontwikkeling van het **exploitatiegebied**.

Artikel 2 – Algemene verplichtingen van de Gemeente
a. De Gemeente heeft de inspanningsverplichting tot het in procedure brengen van een door of vanwege de Ontwikkelaar vervaardigd ontwerp **bestemmingsplan**, zodra over het ontwerp overeenstemming bestaat op ambtelijk niveau en het College van B&W heeft ingestemd met het ontwerp.
b. De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat het ontwerp bestemmingsplan inclusief eventuele door inspraak tussentijds noodzakelijk geworden wijzigingen, op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt en vigerend wordt.
c. De Gemeente heeft de inspanningsverplichting om, voor zover deze noodzakelijk zijn en voor zover dat formeel in haar macht ligt, de omgevingsvergunningen die voor de uitvoering van het **project** nodig zijn, direct na indiening van elke aanvraag in behandeling te nemen en binnen de

gestelde wettelijke termijnen af te handelen, casu quo te doen afhandelen voor zover dat niet tot haar eigen taak behoort.

d. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het project. De Ontwikkelaar realiseert zich bovendien dat de gemeenteraad het bevoegde orgaan is voor het vaststellen van bestemmingsplannen, niet betrokken is bij de totstandkoming van deze overeenkomst, en dus de volledige vrijheid heeft behouden om de hem toekomende ruimtelijke afweging te maken.

Artikel 3 – Algemene verplichtingen van de Ontwikkelaar

a. De Ontwikkelaar zal geheel voor eigen rekening en risico, maar in samenwerking met de Gemeente en na ambtelijke goedkeuring door de Gemeente, een bestemmingsplan uitwerken aan de hand van het **stedenbouwkundig ontwikkelingsplan** (bijlage 4) een en ander conform de redelijke eisen van welstand.

b. De Ontwikkelaar zal het exploitatiegebied voor eigen rekening en risico **bouwrijp** en **woonrijp** maken.

c. De Ontwikkelaar is voornemens om voor eigen rekening en risico het exploitatiegebied te bebouwen met een gemengd aanbod van ruim 100 woningen, waarvan het merendeel appartementen. De verdeling in de te realiseren **woningbouwcategorieën** zal zijn:
   - 20 appartementen goedkope koop VON-prijs inclusief BTW (< € [redacted]-);
   - 10 appartementen middelduur 1 koop VON-prijs inclusief BTW (€ [redacted]- t/m € [redacted])
   - circa 30 appartementen middelduur 2 koop VON-prijs inclusief BTW (€ [redacted]- t/m € [redacted])
   - circa 50 appartementen / woningen dure koop VON-prijs inclusief BTW (> € [redacted]).

   De prijzen per woningbouwcategorie worden jaarlijks door de gemeenteraad van de Gemeente vastgesteld ingaande het daaropvolgende jaar.
   Van de aantallen in de woningcategorieën goedkoop en middelduur II en duur kan met maximaal 5 %, afronding naar hele getallen, worden afgeweken.
   De verkoopprijs van een woning in een bepaalde prijsklasse kan binnen de voor die woningbouwcategorie dan geldende prijsklasse door de Ontwikkelaar worden aangepast naar de in het jaar van verkoop door de gemeenteraad van de gemeente Zwolle per woningbouwcategorie vastgestelde woningprijsklasse.

Tevens zullen fietsenstallingen; een parkeerkelder en ca. 350 m² aan commerciële ruimte en een **buitenruimte** met onder andere groenvoorzieningen en een publieke route langzaam verkeer worden gerealiseerd. Om te bewerkstelligen dat de appartementen in de categorie goedkope koop en de categorie middelduur 1 voor de betreffende doelgroep behouden blijft; wordt door de Ontwikkelaar bij de levering hiervan een zelfbewoningsplicht opgenomen voor de eindgebruiker een en ander conform de maatregelen zoals bepaald door het Zwols Concilium.

d. De inrichting van de **openbare ruimte** waaronder aanleg van **voorzieningen van openbaar nut** en de ontsluiting van het exploitatiegebied zullen door of namens de Ontwikkelaar plaatsvinden overeenkomstig de redelijke eisen van welstand en de door de Gemeente goedgekeurde bestekken en de bijbehorende tekeningen.
e. De Ontwikkelaar zal in het kader van de inspraak voor eigen rekening en risico met de buurt overleggen. De Ontwikkelaar zal dit overleg tijdig afstemmen met de Gemeente.
f. Ter controle van het gestelde in dit artikel is de Ontwikkelaar, alvorens vervreemding van de woningen c.q. bouwpercelen plaats kan vinden, verplicht de betreffende overeenkomsten c.q. akten van leveringen ter goedkeuring voor te leggen aan de Gemeente.
g. De Ontwikkelaar zal voor eigen rekening en risico zorgdragen voor herstel van de openbare ruimte (binnen en buiten het exploitatiegebied) indien deze als gevolg van haar bouwactiviteiten in het kader van de realisatie van het project beschadigd raakt. De Ontwikkelaar zal tijdig de benodigde inlichtingen en voor beoordeling vatbare vergunningen aanvragen overeenkomstig het bestemmingsplan, waaronder bij de Gemeente de omgevings- en aansluitvergunningen alsmede de vergunning(en) overeenkomstig de vergunning overeenkomstig de Waterwet, bij het waterschap die voor het reinigen en lozen van afvalwater, en voor het stabiliseren van de waterhuishouding bij het waterschap of het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat.
h. De ontwikkelaar realiseert voor eigen rekening en risico minimaal 103 parkeerplaatsen binnen haar eigendomsgrenzen in het exploitatiegebied en 7 parkeerplaatsen in de openbare ruimte in het exploitatiegebied langs de Van Mie[redacted] en voor zover de parkeernota dit vereist, extra parkeerplaatsen in het daartoe door de gemeente aangewezen openbaar gebied.
i. De Ontwikkelaar dient de ten behoeve van het project te kappen bomen conform de vastgestelde Bomenverordening 2013 van de gemeente Zwolle te compenseren.
j. De Ontwikkelaar realiseert het groen rondom en tussen de bebouwing conform het door de Ontwikkelaar opgestelde groenplan genaamd "De Zwaan – [redacted] Zwolle toelichting groen t.b.v. SOP" d.d. 22-10-2020. Afwijkingen van dit plan vinden in overleg met de gemeente plaats. Het groenplan zal als voorwaardelijke verplichting worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Paraaf Gemeente [redacted]

[redacted]

k. In opdracht en voor rekening en risico van de Ontwikkelaar wordt een nulmeting uitgevoerd van het rond het exploitatiegebied liggende openbaar gebied. Inzake het formuleren van de opdrachtverstrekking en de uitvoering van deze nulmeting wordt de Gemeente tijdig betrokken.
l. De Ontwikkelaar verplicht zich om voor haar rekening en risico het openbaar gebied na de realisatie van het project [redacted] te herstellen op zodanige wijze dat het openbaar gebied in de staat wordt teruggebracht zoals in het voorgaande lid beschreven nulmeting. Tevens is de Ontwikkelaar verplicht om voor zijn rekening en risico aan te helen op het omliggende openbaar gebied.

Artikel 4 – Eigendomssituatie en overdracht van gronden

a. De Ontwikkelaar is binnen het Exploitatiegebied eigenaar van het als zodanig op bijlage 5 aangegeven perceel, kadastraal bekend Gemeente Zwolle, sectie A, nummers 7326.
b. De Gemeente is binnen het Exploitatiegebied eigenaar van de als zodanig op bijlage 5 aangegeven percelen, kadastraal bekend Gemeente Zwolle, sectie A, nummers 7325 ged.; 8631 ged., en 8928 ged
c. Door de Gemeente zal aan de Ontwikkelaar binnen vier weken nadat er sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de realisatie van het project, doch uiterlijk voor aanvang van de bouwwerkzaamheden gedeelten van de percelen kadastraal bekend Gemeente Zwolle sectie A, nummers 7325 ged.; 8631 ged., en 8928 ged. Ter grootte van in totaal 153 m² in huidige niet bouwrijpe staat worden overgedragen, zoals schetsmatig met geel/oranje streeparcering is weergegeven op de als bijlage 5 bij deze **anterieure overeenkomst** behorende verkooptekening met nummer 220-052B d.d. 29-01-2021, een en ander op de bij de Gemeente gebruikelijke voorwaarden en de bepalingen van de "Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende zaken 2012" en voor een netto koopprijs van € [redacted],-- (zegge: [redacted] euro). Artikel 3.11 van de algemene verkoopvoorwaarden is van toepassing op de in de over te dragen percelen aanwezige kabels en leidingen, voor zover op moment van levering van de gronden vereist door nutspartij(en). Ten tijde van levering zal alsdan ten behoeve van de betreffende nutspartij(en) een opstalrecht zal worden gevestigd voor de aanwezige kabels en leidingen. De kosten van het vestigen van het opstalrecht komen ten laste van Ontwikkelaar. De kosten van de overdracht en verschuldigde belastingen komen ten laste van de Ontwikkelaar. De voor de overdracht benodigde akte van levering wordt verleden ten overstaan van één der notarissen dan wel diens waarnemer verbonden aan notariskantoor Het Notarieel te Zwolle.

Artikel 5 – Oplevering openbare gebied

De Ontwikkelaar hoeft voor deze ontwikkeling geen inrichtingsplan op te stellen.
De Ontwikkelaar levert een tekening ter goedkeuring door de Gemeente aan

waarbij de aansluiting op het openbaar gebied en reststroken inzichtelijke worden gemaakt.
Direct na het gereedkomen van het project zal een gezamenlijke schouw plaatsvinden en zullen de bevindingen vastgelegd worden in een proces-verbaal van oplevering. Eventuele schade aan en vervuiling van gemeente-eigendom binnen of buiten het exploitatiegebied, die het rechtstreekse gevolg is van werkzaamheden binnen het exploitatiegebied en/of veroorzaakt is voor rekening en risico van de Ontwikkelaar werkende personen of bedrijven, worden door de Ontwikkelaar ongedaan gemaakt cq. door haar aan de Gemeente vergoed.

Artikel 6– Opstellen bestekken en tekeningen voor bouwrijp en woonrijp maken

a. De Ontwikkelaar dient -indien gewenst door de Gemeente-, na goedkeuring van de gemeente, binnen de in de **planning** daarvoor aangegeven termijn de bestekken en de tekeningen voor het bouwrijp en woonrijp maken op te stellen. De bestekken en tekeningen behoeven de goedkeuring van de Gemeente,
b. De bestekken en de tekeningen dienen -indien gewenst door de Gemeente- in ieder geval te voldoen aan:
   - Het bepaalde in deze overeenkomst;
   - Het **programma van eisen** en/of technische inrichtingseisen;
   - De voorwaarden welke verbonden zijn aan vergunningen, goedkeuringen en ontheffingen;
   - Nadere afspraken die tussen partijen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn vastgelegd.
c. De Ontwikkelaar draagt de verantwoordelijkheid voor de bestekken en de tekeningen.
d. De Ontwikkelaar zal niet (eerder) overgaan tot het bouwrijp en woonrijp maken dan na goedkeuring door de Gemeente.

Artikel 7 – Aanvullende voorwaarden bouwrijp en woonrijp maken

a. In aanvulling op het programma van eisen geldt dat de Ontwikkelaar verplicht is gemeentelijk toezicht op de uitvoering toe te staan.
b. De Ontwikkelaar heeft de verplichting om, indien nodig, de daartoe door de Gemeente aangewezen personen te allen tijde toe te laten binnen het exploitatiegebied.

Artikel 8 – Exploitatiebijdrage

a. Als bijdrage aan de Gemeentelijke kosten is de Ontwikkelaar in vervolg op het reeds betaalde bedrag uit de procesbrief, ondertekend op 18 juni 2020 nog verschuldigd een bedrag van [redacted],-- (zegge: [redacted] euro) exclusief de eventueel daarvoor verschuldigde BTW.
b. De in lid a genoemde exploitatiebijdrage is als volgt opgebouwd:

[redacted]

1. een vergoeding voor het beoordelen van het door de Ontwikkelaar opgestelde (voor)ontwerp bestemmingsplan v[redacted] zover dit ziet op het exploitatiegebied ter hoogte van € [redacted]--, onbelast ([redacted]ge: [redacted] euro);
2. een vergoeding voor het in procedure brengen van het (voor)ontwerpbestemmingsplan voor zover dit ziet op het exploitatiegebied ter hoogte van € [redacted]--, onbelast (zegge: [redacted] [redacted] euro);
3. van de overige gemeentelijke interne kosten voor zover die rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het exploitatiegebied ter hoogte van € [redacted]--, onbelast (zegge [redacted] euro). Laatstgenoemd bedrag dient de Ontwikkelaar in vier gelijke termijnen van 25% hiervan te weten groot € [redacted] ([redacted] eurocent) te voldoen. De Ontwikkelaar ontvangt daartoe facturen van de Gemeente die respectievelijk dienen te worden voldaan uiterlijk:
   - twee weken na de ondertekening van deze anterieure overeenkomst;
   - twee maanden na de ondertekening van deze anterieure overeenkomst;
   - vier maanden na de ondertekening van deze anterieure overeenkomst;
   - zes maanden na de ondertekening van deze anterieure overeenkomst.
4. kosten ten behoeve van het plaatsen van drie ondergrondse afvalcontainers nabij het exploitatiegebied ter hoogte van € [redacted]-- (zegge [redacted] [redacted] euro) excl. BTW.

c. In de in lid a omschreven exploitatiebijdrage zijn niet de kosten voor beantwoording van zienswijzen en de eventuele aanpassing van het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijzen opgenomen. De kosten voor het samenvatten, beantwoorden van de zienswijzen en het eventueel aanpassen van het bestemmingsplan bedragen per afzonderlijke zienswijze € [redacted] (ex BTW) en worden separaat bij de Ontwikkelaar in rekening gebracht
d. De op basis van de legesverordening door de Ontwikkelaar verschuldigde (bouw) leges zijn niet in de lid a omschreven exploitatiebijdrage opgenomen.
e. De in lid a, b en c bedoelde bijdrage(n) (dient/ dienen) uiterlijk per op de door hiertoe door de gemeente toe te zenden factuur aangegeven verschuldigdheidsdatum te zijn voldaan. Bij te late betaling van een bijdrage, geheel of gedeeltelijk, is de Ontwikkelaar aan de Gemeente de wettelijke handelsrente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de verschuldigdheidsdatum tot aan de dag van betaling.

Artikel 9 – Planschade

a. De Ontwikkelaar verplicht zich om aan de Gemeente het totale bedrag, inclusief wettelijke rente, aan planschade, zoals omschreven in artikel 6.1 Wro, te compenseren dat voor vergoeding in aanmerking komt en dat voortvloeit uit de herontwikkeling van het exploitatiegebied.

b. Aanvragen voor een tegemoetkoming in planschade die voortvloeien uit het project neemt de Gemeente in behandeling conform de vigerende Gemeentelijke procedureregeling voor tegemoetkoming in planschade.
c. De Gemeente besluit over de aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade met inachtneming van het daartoe opgestelde eindadvies van de adviseur. Indien de Gemeente een tegemoetkoming in planschade heeft vastgesteld en uitgekeerd, zal de Ontwikkelaar het alsdan uitgekeerde bedrag op eerste schriftelijke verzoek van de Gemeente aan de Gemeente vergoeden.
d. Als degene die een aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade heeft ingediend een oordeel van de rechter vraagt, dan is dat oordeel, wanneer het onherroepelijk is geworden voor partijen bindend.
e. Het staat de Ontwikkelaar vrij om met degene die een aanvraag voor tegemoetkoming in planschade heeft ingediend te onderhandelen over een minnelijke regeling. Komt de Ontwikkelaar met de aanvrager tot overeenstemming dan betaalt de Ontwikkelaar het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de aanvrager.
f. Partijen onderkennen het risico dat een aanvrager, ondanks de in lid e genoemde overeenstemming, alsnog een aanvraag voor tegemoetkoming in planschade indient. Indien en voor zover de Gemeente gehouden is alsnog een tegemoetkoming in planschade uit te keren aan aanvrager, dan is de Ontwikkelaar eraan gehouden deze tegemoetkoming te vergoeden aan de Gemeente.

Artikel 10 – Zekerheidstelling

a. De Ontwikkelaar zal tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst een onvoorwaardelijke bankgarantie ter grootte van € [redacted]-- (zegge: [redacted]euro) doen stellen door een door de Gemeente aanvaarde en erkende Nederlandse bankinstelling. De bankgarantie dient de ongeclausuleerde bepaling te bevatten, dat wanneer de Ontwikkelaar niet aan zijn (betalings)verplichting voldoet, ongeacht of er sprake is van faillissement en/of van surséance van betaling, de bank op eerste schriftelijke verzoek van de Gemeente en op enkele mededeling van de Gemeente het door de Gemeente geclaimde bedrag tot maximaal het in de bankgarantie genoemde bedrag aan de Gemeente zal voldoen. De bankgarantie dient te gelden tot de Ontwikkelaar aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan. De bankgarantie dient uiterlijk 14 dagen na ondertekening van deze overeenkomst aan de Gemeente ter hand gesteld te worden. Nadat het openbaar gebied/eventuele schade ten gevolge van de uitvoering van het project [redacted] aan gemeente eigendom naar het oordeel van de Gemeente naar behoren werd hersteld kan de bankgarantie worden verminderd naar een bedrag ter grootte van € [redacted]- (zegge: [redacted]euro) tot ten minste 5 jaar na het onherroepelijk worden van het planologisch besluit ter zake het Exploitatiegebied. Een concept van de bankgarantie zal vooraf ter beoordeling aan de Gemeente worden toegezonden.

[redacted]

Artikel 11 – Planning

a. Tussen partijen zal ten behoeve van de **planuitvoering** een planning voor het project worden overeengekomen die na gereedkomen en goedkeuring door partijen als bijlage 7 aan deze overeenkomst zal worden toegevoegd. Bij het opstellen van de planning zal de Ontwikkelaar overleg plegen met alle betrokken Gemeentelijke en andere overheidsinstanties, de nutsbedrijven, de telecommunicatiebedrijven en de overige betrokkenen. Indien omstandigheden daartoe aanleiding geven, zal de planning in overleg worden aangepast. Na gereedkomen en goedkeuring door partijen van een dergelijke aanpassing, zal de aangepaste versie voor de oorspronkelijke in de plaats treden.
b. De planning legt op partijen een inspanningsverplichting -niet inhoudende een bouwplicht- om alle benodigde werkzaamheden binnen het daarin opgenomen tijdschema te (doen) verrichten, doch in ieder geval voor de daarin vastgelegde uiterste datum van realisering met inachtneming van eventuele wijzigingen van die datum als gevolg van bezwaar en beroepstermijnen, zulks om de voortgang te waarborgen en eventuele vertraging tot een minimum te beperken.

Artikel 12 – Overlegstructuur

a. Voor de begeleiding van de het project en de coördinatie tussen partijen, zal onder leiding van de gemeentelijk projectleider een **overleggroep** ingesteld worden.
b. In de Overleggroep hebben zitting vertegenwoordigers van de Gemeente en de Ontwikkelaar. De Overleggroep vergadert met een naar bevinding van zaken vast te stellen frequentie.
c. De overleggroep is niet bevoegd tot het verrichten van rechtshandelingen.
d. Partijen kunnen gezamenlijk de in lid a genoemde overlegstructuur aanpassen en desgewenst de projectcoördinatie namens hen door derden laten uitvoeren, in welk geval ook die derde(n) zitting hebben in de relevante overleggroepen.

Artikel 13 – Overdracht van rechten

Het is de Ontwikkelaar, niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De Gemeente zal haar toestemming slechts verlenen, indien de aspirant-rechtsopvolger zich uitdrukkelijk jegens de Gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe de Ontwikkelaar jegens de Gemeente gehouden is, zulks alsdan onder gelijke zekerheidsstelling, onverminderd het recht van de Gemeente om aan haar toestemming nog andere voorwaarden te verbinden. Deze bepaling geldt als een beding met goederenrechtelijke werking zoals bedoeld in artikel 3:83 lid 2 BW.

[redacted]

Artikel 14 – Ontbinding overeenkomst

a. Partijen hebben het recht om deze overeenkomst schriftelijk bij aangetekend schrijven te ontbinden met inachtneming van een termijn van vier weken, in de volgende gevallen:
   1. De Ontwikkelaar stemt niet in met het door het College van B&W goedgekeurde ontwerp bestemmingsplan en partijen komen niet alsnog tot overeenstemming hierover.
   2. Het College van B&W stemt niet in met het door de Ontwikkelaar opgestelde ontwerp bestemmingsplan en partijen komen niet alsnog tot overeenstemming hierover.
   3. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt door de gemeenteraad geweigerd of niet vastgesteld voor 31 december 2022 of het bestemmingsplan wordt niet onherroepelijk uiterlijk op 31 december 2024.
   4. Partijen bereiken geen overeenstemming over de bestekken en tekeningen voor de inrichting van de openbare ruimte.
   5. Het is onmogelijk gebleken om de voor het project benodigde vergunningen van hogere overheden te verkrijgen.
   6. Wanneer zich de situatie voordoet dat de in deze overeenkomst opgenomen bepalingen strijdig zijn met de latere besluitvorming, andere publiekrechtelijke besluiten en uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen.
   7. Er doen zich andere, buiten de invloedsfeer van partijen gelegen omstandigheden voor die uitvoering van het project onmogelijk maken.

b. In geval van ontbinding op een of meer van de aangeduide gronden is geen van partijen jegens de andere partij schadeplichtig. De Ontwikkelaar is aan de gemeente wel een evenredig gedeelte van de exploitatiebijdrage verschuldigd, berekend op basis van de werkzaamheden die de gemeente al heeft verricht en de kosten die zij al heeft gemaakt.

Artikel 15 – Publicatie en ter inzage legging

De Ontwikkelaar is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro binnen twee weken na sluiting van deze overeenkomst kennis zal geven van deze overeenkomst en op grond van artikel 6.2.12 Bro een zakelijke beschrijving van de inhoud van deze overeenkomst ter inzage zal leggen. Deze zakelijke beschrijving zal bestaan uit de naam van de wederpartij(en) van de Gemeente, vermelding van de (kadastrale percelen) waar de overeenkomst betrekking op heeft, de **locatie-eisen**, het bouwprogramma en vermelding van de datum van de overeenkomst. Tevens is de Ontwikkelaar zich ervan bewust dat de Gemeente op basis van een verzoek dan wel uitspraak op grond van de Wet openbaarheid bestuur eraan gehouden kan zijn informatie te verstrekken aan derden.

Artikel 16 – Hoofdelijkheid

Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als de Ontwikkelaar hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens de Gemeente aansprakelijk voor alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verbintenissen.

[redacted]

perspectief

Zwolle

Datum 23 september 2021
Ons kenmerk ZWVG-210922-NS

Artikel 17 – Geschillen
Alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, nadat minnelijk overleg niet heeft geleid tot beslechting van het geschil, worden voorgelegd aan rechtbank Overijssel, locatie Zwolle.

Artikel 18 – Bijlagen
De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkomen daarvan. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd voor zover dat nog niet is geschied en voor zover de bijlagen bij het aangaan van deze overeenkomst al gereed zijn. Bij strijdigheid tussen de bijlagen en de overeenkomst prevaleert de overeenkomst. De bijlagen zijn onderling gelijk in rang.

Bijlage 1.	Exploitatiegebied nr. P-147- d.d. 17 maart 2020
Bijlage 2.	Planning d.d. 17 augustus 2021
Bijlage 3.	Algemeen Programma van Eisen
Bijlage 4.	Stedelijk Ontwikkelingsplan d.d. 3 december 2020
Bijlage 5.	Verkooptekening 2020-52D d.d. 26 februari 2020
Bijlage 6.	Algemene Verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Zwolle 2012

Aldus in drievoud opgemaakt te Zwolle en getekend:

te Zwolle d.d. te Hattem d.d. 22/10/2021

De Gemeente Zwolle:

namens deze

De Ontwikkelaar Slokker Zwolle Schuttevaer B.V.
namens deze

Paraaf Gemeente

Paraaf Ontwikkelaar

perspectief

Zwolle

Datum 23 september 2021
Ons kenmerk ZWVG-210922-NS

[redacted]

te _____ d.d. _____
VOF Zwolle Schuttevaer

[redacted]

Disclaimer
Dit document dient enkel en alleen om een indruk te geven van een anterieure overeenkomst en welke zaken daarbij onder meer vastgelegd worden tussen de gemeente Zwolle en een initiatiefnemer/Ontwikkelaar. Afhankelijk van de situatie kunnen bepalingen gewijzigd, toegevoegd of geschrapt worden. De gemeente Zwolle behoudt zich daarbij het recht voor om de genoemde bepalingen inhoudelijk te wijzigen.

Paraaf Gemeente [redacted]

[redacted]

Wat kunt u zelf
voor gierzwaluwen doen?

Zelf een nestkast maken

Op de website van Gierzwaluw Bescherming Nederland staan verschillende werktekeningen voor gierzwaluwkasten. Daar vindt u ook meer informatie over het ophangen van nestkasten en het lokken van gierzwaluwen met geluid.
www.gierzwaluwbescherming.nl

DO'S

- Let op een vrije aanvliegroute. Bijvoorbeeld geen bomen op korte afstand.
- Zorg voor een minimale hoogte van 3 meter. Gierzwaluwen hebben deze hoogte nodig. Ze laten zich eerst vallen om daarna goed weg te kunnen vliegen.
- Plaats verschillende nestkasten of gierzwaluw-dakpannen bij elkaar. Gierzwaluwen zijn koloniebroeders en houden dus van elkaars gezelschap.

DONT'S

- Plaats kasten, neststenen of gierzwaluw-dakpannen liefst niet op het zuiden of zuid-westen; voorkom een te hoge temperatuur.
- Plaats nestkasten niet pal boven openslaande ramen. Een openstaand raam kan de aan-vliegroute verstoren.





Nestkasten op gevel of onder dakgoot

Kant-en-klaar

Deze leveranciers bieden kant-en-klare gierzwaluwdakpannen, inmetselstenen en gierzwaluwnestkasten:

- **Vogelbescherming Nederland** www.vogelbescherming.nl/webwinkel.nl
- **Vivara** www.vivara.nl
- **Waveka** www.waveka.nl

STICHTING AVIFAUNA ZWOLLE
Onderzoek Bescherming Educatie

Vogelbescherming NEDERLAND

Zwolle

Deze folder is mogelijk gemaakt door Vogelbescherming Nederland, Stichting Avifauna Zwolle en de Gemeente Zwolle.
Illustratie gierzwaluw: [redacted]
fotografie: [redacted] en [redacted]

Meer informatie bij Avifauna
www.avifaunazwolle.nl
info@avifaunazwolle.nl I [redacted]



HELP
Gierzwaluwen
in Zwolle en omstreken

Wat kunt u voor gierzwaluwen doen?

Na hun lange trek komen gierzwaluwen ieder jaar op exact dezelfde plaats terug om te broeden. Tot op de centimeter nauwkeurig onthouden ze waar ze vorig jaar hun nest hadden. Precies die ene scheefliggende dakpan of die ene kier in de daklijst vinden ze terug.



Zorgwekkende achteruitgang

Doordat wij onze gevels beter isoleren, daken renoveren en oude panden afbreken, is het voor gierzwaluwen steeds moeilijker om geschikte nestgelegenheid te vinden. Exacte gegevens voor Nederland zijn niet bekend, maar in Engeland is de laatste tien jaar bijna de helft van de gierzwaluwen verdwenen. Vermoedelijk geldt dit ook voor Nederland.

Nestplaatsen zijn wettelijke beschermd

Omdat gierzwaluwen zo plaatstrouw zijn én voor hun nestgelegenheid volledig afhankelijk zijn van menselijke bebouwing, is hun nestplaats jaarrond beschermd in de wet Natuurbescherming.
Dat betekent dat als u gierzwaluwen 'onder de pannen' heeft, u verplicht bent om de nestgelegenheid in stand te houden of vervangende nestruimte aan te bieden bij (dak)renovatie.

Waar kunt én moet u aan denken:

- bij dakrenovatie: kieren niet helemaal dichten, loodslabben niet helemaal aankloppen, boeidelen iets laten wijken
- hang gierzwaluwnestkasten op
- breng gierzwaluwdakpannen aan
- metsel gierzwaluwneststenen in

Lees op de achterkant van deze folder meer tips!

Ook u bent verplicht nestgelegenheid in stand te houden of vervangende nestruimte aan te bieden!

Wat zijn gierzwaluwen?

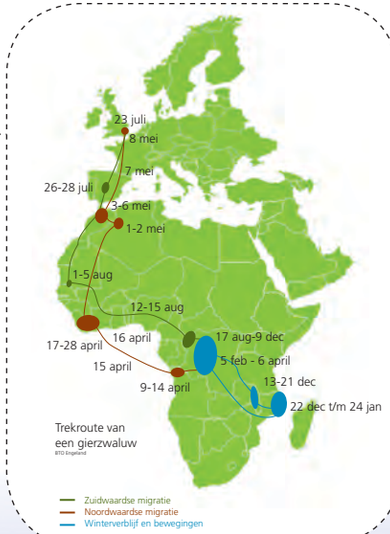
Srie, srie, srie... hoor je 's zomers boven Zwolle. Het is het hoge, schrille geluid van razendsnelle gierzwaluwen. Gierzwaluwen lijken op vliegende ankertjes, ze zijn donker en hebben lange spitse vleugels aan een torpedovorming lichaam.

Trekvogels

Jaarlijks vliegen gierzwaluwen bijna 20.000 kilometer. Ze blijven van eind april tot begin augustus in ons land, daarna trekken ze naar het zuiden. Via Spanje en Marokko over de Sahara naar West-Afrika. Daar stopt de reis niet: ze vliegen door naar Zuidoost-Afrika (Congo, Mozambique). Tussen februari en april vliegen ze terug naar het noorden, soms met afstanden van 650 kilometer per dag.

Alles in de lucht, behalve nestelen

Gierzwaluwen zijn volledig aangepast op een leven in de lucht. Ze doen alles vliegend: eten, slapen en zelfs paren! Je zult een gierzwaluw nooit in een boom zien zitten. Alleen om hun eieren te leggen en jongen groot te brengen, komen gierzwaluwen op 'de grond'. Oorspronkelijk waren gierzwaluwen kliffen- en rotsenbewoners. Ondertussen zien ze onze gebouwen als geschikte broedplaatsen. Ze vinden nestgelegenheid oonder dakpannen, daklijsten of boeidelen en in kieren en gaten.



Bijzondere vogel

Gierzwaluwen zijn geen familie van 'echte' zwaluwen zoals boeren- of huiszwaluwen. Gierzwaluwen zijn nog het meest verwant aan de kolibri's.

Hun wetenschappelijke naam is 'apus apus'. Dit is afgeleid van het Oud-Griekse 'apous', oftewel 'pootloze'. Dit verwijst naar hun pootjes die zo kort zijn, dat ze niet rechtop kunnen staan.

Een gierzwaluw legt jaarlijks een afstand af van 15.000 tot 20.000 kilometer. Ze kunnen wel 20 jaar oud worden en dat houdt in dat ze tijdens hun leven een afstand afleggen die overeen komt met 10 x de wereld rond vliegen.

Vliegen kost veel energie en ze hebben dus veel voedsel nodig. Gierzwaluwen eten tot wel 10.000 insecten per dag.



Bedrijven & organisaties

HELP Gierzwaluwen

in Zwolle en omstreken

Wettelijke beschermd

Omdat gierzwaluwen plaatstrouw zijn en voor hun nestgelegenheid volledig afhankelijk zijn van gebouwen, is hun nestplaats jaarrond beschermd in de Wet Natuurbescherming (voorheen Flora en Fauna-wet). Dat betekent dat als u gierzwaluwen 'onder de pannen' heeft, u verplicht bent om de nestgelegenheid in stand te houden of vervangende nestruimte aan te bieden bij (dak)renovatie.

ANDERE ZWOLSE ORGANISATIES EN BEDRIJVEN GINGEN U VOOR....

Avifauna Inlegvel bedrijven Gierzwaluw Zwolle.indd 1 23:15

EEN ZWOLS THEATER, ONDERNEMERS, WONINGBOUWVERENIGINGEN EN DE GGD HEBBEN IN SAMENWERKING MET AVIFAUNA ZWOLLE EN DE GEMEENTE ZWOLLE AL GOEDE ONDERKOMENS GEREALISEERD VOOR GIERZWALUWEN





Wet Natuurbescherming

De gemeente Zwolle en Avifauna Zwolle willen u stimuleren om u te in te zetten voor het behoud van de gierzwaluwen. Daarnaast bent u als ondernemer verplicht u aan de Wet Natuurbescherming te houden. Wij realiseren ons dat u verdwaalt in dit woud aan regelgeving. Wij nodigen u uit om contact met ons op te nemen bij al uw vragen, ondersteuning en het uitvoeren van quickscans.

Wat u als bedrijf al kan én moet doen:

- bij dakrenovatie: kieren niet helemaal dichten, loodslabben niet helemaal aankloppen, boeidelen iets laten wijken.
- hang gierzwaluwnestkasten op
- breng gierzwaluwdakpannen aan
- mestel gierzwaluwneststenen in

Meer informatie

- **Gierzwaluwbescherming Nederland**
  www.gierzwaluwbescherming.nl
- **Vogelbescherming Nederland**
  www.vogelbescherming.nl/webwinkel.nl
- **Vivara**
  www.vivara.nl
- **Waveka**
  www.waveka.nl
- **Wet Natuurbescherming**
  www.overheidsite.nl
- **Gemeente Zwolle**
  www.zwolle.nl
- **Stichting Avifauna Zwolle**
  www.avifaunazwolle.nl



Vogelbescherming NEDERLAND

Zwolle

Deze folder is mogelijk gemaakt door Vogelbescherming Nederland, stichting Avifauna Zwolle en de Gemeente Zwolle.
Illustratie gierzwaluw: [redacted]
fotografie: [redacted] en [redacted]

Meer informatie bij Avifauna

www.avifaunazwolle.nl
info@avifaunazwolle.nl I [redacted]

harmonie

Zwolle

BESLUIT TOT RUILING

Datum 14 februari 2023
Ons kenmerk 221209-ZWVG-LD-001

Betreffende: ruiling van tien (10) percelen grond gelegen aan de [redacted], [redacted] en de [redacted] te Zwolle in het kader van project [redacted].

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN ZWOLLE,

OVERWEGENDE DAT:

- de Gemeente eigenaar is van de onroerende zaken:
  - zes percelen grond gelegen aan de [redacted] te Zwolle, kadastraal bekend Gemeente Zwolle, sectie A, nummer 7325 gedeeltelijk;
  - twee percelen grond gelegen aan de [redacted] te Zwolle, kadastraal bekend Gemeente Zwolle, sectie A, nummer 8928 gedeeltelijk,

  ter gezamenlijke grootte van circa 118 m²,
  als onroerende zaak B aangegeven op de situatietekening die als Bijlage 1 is gehecht aan het hierna beschreven Addendum;

- de besloten vennootschappen: Slokker Zwolle Schuttevaer B.V. en Schuttevaer Zwolle B.V. en VOF Zwolle Schuttevaer hierna tezamen te noemen: "**de Ontwikkelaar**" eigenaar zijn van de onroerende zaken:
  - twee percelen grond gelegen aan de [redacted] te Zwolle, kadastraal bekend Gemeente Zwolle, sectie A, nummer 7326 gedeeltelijk, ter gezamenlijke grootte van circa 69 m²;

  als onroerende zaak A aangegeven op de situatietekening die als Bijlage 1 is gehecht aan het hierna beschreven Addendum;

- de Gemeente en Ontwikkelaar op 4 november 2021 respectievelijk 22 oktober 2021 een anterieure overeenkomst betreffende [redacted] te [redacted] Zwolle, hierna "**de Anterieure overeenkomst**", hebben getekend inzake de realisatie van een woningbouwproject met parkeer- en fietskelder, een deel commerciële ruimte en een buitenruimte met onder andere groenvoorzieningen en een publiekelijke route langzaam verkeer (hierna: "**het Project**");

- De Ontwikkelaar het groen realiseert rondom en tussen de bebouwing conform het door de Ontwikkelaar opgestelde groenplan genaamd "De Zwaan – [redacted] Zwolle toelichting groen t.b.v. SOP" d.d. 22-10-2020;

- Partijen na het sluiten van de Anterieure overeenkomst, en naar aanleiding van het traject om te komen tot de aanvraag omgevingsvergunning, hebben geconstateerd dat enkele groenstroken rondom het Project dwars door de eigendomsgrens lopen, wat tot gevolg heeft dat na realisatie van het Project het beheer en onderhoud van die groenstroken deels door de Gemeente en deels door de Ontwikkelaar (of haar rechtsopvolgers) zal moeten worden uitgevoerd;

Datum 14 februari 2023
Ons kenmerk 221209-ZWVG-LD-001

- Partijen vorenstaande een onwenselijke situatie vinden, die zij willen voorkomen door het ruilen van onroerende zaak A en onroerende zaak B, tegen betaling van een toegift door de Ontwikkelaar aan de Gemeente van € [redacted] -- (zegge: [redacted] euro) en onder de overige voorwaarden van die ruilovereenkomst, zoals vastgelegd in het Addendum op de Anterieure overeenkomst met kenmerk 221209-ZWVG-LD-001 - hierna "**het Addendum**";

- de ruilovereenkomst, waarvoor bij dit besluit goedkeuring wordt verleend, mede een verkoopprijs bevat die voortvloeit uit de Grondprijzennota 2022.

Gelet op artikel 160 van de Gemeentewet en het Mandaatbesluit van de Gemeente Zwolle d.d. 20 oktober 2022 en het daarin opgenomen ondermandaat, paragraaf 11.1. sub 2;

BESLUITEN:

1. de ruilovereenkomst met de Ontwikkelaar aan te gaan, tegen betaling door de Ontwikkelaar aan de Gemeente van een toegift van € [redacted] -- (zegge: [redacted] euro) en onder de overige in het Addendum overeengekomen voorwaarden, op grond waarvan, ten titel van ruiling:

   a. de Gemeente overdraagt aan de Ontwikkelaar:
   - zes percelen grond gelegen aan de [redacted] te Zwolle, kadastraal bekend Gemeente Zwolle, sectie A, nummer 7325 gedeeltelijk;
   - twee percelen grond gelegen aan de [redacted] te Zwolle, kadastraal bekend Gemeente Zwolle, sectie A, nummer 8928 gedeeltelijk;

   gezamenlijk ter grootte van circa 118 m², zoals met een oranje kleurarcering is aangegeven op de situatietekening 2022-029, d.d. 30 maart 2022;

   b. de Gemeente van de Ontwikkelaar tegen betaling van een toegift van € [redacted] -- (zegge: [redacted] euro), de overdracht aanvaardt van:
   - twee percelen grond gelegen aan de [redacted] te Zwolle, kadastraal bekend Gemeente Zwolle, sectie A, nummer 7326 gedeeltelijk, ter gezamenlijke grootte van circa 69 m², in groene kleurarcering aangegeven op de genoemde situatietekening 2022-029;

Burgemeester en wethouders van Zwolle,
namens dezen,

[redacted]

bericht

Ruimte en Economie

Stadskantoor

Retouradre

Slokker

t.a.v. de

ZWOLLE

www

Uw kenmerk	Z11-JWZ/TIJ
Ons kenmerk	ZWRE/AV/192
Behandeld door	
Datum	18 april 2018
Onderwerp	Locatieontwikkeling

Geachte heer

Op 15 februari 2018 heeft u ons een brief gestuurd (inclusief memorandum Lexence 7 februari 2018) over de planontwikkeling en omgeving. Hierbinnen valt ook het perceel dat in bezit is van Slokker Vastgoed B.V. In de brief refereert u aan de tussen de gemeente Zwolle en Slokker Vastgoed B.V. gesloten intentieovereenkomst en doet u een voorstel voor een toekomstige publiek-private samenwerking. Onderdeel daarvan is het 1-op-1 gunnen van gemeentelijke gronden aan Slokker Vastgoed B.V.

Deze brief beantwoordt uw vraag en schetst een beeld van het verdere planvormingsproces van het gebied , zoals de gemeente die nu voor ogen heeft.

De intentieovereenkomst

Op 27 november 2017 hebben wij een intentieovereenkomst gesloten. Doel van deze intentieovereenkomst is de periode tot 27 maart 2018 te benutten om wederzijds onderzoeken te doen:

- Initiatiefnemer zal voor eigen rekening een verkenningen verrichten en een verkennende stedenbouwkundig visie (kaart en toelichting) voor het onderzoeksgebied vervaardigen, daarvoor gelden de in de Startnotitie Stedenbouwkundige Verkenning Herontwikkeling e.o. d.d. 6 juni 2017 aangegeven randvoorwaarden.
- De gemeente zal voor eigen rekening en risico een fictieve stedenbouwkundige studie verrichten voor het parkeerterrein aan de waterzijde en de overige nabije omgeving. Doel hiervan is dat een mogelijke ontwikkeling aan de en in de toekomst mogelijk andere ontwikkelingen in de nabije omgeving aansluiten bij een gewenst stedenbouwkundig/planologisch toekomstbeeld van het gebied

Op basis van de uitkomsten van de onderzoeken kunnen op basis van artikel 7 van de intentieovereenkomst partijen al dan niet tot verdere samenwerking besluiten.

Datum 18 april 2018

Ons kenmerk

Huidige stand van zaken verkenningen
Een stedenbouwkundige studie voor de [redacted] en omgeving is in concept gereed. De afgelopen periode is Slokker Vastgoed B.V. inhoudelijk betrokken geweest bij de totstandkoming hiervan. De stedenbouwkundige studie [redacted] en omgeving leidt tot een aantal wezenlijke onderzoeksvragen die beantwoord moeten worden alvorens te beslissen al dan niet over te gaan tot een integrale gebiedsontwikkeling:

- Is het mogelijk het parkeerterrein aan de kade te herontwikkelen naar onder meer horeca en woningbouw? Deze vraag hangt nauw samen met het parkeervraagstuk op binnenstad niveau en de nog op te stellen gemeentelijke mobiliteitsvisie.
- Is een nieuwe parkeerlocatie te vinden voor de marktkooplui die nu hun vrachtauto's parkeren bij de [redacted]?
- Is het mogelijk de woonwagens te verplaatsen?
- Is het mogelijk de tafeltennisvereniging te huisvesten in het plangebied of te verplaatsen naar elders?
- Hoe om te gaan met de aanlegplaats van de rederijschepen aan de [redacted]?

Het verdere planvormingsproces
Het afgelopen jaar zijn diverse stappen ondernomen in de verkenning [redacted] en omgeving. We zijn nu in een fase aangekomen om richtinggevende keuzes te maken voor het vervolgproces. Drie lijnen staan daarbij centraal:

1. Slokker vastgoed stelt een stedenbouwkundig ontwikkelsplan op voor de locatie [redacted], zoals afgesproken in de intentieovereenkomst. De door de gemeente opgestelde concept stedenbouwkundige verkenning [redacted] en omgeving is daarvoor richtinggevend;
2. Afronden stedenbouwkundige studie [redacted] en omgeving.
3. Op basis van 1 en 2 bepalen of partijen gelet op de nog openstaande wezenlijke onderzoeksvragen, doorgaan met het verkennen of een locatieontwikkeling [redacted] al dan niet met verdere gebiedsontwikkeling haalbaar is en wat de rol van de gemeente precies gaat zijn. Voorafgaand aan besluitvorming door college (en raad) hierover is ook nog communicatie met de directe omgeving noodzakelijk.. Voor de rolneming van de gemeente zijn twee aspecten van belang. Op de eerste plaats de ambities van de gemeente voor de ontwikkeling van dit gebied. Daarnaast heeft de gemeente haar grondpositie..

Kortom
Tot op het moment van stap 3 kan de gemeente niet besluiten of zij een samenwerking aan wenst te gaan met Slokker B.V., of enig andere partij voor een integrale gebiedsontwikkeling dan wel of zij tot grondverkoop wenst over te gaan.

De komende periode staat in het teken van het uitvoeren van de intentieovereenkomst en het opstellen van een stedenbouwkundig ontwikkelplan [redacted] door Slokker vastgoed b.v..

Datum 18 april 2018
Ons kenmerk

De gesloten intentieovereenkomst zal hiervoor verlengd worden, omdat deze per 27 maart 2018 reeds is verlopen. Een voorstel hiertoe kunt u op korte termijn tegemoet zien.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

[redacted]

[redacted]
Planoloog gemeente Zwolle

Voor de locatie [redacted] is in overleg tussen Slokker Vastgoed en de gemeente Zwolle, JSA geselecteerd om hun visie uit te werken naar een stedenbouwkundig ontwikkel perspectief. Met de inhoudelijke opmerkingen dat de ambitie en kwaliteit van de getoonde visie in het vervolg traject vastgehouden moet worden. Het plangebied, in eigendom van Slokker Vastgoed, wordt gezien als een eerste fase van een grotere gebiedsontwikkeling. Belangrijk hierin is dat eventuele latere fasen goed moeten kunnen aansluiten op deze eerste fase. Op 11 maart heeft [redacted] een toelichting gegeven op de planontwikkeling.

Voor deze planontwikkeling zijn de volgende documenten relevant:
Stedenbouwkundige verkenning [redacted], februari 2018.
Startnotitie verkenning herontwikkeling [redacted] 26062017
Beeldkwaliteitplan binnenstad en schil, juni 2016.

Er is een flinke stap gemaakt. Het plan heeft een stedelijker karakter gekregen met een eigenzinnig hoogteaccent die zich naar boven toe verjongt. De verticaliteit van het plan is onder andere daarmee sterker geworden. De verschillende bouwblokken zijn verder uitgewerkt, er is meer afwisseling ontstaan. Het witte gebouw licht op in het plangebied en maakt daarmee het ensemble minder zwaar. Door het gebied bewegend ontstaan steeds weer verassende gezichtspunten. De ambitie is onverminderd hoog.

Aansluiting en samenhang, onderdeel van een reeks
Het plangebied [redacted] vormt onderdeel, en laatste afrondende ontwikkeling, van het “Waterplein”. Een reeks projecten rondom het stuk stadgracht van Katwolderplein tot aan de [redacted]. Ook vormt het onderdeel van de gevelwand langs de Pannekoekendijk, [redacted] en Burg. [redacted]. Een zone waar verdichting plaats vindt en een uitwerking vormt van de nieuwe stedelijkheid van Zwolle. (individuele architectonische expressie, direct gepositioneerd aan het trottoir, veelal functies in de plint en daarmee directe relatie met de openbare ruimte). De positie in deze reeksen bepaald voor een groot deel de identiteit van het plangebied.

Het bebouwingsensemble van de studentenhuisvesting vormt in deze reeks een uitzonderingspositie. Hier is de bebouwing eenduidig architectonisch uitgewerkt en nauwelijks direct gekoppeld aan het trottoir. De volumes zijn hier gepositioneerd in een groene ruimte. De afwijkende opzet markeert de hoek in de ruimtelijke structuur van de stad.

Bij het Katwolderplein opent de gevelwand en is er via het plein een relatie met het achterliggende woongebied gecreëerd. Voor het plangebied [redacted] is het Katwolderplein een goede referentie omdat de gevelwand zich hier ook opent, een openbare ruimte wordt toegevoegd die een verbinding legt met het achterliggende gebied. Ook de opzet van een reeks panden met individuele architectonische expressie en een hoogte accent vergelijkbaar met de “kop van Hoog” is hier denkbaar. Het plan van JSA sluit hier stedenbouwkundig goed op aan.

Aansluiting op de stadsstraat en het oevermilieu
In de presentatie is het thema recreatieve groene oever op een overtuigende wijze meegenomen in de planvorming van de oeverzone. Deze ligt echter buiten het huidige plangebied. De vraag is hoe het plan nu al kan reageren op de (toekomstige) aanwezigheid van het kademilieu. In de visie van de gemeente Zwolle was een centrale scheg opgenomen die op een heldere wijze het binnengebied, en daarmee het hele plan, direct koppelde aan de kade en het water. De huidige uitwerking van JSA mist een sterke aansluiting tussen de openbare ruimte langs de kade, het binnengebied en de omgeving, waarmee de betekenis van de binnenruimte aan kracht verliest. Dit geldt voor de positie en uitwerking van de bouwvolumes, hoogteverschillen (trappen en peil opgetild maaiveld) maar ook de positionering van (openbare) functies in de plint aan het binnengebied en het trottoir. Een functie in de plint kan bijvoorbeeld een goede bijdrage leveren aan het functioneren van het gebied. Ook kan de binnenruimte meer doorgezet worden naar buiten, waarmee het beter zichtbaar wordt vanuit de omgeving. Dit is van belang voor de betekenis van de nieuwe buitenruimte voor de stad.

De positie van blok C markeert de hoekverdraaiing in de verkaveling en vormt een mooie inleiding naar het binnengebied. De vraag is of de ruimte tussen B en C voldoende is of bijzonder genoeg is. Ook komt door de positionering van blok C de zijgevel van het Campanile hotel nadrukkelijk in beeld bewegend in de rooilijn.

Samenhang met Dieze
De verschijningsvorm van het huidige plangebied mist elke relatie met de aangrenzende woningen van Dieze. De bebouwing en buitenruimte negeert de aangrenzende bebouwing, het vormt een echte achterkantsituatie.

De planontwikkeling van JSA brengt daar verandering in. Van achterkant situatie wordt het getransformeerd naar een voorkant situatie. Er vindt wel een duidelijke verspinging plaats van één a twee bouwlagen in de omgeving naar drie à vier bouwlagen. Ook wordt de bebouwing naar voren geschoven en deels op de rand van het trottoir geplaatst. (Dit is buiten het bebouwingsvlak in het huidige bestemmingsplan.) De verbinding tussen de Van Miereveltstraat en het binnengebied is vormgegeven met trappen naar een opgetild maaiveld. De mate waarin het terrein wordt opgetild is niet helemaal duidelijk, uitgangspunt is max. 1,20 m tot 1,50 m. Dit is belangrijk omdat de hoogte van het opgetilde maaiveld bepaald of een voetganger vanuit de omgeving op het dek kan kijken of niet. De mate van relatie tussen de verschillende buitenruimtes en daarmee de betekeniswaarde voor de stad wordt voor een groot deel door deze hoogte bepaald.

Door de nieuwe bouwblokken in één rooilijn te schuiven ontstaat wandvorming van een grotere schaal en maat dan de huidige woonbebouwing. (In de huidige situatie schermen bomen het zicht op het gebied af. Deze geven veel lucht aan het profiel.) Dit geeft wel enige confrontatie met de huidige woningen. Het is een overweging waard om bouwblok E terug te leggen en daarmee de rooilijn net als op de hoek te laten verspringen. Het levert een onderbreking op in de rooilijn waarmee de schaal en maat wordt verzacht en er een inleiding naar het binnengebied ontstaat. Het is belangrijk om te onderzoeken of een deel van de bomen op een of andere manier terug kunnen

komen in het nieuwe plan. Uitgangspunt van het groenbeleid van de gemeente Zwolle is dat het kappen van bomen gecompenseerd moet worden binnen het plangebied. De confrontatie van de nieuwe gevelwanden direct aan de straat vormt een risico ten aanzien van draagvlak vanuit de omgeving. De aansluiting van het plangebied op de Miereveltstraat vergt een zorgvuldige uitwerking.

Uitgangspunten Waterplein
De bouwhoogte van het hoogste accent (12 lagen) wijkt af van de uitgangspunten, waarin de maximale bouwhoogte van 9 lagen is opgenomen, en staat niet echt op de tweede rij. (Bouwhoogte van max 15 meter en bebouwingsdichtheid van max 50 % van huidige bestemmingsplan wordt hiermee overschreden. Tevens overschrijdt het de maximale bouwhoogte van de hoogbouwvisie (laag tot middelhoog) opgenomen in het structuurplan.) Het geschetste beeld is echter overtuigend. De bouwhoogte van 12 lagen komt overeen met de bouwhoogte van het bouwplan “Kop van Hoog” aan de Pannenkoekendijk. De sprong van vier naar twee bouwlagen van de naburige woonbebouwing aan de Mierveltstraat is passend.

De positie van het bouwplan aan het waterplein in massa en hoogte is helder. Het idee van coulissenwerking biedt kans voor een interessant ensemble. De zoektocht naar een gevarieerd dakenlandschap is opgepakt. De moderne interpretatie van het Zwolse dakenlandschap is positief en daarmee onderscheidt het zich van het meer op historie leunende ontwerp van het Kraanbolwerk. Het is nu echter eenvormig door consequent voor een lessenaarskap te kiezen. Toevoegen van een andere kapvorm zal het concept van pandsgewijze opbouw versterken.

De relatie en beleving van het water is nu erg terughoudend. Behalve zichtrelatie vanuit de gevels grenzend aan de [redacted] reageert het plan nauwelijks op de kade en het water. Het middelste bouwblok aan de [redacted] (blok b) vormt een behoorlijk scherm waarmee de pleinruimtes binnen in het plangebied weinig relatie met het water hebben en hier veel schaduwwerking optreedt. Door de rooilijn aan de [redacted] meer te laten verspringen ontstaat de mogelijkheid om een betere inleiding naar het binnengebied te maken. Tevens ontstaat er wellicht meer zonlicht in het westelijke hof.

De uitwerking van het binnengebied biedt de kans om het onderscheid tussen het Kraanbolwerk aan de binnenzijde van de stadsgracht behalve stedenbouwkundig en architectonisch ook in de buitenruimte tot uitdrukking te laten komen. De groene referentiebeelden van pagina 155 sluiten hier goed op aan.

Beeld en kwaliteit
Het hoogteaccent faciliteert op een interessante wijze een goede oriëntatie in de routing. Stedenbouwkundig een erg mooie hoekoplossing.

Het plan heeft een duidelijke pandsgewijze opbouw met een prettige korrel, schaal en maat. Alleen blok B (parallel aan de [redacted]) wijkt af hiervan af door een driedeling in kap, materiaalgebruik en architectonische uitwerking. Voorkeur gaat uit

naar een sterkere individuele expressie. In de architectonische uitwerking van het hele plangebied is de individuele expressie per bouwblok aandachtspunt.

Het plan heeft een goed alzijdige oriëntatie en zijn voldoende verankerd op de grond. De relatie met de openbare ruimte in de plint is nog een aandachtspunt. Dit past overigens bij de fase waarin het plan zich bevindt.

Een herkenbare opbouw van plint, middendeel en dakbeëindiging is een belangrijk onderwerp in de verder architectonische uitwerking van het plan. Deze driedeling komt nu nog onvoldoende tot uiting.

Voor een stedenbouwkundig ontwikkelplan en de fase waarin de planvorming bevindt een definitieve materiaalkeuze te vroeg. In het plan van JSA wordt al wel een eerste denkrichting uitgelegd. Vanuit het perspectief dat op deze locatie stedenbouwkundig gezien de voorkeur uit gaat naar een pandgewijze opbouw met individuele architectonische expressie, gaat de voorkeur uit naar een individuelere materiaalkeuze per pand. Het voorstel om bijvoorbeeld een groene gevel in het plan op verschillende plekken te situeren strookt niet met deze opvatting.

Aspecten vanuit relevante beleidsvelden:

Verkeer:
De parkeervraag van bewoners bezoekers en commerciële- c.q. kantoorruimte dient op eigen terrein opgelost te worden. Het toetsingskader voor ontwikkelingen, bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor parkeren is vastgelegd in de regeling parkeernormen 2016 van de gemeente Zwolle. In deze regeling staan uitgangspunten voor het bepalen van de parkeeropgave waarvoor bandbreedtes worden gehanteerd. Het plangebied is in Zwolle getypeerd als 1) zeer sterk stedelijk en b) ‘schil centrum’. Uitgangspunt bij de berekening van de theoretische parkeeropgave is het gemiddelde van de bandbreedte van de CROW-parkeerkencijfers.

Om te kunnen beoordelen of het plan voldoende beantwoord aan de mobiliteitsvraag voor deze plek dient een uitgebreide onderbouwing te komen. Maximaal uitwisselbare parkeerplaatsen en deelauto’s kunnen bijvoorbeeld bijdragen aan een beperking van het totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen.

Groenstructuur
Voor het beleid voor groen geldt dat bomen moeten worden gehandhaafd of op eigen terrein gecompenseerd dient te worden. De bomen aan de [redacted] zijn onderdeel van de hoofd groenstructuur. Dit zijn aandachtpunten om in de planuitwerking in nauw overleg uit te werken.

Milieuaspecten
Ook hiervoor geldt dat het belangrijk is om dit nauw overleg uit te werken. Algemeen geldt dat er een ontwikkeling gaande is om de maximale snelheid op wegen in de binnenstad terug te brengen van 50 naar 30 km/uur. Dit kan invloed hebben op de geluidsbelasting.

voorstel

Zwolle

Beslisnota voor het college

Datum 27 september 2023

Openbaar

Openbaar

Onderwerp	Indienen aanvragen voor de startbouwimpuls
Versienummer	
Portefeuillehouder	[redacted]
Informant	[redacted]
Afdeling	Ruimte en Economie
Telefoon	[redacted]
Email	[redacted]@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel	Maak een keuze
Begroting wijzigen	Nee
Dekking ten laste van	

Parafering	datumparaaf
Afdelingshoofd	
[redacted]	
Portefeuillehouder	

Raad

- ☐ Informatienota voor de raad
- ☐ Opinienota voor de raad
- ☐ Beslisnota voor de raad
- ☐ n.v.t.

Bijlagen

Steunverklaring voor indiening van Zwolse projecten.

Ontwerp besluit

1 In te stemmen middels bijgevoegde steunverklaring met het aanvragen van de startbouwimpuls voor de volgende projecten:
   a. De Tippe (Van Wonen)
   b. Wythem: het Buyten
   c. De Knarrenhof (De Tippe)
   d. De Swollenaer
   e. De Tippe ([redacted])
   f. Winkelcentrum Stadshagen
   g. De Zwaan

[redacted] eren over de aanvragen via bijgevoegde informatienota

Collegebesluit d.d.:

☐ Conform

Zwolle

Datum 27 september 2023

- ☐ Gewijzigd
- ☐ Aangehouden
- ☐ Teruggenomen

Datum 27 september 2023

Toelichting op het voorstel

Inleiding

De woningbouwopgave is onverminderd groot met name in de opgave om betaalbare woningen toe te voegen. Dat ziet ook de Rijksoverheid en met de startbouwimpuls wil ze maximale inzet van de partijen om de gemaakte afspraken te realiseren. Het doel van de startbouwimpuls is om zoveel mogelijk projecten te laten starten met de bouw in 2024 en 2025. Er is [redacted] euro beschikbaar om de verwachte terugval van de woningbouw de komende jaren te beperken. De regeling is vlak voor de zomer in concept bekend geworden. De aanvraagprocedure loopt tot 13 oktober. In deze nota wordt u geïnformeerd over het afweegkader en de Zwolse projecten die in aanmerking komen voor deze subsidie.

Dit is één van de afgesproken acties uit het Actieplan Doorbouwen wat voor de zomer is besproken in het college. Hiermee geven we uitvoering aan deze afspraak.

Randvoorwaarden

Er zijn harde randvoorwaarden geformuleerd waaraan een aanvraag moet voldoen om in aanmerking te komen:

- De startbouw van alle woningen is uiterlijk in 2024 of in 2025
- De oplevering van alle woningen bij de subsidieaanvraag is uiterlijk 36 maanden na start bouw
- Het gaat om permanente woningbouw
- Aandeel betaalbare woningen is minimaal 50% (volgens de landelijke normen)
- Er is juridische zekerheid over de start bouw. Dit kan volgens bestemmingsplan, afspraken aannemers en omgevingsvergunning
- De ontwikkelaar of corporatie onderschrijft de aanvraag
- Het betreft een project van minimaal 10 woningen
- De maximale bijdrage per woning is [redacted] (incl. BTW)

Regionale spreiding

Om te voorkomen dat alle subsidie in een deel van land terecht komt is er een maximale subsidie ingesteld. Elke woondealregio kan maximaal 16% van het beschikbare budget ontvangen. Zwolle valt onder de woondealregio West Overijssel. Er is [redacted] beschikbaar, 16 % is [redacted] wat maximaal beschikbaar is voor deze regio. Er zijn 35 woondealregio's in Nederland dus niet alle woondealgebieden zullen het maximale budget kunnen krijgen.

Beoordelingsproces

Er zijn 3 stappen in het beoordelingsproces:

1. Er wordt getoetst of het project voldoet aan de randvoorwaarden zoals hierboven is opgegeven. In deze stap is er geen reparatie mogelijkheid gezien de korte doorloopsnelheid. Bij andere subsidies zoals de WBI is dit er wel. Er is dus maar 1 kans om een goede aanvraag in te dienen.
2. Er wordt in deze stap de projecten gescoord op 3 onderdelen: snelheid, hardheid en efficiëntie. Projecten die sneller starten, meer juridische zekerheid hebben en een lage gevraagde rijksbijdrage scoren hoger. Dit levert uiteindelijk een ranglijst op.

3. In stap 3 kijkt een beoordelingscommissie naar de ranking en brengt een advies uit. Bij deze stap wordt onder andere gekeken naar doelmatigheid, eigen bijdrage vanuit het project en de regionale spreiding.

Zwolse aanmeldingen

Voor de zomer is er een groslijst ingediend met daarop 15 Zwolse projecten. Deze groslijst was bedoeld om inzicht te krijgen bij het ministerie over de mogelijke potentiële aanvragen en doelmatigheid van de subsidie. De randvoorwaarden zijn na analyse nog wat aangescherpt en nu is het mogelijk om definitieve aanvragen in te dienen. De randvoorwaarde over juridische zekerheid is een hard knockout criterium geworden. Dat betekent dat een deel van de Zwolse groslijst niet meer relevant is om verder mee te gaan bij deze subsidie. Daarnaast zijn een aantal projecten afgevallen vanwege het programma of andere redenen. De betreffende projecten zijn hierover geïnformeerd. Uiteindelijk blijven er 7 Zwolse aanvragen over om ingediend te worden.

Beoogd effect

Subsidie binnenhalen om zodoende bij deze projecten de woningen te bouwen in 2024 en 2025.

Argumenten

1. 8 Zwolse projecten voldoen aan de voorwaarden

Vanuit de groslijst zijn er uiteindelijk 8 aanvragen overgebleven die voldoen aan alle criteria en welke in aanmerking kunnen komen voor de subsidie. Hiervoor hebben we gezamenlijk de aanvraagformulieren ingevuld en deze willen we aanmelden. Het betreft:

Project	**Woningen**	**Betaalbaar**	**Start bouw**	**Juridische zekerheid**	**Gevraagde Bijdrage**
De Swollenaer (LTO gebouw)					
Knarrenhof De [redacted]e	51	86%	2024	Bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk	€ [redacted] € [redacted] p/w
Wijthmen					
De Tippe Van Wonen	46	67%	2024	Bestemmingsplan is vastgesteld en onherroeppelijk	€ [redacted] € [redacted] p/w
De Tippe Dura Vermeer					
Winkelcentrum Stadshagen [redacted]	276	64%	2024	Bestemmingsplan is vastgesteld en *herroepelijk* (bezwaarprocedure)	€ [redacted] € [redacted] p/w
De Zwaan	70	53%	2025	Bestemmingsplan is vastgesteld en *herroeppelijk* (RVS!)	€ [redacted] € [redacted] w
[redacted]					

2. Steunverklaring vanuit college is onderdeel van de aanvraag.

Omdat het ministerie alleen projecten wil honoreren die op punt staan te beginnen en waar volledige commitment op is van alle partijen, is een steunverklaring onderdeel van de aanvraag. Zowel van de ontwikkelende partij als van de gemeente wordt gevraagd om een steunverklaring waarbij ze de aanvraag onderschrijft. De aanvragen zijn gezamenlijk ingevuld door projectleiders en ontwikkelende partij. Vanuit het betreffende project is daarmee commitment op het uitvoeren van de planning en de inzet van de middelen. Daarom kan het college bijgevoegde steunverklaring ondertekenen.

Risico's

1. Gemeente moet rekening houden met staatssteun

De gemeente is aanvrager en ontvanger van de subsidie. Hierbij wordt er subsidie tussen 2 overheden verstrekt en is er geen sprake van staatssteun. Bij het uitkeren van de subsidie dient de gemeente rekening te houden met het aspect staatssteun, en kan het geld niet rechtstreeks naar een ontwikkelende partij overgemaakt worden. Hoe we de subsidies goed weg kunnen zetten is per project verschillend en zal via de projecten uiteindelijk georganiseerd worden.

2. Toch niet realiseren woningen

De subsidie wordt in 2023 nog overgemaakt naar de gemeente. Bij het toch niet realiseren van de woningen zal deze terugbetaald moeten worden.

Financiën

Via de reguliere projectlijn wordt besloten over hoe de inzet van de subsidiegelden gebeurd. De financiële gevolgen worden dan ook via het project inzichtelijk gemaakt.

Communicatie

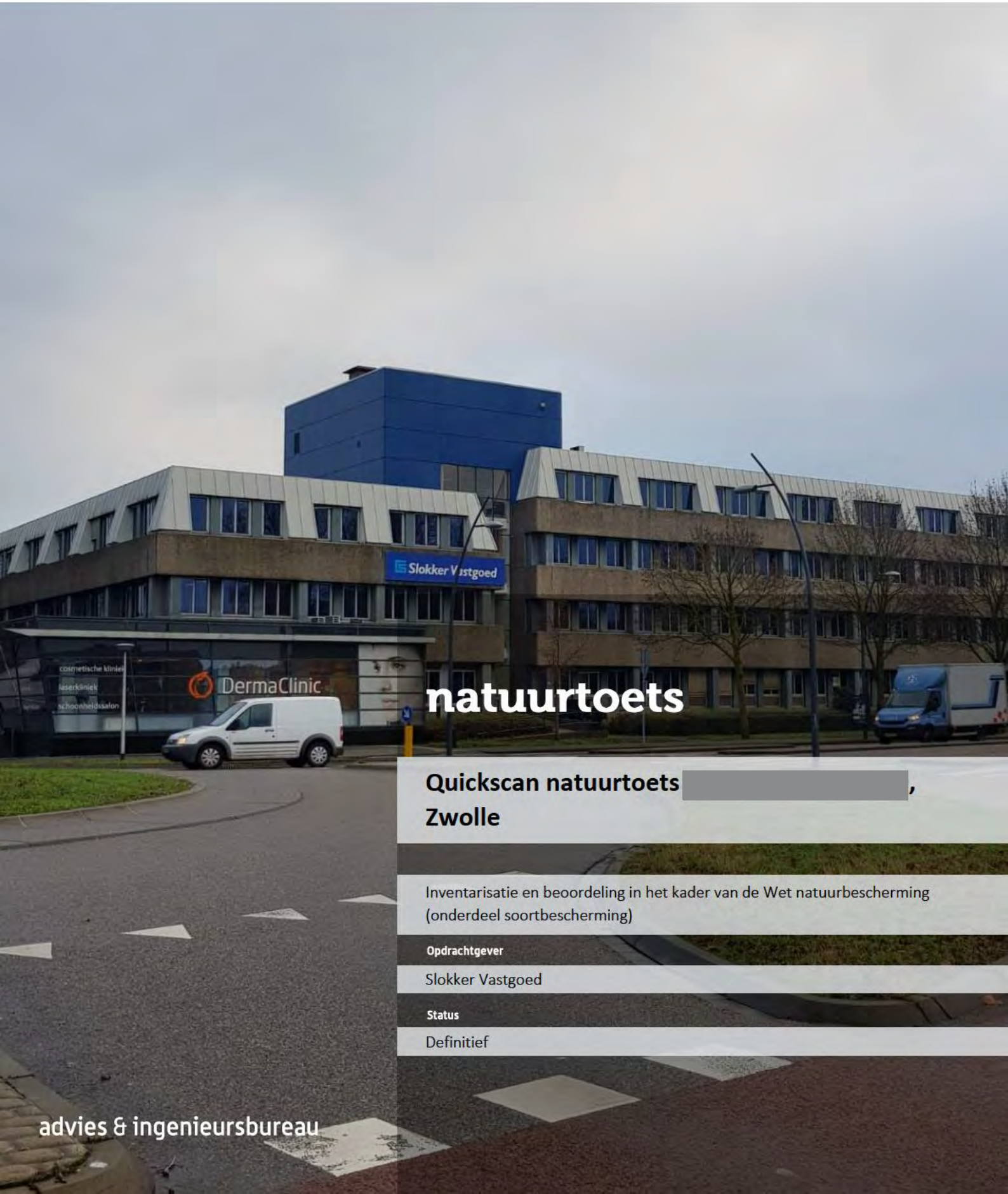
Er is met alle projecten nauw contact over het indienen van de SBI aanvragen. Vanuit de ontwikkelende partijen ontvangen we steunverklaring die samen met de gemeentelijke steunverklaring onderdeel is van de aanvraag. Bij honorering zal er aandacht zijn voor communicatie.

Vervolg

Het indienen van de aanvragen kan tot 13 oktober. Verwachting is dat er half november uitslag komt van de subsidie, waarbij in de planning nu rekening gehouden wordt met uitkering eind 2023.

Openbaarheid

Deze nota is openbaar.



natuurtoets

Quickscan natuurtoets [redacted], Zwolle

Inventarisatie en beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming (onderdeel soortbescherming)

Opdrachtgever

Slokker Vastgoed

Status

Definitief

advies & ingenieursbureau

[redacted]
[redacted] Zwolle
T [redacted]
E info@ecogroen.nl
[redacted] www.ecogroen.nl

Colofon

Titel

Quickscan natuurtoets [redacted] Zwolle

Subtitel

Inventarisatie en beoordeling in het kader van de Wet natuurbescher-ming (onderdeel soortbescherming)

Projectcode	Datum	Status
20-010	4 maart 2020	Definitief

Auteur(s)

[redacted]

Tweede lezer

[redacted]

Opdrachtgever

Slokker Vastgoed bv

© Ecogroen bv

Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, mits onder vermelding van bron en status.

[redacted] en [redacted] (2020). Quickscan natuurtoets [redacted], Zwolle. Inventarisatie en beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming (onderdeel soortbescherming). Rapport 20-010. Ecogroen bv, Zwolle.

Inhoud

Samenvatting 1

1. Inleiding 2
1.1 Aanleiding en doelstelling 2
1.2 Huidige situatie en voorgenomen ontwikkelingen 2
1.3 Leeswijzer 3

2. Kader en methode 4
2.1 Wettelijk kader 4
2.2 Onderzoeksmethode 4

3. Soortbescherming 6
3.1 Flora 6
3.2 Zoogdieren 6
3.3 Broedvogels 10
3.4 Amfibieën 11
3.5 Overige soortgroepen 11

4. Geraadpleegde bronnen 12

Samenvatting

Aanleiding en doelstelling

Slokker Vastgoed is voornemens om de bebouwing aan de [redacted] in Zwolle te slopen en een appartementencomplex te realiseren. Uitvoering van dit plan kan negatieve gevolgen hebben voor beschermde natuurwaarden. De Wet natuurbescherming verplicht vooraf te toetsen of activiteiten (kunnen) conflicteren met beschermde natuurwaarden.

Op verzoek van Slokker Vastgoed heeft Ecogroen een quickscan natuurtoets (onderdeel soortbescherming) uitgevoerd om inzicht te krijgen in mogelijke effecten op aanwezige natuurwaarden door de beoogde werkzaamheden.

Soortbescherming

- In aanwezige bebouwing in het plangebied zijn potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Binnen het plangebied zijn geen onmisbare vliegroutes en/of foerageergebieden aanwezig.
- Er zijn oude sporen (uitwerpselen) van steenmarter aangetroffen. Van voortplantingsplaatsen of andere vaste verblijfplaatsen van de soort is geen sprake.
- Dichte bosschages in het plangebied zijn mogelijk geschikt als verblijfplaats van egel.
- Nesten van broedvogels met jaarrond beschermde nestlocaties zijn binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden niet aangetroffen en deze worden ook niet verwacht. Wel zijn gedurende de broedtijd enkele algemene vogelsoorten broedend te verwachten binnen het plangebied en binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden.
- Er zijn geen verblijfplaatsen/ groeiplaatsen van flora, grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen, ongewervelden en vissen aangetroffen of te verwachten die bescherming genieten, uitgezonderd soorten waarvoor vrijstelling geldt in de provincie Overijssel.

Advies

- Door de sloop van de bebouwing gaan potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen verloren. Geadviseerd wordt om aanvullend onderzoek uit te laten voeren. Wanneer verblijfplaatsen van vleermuizen door de werkzaamheden verloren gaan, is het aanvragen van een ontheffing noodzakelijk.
- Door de verwijdering van dichte bosschages gaan mogelijk verblijfplaatsen van de egel verloren. Geadviseerd wordt om aanvullend onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van egel. Bij het aantreffen van een egelverblijfplaats binnen het plangebied is het noodzakelijk om een ontheffing Wet natuurbescherming aan te vragen.
- Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor 15 februari en na 15 december. Wanneer werkzaamheden binnen deze periode worden opgestart adviseren we om een broedvogelcontrole uit te voeren door een ter zake deskundige.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Slokker Vastgoed is voornemens om de bebouwing aan de [redacted] in Zwolle te slopen en een appartementencomplex te realiseren. Voor het uitvoering van het plan is een bestemmingsplanwijziging nodig. Uitvoering van dit plan kan negatieve gevolgen hebben voor beschermde natuurwaarden. De Wet natuurbescherming verplicht vooraf te toetsen of activiteiten (kunnen) conflicteren met beschermde natuurwaarden.

Op verzoek van Slokker Vastgoed heeft Ecogroen een quickscan natuurtoets (onderdeel soortbescherming) uitgevoerd om inzicht te krijgen in mogelijke effecten op aanwezige natuurwaarden door de beoogde werkzaamheden. In voorliggend rapport worden de methodiek en de uitkomsten van deze toetsing beschreven.

1.2 Huidige situatie en voorgenomen ontwikkelingen

Het plangebied is gelegen aan de [redacted] en ligt ten noorden van het oude centrum van Zwolle (zie figuur 1.1). De bebouwing betreft een kantoorgebouw (zie foto voorzijde rapport) welke grotendeels leeg staat. Rondom het gebouw zijn een verhard parkeerterrein, begroeiing en enkele bomen aanwezig.

Er zijn plannen om de bebouwing in 2021 te slopen en begroeiing direct rondom het gebouw te rooien. In afstemming met de gemeente vinden mogelijk ook aanpassingen plaats aan het gemeentelijke groen rondom het plangebied. Op het vrijkomende perceel wordt vervolgens een nieuw appartementencomplex gebouwd.



Figuur 1.1: *Ligging van het plangebied (binnen rode omlijning). Bron luchtfoto: Google Earth.*

1.3 Leeswijzer

Voorliggend rapport gaat in hoofdstuk 2 in op het wettelijk kader en de onderzoeksmethodiek. Vervolgens wordt een effectanalyse en -beoordeling gegeven ten aanzien van beschermde soorten (hoofdstuk 3). In hoofdstuk 4 zijn de geraadpleegde bronnen vermeld.

2. Kader en methode

2.1 Wettelijk kader

De Wet natuurbescherming (Staatsblad, 2016) regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden, soorten en houtopstanden. Voor de volledige wettekst van de Wet natuurbescherming verwijzen wij naar: https://wetten.overheid.nl/BWBR0037552. In dit rapport wordt ingegaan op de soortbescherming. Conform de uitvraag wordt het onderdeel gebiedsbescherming en houtopstanden niet getoetst. In kader 2.1 geven we een samenvatting van de relevante wetteksten.

Kader 2.1 Wet natuurbescherming

Zorgplicht (artikel 1.11)

De Wet eist van iedereen zorgplicht voor de natuur. Zorgplicht is altijd van kracht, ook ten aanzien van niet beschermde natuur. Artikel 1.11 schrijft voor dat niemand moedwillig natuurgebieden of in het wild levende dieren of planten of hun directe leefomgeving mag verstoren, schaden of doden. Dit kan door het achterwege laten van een handeling of door het treffen van maatregelen ter voorkoming van schade of -als zelfs dat niet kan- de ontstane schade zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken. Een voorbeeld van voorzorg is het werken in de minst kwetsbare periode van soorten.

Soorten (hoofdstuk 3)

Hoofdstuk 3 regelt de bescherming van soorten. De bescherming van soorten is verdeeld over de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10. Het betreft de bescherming van:

- Vogels zoals genoemd in de Vogelrichtlijn (artikel 3.1), in de praktijk vaak onderverdeeld in:
  - Vogels met jaarrond beschermde nesten, zoals huismus, gierzwaluw en buizerd.
  - Overige vogels, waarvan nesten alleen tijdens het broedseizoen zijn beschermd (periode van nestbouw, ei-leg, broeden en voeren van de jongen op het nest).
- Soorten (exclusief vogels) van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I), zoals bedoeld in artikel 3.5.
- Andere soorten (artikel 3.10), onderverdeeld in:
  - Soorten waarvoor geen vrijstelling geldt.
  - Soorten waarvoor -op basis van de betreffende provinciale verordening- vrijstelling van de verbodsbepalingen geldt.

Indien effecten niet zijn uit te sluiten moet -voorafgaand aan het vaststellen van een plan- zijn beoordeeld of er uitzicht is op het verkrijgen van een ontheffing. Als er aantoonbaar uitzicht is op het verkrijgen van een ontheffing dan kan het plan worden vastgesteld. Als bij ruimtelijke ingrepen verbodsbepalingen worden overtreden dan is het noodzakelijk om een ontheffing aan te vragen bij het bevoegd gezag, tenzij gewerkt kan worden volgens een goedgekeurde gedragscode. Het bevoegd gezag is meestal de provincie waar (het grootste deel van) de ingreep of activiteit plaatsvindt, soms is dat het Rijk. Voor het verkrijgen van een ontheffing moet zijn beschreven hoe de initiatiefnemer er voor zorgt dat schade aan beschermde soorten tot een minimum beperkt blijft, welke mitigerende en compenserende maatregelen nodig zijn, dat alternatieven ontbreken en aan welk wettelijk belang wordt voldaan.

2.2 Onderzoeksmethode

Literatuuronderzoek

Om de aanwezige of te verwachten beschermde waarden binnen de invloedssfeer van het plangebied in beeld te brengen is gestart met een literatuuronderzoek. Hierbij is onderzocht of beschermde soorten bekend zijn in of in de directe omgeving van het plangebied. Hiervoor is onder andere gebruik gemaakt van de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF, 2020).

Onderzoek beschermde soorten

De verzamelde informatie uit het literatuuronderzoek vormt de basis voor het veldbezoek dat op 13 januari 2020 (6°C, weinig wind, droog en bewolkt) is uitgevoerd. Tijdens het veldbezoek zijn het plangebied en de directe omgeving onderzocht, waarbij aandacht is besteed aan beschermde soorten binnen de Wet natuurbescherming. Speciale aandacht is uitgegaan naar aanwezigheid van (mogelijke) jaarrond beschermde nesten van broedvogels in de bebouwing en bomen binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden. Daarnaast zijn bomen en bebouwing gecontroleerd op de geschiktheid als vaste verblijfplaats voor vleermuizen en grondgebonden zoogdieren zoals steenmarter.

Effectbeoordeling en bepalen vervolgstappen

Op basis van het uitgevoerde literatuuronderzoek en het veldbezoek is beoordeeld welke beschermde soorten (mogelijk) aanwezig zijn. Vervolgens is op basis van het voorgenomen plan bepaald welke effecten kunnen optreden op beschermde soorten en of vervolgstappen (zoals nader onderzoek en een ontheffingsaanvraag) vereist zijn.

3. Soortbescherming

3.1 Flora

Tijdens het veldbezoek zijn geen in de Wet natuurbescherming beschermde plantensoorten of plantensoorten van de Rode Lijst aangetroffen. Op basis van de aangetroffen soortensamenstelling, de terreingesteldheid en bekende verspreidingsgegevens (NDFF, 2020) worden deze soorten ook niet verwacht. Het nemen van vervolgstappen ten aanzien van de soortgroep flora is in het kader van de Wet natuurbescherming niet aan de orde.

3.2 Zoogdieren

Vleermuizen

Het leefgebied van vleermuizen bestaat uit verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebieden (zie ook kader 4.1). Hieronder worden deze onderdelen nader beschreven.

Kader 4.1 Vleermuizen

Verblijfplaatsen
Verblijfplaatsen kunnen zich bevinden in donkere en voor vleermuizen bereikbare ruimten in bomen, huizen, kelders et cetera en kunnen aanwezig zijn in de vorm van kraamverblijven / zomerverblijven, baltslocaties / paarverblijven en winterverblijven. Verstoring, beschadiging, vernietiging of het verwijderen van deze verblijfplaatsen is verboden.

Vliegroutes
Voor oriëntatie tijdens de trek van en naar hun verblijfplaatsen en foerageergebieden gebruiken vleermuizen veelal jarenlang dezelfde structuren. Vanwege dit traditiegetrouwe gedrag van vleermuizen vormen bepaalde lijnvormige structuren (bijvoorbeeld rijen woningen, watergangen en bomenrijen) een belangrijk onderdeel van een vliegroute. Wanneer alternatieve structuren ontbreken zijn dergelijke structuren 'onmisbaar' en zodoende beschermd.

Foerageergebieden
Locaties waar insecten aanwezig zijn, bijvoorbeeld langs randen van bossen, bomenrijen of boven water zijn van belang als foerageergebied voor vleermuizen. Foerageergebied van vleermuizen geniet binnen de Wet natuurbescherming echter geen juridische bescherming, tenzij het onmisbaar is voor het voortbestaan van een populatie.

Verblijfplaatsen

Tijdens het veldbezoek zijn potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen als de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis aangetroffen in de bebouwing binnen het plangebied. Potentiële verblijfplaatsen zijn aanwezig in de vorm van kieren/ ruimten achter gevelplaten (zie figuur 4.1). Bomen met holten en/of spleten die als potentiele verblijfplaatsen kunnen dienen, zijn niet aangetroffen in het plangebied. Door de sloop van de bebouwing gaan deze potentiële verblijfplaatsen verloren.



Figuur 3.1 *Kieren tussen platen in de bebouwing die als potentiële verblijfplaats kunnen dienen voor vleermuizen.*

Voor het wegnemen van verblijfplaatsen van vleermuizen is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming (of verklaring van geen bedenkingen[1]) noodzakelijk. Hierbij is van belang dat de functionele leefomgeving van de aanwezige vleermuizen niet in gevaar komt. Het is noodzakelijk om de volgende actie(s) te ondernemen:

Aanvullend onderzoek

- Aanvullend vleermuisonderzoek is noodzakelijk conform kennisdocumenten (BIJ12, 2017a en b) en landelijk vleermuisprotocol (Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus, 2017). In deze situatie is het noodzakelijk om in de periode half mei tot en met september vier nachtelijke bezoeken te brengen. Met de informatie die met gericht onderzoek wordt verzameld, kan maatwerk worden geleverd met betrekking tot de te nemen mitigerende maatregelen.

Mitigerende maatregelen (indien verblijfplaatsen aanwezig blijken te zijn)

Mochten in de bebouwing verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn (indien aangetoond door aanvullend onderzoek), dan zijn de volgende maatregelen noodzakelijk:

- Bij aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen is het aanvragen van ontheffing Wet natuurbescherming noodzakelijk bij bevoegd gezag (provincie Overijssel). Hiervoor dient een activiteitenplan opgesteld te worden waarin duidelijk wordt welke functie het plangebied heeft voor vleermuizen, welke effecten optreden en op welke wijze effecten voorkomen worden. De looptijd van een ontheffingsaanvraag Wet natuurbescherming is maximaal 20 weken;

[1] Indien de Wet natuurbescherming aanhaakt in een Omgevingsvergunningprocedure.

- Bij de planning van de sloop dient rekening gehouden te worden met de seizoensactiviteit van vleermuizen om verstoring in de meest kwetsbare perioden (kraam-, paar- en of overwinteringsperiode) te voorkomen. De precieze planning is afhankelijk van de uitkomsten van het aanvullend onderzoek en de (verwachte) functie die het plangebied heeft voor vleermuizen. Normaliter is de meest geschikte periode voor het uitvoeren van sloopwerkzaamheden 1 oktober - 15 november en 1 april -15 mei (weersafhankelijk);
- Voorafgaand aan de sloop is het noodzakelijk om de bebouwing ongeschikt te maken voor vleermuizen door tochtgaten te maken. Hiervoor zijn verschillende manieren zoals het maken van gaten in muren en het verwijderen van kozijnen en gevelplaten. Met een controle kan vervolgens gecheckt worden of de vleermuizen daadwerkelijk vertrokken zijn; NB: Het ongeschikt maken is alleen toegestaan met een ontheffing Wet natuurbescherming en volgens de voorschriften in de ontheffing;
- Ter vervanging van de te verwijderen verblijfplaatsen dienen vervangende verblijfplaatsen te worden gerealiseerd. Als tijdelijke voorziening om de periode tussen sloop en nieuwbouw te overbruggen, kunnen vleermuiskasten opgehangen worden. De kasten dienen in de meeste gevallen minimaal drie maanden voorafgaand aan de sloop geplaatst te worden. Daarnaast dienen in de nieuwbouw of in omliggende gebouwen permanente verblijven aangebracht te worden;
- Bovenstaande maatregelen dienen te worden uitgevoerd in overleg met een vleermuisdeskundige.

Ontheffing voor soorten als de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis wordt bij vrijwel alle aanvragen verleend, waarbij vooral de (on)mogelijkheid om alternatieve voorzieningen aan te brengen bepalend is voor het al dan niet verlenen van de ontheffing. Aan de ontheffingsvoorwaarde kan gezien onderstaande criteria worden voldaan, waardoor de ontheffing verleend kan worden:

- In voorliggende situatie kan de functionaliteit van de leefomgeving gegarandeerd worden door het realiseren van nieuwe verblijfplaatsen voor vleermuizen in bijvoorbeeld de nieuwbouw en vleermuizen tijdens het uitvoeren van de sloopwerkzaamheden te ontzien door de bebouwing ongeschikt te maken voor vleermuizen.
- Het belang van de sloop van de huidige asbesthoudende bebouwing kan worden onderbouwd met het volgende belang: In het kader van de volksgezondheid of de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten.
- Het ontbreken van alternatieven kan onderbouwd worden door aan te geven dat vervangende nieuwbouw een duurzame oplossing vormt de ontstane ongewenste situatie (o.a. met leegstand en asbest).

Op basis van bovenstaande is aangetoond dat er uitzicht is op ontheffing: de Wet natuurbescherming staat vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg ten aanzien van gebouwbewonende vleermuizen.

Vliegroutes en foerageergebieden

Door aanwezigheid van opgaande lijnvormige structuren worden de randen van het plangebied mogelijk (beperkt) gebruikt als foerageergebied en vliegroute voor soorten als gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger en ruige dwergvleermuis (NDFF, 2020).

In de omgeving zijn voldoende alternatieve, geleidende elementen aanwezig in de vorm van singels en bebouwing die als vliegroute kunnen dienen. Ook zijn er in de omgeving voldoende alternatieve foerageergebieden, zoals watergangen, bomenlanen en stadsparkjes. De voorgenomen plannen geven dan ook geen aanleiding schade te veronderstellen aan onmisbare vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen. Vervolgstappen voor vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen zijn niet aan de orde.

Grondgebonden zoogdieren

Steenmarter

Tijdens het veldbezoek zijn op de bovenste etage van het gebouw enkele oude uitwerpselen van steenmarter aangetroffen. Vanwege de afwezigheid van andere sporen zoals verse uitwerpselen en prooiresten worden geen voortplantings- of andere vaste verblijfplaatsen van steenmarter verwacht in het plangebied. Het nemen van vervolgstappen voor steenmarter is niet aan de orde.

Egel

In de directe omgeving van het plangebied meerdere waarnemingen bekend van egel. Zo is in 2018 een egel 200 meter ten westen van het plangebied waargenomen (NDFF, 2020). Mogelijk zijn dichte bosschages in het plangebied geschikt als verblijfplaats en beperkt als foerageergebied voor egel. Van onmisbaar foerageergebied is geen sprake gezien de hoeveelheid alternatief foerageergebied in de omgeving (bijvoorbeeld tuinen, gazons en overig groen). Door de verwijdering van dichte begroeiing gaan de potentiële zomerverblijfplaatsen van de egel verloren. Vervolgstappen ten aanzien van egel zijn noodzakelijk.

Vervolgstappen

Geadviseerd wordt om aanvullend onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van egel binnen het plangebied. Vervolgonderzoek vindt plaats aan het begin en eind van de nacht in de actieve periode van de egel (mei tot en met september). In voorliggende situatie kan het benodigde egelonderzoek gecombineerd worden met het nachtelijke onderzoek naar vleermuizen. Hierbij wordt gelet op rondscharrelende egels die een indicatie zijn voor de aanwezigheid van verblijfplaatsen. Door verspreid in de periode mei tot en met september vier nachtelijke bezoeken uit te voeren ontstaat een betrouwbaar beeld van het terreingebruik door egel.

Bij het aantreffen van een egelverblijfplaats binnen het plangebied is het noodzakelijk om een ontheffing Wet natuurbescherming aan te vragen bij het bevoegd gezag (provincie Overijssel). Er dienen in dat geval mitigerende maatregelen te worden getroffen om de functionaliteit van de verblijfplaats van egel te waarborgen.

Overige zoogdieren

Vaste verblijfplaatsen van overige beschermde grondgebonden zoogdieren worden op basis van terreinkenmerken, het veldbezoek en bekende verspreidingsgegevens (NDFF 2020) uitgesloten. Vervolgstappen voor deze soorten zijn niet aan de orde.

Wel zijn in het plangebied vaste verblijfplaatsen van een aantal algemeen voorkomende grondgebonden zoogdiersoorten aangetroffen en/of te verwachten. Dit zijn onder andere huisspitsmuis en bosmuis. Bij de geplande ingrepen kunnen enkele verblijfplaatsen en/of exemplaren van deze grondgebonden zoogdie-

ren geschaad worden. In voorliggende situatie geldt voor deze soorten in de provincie Overijssel vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Wet natuurbescherming, waardoor het nemen van vervolgstappen voor deze zoogdieren niet aan de orde is.

3.3 Broedvogels

Bij broedvogels wordt in de praktijk onderscheid gemaakt in twee categorieën met een verschillend beschermingsregime (zie kader 2.1).

Broedvogels met jaarrond beschermde nesten

Van veel broedvogels zijn nesten alleen gedurende het broedseizoen beschermd. Voor een aantal vogelsoorten geldt dat de nestlocatie inclusief de functionele leefomgeving jaarrond beschermd zijn (zie kader 4.2).

Kader 4.2 Broedvogels met jaarrond beschermde nestplaatsen

Onder jaarrond beschermde nesten van broedvogels wordt in provincie Overijssel verstaan: in functie zijnde nesten van de boerenzwaluw, boomvalk, bosuil, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, huismus, huiszwaluw, kerkuil, oehoe, ooievaar, raaf, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, torenvalk, wespendief, zeearend, zwarte specht en zwarte wouw. Voor sommige andere soorten geldt dat de nesten jaarrond beschermd zijn als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen.

In het plangebied zijn geen waarnemingen bekend van broedvogels met jaarrond beschermde nesten (NDFF, 2020). Tijdens het veldbezoek zijn in het plangebied geen (geschikte) nestlocaties of onmisbaar foerageergebied aangetroffen van vogels waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn. Vervolgstappen zijn niet aan de orde voor broedvogels met jaarrond beschermde nesten.

Overige broedvogels

In en nabij het plangebied is broedbiotoop aanwezig voor algemene vogelsoorten als kauw (bebouwing), houtduif, winterkoning, roodborst, merel, Turkse tortel en heggenmus (groenstroken).

Door sloop van de bebouwing en het rooien van beplanting gaan mogelijk nestlocaties van algemeen voorkomende broedvogels verloren. In de omgeving van het plangebied blijven ruim voldoende alternatieve nestlocaties beschikbaar als een nestlocatie verloren gaat.

Werkzaamheden die zorgen voor schade aan of ernstige verstoring van bewoonde nesten (leidend tot het verlaten van nesten), dienen te worden uitgevoerd buiten het broedseizoen (half december tot half februari). Met name te verwachten soorten als houtduif en merel kunnen tot laat in het seizoen doorgaan met broeden en ook vroeg in het seizoen starten met broeden. Indien werkzaamheden in de periode half februari tot half december worden opgestart dan is voorafgaand aan werkzaamheden een broedvogelcontrole nodig door een ter zake deskundige. Mochten broedende vogels aanwezig zijn dan dienen de werkzaamheden ter plekke te worden uitgesteld tot de jongen zijn uitgevlogen.

3.4 Amfibieën

In het plangebied ontbreekt (permanent) oppervlaktewater, waardoor voortplanting van amfibieën is uitgesloten. Op basis van het veldbezoek, terreinkenmerken en verspreidingsgegevens (o.a. NDFF, 2020) wordt ook overwintering van de soorten in de Habitatrichtlijn, de Verdragen van Bern en Bonn en nationaal beschermde amfibieën zonder provinciale vrijstelling (zoals knoflookpad, poelkikker en heikikker) uitgesloten. Vervolgstappen voor deze soorten zijn niet aan de orde.

Wel is -hetzij beperkt- overwintering van algemene amfibieënsoorten zoals gewone pad, bruine kikker en kleine watersalamander te verwachten in aanwezige ruigtes, rommelhoekjes, (muizen)holen en de strooisellaag in het plangebied. Bij realisatie van de plannen kunnen enkele exemplaren van bovengenoemde vrijgestelde amfibieën geschaad worden. In voorliggende situatie geldt voor deze soorten in de provincie Overijssel vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Wet natuurbescherming, waardoor het nemen van vervolgstappen voor deze amfibieën niet aan de orde is.

3.5 Overige soortgroepen

Op basis van de terreinkenmerken, habitateisen en bekende verspreidingsgegevens (NDFF, 2020) worden in het plangebied geen voortplanting of vaste verblijfplaatsen verwacht van beschermde vissen, ongewervelden en reptielen. Het nemen van vervolgstappen in het kader van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde voor deze soortgroepen.

4. Geraadpleegde bronnen

Literatuur

BIJ12 (2017a). Kennisdocument Gewone dwergvleermuis *Pipistrellus pipistrellus*. Versie 1.0, juli 2017.

BIJ12 (2017b). Kennisdocument Ruige dwergvleermuis *Pipistrellus nathusii*. Versie 1.0, juli 2017.

Dienst Regelingen (2009). Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten ontheffing Flora- en faunawet ruimtelijke ingreep.

Ministerie van EZ (2015). Besluit van de Minister van Economische zaken van 15 oktober 2015, DGAN-PDJNG / 15129301, houdende vaststelling van geactualiseerde Rode lijsten flora en fauna.

Staatsblad van het koninkrijk der Nederlanden (2016). Jaargang 2016, Nr. 34. Wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur (Wet natuurbescherming).

Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus & Zoogdiervereniging (2017). Vleermuisprotocol 2017, maart 2017.

Internet

NDFF (2020). Nationale Databank Flora en Fauna (https://ndff-ecogrid.nl). Geraadpleegd 13 januari 2020.

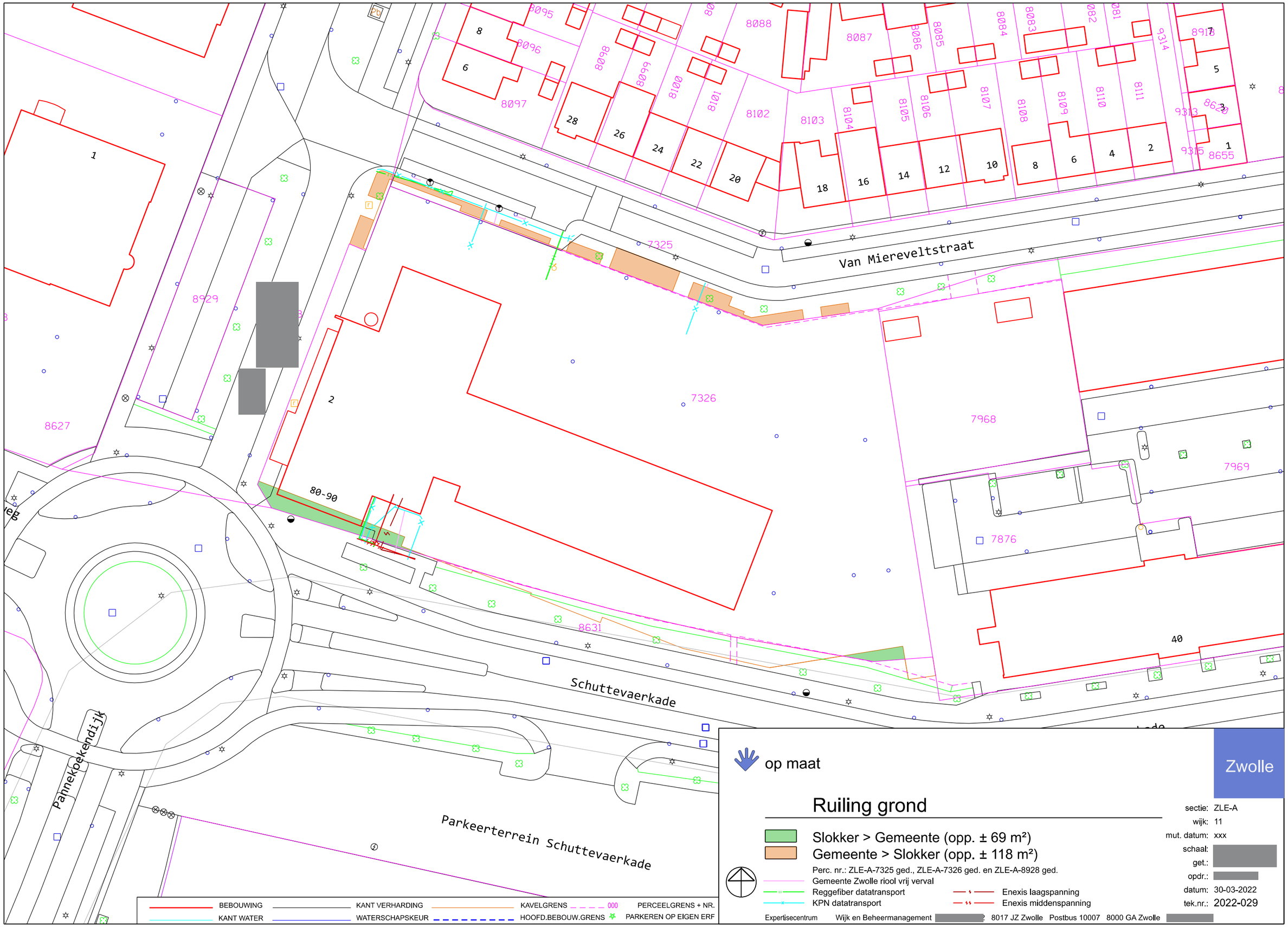
RAVON.nl (Website met soortinformatie over reptielen, amfibieën en vissen).

Sovon.nl (Website met soortinformatie over vogels).

Vlinderstichting.nl (Website met soortinformatie over vlinders en libellen).

Zoogdierenvereniging.nl (Website met soortinformatie over de Nederlandse zoogdieren).

Bijlagen

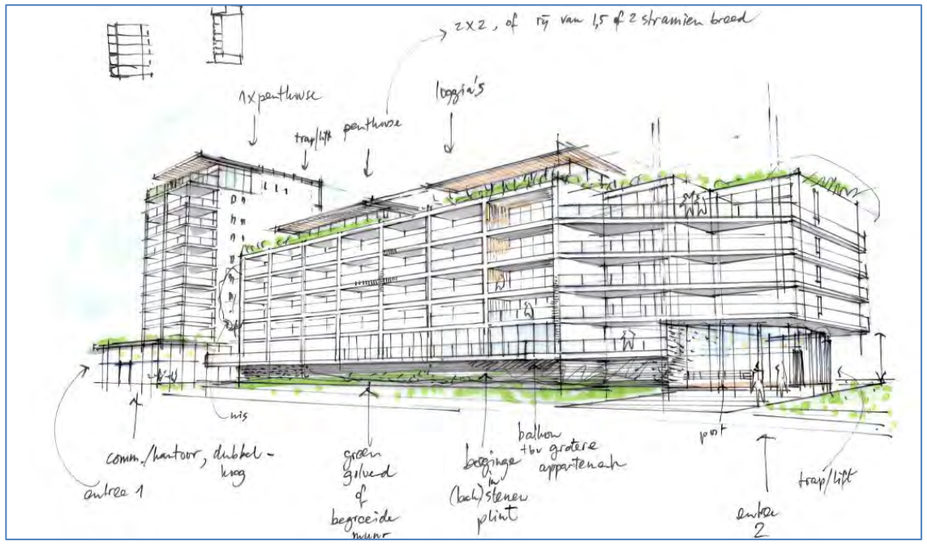

Van Miereveltstraat
Schuttevaerkade
Parkeerterrein Schuttevaerkade
Pannekoekendijk
7325
7326
7968
7969
7876
8631
8627
8929
8655
8095
8096
8097
8098
8099
8100
8101
8102
8103
8104
8105
8106
8107
8108
8109
8110
8111
8087
8088
8084
8083
8082
8081
8086
8085
9313
9314
9315
8917
80-90
40
BEBOUWING
KANT VERHARDING
KAVELGRENS
PERCEELGRENS + NR.
KANT WATER
WATERSCHAPSKEUR
HOOFD.BEBOUW.GRENS
PARKEREN OP EIGEN ERF
op maat
Zwolle
Ruiling grond
Slokker > Gemeente (opp. ± 69 m²)
Gemeente > Slokker (opp. ± 118 m²)
Perc. nr.: ZLE-A-7325 ged., ZLE-A-7326 ged. en ZLE-A-8928 ged.
Gemeente Zwolle riool vrij verval
Reggefiber datatransport
KPN datatransport
Enexis laagspanning
Enexis middenspanning
sectie: ZLE-A
wijk: 11
mut. datum: xxx
schaal:
get.:
opdr.:
datum: 30-03-2022
tek.nr.: 2022-029
Expertisecentrum
Wijk en Beheermanagement
8017 JZ Zwolle
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Slokker:
Paraaf Gemeente:

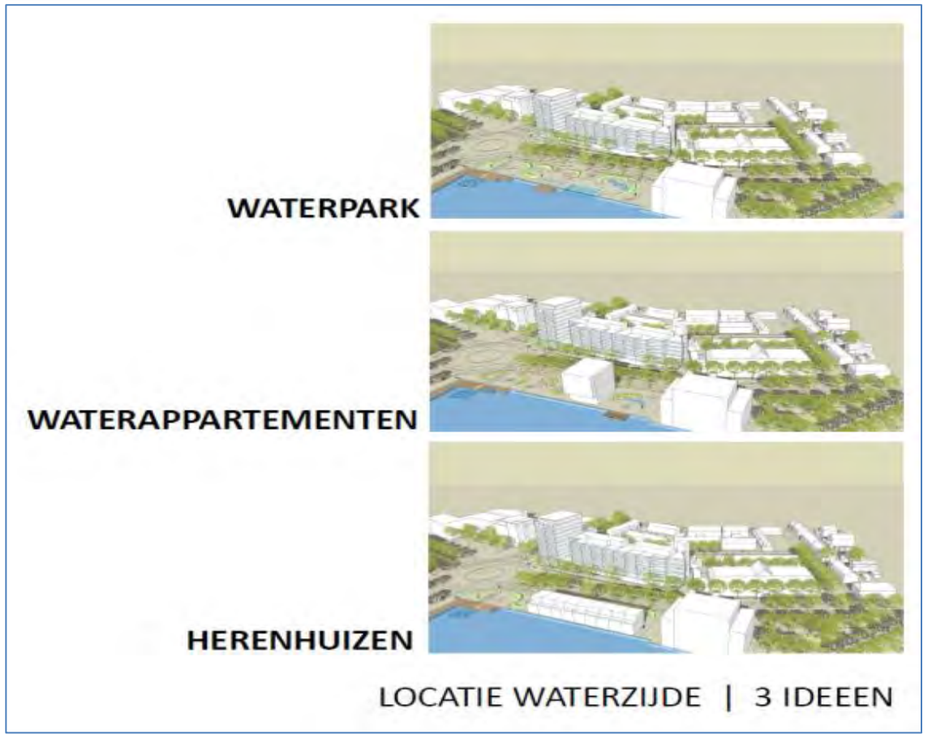
1. Het plan van Slokker vastgoed

- Een gevarieerd aanbod van 75 appartementen, waarvan het merendeel woningen van gemiddeld 100m² voor het middeldure koopsegment en 18 ruime penthouses voor het dure koopsegement;
- Toevoeging van ca. 600m² eigen kantoor/commercieel op beeldbepalende hoek.

Aan de waterzijde worden ook denkbeelden voor herontwikkeling geopperd. Die zijn per scenario als volgt:

- *Waterpark* met diverse parkachtige functies, zoals een fontein, steiger, paviljoen, elementen die het verblijf in het park stimuleren, etc.
- *Waterappartementen* met daaromheen groen;
- *Herenhuizen* in een rij van 9 grondgebonden woningen en een parkje.







2. Een partiele herziening van het bestemming is noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

Die is kansrijk maar binnen gestelde ambities en uitgangspunten

We volgen de Zwolse werkwijze van het creëren van meerwaarde en het zoeken van meekoppelkansen. Onder andere op het gebied van groenstructuren, klimaatadaptatie en duurzame energie.

Hoe? Zie ommezijde

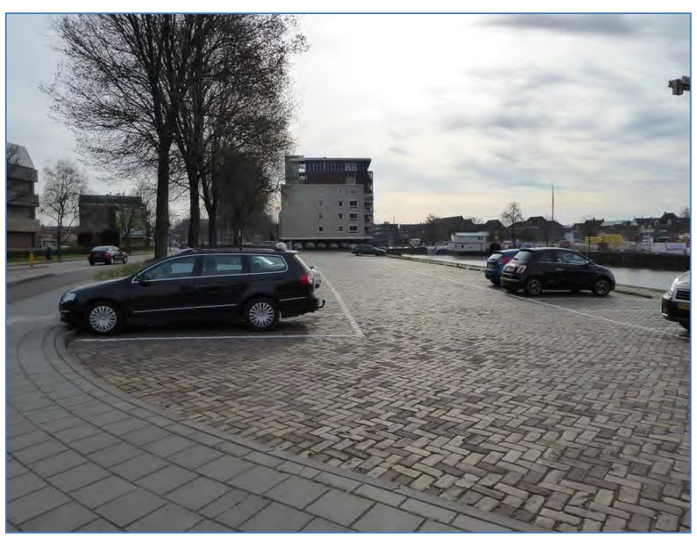




1. Stadsgracht: ter plekke van nummer 1 is een vaste aanlegsteiger voor de 'mvb Oosterschelde'. Dit is een horeca-boot die gebruikt wordt voor verschillende - recreatieve doeleinden (feesten, partijen, evenementen, huwelijken, vergaderingen etc);
2. Woningbouwontwikkeling: het 'Kraanbolwerk';
3. Een bestaand appartementencomplex aan de Schuttervaerkade direct aan het water (inclusief private parkeervoorziening) en ten oosten daarvan een openbaar gemeentelijk parkeerterrein;
4. Hotel/restaurant;
5. Twee woonwagens (woningbouwcorporatie Deltawonen) en een gebouw voor de tafeltennisvereniging (grond en gebouw in eigendom van de gemeente Zwolle);
6. Grondgebonden woningen (van Miereveltstraat), gebouwd in de na-oorlogse periode;
7. Kantoren en maatschappelijke voorzieningen;
8. Studentenhuisvesting en Taxus verslavingszorg.
9. Een openbaar parkeerterrein in eigendom van de gemeente. Het parkeerterrein heeft een capaciteit van 85 plaatsen (betaald parkeren). Het parkeerterrein wordt op de marktdagen ook gebruikt voor het parkeren van de wagens van de marktkooplieden.







3. Het vervolgproces:

A. Een stedebouwkundige verkenning door Slokkervastgoed voor de [redacted] onder begeleiding van de gemeente

De stedebouwkundige verkenning richt zich op meervoudige waardencreatie met een goede ruimtelijke (ordenings-)kwaliteit naar gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. In verband hiermee wordt een ketting van (meekoppel-)kansen in beeld gebracht om de ruimtelijke structuur van de locatie e.o. beter bruikbaar, meer herkenbaar en toekomstbestendiger te maken. Toekomstbestendig vooral met het oog op de nieuwe opgaven voor klimaatadaptatie en energietransitie.

De ambities van het Structuurplan Zwolle 2020, het Ontwikkelingsprogramma Binnenstad 2020 (inclusief beeldkwaliteitsplan), de kansenkaart toeristisch medegebruik van het Zwolse water, het 'Buurt-voor-buurt onderzoek' uit 2016 en de Woonvisie zijn hierin leidend.

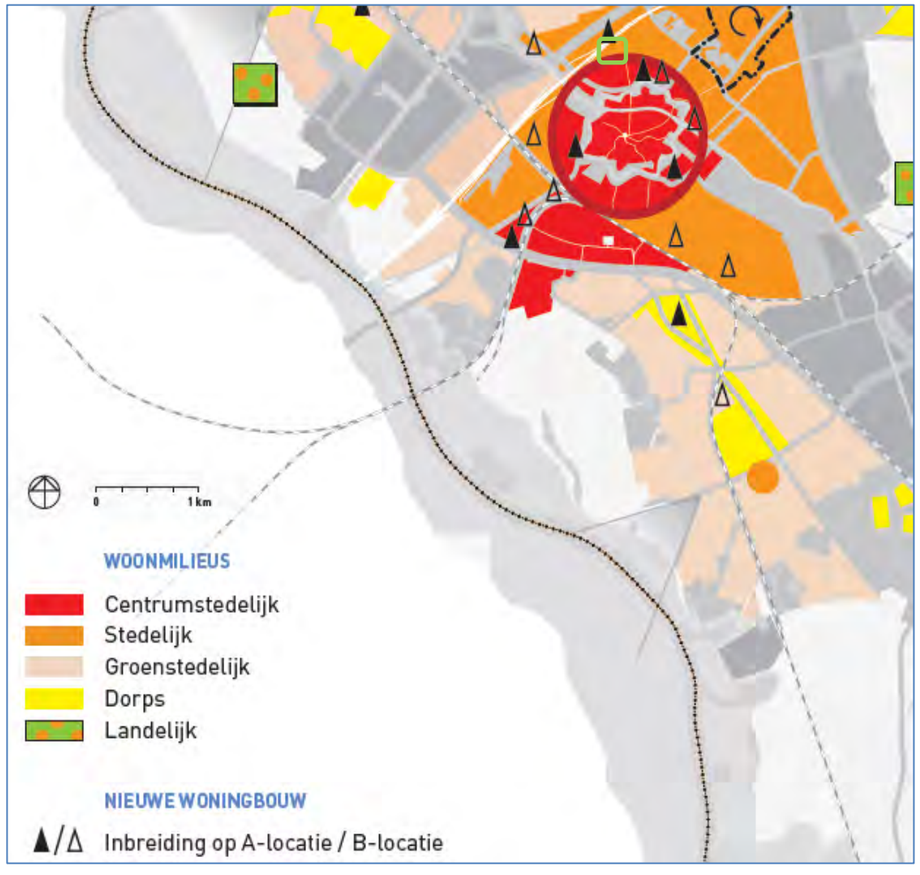
Het proces met Slokker ziet er als volgt uit.

1. Een intentie overeenkomst met de startnotitie als basis voor het opstellen van de stedebouwkundige verkenning
2. Een anterieure overeenkomst met de stedebouwkundige verkenning als basis voor het opstellen voor een nieuw bestemmingsplan voor het gebied.

B De gemeente doet een fictieve stedebouwkundige studie naar een gewenste ontwikkeling van het plangebied 'Schuttevaerkade'. Die studie is kader voor de ontwikkeling aan de [redacted]. Twee scenario's komen in de studie aan bod: herontwikkeling of herinrichting.









4. Wat moet de initiatiefnemer nu doen?

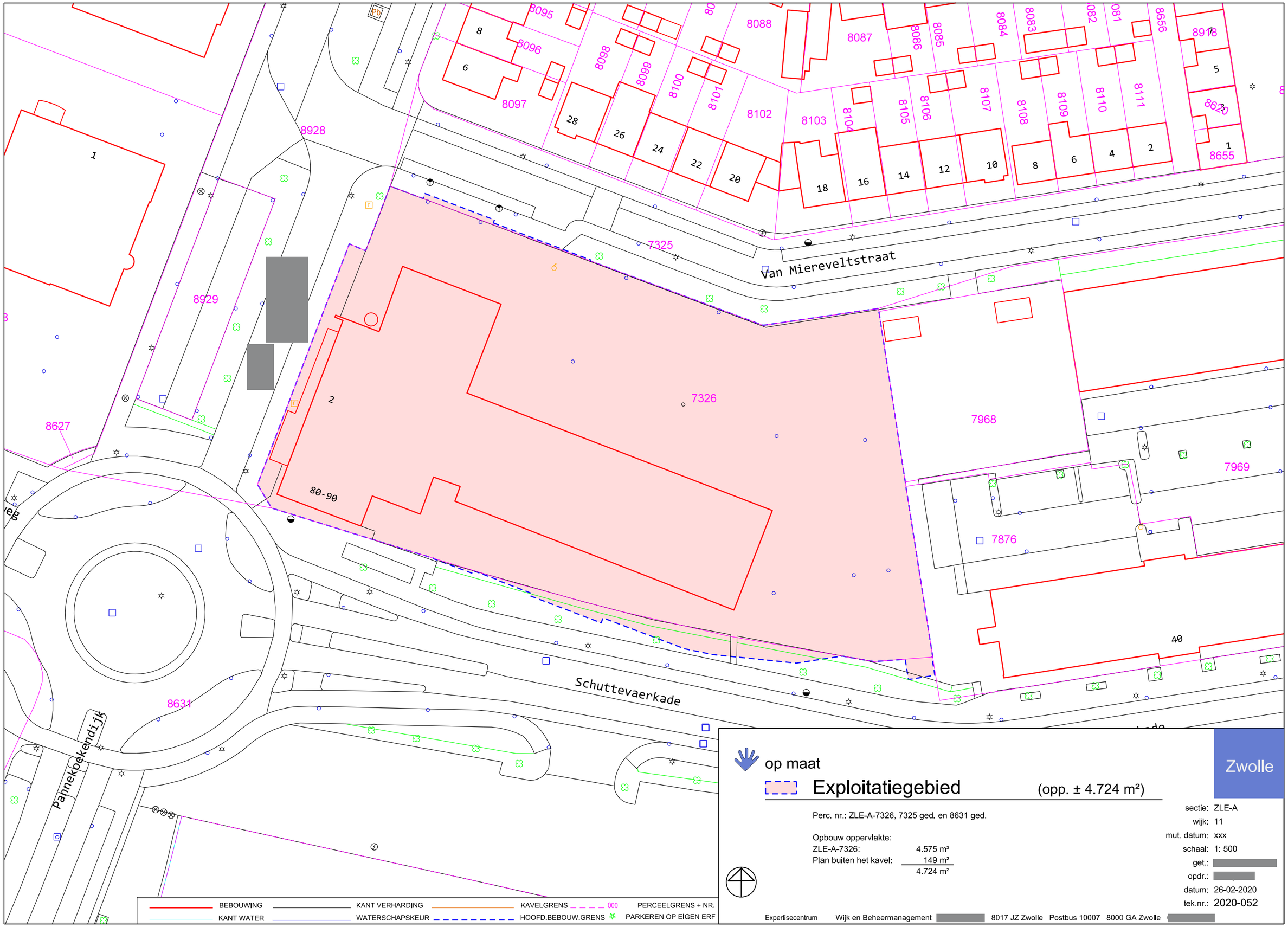
Het gemaakte architectonisch schetsontwerp van Slokker Vastgoed biedt kansen, maar is in de huidige voorgestelde opzet te massaal en volumineus. Het is nodig te verkennen hoe voor deze inbreidingslocatie een hoogwaardig, toekomstbestendig *Centrumstedelijk Woonmilieu* te ontwerpen is met een nader te bepalen meerwaarde voor de stad. Het schetsontwerp van Slokker verdient de nodige verfijning in een stedebouwkundig ontwikkelingsplan, waarin een goede integrale ruimtelijke kwaliteit centraal staat. De hierbij benodigde bestemmingstransformatie is aanvaardbaar, mits de bestemming voor kantoren sterk wordt gereduceerd en het ontwikkelingsplan zal passen binnen diverse gemeentelijke beleidskaders, zoals:

- Structuurplan Zwolle 2020;
- Ontwikkelingslplan Binnenstad 2020;
- Beeldkwaliteitsplan Binnenstad&Schil;
- Actuele Zwolse Woonvisie;
- het buurt-voor-buurtonderzoek;
- Kansenkaart toeristisch medegebruik van het Zwolse water;
- nieuwe opgaven voor energietransitie en klimaatadaptatie.

Hieraan zijn de geformuleerde uitgangspunten ontleend. Op basis hiervan moet het stedebouwkundig ontwikkelingsplan (SOP) een antwoord geven op de volgende onderzoeksvragen:

1. Welke bijdrage wordt geleverd aan het ontwikkelen van een gemengd *Centrumstedelijk Gebied*? Dat wil zeggen gevarieerde gestapelde bouw met een hoge dichtheid van 50/80 won/ha en bijmenging van voorzieningen/werkfuncties;
2. Sluit het woningbouwprogramma aan op de marktvraag en is voldoende onderbouwd of sociale woningbouw al dan niet tot de mogelijkheden behoort? Dit afhankelijk van het aanwezige type woningen in de aanliggende woonwijk;
3. Is er voor het vervolg nader archeologisch onderzoek nodig?
4. Past het plan in de kaders van een door de gemeente op te stellende fictieve stedebouwkundige studie en is er sprake van een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing met een groene uitstraling van de buitenruimten?
5. Is er een sluitende parkeerbalans en een aanvaardbare verkeersaantrekkende werking?
6. Welke bijdrage is te leveren aan energietransitie en klimaatadaptatie? Is hierbij de waterveiligheid en een goede waterhuishouding te borgen?
7. Hoe verhoudt het plan zich tot regelgeving op het gebied van milieu, zoals geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, ecologie en bodem?

De initiatiefnemer moet in een planologisch-ruimtelijke onderbouwing aangeven hoe in het stedebouwkundig ontwikkelingsplan om wordt gegaan met deze onderzoeksvragen en wat dit betekent voor de te beogen ruimtelijke kwaliteit en haalbaarheid van de plannen.



Paraaf Ontwikkelaar:

Paraaf Gemeente:



SCHUTTEVAERKADE

Zwolle

Nieuwsbrief

Via deze nieuwsbrief informeren wij u graag over de stand van zaken van de ontwikkelingen aan de Schuttevaerkade.

Informatiebijeenkomst
Op 26 november organiseerden we een inloop-avond voor omwonenden in hotel Campanile. Tijdens die bijeenkomst werd toegelicht wat de plannen zijn voor de locatie Schu[redacted].
De gemeente Zwolle, de architect van JSA architecten, landschapsarchitect [redacted], en ontwikkelaars van Slokker Vastgoed waren aanwezig om de plannen toe te lichten.

Tijdens de bijeenkomst werd de bezoekers ook gevraagd naar hun mening over de plannen. Wij hebben deze avond als positief ervaren en zijn blij met de feedback die we ontvingen. Over het algemeen vindt men het een mooi plan.
Er zijn 10 reactieformulieren achtergelaten.

Samengevat komt uit de reactieformulieren het volgende naar voren:

- 5x positieve reactie en het verzoek om op de hoogte te worden gehouden.
- 3x een opmerking over hoogbouw. Hierbij worden zorgen geuit over verlies van privacy, verlies van uitzicht en schaduwwerking door de nieuwbouw.
- 2x de vraag om aandacht voor de communicatie tijdens de bouw (beperken van bouwoverlast)
- 1x de kleur van het witte gebouw té uitgesproken.
- 2x een vraag over de doelgroep. Huur of koop?
- 1x een vraag over parkeren. Wordt er uitsluitend geparkeerd in de kelder, of ook in de wijk?

De opmerkingen bespreken wij met de verschillende disciplines in het ontwikkelproces.

www.schuttevaerkade.nl

Ontwikkeling:

Slokker Vastgoed

[redacted]@slokkervastgoed.com
tel.: [redacted]

In een volgende nieuwsbrief in het voorjaar van 2020 geven wij aan, of en hoe de opmerkingen zijn verwerkt in de plannen.

Stand van zaken ontwikkeling
De afspraken tussen de gemeente Zwolle en Slokker Vastgoed worden nu contractueel vastgelegd.
Op 5 december is het ontwerp gepresenteerd aan de welstandscommissie. Het oordeel is overwegend positief.
Op dit moment worden de onderzoeken in het kader van het bestemmingsplan opgesteld, zodat ook het nieuwe bestemmingsplan kan worden geschreven.
Daarnaast worden de technische tekeningen, berekeningen en omschrijvingen verder uitgewerkt.

Planning
Zoals al tijdens de inloopbijeenkomst werd gepresenteerd, ziet de globale voorlopige planning er als volgt uit:

Jan 2020	Vaststellen stedenbouw en architectuur
Jan-aug 2020	(Technische) uitwerking plan
Feb-mrt 2020	Anterieure overeenkomst (grondexploitatie overeenkomst) sluiten tussen gemeente en Slokker Vastgoed
Feb-mrt 2020	Stedenbouwkundig OntwikkelingsPlan ter goedkeuring naar College en Raad
Jan-mrt 2020	Opstellen bestemmingsplan
Apr-mei 2020	Ter visie leggen bestemmingsplan
Mei-jun 2020	6 weken ter inzage termijn bestemmingsplan (mogelijkheid tot indienen zienswijzen)
Jun-sep 2020	Behandelen zienswijzen en vaststellen bestemmingsplan
Najaar 2020	Start verkoop
Eind 2020	Aanvraag omgevingsvergunning (bouwvergunning)



Voorjaar 2021	Afgifte vergunning en 6 weken ter inzage termijn (mogelijkheid tot indienen zienswijzen)
Zomer 2021	Start bouw
Begin 2023	Oplevering, uitgaande van een bouwtijd van ca. 1,5 jaar

Bovenstaande planning is een prognose. Hoewel deze planning met zorg is opgesteld, zijn er onvoorziene omstandigheden die deze planning kunnen beïnvloeden. Daarom kunnen aan deze planning geen rechten worden ontleend.

Zoals uit de planning blijkt, is er zowel in de bestemmingsplanprocedure, als in de procedure van de omgevingsvergunning de mogelijkheid om formeel uw zienswijze kenbaar te maken.

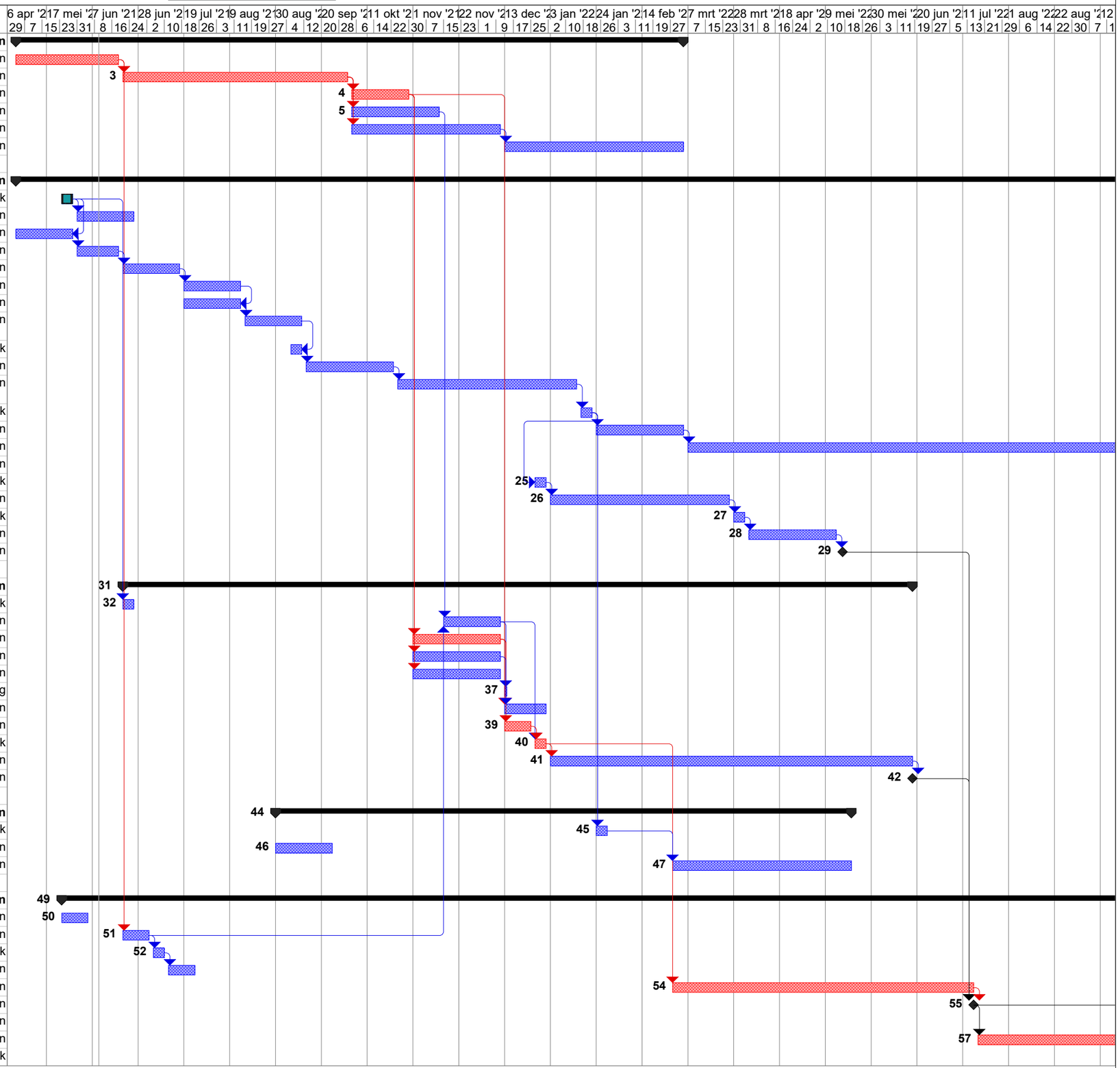
Op de hoogte blijven?
Op belangrijke momenten in het proces zullen wij u via deze nieuwsbrief op de hoogte houden van de planvorming. Tevens kunt u zelf de website www.schuttevaerkade.nl in de gaten houden en u daar inschrijven voor de digitale nieuwsbrief.

Tenslotte wensen wij u via deze weg fijne feestdagen en fantastisch nieuwjaar!

Ontwikkeling:
Slokker Vastgoed
[redacted]@slokkervastgoed.com
tel.: [redacted]

[redacted] Zwolle

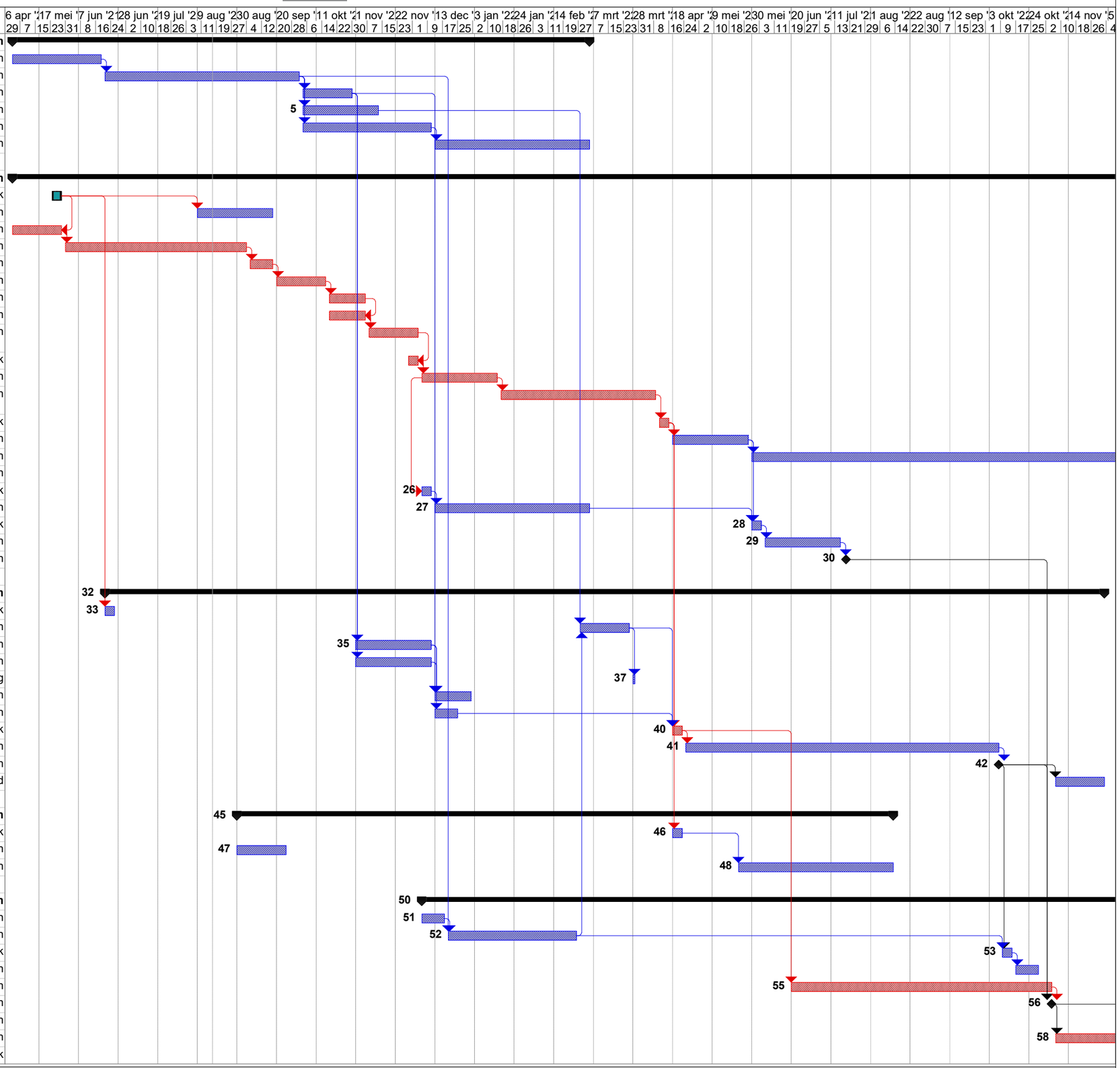
Id	Taaknaam	Begindatum	Einddatum	Duur
1	**Ontwerp**	**maa 3-5-21**	**vri 4-3-22**	**220 dagen**
2	Optimalisaties en bezuinigingen	maa 3-5-21	vri 18-6-21	7 wkn
3	DO modelleren	maa 21-6-21	vri 1-10-21	15 wkn
4	Verkooptekeningen + opties maken	maa 4-10-21	vri [redacted]	4 wkn
5	Impressies maken	maa 4-10-21	vri [redacted]	6 wkn
6	Aanvraag omgevingsvergunning klaarmaken	maa 4-10-21	vri [redacted]	10 wkn
7	Bouwuitvoeringstekening	maa [redacted]	vri 4-3-22	12 wkn
8				
9	**Ruimtelijke procedure**	**maa 3-5-21**	**vri 1-3-24**	**740 dagen**
10	SOP vaststellen door Gemeenteraad	maa 24-5-21	vri 28-5-21	1 wk
11	Anterieure overeenkomst	maa 31-5-21	vri 25-6-21	4 wkn
12	Voorontwerp bestemmingsplan opstellen	maa 3-5-21	vri 28-5-21	4 wkn
13	Voorontwerp bestemmingsplan beoordelen	maa 31-5-21	vri 18-6-21	3 wkn
14	Voorontwerp naar overleginstanties	maa 21-6-21	vri 16-7-21	4 wkn
15	Verwerken reacties op voorontwerp	maa 19-7-21	vri 13-8-21	4 wkn
16	Ontwerp bestemmingsplan opstellen	maa 19-7-21	vri 13-8-21	4 wkn
17	Behandeling ontwerp bestemmingsplan door B&W	maa 16-8-21	vri 10-9-21	4 wkn
18	Buurt informeren	maa 6-9-21	vri 10-9-21	1 wk
19	Publicatie ontwerp bestemmingsplan	maa 13-9-21	vri [redacted]	6 wkn
20	Beantwoording zienswijzen en vaststelling gemeenteraad	maa [redacted]	vri 14-1-22	12 wkn
21	Bekendmaking vaststelling	maa 17-1-22	vri 21-1-22	1 wk
22	Beroepstermijn	maa 24-1-22	vri 4-3-22	6 wkn
23	Risico beroep	maa 7-3-22	vri 3-3-23	52 wkn
24	Risico hoger beroep	maa 6-3-23	vri 1-3-24	52 wkn
25	Aanvraag omgevingsvergunning	maa [redacted]	vri [redacted]	1 wk
26	Behandeling omgevingsvergunning	maa 3-1-22	vri 25-3-22	12 wkn
27	Publicatie	maa 28-3-22	vri 1-4-22	1 wk
28	Ter inzagelegging	maa 4-4-22	vri 13-5-22	6 wkn
29	Onherroepelijke omg. verg. bouwen	maa 16-5-22	maa 16-5-22	0 dagen
30				
31	**Verkoop**	**maa 21-6-21**	**vri 17-6-22**	**260 dagen**
32	Vooraankondiging en start marketing	maa 21-6-21	vri 25-6-21	1 wk
33	Dynamic pricing	maa [redacted]	vri [redacted]	4 wkn
34	Opstellen verkoopdocumentatie	maa 1-11-21	vri [redacted]	6 wkn
35	Opstellen contractstukken	maa 1-11-21	vri [redacted]	6 wkn
36	Opstellen notariële akten	maa 1-11-21	vri [redacted]	6 wkn
37	Definitief vaststellen verkoopprijzen	maa [redacted]	maa [redacted]	1 dag
38	Goedkeuring Woningborg	maa [redacted]	vri [redacted]	3 wkn
39	Interne goedkeuring start verkoop	maa [redacted]	vri [redacted]	2 wkn
40	Start verkoop	maa [redacted]	vri [redacted]	1 wk
41	Verkooptijd	maa 3-1-22	vri 17-6-22	6 mndn
42	70% verkocht	vri 17-6-22	vri 17-6-22	0 dagen
43				
44	**Sloop**	**maa 30-8-21**	**vri 20-5-22**	**190 dagen**
45	Pand ontruimd	maa 24-1-22	vri 28-1-22	1 wk
46	Archeologisch onderzoek	maa 30-8-21	vri 24-9-21	4 wkn
47	Sanering en sloop	maa 28-2-22	vri 20-5-22	12 wkn
48				
49	**Realisatie**	**maa 24-5-21**	**vri 21-6-24**	**805 dagen**
50	Bouwteamovereenkomst	maa 24-5-21	vri 4-6-21	2 wkn
51	Prijsovereenstemming Slokker-Trebbe definitief	maa 21-6-21	vri 2-7-21	2 wkn
52	Projectovk. Slokker-Trebbe gereed	maa 5-7-21	vri 9-7-21	1 wk
53	Projectovereenkomst getekend	maa 12-7-21	vri 23-7-21	2 wkn
54	Bouwvoorbereiding	maa 28-2-22	vri 15-7-22	20 wkn
55	Start bouw kelder	vri 15-7-22	vri 15-7-22	0 dagen
56	Start bouw woningen en appartementen	vri 24-2-23	vri 24-2-23	0 dagen
57	Realisatie	maa 18-7-22	vri 14-6-24	25 mndn
58	Oplevering	maa 17-6-24	vri 21-6-24	1 wk



Datum: don 10-6-21

Schutteva[redacted] Zwolle

Id	Taaknaam	Begindatum	Einddatum	Duur
1	**Ontwerp**	**maa 3-5-21**	**vri 4-3-22**	**220 dagen**
2	Optimalisaties en bezuinigingen	maa 3-5-21	vri 18-6-21	7 wkn
3	DO modelleren	maa 21-6-21	vri 1-10-21	15 wkn
4	Verkooptekeningen + opties maken	maa 4-10-21	vri [redacted]	4 wkn
5	Impressies maken	maa 4-10-21	vri [redacted]	6 wkn
6	Aanvraag omgevingsvergunning klaarmaken	maa 4-10-21	vri [redacted]	10 wkn
7	Bouwuitvoeringstekening	maa [redacted]	vri 4-3-22	12 wkn
8				
9	**Ruimtelijke procedure**	**maa 3-5-21**	**vri 24-5-24**	**800 dagen**
10	SOP vaststellen door Gemeenteraad	maa 24-5-21	vri 28-5-21	1 wk
11	Anterieure overeenkomst	maa 9-8-21	vri 17-9-21	6 wkn
12	Voorontwerp bestemmingsplan opstellen	maa 3-5-21	vri 28-5-21	4 wkn
13	Voorontwerp bestemmingsplan beoordelen	maa 31-5-21	vri 3-9-21	14 wkn
14	Goedkeuring wethouder	maa 6-9-21	vri 17-9-21	2 wkn
15	Voorontwerp naar overleginstanties	maa 20-9-21	vri [redacted]	4 wkn
16	Verwerken reacties op voorontwerp	maa [redacted]	vri 5-11-21	3 wkn
17	Ontwerp bestemmingsplan opstellen	maa [redacted]	vri 5-11-21	3 wkn
18	Behandeling ontwerp bestemmingsplan door B&W	maa 8-11-21	vri 3-12-21	4 wkn
19	Buurt informeren	maa [redacted]	vri 3-12-21	1 wk
20	Publicatie ontwerp bestemmingsplan	maa 6-12-21	vri 14-1-22	6 wkn
21	Beantwoording zienswijzen en vaststelling gemeenteraad	maa 17-1-22	vri 8-4-22	12 wkn
22	Bekendmaking vaststelling	maa 11-4-22	vri 15-4-22	1 wk
23	Beroepstermijn	maa 18-4-22	vri 27-5-22	6 wkn
24	Risico beroep	maa 30-5-22	vri 26-5-23	52 wkn
25	Risico hoger beroep	maa 29-5-23	vri 24-5-24	52 wkn
26	Aanvraag omgevingsvergunning	maa 6-12-21	vri [redacted]	1 wk
27	Behandeling omgevingsvergunning	maa [redacted]	vri 4-3-22	12 wkn
28	Publicatie	maa 30-5-22	vri 3-6-22	1 wk
29	Ter inzagelegging	maa 6-6-22	vri 15-7-22	6 wkn
30	Onherroepelijke omg. verg. bouwen	maa 18-7-22	maa 18-7-22	0 dagen
31				
32	**Verkoop**	**maa 21-6-21**	**vri 2-12-22**	**380 dagen**
33	Vooraankondiging en start marketing	maa 21-6-21	vri 25-6-21	1 wk
34	Dynamic pricing	maa 28-2-22	vri 25-3-22	4 wkn
35	Opstellen verkoopdocumentatie	maa 1-11-21	vri [redacted]	6 wkn
36	Opstellen contractstukken	maa 1-11-21	vri [redacted]	6 wkn
37	Definitief vaststellen verkoopprijzen	maa 28-3-22	maa 28-3-22	1 dag
38	Goedkeuring Woningborg	maa [redacted]	vri [redacted]	3 wkn
39	Interne goedkeuring start verkoop	maa [redacted]	vri [redacted]	2 wkn
40	Start verkoop	maa 18-4-22	vri 22-4-22	1 wk
41	Verkooptijd	maa 25-4-22	vri 7-10-22	6 mndn
42	70% verkocht	vri 7-10-22	vri 7-10-22	0 dagen
43	Notariële levering	maa 7-11-22	vri 2-12-22	1 mnd
44				
45	**Sloop**	**maa 30-8-21**	**vri 12-8-22**	**250 dagen**
46	Pand ontruimd	maa 18-4-22	vri 22-4-22	1 wk
47	Archeologisch onderzoek	maa 30-8-21	vri 24-9-21	4 wkn
48	Sanering en sloop	maa 23-5-22	vri 12-8-22	12 wkn
49				
50	**Realisatie**	**maa 6-12-21**	**vri [redacted]**	**745 dagen**
51	Bouwteamovereenkomst	maa 6-12-21	vri [redacted]	2 wkn
52	Prijsovereenstemming aannemer	maa [redacted]	vri 25-2-22	10 wkn
53	Projectovereenkomst opstellen	maa [redacted]	vri [redacted]	1 wk
54	Projectovereenkomst getekend	maa [redacted]	vri [redacted]	2 wkn
55	Bouwvoorbereiding	maa 20-6-22	vri 4-11-22	20 wkn
56	Start bouw kelder	vri 4-11-22	vri 4-11-22	0 dagen
57	Start bouw woningen en appartementen	vri 16-6-23	vri 16-6-23	0 dagen
58	Realisatie	maa 7-11-22	vri 4-10-24	25 mndn
59	Oplevering	maa 7-10-24	vri [redacted]	1 wk



Datum: din 17-8-21

informatie

Zwolle

Fysiek domein
Afdeling ZWCG/ZWLM

Stadskantoor
[redacted]
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon: 14 038
www.zwolle.nl

ALGEMEEN PROGRAMMA VAN EISEN

Datum 7 december 2018

Inhoudsopgave

1	**Algemene uitgangspunten en eisen**	**4**
1.1	Inleiding	4
1.2	Begrippenlijst	4
1.3	Algemene uitgangspunten	5
1.5	Aanbesteding	7
1.6	Directievoering/Toezicht	7
1.7	Rechtsverwerking	7
2	**Bodem**	**8**
2.1	Verontreinigingen bodem	8
2.2	Grondwateronttrekking	8
2.3	Koude-warmteopslag	8
2.4	Archeologie	8
2.5	Niet gesprongen Explosieven (NGE)	8
3	**Technische randvoorwaarden**	**9**
3.1	Grondwerk	9
3.2	Peil- en straathoogten	10
3.3	Waterkering, beschoeiingen en damwanden	10
3.4	Riolering, waterhuishouding en drainage	10
3.4.1	Riolering	10
3.4.2	Hemelwaterinfiltratie	11
3.4.3	Vuilwater	13
3.4.4	Revisie en rapportage	15
3.4.5	Waterhuishouding	16
3.4.6	Drainage	16
3.5	Verhardingen	16
3.5.1	Trottoirs	16
3.5.2	Trottoir- en opsluitbanden	16
3.5.3	Bestratingsmateriaal	17
3.5.4	Waterpasserende verharding	17
3.5.5	Asfaltverharding	17
3.5.6	Fundering	17
3.5.7	Beton fietspaden	17
3.6	Verkeer en parkeren	18
3.6.1	Algemeen	18
3.6.2	Duurzaam veilig	18
3.6.3	Fietsnetwerk	18
3.6.4	Voetgangersnetwerk	18
3.6.5	Infrastructuur voor de auto	19
3.6.6	Bestaand parkeren (betaald + vergunninghouders)	19
3.6.7	Ondergronds parkeren	19
3.7	Groenvoorzieningen en speelruimte	20
3.7.1	Groenvoorzieningen algemeen	20
3.7.2	Bomen	21
3.7.3	Overig groen algemeen	25
3.7.4	Eisen beplantingen	25

3.7.5	Speelruimte	27
3.8	Openbare verlichting	29
3.8.1	Werkwijze berekening Openbare verlichting (OVL)	29
3.8.2	Lichtmasten	29
3.8.3	Netwerk	29
3.8.4	Diversen	30
3.9	Straatmeubilair	30
3.9.1	Afvalbakken	**Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
3.9.2	Zitmeubilair	30
3.9.3	Straatnaamborden	30
3.9.4	Verkeersborden	30
3.10	Afval/grondstoffeninzameling	31
3.10.1	a Afvalbakken in openbare ruimte	31
3.10.2	b Afvalbakken op eigen terrein uitbater	31
3.10.3	Inzameling huishoudelijk afval	31
3.10.4	Laagbouw	32
3.10.5	Ondergrondse verzamelcontainer voor restafval	33
3.10.6	Compacte laagbouw	35
3.10.7	Hoogbouw	37
3.10.8	Milieu-eiland op wijkniveau	38
3.10.9	Processtappen van afstemming met de gemeente voor de initiatiefnemer	39
3.10.10	Kosten	39
3.10.11	Bedrijfsafval	39
3.11	Brandkranen	39
3.12	Terreininrichting	40
3.13	Verkeersmaatregelen en spitstijden	40
3.14	Aan- en afvoerroutes	40
3.15	Nutsbedrijven	40
3.16	Overdracht openbare ruimte	41
3.16.1	Beheer- en onderhoudskosten	42
4	**Bijlagen**	**42**

1 Algemene uitgangspunten en eisen

1.1 Inleiding

Dit Algemeen Programma van Eisen voor de inrichting en of herinrichting van de locatie # beschrijft de minimale eisen die de gemeente Zwolle stelt aan de overname van de gronden of werken die na het bouw- en woonrijp maken worden overgedragen aan de Gemeente Zwolle.
Aan de hand van door derden gemaakte ontwerpen, definitieve tekeningen en bestekken of andere relevante documenten zal de gemeente toetsen of hetgeen dat opgeleverd is voldoet aan het Algemeen Programma van Eisen en later te schrijven Technische Programma van Eisen.

Als er goede redenen of alternatieven aanwezig zijn kan In goed overleg besloten worden van het Algemeen Programma van Eisen of Technische Programma van Eisen af te wijken.

1.2 Begrippenlijst

In onderstaande lijst worden de in dit Algemeen Programma van Eisen gehanteerde begrippen gedefinieerd

- **Ontwikkelaar** – de instantie, ontwikkelaar dat, of onder diens verantwoordelijkheid (aannemer, ingenieursbureaus etc.), de plannen ontwerpt, uitwerkt en realiseert.
- **Onderzoeksgebied** – dit is het gebied binnen de plangrens.
- **Plangebied** – het gebied dat eigendom is van de ontwikkelaar.
- **Plangrenzen/Plangrens**– de begrenzing van het plangebied. Wanneer de plangrenzen niet overeenkomen met het plangebied dienen de grenzen door de ontwikkelaar op tekening worden aangegeven.
- **Onderzoekgrens** – dit is de grens, die door de ontwikkelaar wordt aangegeven op een tekening, waarbinnen het plan gerealiseerd moet worden en diverse werkzaamheden moeten worden uitgevoerd om een goede aansluiting c.q. overgang te krijgen met het bestaande omliggende gebied. Het deel tussen de plangrens en het bouwterrein blijft openbaar terrein wat na de bouw opnieuw ingericht moet worden.
- **Bouwterrein** – wanneer er sprake is van openbaar of particulier terrein buiten het plangebied dat tijdelijk gebruikt wordt als bouwterrein, dan dient dit gebied door de ontwikkelaar op tekening te worden aangegeven. Het bouwterrein mag alleen worden onttrokken aan het openbaar terrein in overleg met de gemeente Zwolle.
- **Openbaar terrein** – terrein dat in eigendom, beheer en onderhoud is bij de gemeente Zwolle.

Het plangebied, eigendomsgebied, plangrens, bouwterrein en openbaar terrein worden nader vastgesteld aan de hand van het matenplan en/of technisch inrichtingsplan.

1.3 Algemene uitgangspunten

Er moet worden voldaan aan de onderstaande wettelijke eisen, normen, richtlijnen en beleidsdocumenten. De op dat moment van toetsen meest actuele versie van norm, richtlijn, beleidsstuk of eis is leidend.

- De wettelijke eisen, dit zijn o.a. Bouwbesluit, Bouwverordening gemeente Zwolle, APV gemeente Zwolle, Bouwstoffenbesluit, Besluit bodemkwaliteit, Wion (Wet informatie uitwisseling ondergrondse netten), WAS (wet Attractiebesluit Speeltoestellen), CE Markering.
- Het actuele bestemmingsplan en het nog op te stellen bestemmingsplan/ Uitwerkingsplan.
- ASVV 2012.
- De geldende regelingen op het gebied van Duurzaam Veilig (30 km/u zone).
- RAW systematiek waarbij de Standaard RAW bepalingen 2015 van toepassing is en de civiel- en cultuurtechnische bestekken volgens de RAW systematiek worden gemaakt of gelijkwaardig.
- De CROW publicaties.
- De NEN normen.
- De eisen m.b.t. maatschappelijk en duurzaam inkopen zoals vermeld op de website van Pianoo, zie https://www.pianoo.nl/nl/themas/maatschappelijk-verantwoord-inkopen-mvi-duurzaam-inkopen.
- Politiekeurmerk Veilig Wonen voor het inrichten van de openbare ruimte op planologisch en stedenbouwkundig niveau. Het keurmerk wordt geadviseerd toe te passen voor woningen.
- Eisen gesteld door het waterschap Drents Overijsselse Delta.
- Eisen gesteld door de nutsbedrijven.
- Van alle bouwstoffen moet er een KOMO-keur, certificaat of keurmerk zijn.
- Het GVVP* (gemeentelijk verkeers- en vervoersplan) van de gemeente Zwolle.
- Het GRP* (gemeentelijk rioleringsplan) van de gemeente Zwolle.
- Nota Rioleringsbeleid* van het waterschap Drents Overijsselse Delta.
- Het Waterplan Zwolle*.
- Online handboek met richtlijnen voor het toegankelijk inrichten van de openbare ruimte voor alle gebruikers in het bijzonder voor gebruikers met een beperking, zie https://toegankelijkestad.zwolle.nl.

*) Deze plannen c.q. voorschriften zijn op te vragen of in te zien bij de betreffende instanties.

1.4 Overige uitgangspunten

- Alle plannen, bestekken en tekeningen moeten worden opgesteld door in het vakgebied gespecialiseerde en erkende bureaus.
  Alle plannen (denk aan: inrichtingsplan, groen/beplantingsplan, riolering/waterhuishoudings-plan, verlichtingsplan e.d.), welke betrekking hebben op het openbare en/of door gemeente Zwolle over te nemen plangebied, moeten digitaal (in DWG of DGN-formaat) en in PDF formaat in drievoud ter toetsing aan de gemeente worden voorgelegd. Het toetsen van genoemde plannen neemt minimaal 20 werkdagen (exclusief de schoolvakanties) in beslag. De aannemer en Ontwikkelaar blijven te allen tijde verantwoordelijk voor naleving van de in het bestek en dit APVE gestelde eisen van het door de gemeente over te nemen delen.

De plannen moeten na twee controlerondes het stadium definitief bereikt hebben. Indien de status definitief na twee controlerondes niet bereikt is zal de Gemeente Zwolle de extra controle-uren bij de ontwikkelaar in rekening te brengen. De ontwikkelaar verplicht zich tot het betalen van de extra kosten aan de gemeente Zwolle.

- Er kan door de ontwikkelaar gebruik worden gemaakt van het moederbestek van de gemeente Zwolle (gebaseerd op de RAW systematiek).
- In het bestek moet worden opgenomen dat de aannemer, als de gemeente dit wenst, een kwaliteitsplan opstelt volgens paragraaf 01.13 van de Standaard RAW Bepalingen 2015 of gelijkwaardig.
- De kosten voor herinrichting die binnen of buiten het plangebied voortvloeien uit de ontwikkeling waar dit APVE betrekking op heeft en die door de gemeente en/of derden gemaakt moeten worden, zijn voor rekening van de ontwikkelaar. Men kan dan denken aan kosten voor het aanpassen van bijvoorbeeld de riolering, (rioolaansluitingen, rioolpersleidingen, rioolgemalen etc.), vergroten van de capaciteit van wegen, wijzigen parkeervoorzieningen, aanpassen busroutes, wijzigen van straatnamen, huisnummering, waterschapsvoorzieningen, e.d. Dit wordt in de anterieure overeenkomst nader vastgelegd.
- De ontwikkelaar zorgt voor het verkrijgen van al de benodigde vergunningen voor de door hem uit te voeren werkzaamheden. De gemeente dient wel in het vooroverleg met de betrokken instanties te worden betrokken. De benodigde vergunningen die betrekking hebben op het openbare en/of over te nemen gebied moeten als zodanig rechtopvolgend zijn.
- De gemeente Zwolle draagt, tenzij anders afgesproken, zorg voor het matenplan van de nieuwe situatie. Dit matenplan is onder meer nodig om de precieze locatie en omvang van de over te dragen gronden te bepalen,
- De gemeente Zwolle draagt, tenzij anders afgesproken zorg voor het uitzetten van rooilijnen, assen van wegen e.d.
- Alle civiel- en cultuurtechnische tekeningen moeten digitaal worden aangeleverd in DGN of DWG formaat.
- Alle civiel- en cultuurtechnische bestekken moeten digitaal worden aangeleverd in RSX of GWW formaat.
- De gemeente Zwolle draagt zorg voor het inmeten van de nieuwe situatie.
- In overleg kan worden besloten dat de ontwikkelaar zorgdraagt voor het matenplan, het uitzetten van wegen e.d. De gemeente zal in dat geval de eisen waaraan het resultaat moet voldoen aan de ontwikkelaar kenbaar maken. Uitgangspunt hierbij is dat het resultaat naar oordeel van de gemeente kwalitatief minimaal gelijkwaardig is.
- Wanneer de ontwikkelaar deze meetwerkzaamheden uitvoert, zullen daaraan nadere eisen gesteld worden, mits gelijkwaardig en ter beoordeling van de gemeente.
- Voor het verwijderen en plaatsen van verkeersborden is vaak een verkeersbesluit noodzakelijk, zie voor meer informatie de CROW kennismodule verkeerstekens. Het verkeersbesluit wordt door de gemeente genomen. De kosten voor de benodigde verkeersbesluittekening en het nemen van het verkeersbesluit door de gemeente zijn voor rekening van de ontwikkelaar.
- Klimaatadaptatie
  Algemeen hitte en droogte en wateroverlast
  (gebied ligt nu in stedelijk/landelijk gebied: er is nu wel/geen hittestress en droogte)

De uitdaging is dat de inrichting ‘hydrologisch neutraal’ uitgevoerd gaat worden: dat het regenwater in het gebied kan infiltreren (aanvullen grondwater (par 3.1 e 3.4.2 en 3.7.1. en 3.7.3 en 3.7.5) en niet afwentelen op omgeving) en dat de temperatuur niet toeneemt door de verstening. (gebouwen en bestrating) of gecompenseerd wordt door groen (par. 3.7.2.). Door de woningen voldoende hoog boven de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand aan te leggen en voldoende waterberging in het gebied te realiseren wordt wateroverlast in gebouwen voorkomen. Overstroming. Door de hoge ligging is er geen overstromingsrisico vanuit het regionale systeem

- De gemeente Zwolle voert haar werkzaamheden uit tegen marktconforme tarieven. Wanneer de ontwikkelaar van mening is dat dat hiervan geen sprake is en zij kan dit ook aantonen, vindt hierover overleg plaats tussen gemeente Zwolle en Ontwikkelaar. Indien partijen er samen niet uit komen kan de “gedwongen winkelnering” voor dit deel van het werk wordt opgeheven.
- dit ook aantonen, vindt hierover overleg plaats tussen gemeente Zwolle en Ontwikkelaar. Indien partijen er samen niet uit komen kan de “gedwongen winkelnering” voor dit deel van het werk wordt opgeheven.

1.5 Aanbesteding

Indien de gemeente de ontwikkelaar betaalt en/of subsidieert voor de herinrichting van de openbare ruimte, dient dit werk te worden aanbesteed volgens het aanbestedingsbeleid, de SROI eis en eisen m.b.t. WAV en WAS van de gemeente.

1.6 Directievoering/Toezicht

De gemeente houdt steekproefsgewijs toezicht op de technische kwaliteit van uitgevoerd werk aan door de gemeente over te nemen delen. Dat wil overigens niet zeggen dat zij verantwoordelijk kan worden gehouden voor naleving van het bestek en dit APVE. De aannemer en ontwikkelaar blijven te allen tijde verantwoordelijk voor naleving van de in het bestek en dit APVE gestelde eisen van de door de gemeente over te nemen delen. Wanneer de gemeente gebreken, of een gebrek aan kwaliteit vaststelt, zal zij de ontwikkelaar hiervan in kennis stellen.

1.7 Rechtsverwerking

Dit programma van eisen (incl. bijlagen) zijn met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks is het niet ondenkbaar dat deze documenten toch onduidelijkheden/onvolkomenheden in bevatten. Mocht de ontwikkelaar (of de door hem in te schakelen bedrijven), stuiten op onduidelijkheden of onvolkomenheden, dan rekent de gemeente erop dat de ontwikkelaar de gemeente hiervan zo spoedig mogelijk in kennis stelt, Indien deze onduidelijk- of onvolkomenheden worden vastgesteld voordat zij met het programma van eisen heeft ingestemd, zodat onduidelijkheden uit de wereld kunnen worden geholpen en het PVE waar nodig kan worden aangepast.
De ontwikkelaar wordt geacht onverkort en onvoorwaardelijk met de inhoud van dit programma van eisen te hebben ingestemd. De gemeente Zwolle is op geen enkele wijze aansprakelijk voor de gevolgen van eventuele onduidelijkheden/ onvolkomenheden in het programma van eisen.

2 Bodem

2.1 Verontreinigingen bodem

De milieukundige gesteldheid van de bodem is beschreven in het rapport “# naam rapport opnemen”. De gemeente Zwolle neemt, indien van toepassing, geen gronden over waar bodemverontreinigingen in aanwezig zijn.

2.2 Grondwateronttrekking

Grondwateronttrekking is toegestaan mits de benodigde vergunningen door de ontwikkelaar worden verworven. Aandachtspunten voor dit plangebied is de wateronttrekking nabij bomen. Om te voorkomen dat bomen schade ondervinden, moet hierover overleg met de gemeente plaatsenvinden over maatregelen.

2.3 Koude-warmteopslag

Koude-warmteopslag is toegestaan mits de benodigde vergunningen door de ontwikkelaar worden verworven.

2.4 Archeologie

#invoegen rapport archeologie# De ontwikkelaar moet aantonen dat er onderzoek (wettelijke verplichting) is verricht of er zich binnen de onderzoeksgebied archeologisch waardevol gebied(en) bevinden. Hiervoor neemt de ontwikkelaar contact op met de afdeling Archeologie van de gemeente Zwolle.
Indien men op zaken stuit waarvan men vermoed dat deze vanuit archeologisch perspectief belangrijk zouden kunnen worden geacht dient terstond contact opgenomen te worden met de directie en de gemeentelijke archeoloog (0 .

Indien (vermoedelijk) archeologisch waardevolle zaken worden gevonden dient terstond contact opgenomen te worden met de directie en de gemeentelijke archeoloog (0 .

2.5 Niet gesprongen Explosieven (NGE)

Voor men met de werkzaamheden start behoort er vanuit Arbo-regelgeving te worden onderzocht hoe groot het risico van het aantreffen van niet gesprongen explosieven uit WO II (NGE) gedurende de te verrichten werkzaamheden is. De Ontwikkelaar moet desgevraagd aantonen dat zij dit adequaat heeft onderzocht.

De Ontwikkelaar kan hiervoor contact op te nemen met de gemeente Zwolle, contactpersonen zijn of @zwolle.nl) en .

Indien er tijdens de uitvoering van het werk een object wordt aangetroffen waarvan men vermoed dat het een niet gesprongen explosief betreft, dient als volgt gehandeld te worden:

1. Het object wordt niet (meer) beroerd
2. Het werk wordt onmiddellijk stilgelegd
3. De politie wordt geïnformeerd
4. Iedereen worden uit de buurt van het object gehouden
5. Derden in de omgeving worden zo nodig geïnformeerd

6. Werkzaamheden die zware trillingen veroorzaken (zoals heien of slaan damwanden) binnen een straal 50 m van de locatie waar het explosief is aangetroffen worden stilgelegd indien het object mogelijk een vliegtuigbom is.
7. De vondst van het explosief en het stilleggen van werkzaamheden wordt bij de directievoerder en/of opdrachtgever gemeld.
8. Desgevraagd wordt ter plaatse assistentie aan politie of EODD verleend. De politie zal over het algemeen een eigen specialist naar de locatie van de vondst sturen. Zo nodig, wordt de assistentie ingeroepen van de EODD.

Zo nodig, zal de politie ook de beleidsmedewerker Openbare Orde en Veiligheid (OOV) informeren.

De werkzaamheden kunnen pas worden hervat als de politie, EODD of de beleidsmedewerker OOV hier expliciet toestemming voor gegeven heeft.

3 Technische randvoorwaarden

3.1 Grondwerk

- Er dient te worden gestreefd naar een gesloten grondbalans, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen teelaarde, grond en zand. Dit wil zeggen dat teelaarde, grond en zand altijd gescheiden dienen te worden ontgraven, vervoerd, opgeslagen en verwerkt. De depots dienen binnen het uit te geven terrein/werkgrenzen te liggen.
- Er mag geen grondtransport geschieden buiten het bouwterrein om. De afvoer van overtollige teelaarde, grond en zand en de aanvoer van tekortkomende teelaarde, grond, zand is hiervan uitgezonderd.
- De gemeente Zwolle neemt geen vrijkomende teelaarde, grond en zand over.
- Alvorens men op het uit te geven terrein over kan gaan tot het invoeren van teelaarde, grond en zand moet daartoe goedkeuring door het bevoegd gezag verleend zijn. Er mag alleen teelaarde, grond en zand worden aangevoerd met de kwaliteit AW-grond conform het Besluit Bodemkwaliteit.
- Het zandpakket in het cunet van de doorgaande wegen (geen woonstraten) moet zand op zand worden gemaakt. Het zandpakket in het cunet van de woonstraten en K&L-tracés moet een minimale laagdikte van 1,00m hebben. Het zandpakket in parkeervakken en trottoirs moet een minimale laagdikte van 0,80m hebben, zie voor aanvullende eisen i.v.m. riolering hoofdstuk 3.4.
- Het zand in cunetten moet voldoen aan de eisen voor zand in zandbed, als gedefinieerd in artikel 22.06.03 van de Standaard RAW Bepalingen 2015. Het zand rondom de infiltratieriolen moet voldoen aan de eisen voor drainagezand, als gedefinieerd in artikel 22.06.02 van de Standaard RAW Bepalingen 2015; minimaal 30 cm dik met een verbinding met de vaste zandondergrond.
- Bij eventuele graafwerkzaamheden in de nabijheid van de oeverbescherming, damwanden, keerconstructies, bouwwerken e.d. dient beschadiging of verzakking van de oeverbescherming te worden voorkomen. Bij beschadiging zijn de herstelkosten voor de ontwikkelaar.
- Voor de aanvang van de werkzaamheden dient de ontwikkelaar de doorlatendheid van de gronden te bepalen. Na gereedkomen van de bouwrijpmaak fase dient door

metingen aangetoond te worden dat de doorlatendheid van de gronden minimaal gelijk is gebleven.

-

3.2 Peil- en straathoogten

- De randen van het uit te geven gebied dienen aan te sluiten op de hoogtes van het bestaande, aansluitende stedelijk gebied / landelijk gebied. Er moet een goede begaanbaarheid worden gegarandeerd tussen het bestaande gebied en het nieuw in te richten terrein / plangebied.
- De afwatering in het nieuw in te richten terrein (dak- en verhardingshemelwater) moet binnen het plangebied verwerkt worden (geen afwatering over grond van derden).
- De hoogte van de kruin van de weg moet, in verband met de minimale dekkingseis voor o.a. rioleringen, worden afgestemd op het riolerings-/waterhuishoudingplan.
- Het afschot dient als volgt te zijn:
  - voor wegen, fietspaden en trottoirs 2 cm/m¹
  - voor wegbermen 5 cm/m¹
  - voor tuinen 2-2,5 cm/m¹.

  Bij toepassing van waterpasserende bestrating geldt als uitgangspunt dat het zonder afschot moet worden aangelegd (horizontaal).
- Voor het bepalen van het vloerpeil dienen de volgende uitgangspunten te worden gehanteerd:
  - vanaf achterkant trottoir 2-2,5 cm/m¹ + 2 cm
  - voor zeer kleine voortuinen vanaf achterkant trottoir 5 cm/m¹ + 2 cm
  - zonder voortuinen vanaf achterkant trottoir + 2 cm.

Hoe hoger de drempel van de woning is t.a.v. maaiveld/straatpeil, hoe meer ruimte er is voor waterberging (advies: 20 cm). En hoe minder kans op wateroverlast in de woning.

3.3 Waterkering, beschoeiingen en damwanden

Het Plangebied grenst aan de regionale waterkering. De ontwerpwaterstand is 2,65m+NAP. Aandachtspunten zijn beschoeiing, damwanden, fundering en verankering van dezen. Ander aandachtspunt zijn de kantvoorzieningen en nutsaansluitingen van de woonboten.
Uitwerking in overleg met, en ter goedkeuring door, gemeente en waterschap door de ontwikkelaar.

3.4 Riolering, waterhuishouding en drainage

3.4.1 Riolering

De ontwikkelaar dient, ter goedkeuring, een waterhuishoudkundig- en een rioleringsplan bij de gemeente in. In principe wordt een gescheiden systeem voorgeschreven, te weten een vuilwaterriolering en eventueel een hemelwaterinfiltratieriool. Riolering die aan de gemeente Zwolle voor beheer en onderhoud wordt overgedragen, moet in toekomstig openbaar terrein worden gerealiseerd. Deze moet te allen tijden vrij bereikbaar zijn. Minimale vrije zone is 3 m1 uit hart riool, zie ook § 3.4.3

Het type kolken, putranden en lijngoten die men toe mag passen zijn opgenomen als bijlage. Lijngoten passen we zo min mogelijk toe en zijn alleen toegestaan indien noodzakelijk.

Van de riolering en kabels en leidingen moet een tracétekening en bijbehorende dwarsprofieltekeningen worden gemaakt, zie §3.12 Nutsbedrijven.

3.4.2 Hemelwaterinfiltratie

Het hemelwater moet conform het gemeentelijk rioleringsplan in de bodem geïnfiltreerd worden. Er dient hierbij onderscheid gemaakt worden tussen:

a infiltratie van hemelwater binnen de eigen perceelgrenzen (toekomstige particulier perceel)
b infiltratie van hemelwater van de (toekomstige) openbare weg
c infiltratie en berging van extreme buien (T=100 en T=250) in plangebied zonder waterschade of wateroverlast.

In bovenstaande gevallen geldt dat de ontwikkelaar reeds in de voorbereidende fase door middel van waterdoorlaatbaarheidsproeven (o.a. de K-waarde van de ondergrond) moet bepalen in hoeverre de mogelijkheden van hemelwaterinfiltratie in de ondergrond aanwezig is. Indien deze mogelijkheid niet aanwezig is dient zij te onderzoeken hoe deze daarvoor geschikt gemaakt kan worden.

Ad a
De gemeente Zwolle heeft voor woongebieden een programma van eisen ten aanzien van hemelwaterinfiltratie binnen de eigen perceelgrenzen. De betreffende eisen zijn opgenomen als bijlage.

Ad b
Het hemelwater van de (toekomstige) openbare weg moet worden geïnfiltreerd in het wegtracé. De gemeente staat 2 verschillende systemen toe:

1. a. infiltratie met behulp van infiltratieriolen, eventueel aangevuld met
   b. infiltratiekratten
2. infiltratie met behulp van waterpasserende bestrating.
3. Wadi´s

Ad c
Het hemelwater van extreme buien (T=100) moet geborgen en geïnfiltreerd worden in de bodem binnen het plangebied, zonder dat daarbij schade of wateroverlast in het gebied optreedt. Het hemelwater mag niet afstromen naar buiten het plangebied liggende percelen of openbaar gebied. Binnen het plangebied kan hemelwater bijvoorbeeld tijdelijk geborgen worden in waterpartijen, speelplekken, laag liggende groenstroken of parkeerplaatsen etc.
Bovenstaande eis geldt voor de bui T=100
(piekbui), bij deze bui valt 70mm neerslag binnen één uur.
Voor nog extremere buien (T=250) geldt dat het hemelwater niet mag leiden tot schade of wateroverlast bij woningen en/of bedrijven in of rondom het plangebied.
Bovenstaande eis geldt voor de bui T=250 kort (piekbui), bij deze bui valt 90mm neerslag binnen één uur.

Eisen ten aanzien van punt 1a. Infiltratieriolen en 1b. infiltratiekratten:

- Het regenwaterinfiltratieriool dient berekend te worden conform de Leidraad Riolering, module C2100. Het stelsel moet berekend zijn op een bui 08, deze bui 08 moet goed af te voeren zijn zonder dat water op straat blijft staan. Deze statische berging moet minimaal 20 mm per vierkante meter aangesloten verhard oppervlak bedragen om een extreme bui te kunnen bergen.
- In Zwolle wordt infiltratieriolering met een minimale diameter van ∅ 300mm en een maximale diameter van ∅ 500mm voorgeschreven, kenmerken:
  - Type: Azura rechte IT buis van PP, uitwendig geribbeld, inwendig glad (Twin wall) en gesleufd
  - Buis omhuld met geotextiel, eisen geotextiel:
    - waterdoorlatendheid 70 l/m^2/sec
    - zanddichtheid O90: 175 µm
    - Lengte buis minimaal 5 m
    - Infiltratieriool kleur groen (RAL 6024)
    - Leverancier: bv. Wavin Nederland
- Wordt met de toepassing van een infiltratieriool met een diameter ∅ 500 mm niet voldaan aan de bergingseis, dan moet de berging worden aangevuld met behulp van inspecteerbare kratten. De kratten worden vanuit het infiltratieriool via een bovenaansluiting gevuld. Dus eerst moet het infiltratieriool worden gevuld en dan pas het krattenveld. Zie verder de bijlage over IT-kratten.
- Minimale gronddekking hoofdriool in overleg met leverancier IT-riool
- Minimale gronddekking op uitleggers is 0,60 m.
- Voor kolken geldt minimaal 1 kolk per 150 m^2, met een maximale kolkafstand van 20 m^1. Zie bijlage 3 kolken, putranden en lijngoten
- RWA-riool,kolkleiding (pvc) kleur grijs (ral 7073)
- Er dient minimaal 1 zettingsstuk in de standpijp aanwezig te zijn, bij de inlaat of bij het bochtstuk. Minimale zetting 40mm en bij standpijpen langer dan 1,50 m minimale zetting 80 mm.
- Op een standpijp moet een flexibele stroombocht worden aangebracht.
- Op 1 standpijp mogen niet meer dan 2 kolken of 1 woning worden aangesloten.
- Indien 2 aansluitingen op een standpijp worden aangesloten dient een flexibelstroom T-stuk te worden geplaatst.
- Aansluitingen op het hoofdriool: indien gebruik gemaakt wordt van een knevelinlaat, dan aanbrengen loodrecht op de buis (12 uur), in uitzonderlijke gevallen een T-stuk aanbrengen onder een maximale hoek van 45 gr. ten opzichte van de hartlijn bovenkant van de buis.
- Het zandcunet in de openbare weg moet voldoen aan de eisen conform H3.1 Grondwerk.

Eisen ten aanzien van Putten:

- De putten van de infiltratieriolen moeten voorzien zijn van een zandvang met een minimale diepte van 200 mm.
- De minimale diameter van een inspectieput bedraagt inwendig ø 900 mm of vierkant 800 mm.
- Inspectieputten h.o.h. maximaal 80 m^1. Inspectieputten moeten van beton zijn en worden voorzien van een putrand met deksel, zie bijlage 3.

Eisen ten aanzien van punt 1b. infiltratiekratten:
Wordt met de toepassing van een maximale diameter ∅ 500mm niet voldaan aan de bergingseis, dan moet de berging worden aangevuld met behulp van inspecteerbare kratten. Gezien het feit dat de kratten van bovenaf gevuld worden vanuit het infiltratieriool, moet het infiltratieriool worden gevuld alvorens het water naar de infiltratiekratten wordt gebracht, zie bijlage 2.

- Infiltratie-unit/krat in zandsleuf met aan de onderzijde zand op zand.
- Naast de infiltratie-unit/krat minimaal 300 mm drainagezand.
- Infiltratievoorziening dient een gesloten systeem te zijn met ontluchting.
- Q-Bic Plus infiltratie-unit/kratten van PP met KOMO-certificaat (BRL 52250), Leverancier: Wavin.
- Dekking min 0,80 m.
- Binnen onderkant units boven de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG).
- Element afmetingen (bxlxh): 600 x 1200 x 600 mm incl. zijwanden rondom infiltratiesysteem.
- Infiltratie-unit/krat dient inspecteerbaar te zijn via inspectieput, zie eisen putten.
- Bij uitzondering inspecteerbaar via schacht adapter DN600 en betonring op schachtadapter t.b.v. te plaatsen putrand, in overleg met gemeente.
- Open bodemplaat in onderste laag t.b.v. camerageleiding.
- Verkeersbelastingklasse: SLW600.
- Omhulling: Geolon PE 180 (BRL 52250) rolbreedte 5,15 met overlap.

Eisen ten aanzien van punt 2. waterpasserende bestrating.
- Onderzoek, eisen en toepassing in overleg met en ter goedkeuring door de gemeente Zwolle.
- Zie voor de toepassing van klinkers en fundering e.d. §3.5.4.

Eisen ten aanzien van punt 3. Wadi´s.
Afhankelijk van bodemtype zou de straat kolkloos aangelegd kunnen worden. Hemelwater vanaf verharding en overschot vanaf de particuliere percelen (minimale berging 20 mm op private percelen) afvoeren naar openbaar groen/wadi's/speelplekken etc. De bodem van de wadi zo aanleggen dat het hemelwater in de bodem infiltreert. (waterdoorlatend)

3.4.3 Vuilwater

Alle nieuw te bouwen woningen en appartementengebouwen dienen op het vuilwaterriool te worden aangesloten. Het vuilwaterriool moet worden aangesloten op het bestaande gemeentelijke rioolstelsel.

Eisen ten aanzien van de vuilwaterriolering:
- DWA-riool kleur bruin (RAL 8023).
- Inspectieputten h.o.h. maximaal 80 m^1. Inspectieputten moeten van beton zijn en worden voorzien van een putrand met deksel, zie bijlage 3.
- Minimale gronddekking hoofdriool is 1,30 m.
- Minimale gronddekking op huisaansluitleiding is 600mm.
- Het verhang/afschot moet liggen tussen de 1:250 en 1:300 (afhankelijk van buisdiameter).

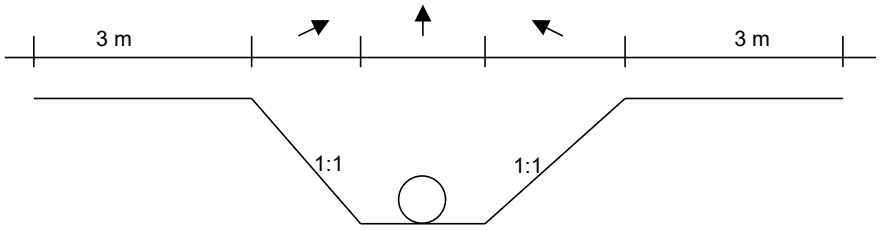
- Het zandcunet in de openbare weg moet voldoen aan de eisen conform: H3.1 Grondwerk.
- Er dient minimaal 1 zettingsstuk aanwezig te zijn, bij klic inlaat of bij bochtstuk.
- Op 1 standpijp mag maximaal 1 woning worden aangesloten.
- Op een standpijp moet een flexibele stroombocht worden aangebracht.
- Aansluitingen op het hoofdriool: indien gebruik gemaakt wordt van een knevelinlaat, dan aanbrengen loodrecht op de buis (12 uur), in uitzonderlijke gevallen (bij beginstreng) een T-stuk in hoofdriool aanbrengen onder een maximale hoek van 45 gr. ten opzichte van de hartlijn bovenkant van de buis.
- Putten tot 2,5 meter diep; ø900mm of vierkant 800mm en aansluiting t/m ø500mm.
- Putten dieper dan 2,5 meter; ø1200mm of vierkant 1000mm.
- Het rioolstelsel van het plangebied dient minimaal 24 uur het afvalwater te kunnen bergen zonder dat het tot overlast in de woningen leidt.

.

Vuilwateraansluitpunten (wc, wastafel, gootsteen, douche/bad, e.d.) die lager liggen dan 15cm boven straatpeil kunnen niet onder vrij verval worden aangesloten. Dit afvalwater moet door de eigenaar met een pompput met persleiding worden afgevoerd naar de riolering.

De door de gemeente Zwolle in beheer en onderhoud over te nemen riolering moet in openbaar terrein aangelegd worden en moet te allen tijde vrij toegankelijk zijn. Het rioolstelsel mag in principe niet worden overbouwd. In de directe omgeving geldt tevens een bebouwingsvrije zone, zie hiervoor de navolgende principeschets. Indien men niet kan voldoen aan de gestelde eisen, dient men met de gemeente Zwolle in overleg te treden over alternatieven.

Bebouwingsvrije zone afhankelijk van diepteligging riolering



3.4.4 Rioolgemaal

Indien de planontwikkeling niet onder vrijverval kan lozen op een nabij gelegen rioolstelsel dient er een zelfstandig werkend rioolsysteem aangelegd te worden. Daarbij behoort ook een rioolgemaal, bestaande uit een pompput met afdekluiken, twee centrifugaal pompen, leidingwerk, elektrische installaties, regelkasten, ontluchting met ontgeuringsfilter, ect. De gemeente heeft hiervoor een pve opgesteld, zie bijlage 8 Daarnaast moet de ontwikkelaar een voor die persleiding geschikt tracé zoeken. De persleiding dient te voldoen aan de door de gemeente Zwolle voorgeschreven eisen. (zie moederbestek gem. Zwolle). Nieuwe persleidingen mogen alleen in overleg met de rioleringsadviseur aangesloten worden op het gemeentelijk rioleringsstelsel. Voor persleidingen die op het vrij verval riool worden aangesloten dient de ontwikkelaar voor zijn kosten een ontvangstput te plaatsen.

3.4.5 Revisie en rapportage

Van de aan te leggen riolering dient door de Ontwikkelaar goede revisiegegevens bij de gemeente Zwolle aangeleverd te worden. Dit dient aan de volgende eisen te voldoen:

- De putten, rioolstrengen en uitleggers e.d. met de daarbij behorende inlaten en uitleggers tot aan de erfgrens worden, door de Ontwikkelaar voor het aanvullen van de sleuf in RD-coördinaten, vastgelegd.
- Een digitale revisie volgens NPR 3218 van:
  - plaats van de putten en BOB's (binnen onderkant buis) van de aangesloten leidingen en putnummers.
  - Diameters en materiaalsoort van de hoofleidingen en uitleggers.
  - Inmeten inlaten in de hoofdriolering; maatvoering t.o.v. het midden van de laagst gelegen controleput.
  - Inmeten uiteinde uitleggers en ontstoppingsstuk met schets van gevolgd tracé vanaf de inlaat.
  - Alle aangetroffen bestaande mantelbuizen en uitleggers van de riolering.
  - Specificatie van verwerkte PVC en hulpstukken per inlaat.
  - Digitale tekeningen dienen in te worden aangeleverd in DGN-formaat.
- De ontwikkelaar verstrekt de gemeente Zwolle een puttenstaat van iedere gebruikte put.
- De gemeente levert de putnummers van de inspectie- pomp- overstortputten en uitlaten in watergangen. De bij de gemeente Zwolle op te vragen coderingen moet de ontwikkelaar opnemen in de bestekstekeningen.
- De Ontwikkelaar verstrekt de gemeente zowel een schriftelijke als een visuele rapportage van de inspectie van de aangelegde DWA- en infiltratieriolen.
- De rapportage dient te zijn opgesteld in de meest recente versie van het Standaard Uitwisselingsformaat voor Riool Inspectiebestanden (S.U.F.R.I.B.) en in PDF-formaat.
- De SUF-bestanden dienen aangeleverd te worden zonder foutmeldingen/waarschuwingen.
- De omschrijving van de toestand van de riolering en de mate van vervuiling dient in overeenstemming te zijn met de classificatie volgens NEN 3399.
- De rapportage in PDF- en SUF-bestand samen met foto's digitaal aanleveren met alle rioolgegevens van het hoofdriool zoals:
  - Tolerantie
  - Diameter
  - Materiaalsoort
  - Hellingspercentage
  - Plaats inlaten met diameter
  - Putnummers volgens opgaaf van de gemeente (niet zelf putnummers bedenken)
  - Niet door de gemeente genummerd putten (bv. blinde put) nummeren met A, B enz.
  - Bij niet genummerde putten wel aparte rioolstrengen maken (bv. van put 1001 naar put A, =blinde put, en van put A naar 1002)
  - Tekening met putnummers volgens opgaaf gemeente, geïnspecteerde strengen en bijzonderheden (b.v. blind put e.d.)
  - Bij inspectie van een relining de waterdiepte (BDD) aangeven (b.v. bij een zak in het riool) van de voor inspectie.
- De video-inspectie in IT riool dient plaats te vinden voor de reiniging.
  RWA en DWA riolen: eerst reinigen en daarna pas inspecteren.

- De rioolinspectie dient zowel in de bouwrijp fase als in de woonrijp fase te worden uitgevoerd.
- De rioolinspectie dient uitgevoerd en beoordeeld en gerepareerd te zijn voordat verharding wordt aangebracht.

Het definitieve rioleringsplan zal worden getoetst aan de hand van:
- Het Gemeentelijk Rioleringsplan.
- Nota Rioleringsbeleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta.
- Het bestemmingsplan.

3.4.6 Waterhuishouding

Het waterhuishoudkundig plan dient aan te sluiten op de eisen van het Waterschap Drents Overijsselse Delta (bergingsoppervlak, afkoppelen van daken en wegen, peil van de watergangen). Indien meer verhard oppervlak wordt gerealiseerd dan in de huidige situatie aanwezig is, dan dient getoetst te worden of voldoende waterberging aanwezig is.

3.4.7 Drainage

Onder een speelveld dient drainage te worden aangebracht.
Op slijtageplekken worden drainagegaten aangebracht (onder schommels, glijbanen e.d.)

3.5 Verhardingen

3.5.1 Trottoirs

In de trottoirs, is de standaard een betontegel van 30x30x4,5cm, gestraat dwars op looprichting, 2mm facet. De kleur wordt in nader overleg met de gemeente bepaald. Minimale breedte van het trottoir 5 tegels (1,50m) exclusief opsluit- en/of trottoirband(en).

3.5.2 Trottoir- en opsluitbanden

- Alle trottoir- en opsluitbanden en tegels van beton moeten met KOMO productcertificaat worden geleverd in de kleur die in nader overleg is bepaald.
- Opsluitbanden 8x20 cm en trottoirbanden 18/20x25 of 13/15x25cm; bij inritten naar de woningen en op de hoeken van de straten ten behoeve van mindervalidenopritten perronbanden 18/20x25 of 13/15x25 cm toepassen.
- In de parkeervakken hoekblokken toepassen met een uitwendige straal van 0,5 m en een inwendige straal van 0,30 m. Langs de trottoirband één strek straten.
- Bestaande tegels en banden van beton zijn niet geschikt voor hergebruik in het plangebied.

3.5.3 Bestratingsmateriaal

Er mag uitsluitend elementenverharding worden toegepast. Minimale eisen zijn:

- In de trottoirs is de standaard: tegels van 30x30x4,5cm en bij inritten naar woningen 30x30x7cm en bij uitrit constructies 20x20x8cm.
- Bij elementen verharding in de rijbaan is de maximale afmeting bij straatbakstenen keiformaat en voor betonklinkers de klinkerkei. Voor beiden geldt een minimale dikte van 8 cm. Betonstraatstenen alleen toepassen met een kleurechte toplaag.
- Inritbanden bij in-uitritconstructies moeten minimaal 0,75m lang zijn en passend bij de toegepaste trottoirband..

Voor de verhardingen geldt dat de te gebruiken materialen goed dienen aan te sluiten met wat elders in de wijk / omgeving c.q. in de directe omgeving is toegepast.

3.5.4 Waterpasserende verharding

Indien men gebruik wenst te maken van waterpasserende/doorlatende verharding, dient men dit ten tijde van het voorontwerp met de gemeente Zwolle te bespreken. In bijlage 4 zijn de ontwerpcriteria voor waterpassende verharding weergegeven..

3.5.5 Asfaltverharding

Asfaltverharding is alleen mogelijk onder bepaalde voorwaarden. Dit in overleg met en ter goedkeuring van de gemeente Zwolle.

3.5.6 Fundering

Onder de wegen met straatwerk moet een fundering van tenminste 20 cm ongebonden menggranulaat worden aangebracht.
Indien bij een waterpasserende bestrating een fundering moet worden toegepast dient deze te bestan uit tenminste 200 mm kalk- en stofvrij betongranulaat 4/31,5
Onder wegen van asfalt moet een fundering van 30 cm gebonden menggranulaat worden aangebracht.

3.5.7 Beton fietspaden

Beton fietspaden zijn gewoonlijk 16 cm dik zonder fundering als de ondergrond draagkrachtig genoeg is.
Het toe te passen beton is.
Cementtype: portlandvliegascement CEM II/B-V 42,5 N Milieuklasse XC4-XD3-XF4
Consistentie: gebied 1
Maximum korrelafmeting: 31,5 mm
Sterkteklasse C 28/35 (karakteristieke kubusdruksterkte)

Voegen:

a. Dwarsvoegen h.o.h. 3,00 m, zagen breed 3mm, diep minimaal 50 mm
b. Dwarsvoegen h.o.h. 40,00 m, d.m.v. een voegplank
c. Uitzetvoeg aan de uiteinden van het wegvak, breed 50 mm, voeg vullen met koud asfalt: Infra Supply o.g. (split/zand met katonische polymeeremulsie gerekend met 2400 kg/m3)

Beschermen betonverharding na het aanbrengen:

a. Nabehandelen tegen schadelijke invloeden, zoals uitdroging, regen of temperaturen beneden 4ºC.
b. Beschermen tegen uitdroging bijv. met curing compound (minimaal 0,15 kg/m2) en/of afdekken met folie.
c. Het betonpad zodanig afzetten dat te vroeg betreden onmogelijk wordt, zonodig incl. toepassen van een betonwacht.

3.6 Verkeer en parkeren

3.6.1 Algemeen

Voor de eisen met betrekking tot het parkeren is de op het moment van indienen van de bouwaanvraag geldende bouwverordening, dan wel het bestemmingsplan van toepassing.

3.6.2 Duurzaam veilig

Om de gewenste afstemming tussen vormgeving en functie van de weg te kunnen bereiken is het wegennet van de gemeente Zwolle gecategoriseerd. In het GVVP (gemeentelijk verkeer- en vervoerplan) staat een uitgebreide beschrijving over het categoriseren van wegen en de inrichting waar de verschillende categorieën wegen aan moeten voldoen.

De inrichting van de erftoegangswegen moet duurzaam veilig zijn. De verkeersfunctie op deze wegen is ondergeschikt aan de verblijfs- en woonfunctie in het gebied. Hier geldt een maximumsnelheid van 30km/h. Kinderen moeten in deze gebieden veilig op straat kunnen spelen en naar school kunnen gaan. De inrichting moet hierop aangepast zijn. Er dienen in de autostructuur geen grote rechtstanden (<75 meter) en geen brede rijbanen aanwezig te zijn en de zichtlijnen voor de weggebruikers dienen bovendien onderbroken te worden. zodat het verkeer ontmoedigd wordt met een hogere snelheid dan 30km/h te rijden. Voor verdere eisen ten aanzien van een 30 en 50 km/h-inrichting wordt verwezen naar het GVVP en de richtlijnen van het Informatiepunt Duurzaam Veilig.

3.6.3 Fietsnetwerk

Wanneer in het plangebied openbare voorzieningen worden opgenomen, moet rekening gehouden worden met fietsparkeervoorzieningen. Men dient hiervoor de normen uit het G.V.V.P. te hanteren.

3.6.4 Voetgangersnetwerk

In verblijfsgebieden is de vormgeving van looproutes naar openbare voorzieningen zoals scholen, OV-halten en speeltuinen belangrijk. Op deze routes zijn eveneens de mindervalide-afritten van belang. Obstakels (zoals verzamelpunten huisvuilcontainers) dienen vermeden of dusdanig geplaatst te worden dat de verkeersveiligheid niet in het geding komt.
Het is wenselijk om bij trottoirs en voetpaden een breedte van 2,10 meter aan te houden. De minimale breedte is 1,50 m. In verblijfsgebieden worden alleen voetgangersoversteekplaatsen toegepast, wanneer in het gebied een looproute naar een voorziening, met veel aanloop verspreid over de gehele dag, aanwezig is.

3.6.5 Infrastructuur voor de auto

In een verblijfsgebied zijn alle kruispunten, gelijkwaardige kruispunten. Dat wil zeggen dat, de voorrang niet met borden en tekens geregeld is. Het uitzicht voor de automobilist op kruispunten of bij het in- of uitdraaien van een parkeerplaatsen mag niet belemmerd worden door obstakels zoals struiken of tuinmuren.

De volgende dimensionering wordt gehanteerd voor woonstraten met autoverkeer:

- Minimaal 4,80m met tweezijdig langsparkeren
- Minimaal 5,10m met enkelzijdig langsparkeren en incidenteel parkeren op de rijbaan
- Minimaal 5,10m tot 5,50 meter met enkelzijdig langsparkeren en structureel parkeren op de rijbaan.

De volgende dimensionering wordt gehanteerd voor parkeervakken:

- Haaksparkeervakken 5,00x2,50 m
- Langsparkeervakken minimaal 5,50 x 1,90 meter, eindparkeervakken 6,00x1,90m;Langsparkeervakken tegen een erfgrens minimaal 5,50x2,50 m;
- Langsparkeervakken direct grenzend aan hoofdfietsroute minimaal 5,50 x 2,10m, eindparkeervakken 6,00x2,10m; dwarsparkeervakken minimaal 5,00 x 2,50m.

Parkeren op de rijbaan is op wegen die onderdeel uitmaken van het hoofdfietsroutenetwerk of van de busroute, niet toelaatbaar. Er dienen daarom langsparkeervakken gerealiseerd te worden. Op de overige wegen is, mits de wegbreedte dit niet toelaat, parkeren op de rijbaan wel toegestaan.

3.6.6 Bestaand parkeren (betaald + vergunninghouders)

Tijdens de realisatie van het plan dienen de bestaande parkeervoorzieningen buiten het plangebied zoveel mogelijk in stand te worden gehouden.

De parkeermeters en -automaten blijven eigendom van de gemeente en zullen, indien daartoe tijdig een verzoek is ingediend, tijdelijk verwijderd worden. De kosten voor verwijderen en herplaatsen komen voor rekening van de ontwikkelaar.

3.6.7 Ondergronds parkeren

Ondergronds parkeren is in principe mogelijk, mits aan de voorwaarden wordt voldaan; te denken valt wel/geen grondwateronttrekking, sanering, bomenstructuur, sociale veiligheid.
Aandachtpunten hierbij:

- Kabels en leiding
- Groenplan
- Beheer en onderhoud
- Afwatering

3.7 Groenvoorzieningen en speelruimte

3.7.1 Groenvoorzieningen algemeen

Wanneer in het plangebied groenvoorzieningen worden opgenomen of aanwezig zijn moeten deze voor wat betreft functie en gebruik worden getoetst aan de Groene Agenda 2015-2025 (Actualisatie Groenbeleid 2015-2025) van de gemeente Zwolle. Voor groenvoorzieningen in het buitengebied moet getoetst worden aan het Landschapsontwikkelingsplan (2010).

Algemeen

- Er moet in het plan aansluiting worden gezocht bij de groenstructuur van de omgeving
- Bomen vormen het casco van de groenstructuur. Bestaand groen moet, waar mogelijk, geïntegreerd worden en/of leidend zijn bij de inrichting van het te ontwikkelen gebied.
- Er wordt in het totaal in het plan rekening gehouden met de aanwezigheid van ecologische waarden en belangen. De Stadsecoloog van de gemeente Zwolle wordt betrokken bij de planontwikkeling.
  Een (uitgebreid) onderzoek volgens de Wet natuurbescherming (Wnb) wordt verlangd met als doel in de planontwikkeling vroegtijdig en aantoonbaar rekening te houden met beschermde natuurwaarden.
- Over de te handhaven bomen moeten nadere afspraken worden gemaakt. Waarbij duurzame handhaving van de bomen het uitgangspunt is en er geen nadelige effecten voor deze bomen zijn ten gevolge van de ontwikkeling van het gebied. Zowel voor, tijdens of na de uitvoering van de werkzaamheden. In algemene termen betekent dit dat het gebied binnen de kroonprojectie van deze bomen geen veranderingen mogen plaatsvinden (bebouwing, maar ook verharding, kabels en leidingen, etc.) en er tijdens de bouw geen activiteiten mogen plaatsvinden.
- Ten aanzien van de aan te brengen soorten groen (bomen, heesters, hagen, vaste planten, bosplantsoen, grasvelden, gazons en dergelijke) geldt dat er overleg moet worden gevoerd met de toekomstige beheerder. Daarbij kunnen (nadere)eisen vanuit het beheer worden gesteld ten aanzien van bijvoorbeeld maatvoering, bereikbaarheid enzovoort.
- De gemeente Zwolle voert een zogenaamde beheertoets uit op basis van het inrichtingsplan. De hoeveelheid nieuw aan te brengen groen is gebonden aan de beheerbudgetten. Wanneer in een nieuwe situatie beduidend meer oppervlakte openbaar gebied door de Gemeente Zwolle te beheren is, dienen er nadere afspraken gemaakt te worden over een structurele financiële bijdrage van “ontwikkelaar” aan de gemeente Zwolle ten behoeve van het beheer.
- Voor alle groenelementen moet de juiste grondverbetering en –bewerking plaats te vinden zodat de groenelementen zich duurzaam kunnen ontwikkelen en de vitaliteit op de lange termijn gegarandeerd kan worden.
- Als uitgangspunt voor soortenkeuze van de toe te passen beplanting, wordt het Sortimentsboek Beplantingen Selectie in sortiment van de gemeente Zwolle (2012) gehanteerd. Afwijken is mogelijk maar alleen na overleg en met toestemming met de beheerafdeling van de gemeente Zwolle.

In onderstaande hoofdstukken zijn nadere eisen opgenomen t.a.v. de verschillende soorten groenvoorzieningen.

3.7.2 Bomen

TOEPASSING HANDBOEK BOMEN

Voor de uitvoering van de opdracht of overeenkomst wordt het Handboek Bomen 2018 (verder aangeduid als Handboek Bomen) van toepassing verklaard.
Alle (ontwerp)werkzaamheden in, rond en met bomen dienen (voor zover niet specifiek anders voorgeschreven) te worden uitgevoerd conform de eisen binnen het Handboek Bomen. En indien van toepassing de Addenda Handboek Bomen 2018. Onder werkzaamheden wordt verstaan: het opstellen van ontwerpen en adviezen, de uitvoering van het werk, leveringen, onderhoud en nazorg in garantieperiode.
Bij tegenstrijdigheden in de eisen/uitvraag (indien niet specifiek of anders voorgeschreven) prevaleert het Handboek Bomen.
De Gemeente Zwolle is licentiehouder van dit handboek en kan als licentiehouder (met in achtneming van artikel 6 van de licentievoorwaarden van het Handboek Bomen) een geprinte versie of digitaal bestand in Pdf-formaat van dit handboek ter beschikking stellen aan de “ontwikkelaar”. Tevens is het Handboek Bomen tegen betaling van € verkrijgbaar bij het Normeninstituut Bomen. De Addenda van het Handboek Bomen 2018 (inden van toepassing) zijn te downloaden via www.normeninstituutbomen.nl
Toepassing van het Handboek Bomen heeft binnen het gestelde kader als doel een gedegen en eenduidige kwaliteitszorg voor bomen te waarborgen.

NADERE EISEN TEN AANZIEN VAN HANDBOEK BOMEN

In aanvulling van het handboek bomen worden de volgende eisen benoemd:

Algemeen:
Er wordt, naast het Plan van Aanpak en Algemeen tijdschema (art. 1.1), ook gedetailleerd werkplan verlangd. (Hoofdstuk 1 Handboek Bomen)

Aantoonbare kennis en certificaten *(#optioneel)*
Voor de volgende onderdelen of werkzaamheden wordt aantoonbare kennis en/of een specifiek certificaten verlangd: (optioneel)

- Boom Effect Analyse: ETT
- Boomwaardebepaling: NVTB
- Uitvoering werkzaamheden in de nabijheid van bomen: ETW
- Inventarisatie in het kader van flora en faunawetgeving:
  Wet natuurbescherming (Wnb)

Bomenontwerp
Er wordt een bomenontwerp beoogd eindbeeld verlangd. (Hoofdstuk 1 Handboek Bomen). Bij het boomontwerp worden de volgende relevante specificaties benoemd:

- specifieke uitgangspunten, randvoorwaarden en beoogd eindbeeld
  - De te ontwikkelen locatie maakt onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur/wijkgroenstructuur/buurtgroen.
    Op basis van het stedenbouwkundig ontwerp zal een definitieve indeling van de groenstructuur bepaald worden.
  - Het beoogd eindbeeld uitgedrukt in vitaliteitsklasse/ambitieniveau bedraagt voor:

        - de hoofdgroenstructuur (marginaal/redelijk/optimaal)
        - de wijkgroenstructuur (marginaal/redelijk/optimaal)
        - buurtgroen (marginaal/redelijk/optimaal)
    - De boomgrootte moet aangepast zijn aan de groeiplaats en de functie van de boom(structuur) in het ontwerp.
      Uitgangspunt is dat er de volgende boomgrootte en plantmaat worden toegepast:
        - in de hoofdgroenstructuur bomen van de 1e grootte in de plantmaat 20-25;
        - in de wijkgroenstructuur bomen van de 1e of 2e grootte in de plantmaat respectievelijk 20-25 of 18-20;
        - voor het buurtgroen bomen van de 1e , 2e ,of 3e grootte in de plantmaat respectievelijk 20-25, 18-20 en 16-18.
    - De beoogde omlooptijd van de bomen bedraagt:
        - in de hoofdgroenstructuur (20/40/60/80-120 jaar)
        - in de wijkgroenstructuur (20/40/60/80-120 jaar)
        - voor het buurtgroen (20/40/60/80-120 jaar)
- Het type groeimedium voor bomen in opengrond laten aansluiten op de bestaande grondslag van de aangrenzende groenvakken. Voor bomen in verharding gaat, daar waar technisch mogelijk, de voorkeur uit naar bomenzand ten opzichte van bomengranulaat.
- Het totaal aantal bomen binnen het plan moet minimaal gelijk zijn aan het aantal bestaande bomen binnen het plangebied.
- Ten behoeve van het boomontwerp wordt het uitvoeren van een groei- en standplaatsonderzoek ‘nieuwe aanplant’ (artikel 16.22a Handboek Bomen) verlangd.
- Voor alle bestaande en nieuwe bomen binnen het plangebied moet een dwarsprofiel en groeiplaatsberekening worden uitgevoerd waaruit blijkt dat het totale ontwerp voldoet aan de uitgangspunten van dit programma van eisen.

<u>Bestaande bomen</u>
Indien zich te handhaven bestaande bomen in het plangebied bevinden, worden de volgende aanvullende eisen gesteld:

- Een vooronderzoek bestaande bomen BEA (artikel 1.8a Handboek Bomen) wordt verlangd;
- De bestaande bomen landmeetkundig inmeten (artikel 1.13a Handboek Bomen);
- Indien van toepassing wordt het uitvoeren van verplantbaarheidsonderzoek ‘te verplanten bomen’ (artikel 16.21a Handboek Bomen) verlangd;
- Voorschrijven opstellen gedetailleerd Werkplan *(optioneel)*
  Er wordt naast het Plan van Aanpak en Algemeen tijdschema (art. 1.1) ook gedetailleerd werkplan (art. 1.2) verlangd.

Beschikbare gegevens

Ten behoeve van het boomontwerp zijn de volgende gegevens bekend bij de gemeente Zwolle:

- Beschikbare gegevens bodemopbouw en grondwaterstanden
- Vooronderzoek bestaande bomen/boom effect analyses
- Projecttekeningen: bestaande situatie/ nieuwe situatie beeldkwaliteit/(schets)ontwerp
- Overzicht bestaande bomen en boomdata
- beleidsstatus van bestaande bomen of boomgroepen
- Overzicht, te handhaven bomen inclusief kwetsbare wortelzone (indien bekend)
- Specifieke eisen voor:
    - In stand houden groenelementen
    - beleidskaders boomsoortkeuze (waardplanten/boomziektes e.d.)
    - afstanden bomen ten opzichte van erfgrenzen, kabeltracés e.d.

Verwijderen van bestaande bomen

Voor de procedure en de regels voor het kappen van een boom en of daarvoor een kapvergunning nodig is wordt verwezen naar de bomenverordening 2013 van de gemeente Zwolle
http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Zwolle/CVDR300530/CVDR300530_1.html
en de hierin genoemde Groene Kaart van Zwolle
www.zwolle.nl/wonen-en-leven/natuur-en-milieu/groene-kaart.
Een toetsing in het kader van de Wet natuurbescherming kan deel uit moeten maken van de kapaanvraag.

Leveren bomensubstraten

- Het is niet toegestaan bomensubstraat van het #type *(type aangeven)* toe te passen. (als we hier goede redenen voor hebben). Bijvoorbeeld uitsluiten lava/hardsteen.
- Eventuele eisen stellen aan duurzaamheid/hergebruik grondstoffen bomensubstraat. (gerecycled breuksteen/DUBO-keur of dergelijke).

Aanleg groeiplaatsen

De volgende voorzieningen meenemen t.a.v. aanplant bomen:

- Na het planten van de boom in de toplaag van het maaiveld, aanbrengen biologisch afbreekbare gietrand van 20-30 cm hoogte, boven de (wortel)kluit.
- Aanbrengen mulchlaag van ca. 5 cm gecomposteerde houtsnippers of schimmeldominante groencompost.
- Ter plaatse van parkeervakken aanbrengen drukspreidende constructies in de vorm van sandwichconstructie.
- Opheffen schijngrondwaterstanden door middel van doorbreken of verwijderen ondoordringbare (grond)lagen in de groeiplaats.
- Afhankelijk van het totaalontwerp toepassen van beluchtingsdrains en/of infiltratievoorziening t.b.v. watergiften.

Leverantie bomen (plantsoen)

Aan de levering van het plantmateriaal worden de volgende aanvullende eisen gesteld:

- Leverantie van plantmateriaal met Milieukeur-certificaat
- Plantmateriaal moet ten minste 2 jaar direct voorafgaande aan de levering in Nederland zijn opgekweekt. In overleg kan de opdrachtnemer als alternatief, een aantoonbare gelijkwaardige klimaatzone (land van herkomst) ter goedkeuring aanbieden.

Planten bomen

Aan de verankering van bomen worden de volgende aanvullende eisen gesteld:

- Voor de verankering van de bomen gebruik maken van boompalen in de vorm van drie kniepalen van onbehandeld FSC-hout.
- Het toepassen van ondergrondse kluitverankering is toegestaan

Nazorg en hergroeigarantie

Ten behoeve van de kwaliteitsgarantie van de bomen worden de volgende aanvullende eisen gesteld:

- Aansluitend aan het planten wordt nazorg en een hergroeigarantie verlangd.
- De nazorg en hergroeigarantie gelden voor de duur van tenminste 2 volledige groeiseizoenen (weeknummers 13 t/m 45) en start in de eerste weeknummer 13 volgend op de oplevering/overdracht.
- Tijdens de nazorg en hergroeigarantie periode het aangebrachte watergeefsysteem duurzaam in stand houden.
- Conform het Handboek Bomen 2018 moeten bomen die op het jaarlijkse toetsingsmoment (half september) vallen in de klasse ‘onvoldoende’ of ‘slecht’ in het najaar van hetzelfde kalenderjaar vervangen worden.
- De nazorg en hergroeigarantie geldt ook voor verplante bomen met dien verstande dat de garantieperiode tenminste 4 volledige groeiseizoenen bedraagt.
- Eisen te aanzien van inboet en/of compensatieverplichtingen bestaan uit: # (plan specifiek invullen of anders terugvallen op hoofdstuk 7.31 Handboek Bomen 2018).

3.7.3 Overig groen algemeen

Het groen wordt beheerd op kwaliteitsniveau B conform beeldmeetlatten van de standaard RAW bepalingen van het CROW. Dit betekent een “Basis-niveau” met een redelijke kwaliteit. Er valt nauwelijks iets op aan te merken, eventuele schade is incidenteel en recent. Om het groen op dit niveau te kunnen (blijven) onderhouden is een inrichting met een hoge basis kwaliteit nodig. De nadruk ligt op bomen, gras, hagen en heesters.

- Er moet voorkomen worden dat er snippergroen ontstaat.
- Vakbeplantingen van heesters, hagen en vaste planten moeten “sterk”, winterhard en arbeidsextensief zijn en geschikt voor toepassing in openbare groenvakken in stedelijk gebied.
- Leverantie van plantmateriaal met Milieukeur-certificaat en moet voldoen aan de kwaliteitseisen van het handboek Kwaliteitsnormen en omschrijvingen van Boomkwekerijproducten van de Raad voor Boomkwekerij http://www.kwaliteitsnormenboomkwekerij.nl/
- Alle toe te passen grond in de groenvakken moet bestaan uit:
  - grond van natuurlijke oorsprong,
  - milieuhygiënische kwaliteit: AW-grond
  - vrij van ongerechtigheden (zoals puin, en andere verontreinigingen).
  - vrij van wortelonkruiden.
- Na voltooien grondwerk en/of bij oplevering gehele terrein ontdaan van ongerechtigheden (incl. stenen e.d.) waarvan de grootste afmeting 40 mm of meer bedraagt.

3.7.4 Eisen beplantingen

Hagen:

- Toepassen van hagen met een dichte structuur en gedeeltelijk bladhoudend bijv. beuk. Deze zijn moeilijker doordringbaar en geven ook in de winter een acceptabel beeld.
- Plantmateriaal hagen in de minimale maat 100-125, aanbrengen van 8 stuks beplanting per m² haag.
- Na aanplant hagen op gelijkmatige hoogte van 70 cm snoeien.
- Plantplaats van de hagen moet bestaan uit een teelaardelaag van minimaal 50 cm dik. Bestaande uit teelgrond met de volgende kenmerken:
  - Organisch Stof gehalte 7 tot 10%.
  - Lutumgehalte maximaal 7 %
  - Leemgehalte maximaal 20 %.
  - Som org.stof- en lutumgehalte 10 tot 15%.
  - M50 cijfer 230-300 mu
  - Fractie > 2000 mu maximaal 2%
- Aanbrengen en onderhouden van groeninrichting door een in het vakgebied gecertificeerd bedrijf (bv Groenkeur).
- De haag “waar nodig” beschermen tegen “doorlopen” d.m.v. palen met glad draad.

Heesters

- Plantmaat en aantallen heesters afgestemd op soort en toepassing, waarbij voor vakbeplantingen binnen drie jaar een gesloten beplanting moeten kunnen vormen. Solitaire heesters met een minimale maat 125-150.
- Plantplaats van de heesters moet bestaan uit een teelaardelaag van minimaal 50 cm dik. Bestaande uit teelgrond met de volgende kenmerken:
  - type C1, artikel 51.06.01 van de standaard 2015 (CROW)
  - Organisch Stof gehalte 7 tot 10%.
  - Leemgehalte maximaal 20 %.
  - Fractie > 2000 mu maximaal 2%
- Aanbrengen en onderhouden van groeninrichting door een in het vakgebied gecertificeerd bedrijf (bv Groenkeur).
  De heesters “waar nodig” beschermen tegen:
  - “doorlopen” d.m.v. palen met glad draad.
  - “voertuigen” d.m.v. anti-doorrij-palen of schampblokken

Vaste planten

Vaste planten toepassen volgens een bewezen concept van vaste planten voor de openbare ruimte. Hierbij kunt u denken aan het GREENTOCOLOUR®. van Griffioen Wassenaar of de beplantingsconcepten Prairie Garden®, Fleur Dansante® en Fleur Robuste®. van Advertorial–Lageschaar Vaste Planten. Maar natuurlijk zijn ook andere concepten mogelijk mits deze maar voldoen aan de randvoorwaarden van:

- zeer onderhoudsvriendelijk, duurzame beplanting
- goede waterhuishouding
- snel gesloten vegetatie en lage beheerkosten
- jaarrond grote belevingswaarde

Grasvelden

- Alle grasvelden (gazon /speelweide/bermen enzovoort) moeten bereikbaar en berijdbaar zijn voor machines.
- De vrije (doorgang)breedte voor het maaien van gras moet minimaal 2,50 m bedragen (ten opzichte van bijv. opsluitbanden verharding, bomen, lichtmasten en obstakels).
- De helling mag niet steiler zijn dan 1:3 in verband met gebruik en onderhoud.
- Intensieve gazons inzaaien met SV 7
  Samenstelling: 75% Engels raaigras (Sport) en 25% Veldbeemdgras (Sport). Betreft een mengsel met Oranjeband keurmerk, volgens samenstelling laatst gepubliceerde Grasgids welke wordt uitgegeven door NWST NeWSTories BV onder verantwoordelijkheid van Plantum. Hoeveelheid graszaad afhankelijk van moment van inzaaien.
- Kwaliteit intensief gazon/speel- en trapvelden conform kwaliteit sportveld voetbal natuurgras. Een en ander volgens de normen van de KNVB en als zodanig vrijwel jaarrond geschikt voor de functie van speel- en/of trapveld. Toe te passen grond, water- en luchthuishouding, bemesting en vlakheid afstemmen op voorgeschreven kwaliteit en gebruik.
- De toplaag van de speel- en trapvelden moet bestaan uit een 20 cm laag grond volgens norm NOCNSF-KNVB2.a. met:
  - M50 cijfer van 180-220 µm.
  - organisch stofgehalte 3,5 - 4,5 %

    - leemgehalte 6,0 - 9,0 %
- Onder de speel- en trapvelden dient drainage of goed drainerende bodemlagen te worden aangebracht.
- Op slijtage plekken (onder schommels, glijbanen et cetera) moeten zandpalen (drainagegaten) worden aangebracht die de waterafvoer naar de ondergrond waarborgen en dus voorkomen dat er plasvorming optreedt.
- Intensief gazon beschikt over dichte grasmat op het moment van oplevering/overdracht. Grasmat minimaal 6 maal gemaaid gedurende het groeiseizoen (weeknummers 13 t/m 45).
- Bermen en extensieve gazons, in te zaaien met bloemenmengsel ten behoeve van bloemrijk grasland en bermen van leverancier www.cruydthoeck.nl. Aanbrengen conform richtlijnen van de leverancier. Definitieve keuze mengsel te bepalen i.o.m. ecoloog gemeente Zwolle.

  Mengsel afhankelijk van groeiomstandigheden:
    - Zaadmengsel voor *schralere, niet te natte gronden.*
      Graszaad Droogschraal grasmengsel NGW3 ; hoeveelheid 0,02 kg/are en bloemenweidemengsel G4; hoeveelheid 0,15 kg/are
    - Zaadmengsel ten behoeve van bloemrijk grasland en bermen voor *voedselrijke en klei gronden.*
- Bermen en extensieve gazons moeten geschikt zijn voor natuurontwikkeling en moeten Ecologisch beheerd moeten kunnen worden.

3.7.5 Speelruimte

Uitgangspunt is de Nota: “Speelruimte in Zwolle”. Hierin staat het belang van spelen beschreven. Ook worden criteria geformuleerd voor de spreiding en inrichting van speelterreinen voor de verschillende leeftijdsgroepen (blz. 15 tot en met 24). In 2010 heeft de Raad aangegeven dat het belang voor kinderen van natuurlijke speelplekken groot is. Om die reden hebben natuurlijke speelplekken dezelfde status qua spreiding als de speelplekken met traditionele toestellen. :

<u>Algemeen</u>
Met een goede situering van speelvoorzieningen kan veel kwaliteit gewonnen worden. Daarbij moet rekening gehouden worden met bereikbaarheid (geen barrières), de ligging (speelplekken die in het hart van de buurt liggen hebben een groter bereik dan plekken die aan de randen liggen), mogelijkheden voor dubbelgebruik (bijv. met scholen), levendigheid (er is wat te zien en er is sociale controle).Ook de ligging van de speelplekken aan de belangrijke langzaamverkeersroutes in de buurt is belangrijk.(bv route naar scholen en winkelcentra).
Dit betekent dat er per woongebied (straal van 300 tot 500 m) binnen voorwaarden van zelfstandige bereikbaarheid (barrières en routing) soms gekozen kan worden voor het samenvoegen van enkele speelvoorzieningen. Een zo optimaal mogelijke situering houdt in: zo centraal mogelijk, lettend op mogelijke vormen van dubbelgebruik en levendigheid. Doelstelling hierbij is het generen van attractiewaarde die een positieve spiraal ingang kan zetten: plekken waar altijd kinderen zijn, trekken kinderen.

Verder is de toegankelijkheid van de plek belangrijk. Kinderen met een beperking moeten op iedere plek kunnen komen. Waarbij ook de bespeelbaarheid van een plek moet worden meegenomen. Dit kan in de vorm van speciale toestellen maar ook door een slimme inrichting kunnen spelaanleidingen ontstaan die de bespeelbaarheid positief beïnvloeden

Spreiding van speelplekken per leeftijdscategorie

Jonge kinderen (0-6 jaar)

- Jonge kinderen (0-6 jaar)

Kinderen tot ongeveer 6 jaar spelen dichtbij de eigen woning en mogen niet (alleen) verder van huis dan 100 meter. Voor hun spel hebben ze behoefte aan zand, water en enkele speelobjecten die speciaal voor jonge kinderen zijn gemaakt: kleine klim- en klauterhuisjes, lage glijbaan ed. Maar ook groen, verhoging en verharde ruimten (voor driewielers) zijn geschikt. Veiligheid in al zijn facetten telt zwaar. De grootte van een dergelijke plek varieert van 100 tot 500 vierkante meter.

Schoolkinderen (6 tot 12 jaar)

In de leeftijd van 6 tot 12 jaar wordt er veel buiten gespeeld. Het is een leeftijdscategorie die al wat verder weg kan en mag. Voor deze leeftijdscategorie geldt een actieradius van zo'n 300 à 500 meter. Deze leeftijdsgroep heeft een grote ruimtebehoefte voor bewegen, die voor een deel opgevangen kan worden met veilige straten, paden en openbaar groen. Voorts is behoefte aan een speeldomein (500 tot 2.000 vierkante meter) met uitdagende, grote en stevige speeltoestellen al dan niet gecombineerd met een (on-)verharde open ruimte van minimaal 2.000 vierkante meter.

Veel toestellen zijn aantrekkelijk voor deze groep. Een zo divers mogelijke inrichting met kwalitatief goede toestellen trekt een divers publiek, hetgeen een belangrijke voorwaarde is voor het goed functioneren van speelplekken. Meisjes zijn het meest kritisch; ze willen duikelrekken, uitzichtpunten en toestellen waar ze hun behendigheid kunnen oefenen en tonen. Klimtoestellen worden door jongens en meisjes gebruikt evenals bandschommels en zand en water. Vooral jongens hebben behoefte aan mogelijkheden voor balspel. Ook voor deze leeftijdscategorie is een meer natuurlijke en/of avontuurlijke inrichting een mogelijkheid.

Jongeren (12 tot 18 jaar)

Als kinderen de basisschool verlaten, wordt hun actieradius opeens veel groter. Toch blijven de 12-plussers voor hun sporten, kletsen en rondhangen meestal in de eigen woonomgeving. Een hangplek en een sportvoorziening (minimaal 2.000 vierkante meter) zijn belangrijk.

Realisering speelplek

De speelplek kan door de initiatiefnemer zelf worden ontworpen en aangelegd.
Het is ook mogelijk dat de gemeente dit doet op kosten van de initiatiefnemer.

Wanneer de initiatiefnemer zorg draagt voor ontwerp en realisering zijn er een aantal voorwaarden:

- Het ontwerp wordt samen met de (toekomstige) bewoners en hun kinderen opgesteld;

- De leverancier van de toestellen dient door de gemeente te worden goedgekeurd; omdat de gemeente het beheer en onderhoud van de speelplek overneemt.
- Eén speelplek heeft één leverancier
- Alle wettelijke eisen worden nageleefd

Wanneer de gemeente zorgdraagt voor ontwerp en realisering ontvangt de gemeente € [redacted] van de initiatiefnemer.(prijspeil 2019)

3.8 Openbare verlichting

3.8.1 Werkwijze berekening Openbare verlichting (OVL)

De ontwikkeling en markt voor armaturen en LED-lichtbron wijzigt zo snel dat opgegeven specificatie van de armatuur en LED-lichtbron vaak niet meer leverbaar is of door technische ontwikkelingen een betere versie beschikbaar is. Een vergelijkbaar armatuur en LED-lichtbron is vaak voor de zelfde prijs leverbaar maar heeft ander specificaties waarop de lichtberekening gemaakt moet worden. Daarom heeft de gemeente Zwolle een werkwijze opgesteld waarbij de lichtberekening nog aansluit bij de op de markt verkrijgbare armaturen, lenzen en LED-lichtbronnen.

De ontwikkelaar geeft i.o.m. met de verlichtingsadviseur van de gemeente op tekening aan waar de lichtmasten komen te staan (o.a. het stramien van de lichtmasten op tekening zetten rekening houdend met h.o.h. afstand, bomen, kruisingen e.d.) De gemeente geeft tevens de specificaties van de toe te passen masten, bekabeling, armatuur, LED-lichtbron, dimprotocol e.d. aan. Ten aanzien van de toe te passen armatuur en LED-lichtbron geldt dat dit indicatief is t.b.v. de prijsvorming. De ontwikkelaar moet zelf de definitieve lichtberekening maken en mag pas na goedkeuring van de verlichtingsadviseur van de gemeente het armatuur met de toegepaste specificaties bestellen.

Van de opdrachtnemer/aannemer wordt verwacht dat hij een definitieve lichtberekening maakt op basis van het armatuur en LED-lichtbron zoals voorgeschreven maar dan het op dat moment leverbare type en specificatie welke voldoet aan de eisen en uitgangspunten van bijlage #6 “Lichtberekening, eisen armaturen en garanties”.

3.8.2 Lichtmasten

Voor de vormgeving van de aluminium en stalen lichtmasten geldt een beperkte keuze vrijheid. De te gebruiken lichtmasten en de te hanteren lichtpunthoogtes (paaltop 4 m, mast 6, 8 of 10m) dienen in overleg met de verlichtingsadviseur van de gemeente Zwolle en conform de eisen uit het moederbestek te worden vastgesteld. moet ook een sterkte berekening worden overlegt conform de eisen uit het moederbestek.
De definitieve voorstellen van de ontwikkelaar moeten aan de verlichtingsadviseur van de gemeente ter goedkeuring worden voorgelegd.

3.8.3 Netwerk

Alle werkzaamheden aan de openbare verlichting moeten worden gedaan door Enexis geautoriseerde aannemers.

Alle netwerkkosten voor het aanpassen van de openbare verlichting door Enexis zijn voor rekening van de ontwikkelaar. Onder de netwerkkosten wordt verstaan:

1. De kosten die gemaakt worden voor de aanvragen voor het verwijderen, verplaatsen en aanbrengen van de benodigde aansluitingen en aansluitleidingen via het portaal van Enexis.
2. Alle kosten die Enexis in rekening brengt voor het uitvoeren van de werkzaamheden aan het openbaar-verlichtingsnetwerk.

3.8.4 Diversen

Alle lichtmasten moeten genummerd worden.
Van de openbare verlichting moet revisie gemaakt worden. Deze moet aangeleverd worden op het op te vragen exel bestand Zwolle Mutatielijst_Revisie_OVL_v2018.xlsx. Het bestand kan opgevraagd worden bij de verlichtingsadviseur.

De verlichtingsadviseur van de gemeente is:
[redacted]
Tel: [redacted]
Mail: [redacted]@zwolle.nl

3.9 Straatmeubilair

3.9.1 Zitmeubilair

De keuze voor het type zitbank ia afhankelijk van de omgeving/wijk waarin deze geplaatst wordt. Voor bijzondere plaatsen is een
De banken moeten een zithoogte (voorzijde) van ca 430 mm hebben.
Voor het zitmeubilair geldt dat men materialen dient uit te kiezen die goed passen bij wat elders in de wijk / omgeving cq. in de directe omgeving toegepaste materialen. Men mag hiervan louter afwijken na overleg met wie.

3.9.2 Straatnaamborden

De straatnaamborden moeten voldoen aan de volgende eisen:

- NEN 1772.
- CROW publicatie 322 “Richtlijn bewegwijzering 2014”.
- Bevestiging; zie verkeersborden.

3.9.3 Verkeersborden

De verkeersborden moeten voldoen aan de volgende eisen:

- CE markering voor verkeersborden inclusief de bijbehorende (aangepaste) NEN normen.
- NEN-EN 12899.
- NEN-3381:2013
- Uitvoeringsvoorschriften BABW (Besluit Administratieve Bepalingen inzake het Wegverkeer) inzake verkeerstekens.
- Reglement Verkeersregels en Verkeerstekens 1990 (RVV1990).
- Alle bebording zoals verkeers-, onder-, straatnaam-, verwijsborden e.d. moeten geleverd worden het keurmerk ULTIMATE SIGNING™ van de VNVF.
- Borden dienen Retroflecterend, klasse III te zijn
- Voor wegen 30+50+60 km/u borden type I voor wegen 70 + 80 km/u borden type II toepassen.

- De onderkant van het onderste verkeersbord moet tenminste op 2,2 m. boven het maaiveld hangen.
- De afstand van de zijkant van het bord tot de zijkant van de rijbaan/fietspad of verharding moet minstens 0,6 m bedragen. Bij belangrijke gebiedsontsluitingswegen moet deze afstand minimaal 1m zijn
- De bebording zoveel mogelijk gecombineerd met ander bebording ophangen aan een paal/lichtmast e.d. Het is niet wenselijk meer dan 3 borden aan 1 paal te hangen
- Bebording plaatsen op verzinkte flespalen met grondkruis.
- De stalen palen, beugels, ankers e.d. dienen te voldoen aan de eisen van NEN-EN 12899.
- De stalen palen zijn CO2-gelast en thermisch verzinkt volgens:
    - -NEN-ISO-1461
    - -NEN 1275
    - -NEN 1461.
- Bevestiging aan afwijkende formaten palen zoals bv. lichtmasten d.m.v. RVS Hi-Torque-klemsysteem
- Bij masten die geschilderd, gecoate e.d. zijn moet een kunststoffen of rubberen onderlegger worden toepast tussen band en mast. (voorkomt beschadiging aan mast)
- De bevestiging beugels voor de bevestiging van het verkeersbord aan de (fles)paal moeten van aluminium te zijn. De verbinding tussen de RVS moer/bout en de bevestigingsbeugel dient corrosievrij zijn (b.v. nylon ring tussen moer/bout en beugel) De beugel en het bord moeten zo geconstrueerd zijn dat het bord door één monteur kan worden bevestigd. Dit houdt in dat bout en moer moet kunnen worden aangedraaid met behulp van één ring-,steek of dopsleutel.

3.10 Afval/grondstoffeninzameling

3.10.1 a Afvalbakken in openbare ruimte

In Zwolle worden bij specifieke gebruiksfuncties in de openbare ruimte afvalbakken geplaatst. Hiervoor dient er advies ingewonnen te worden bij de adviseur afval en grondstoffen van de gemeente Zwolle. De plaatsing en het beheer worden in opdracht van de gemeente door ROVA uitgevoerd.

3.10.2 b Afvalbakken op eigen terrein uitbater

De uitbater van een onderneming is op eigen terrein en 25 m. daarbuiten verantwoordelijk voor het afval wat ontstaat uit zijn onderneming. Hiervoor dienen voldoende afvalbakken en andere inzamelmiddelen aanwezig te zijn op het eigen terrein. Daarnaast is het wenselijk dat de ondernemer zich gedraagt als een goede buur in de wijk en een bijdrage levert aan het opruimen van zwerfafval in de nabijheid van de onderneming.

3.10.3 Inzameling huishoudelijk afval

De gemeente Zwolle heeft de plicht om het huishoudelijk afval in te zamelen van bewoners die afvalstoffenheffing betalen. Hierin worden zij gefaciliteerd door een

inzamelmiddel aan te bieden afgestemd op de soort bebouwing waarin het huishouden zich bevindt. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen laagbouw, compacte laagbouw en hoogbouw.
In het ontwerp van de bebouwing en privé- en openbare buitenruimte moet rekening worden gehouden met een goede inpassing van de benodigde inzamelmiddelen.

3.10.4 Laagbouw

Laagbouwwoningen betreffen eengezinswoningen met een eigen tuin (>25 m^2). Deze worden in Zwolle gefaciliteerd door middel van:

- Drie minicontainers aan huis voor grondstoffen. Deze minicontainers zijn bestemd voor de afvalstromen groente-, fruit, en tuinafval (gft-afval), oud papier en karton (opk) en plastic, metaal en drankenkartons (pmd).
- ondergrondse verzamelcontainers voor restafval (in het buitengebied wordt restafval ingezameld door middel van een vierde minicontainer).

Minicontainers voor grondstoffen

De drie minicontainers worden door ROVA geleverd aan de bewoner en blijven eigendom van ROVA. Verder moet met het volgende worden rekening gehouden:

- In het ontwerp van de woningen en de privé-buitenruimte moet een logische plek worden ingericht voor de minicontainers, om te voorkomen dat het straatbeeld wordt ontsierd door containers bij de voordeuren of in achterpaden. Vaak wordt de opstelplaats in de achtertuin gecombineerd met de berging, maar ook een inpassing met afscherming aan de voorzijde van de woning is toegestaan.



Ongewenst straatbeeld



Gewenste inpassing in straatbeeld

- In de openbare ruimte moeten de opstelplaatsen waar minicontainers aangeboden worden voor lediging worden ingepast. Vanwege het gebruik van een zijlader voor de lediging dienen de minicontainers met een tussenruimte van 30 cm, naast elkaar in de lengterichting van de weg geplaatst te kunnen worden. Er moet voorkomen worden dat een in gebruik zijnde opstelplek voor minicontainers reguliere gebruik van de openbare ruimte blokkeert. Over de inpassing van de opstelplaatsen moet afstemming plaatsvinden met de adviseur afval en grondstoffen van de gemeente Zwolle



Inzameling met zijladers

3.10.5 Ondergrondse verzamelcontainer voor restafval

Restafval wordt bij laagbouw (behalve in het buitengebied) ingezameld met ondergrondse verzamelcontainers op buurtniveau. Ondergrondse verzamelcontainers zijn en blijven eigendom van ROVA en worden door ROVA geplaatst. De initiatiefnemer stemt met de adviseur afval en grondstoffen van de gemeente Zwolle af hoeveel containers nodig zijn, de plaats ervan en of gebruik gemaakt kan worden van bestaande

containers. Er wordt gemiddeld één container per 100 woningen geplaatst. De locaties voor restafval zijn meestal gelegen bij de uitgang van de buurt.

Zie voor technische eisen het kopje “locatievoorwaarden ondergrondse verzamelcontainers”.



Ondergrondse restafvalcontainer

3.10.6 Compacte laagbouw

Er is sprake van compacte laagbouw als er én geen achterom is of de achtertuin heel klein (< 25 m^2) is én er aan de voorzijde van de woning geen opstelplaats kan worden ingepast voor minicontainers.
Er worden bij compacte laagbouw verschillende manieren van inzameling gehanteerd, afhankelijk van de situatie. De initiatiefnemer voert vroegtijdig overleg met de adviseur afval en grondstoffen van de gemeente Zwolle om te bepalen welke manier van inzameling wordt toegepast en wat hiervoor nodig is.



Voorbeeld compacte laagbouw. Geen achtertuin, heel beperkte voortuin



Voorbeeld compacte laagbouw. Patiowoning

Bewoners van compacte laagbouw worden voor pmd, oud papier en gft gefaciliteerd door middel van:

- pmd:
    - ondergrondse verzamelcontainers: bij clusters van compacte laagbouw met meer dan 50 adressen.
    - losse zakken: bij compacte laagbouw met minder dan 50 adressen.



Zakinzameling pmd

- oud papier en karton:
    - ondergrondse verzamelcontainers: bij clusters van compacte laagbouw met meer dan 50 adressen.
    - dozen: bij compacte laagbouw met minder dan 50 adressen.
- gft
    - Waar mogelijk wordt ten minste een minicontainer voor gft bij de woning geplaatst. Gft kan namelijk niet met een ondergrondse verzamelcontainer worden ingezameld.
    - Als er de minicontainer niet bij de woning geplaatst kan worden, dan wordt er bij voldoende animo een minicontainer in een beugel in de buitenruimte geplaatst. Hier dient ruimte voor te worden gereserveerd in het ontwerp.

Restafval wordt bij compacte laagbouw net als bij reguliere laagbouw ingezameld met ondergrondse verzamelcontainers, zie daarvoor de omschrijving onder het kopje “laagbouw”. Waar mogelijk wordt een ondergrondse inzamellocatie voor pmd, oud papier en restafval gecombineerd met glas en textiel op een milieu-eiland.

Zie voor nadere informatie over het plaatsen van ondergrondse verzamelcontainers het kopje “locatievoorwaarden ondergrondse verzamelcontainers”.

3.10.7 Hoogbouw

Hoogbouw is een manier van bouwen waarbij men in meerdere bouwlagen op elkaar woont. Voorbeelden hiervan zijn de portiekflat en de galerijflat.
Er worden bij hoogbouw verschillende manieren van inzameling gehanteerd, afhankelijk van de situatie. De initiatiefnemer voert vroegtijdig overleg met de adviseur afval en grondstoffen van de gemeente Zwolle om te bepalen welke manier van inzameling wordt toegepast en wat hiervoor nodig is.

Bewoners van hoogbouw worden voor pmd, oud papier en gft gefaciliteerd door middel van:

- pmd:
    - ondergrondse verzamelcontainers: bij grootschalige hoogbouw of clusters van kleinschalige hoogbouw (totaal meer dan 50 adressen).
    - losse zakken: bij kleinschalige hoogbouw (minder dan 50 adressen).
- oud papier en karton:
    - ondergrondse verzamelcontainers: bij grootschalige hoogbouw of clusters van kleinschalige hoogbouw (totaal meer dan 50 adressen).
    - dozen: bij kleinschalige hoogbouw (minder dan 50 adressen).
- gft
    - Als er de minicontainer niet bij de woning geplaatst kan worden, dan wordt er bij voldoende animo een minicontainer in een beugel in de buitenruimte geplaatst. Hier dient ruimte voor te worden gereserveerd in het ontwerp.

Soms is bij kleinschalige hoogbouw maatwerk mogelijk door het op eigen terrein plaatsen van minicontainers. Deze minicontainers moeten dan door de bewoners zelf aan de weg worden gezet op de dag van lediging. Voor bewoners heeft dat als voordeel dat ze de grondstoffen dicht bij huis kunnen inleveren. De mogelijkheid hiertoe kan met de adviseur afval en grondstoffen van de gemeente Zwolle worden besproken.

Restafval wordt bij hoogbouw net als bij laagbouw ingezameld met ondergrondse verzamelcontainers, zie daarvoor de omschrijving onder het kopje “laagbouw”. Waar mogelijk wordt een ondergrondse inzamellocatie voor pmd, oud papier en restafval gecombineerd met glas en textiel op een milieu-eiland.



Voorbeeld voorzieningen hoogbouw

3.10.8 Milieu-eiland op wijkniveau

Voor de fracties glas en textiel worden op wijkniveau ondergrondse of bovengrondse verzamelcontainers geplaatst. Dit gebeurt meestal in de directe omgeving van winkelcentra of andere centrale voorzieningen in de wijk. De initiatiefnemer stemt vroegtijdig met de gemeente Zwolle af of de inpassing van een milieu-eiland in het plan nodig is.
Een milieu-eiland kan worden gecombineerd met voorzieningen ten behoeve van hoogbouw of compacte laagbouw.



Milieu-eiland gecombineerd met voorzieningen hoogbouw

3.10.9 Processtappen van afstemming met de gemeente voor de initiatiefnemer

In de verschillende projectfasen is afstemming nodig met de gemeente Zwolle en ROVA:

- *ontwerpfase:* afstemming met adviseur afval en grondstoffen over wijze van inzameling en benodigde ruimte
- *planuitwerking*: afstemming met adviseur afval en grondstoffen over inpassing ondergrondse containers en minicontainers
- *uitvoering*: afstemming met ROVA over plaatsing ondergrondse containers
- *oplevering*: afstemming met ROVA over levering minicontainers en milieupas

Specificaties locatie ondergrondse verzamelcontainers

Bij het inpassen van ondergrondse containers moet rekening worden gehouden met onder meer:

- aanwezigheid van kabels en leidingen
- bereikbaarheid voor ledigingsvoertuigen
- bovengrondse ruimte in verband met ledigen (reikwijdte van de kraan)
- inpassing in de omgeving
- aanwezigheid obstakels of parkeerplaatsen in de omgeving
- archeologische waarden
- vergunningen (van toepassing in de binnenstad vanwege beschermd stadsgezicht)

Er dient vroegtijdig afstemming plaats te vinden met de adviseur afval en grondstoffen van de gemeente Zwolle.

3.10.10 Kosten

De kosten van aanschaf en exploitatie van ondergrondse containers en minicontainers zijn verwerkt in de afvalstoffenheffing. De gemeente Zwolle betaalt de kosten van plaatsing van ondergrondse containers (inclusief de kosten voor het mogelijk maken van de plaatsing, zoals de kosten voor het verleggen van kabels en leidingen, verplaatsen obstakels).

3.10.11 Bedrijfsafval

Afval dat niet geproduceerd wordt door huishoudens die onder de afvalstoffenheffing vallen is bedrijfsafval. Het gaat dan om afval van bijvoorbeeld winkels, horeca, verzorgingstehuizen en andere organisaties. De inzameling en verwerking van bedrijfsafval moet door de gebruiker zelf worden geregeld en wordt uitgevoerd door private inzamelaars. Uitgangspunt is dat opslag van het bedrijfsafval op eigen terrein plaatsvindt.

3.11 Brandkranen

Nieuw beleid brandkranen:
- Geen brandkranen toevoegen in nieuwe ontwikkellocaties m.u.v. historische binnenstad en buitengebied (i.o.m. brandweer).
- Vitens start programma om bestaande brandkranen uit te faseren, bij inbreiding/herstructurering dus actief nagaan of nut en noodzaak van brandkranennog aanwezig is. Indien binnen de plangrenzen brandkranen aanwezig zijn dient de ontwikkelaar in overleg te treden met Vitens

.

3.12 Terreininrichting

Buiten de grenzen van het bouwterrein mogen geen (bouw)keten, reclameborden, depots, tijdelijke nutsvoorzieningen e.d. worden gesitueerd.
Overlast, als gevolg van zwerfvuil, zand en stof vanaf het bouwterrein, moet voor de omgeving tot een minimum worden beperkt. Bij eventuele overlast dient de opdrachtgever direct maatregelen te nemen.
Wegen die grenzen aan het bouwterrein moeten zo vaak als dit noodzakelijk is schoongehouden worden. Voor het vegen dient men gebruik te maken van een veeg zuigauto.

3.13 Verkeersmaatregelen en spitstijden

Om Zwolle bereikbaar en toegankelijk te houden en de veiligheid van weggebruikers én de wegwerkers bij werkzaamheden te garanderen in de gemeente Zwolle zijn er richtlijnen opgesteld en verwerkt in gebruiksvriendelijke en openbare digitale overzichtskaarten naast de richtlijnen van de CROW. Het kaartmateriaal geeft een volledig overzicht van alle regels en richtlijnen op het gebied van de te nemen verkeersmaatregelen en spitstijden.

De digitale kaart *'Verkeersmaatregelen tijdens werkzaamheden'* is te vinden via deze link
https://zwolle.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=42da60f2e40449fe8aa66ee5826cc5f1 en de vereenvoudigde versie met alleen de *'Regeling Spitstijden'* is te vinden via deze link.
https://zwolle.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=43f0c235d4034b5c9ac1e6b784646b2c

3.14 Aan- en afvoerroutes

De aan- en afvoerroutes van en naar het plangebied voor het bouwverkeer moeten worden vastgesteld in overleg met de afdeling ZWBG (beheer openbare ruimte), van het Fysiek Domein, van de gemeente Zwolle.

3.15 Nutsbedrijven

De ontwikkelaar moet zelf overeenstemming bereiken met de nutsbedrijven over de tracés van kabel- en leidingen, profielen e.d. binnen het plangebied en de te verrichten werkzaamheden buiten het plangebied. De gemeente Zwolle wil wel als (toekomstig) beheerder betrokken worden bij het overleg om zo zelf ook inspraak te hebben wat betreft de tracés en werkzaamheden.

De gemeente Zwolle maakt de ontwikkelaar er op attent, dat de nutsbedrijven in principe alleen in openbaar terrein hun kabel- en leidingen willen leggen en dan bij voorkeur in de voetpaden met een open verharding.

De gemeente Zwolle hanteert voor Openbaar terrein de volgende ontwerpeisen:

- De minimale afstand tussen voorkant kolk (=kant weg) en de eerste kabel/leiding bedraagt 0,85 m.
- De minimale afstand tussen hart riool en eerste kabel/leiding bedraagt 1,05 m.

- De minimale afstand tussen hart boom en eerste kabel/ leiding bedraagt 1,00 m.
- De minimale afstand tussen eigendomsgrens en eerste kabel/leiding bedraagt 0,55 m.
- De minimale afstand tussen ondergrondse containers en eerste kabel/leiding bedraagt 0,50 m.
- Bij wegkruisingen mantelbuizen gebruiken.
- Er mogen geen objecten boven een kabel- en leidingtracé worden geplaatst zonder overleg met de gemeente en de nutsbedrijven.
- kabel- en leidingtracé onder parkeerplaatsen worden niet door ieder nutsbedrijf toegestaan.
- De kabels dienen volgens een door de gemeente Zwolle en nutsbedrijven goedgekeurde tracétekening met bijbehorende dwarsprofieltekeningen gelegd te worden,

De ontwikkelaar dient voor een kabel- en leiding tracétekening te zorgen, inclusief riolering en dwarsprofieltekening per straat, waarin het tracé voldoet aan de voorwaarden en eisen van de nutsbedrijven en aan het PVE van de gemeente Zwolle. De gemeente zal de kabel- en leiding tracétekening toetsen aan het Technisch Inrichtingsplan.

De kabel-en-leidingtracétekening dient te zijn goedgekeurd door de coördinator kabels en leidingen van de gemeente Zwolle. De ontwikkelaar dient zelf zorg te dragen voor verspreiding van het DO van de kabel-en-leidingtracétekening onder de nutsbedrijven.

Het plaatsen of verplaatsen van voorzieningen, zoals: trafo´s, verdeelkasten, oplaadpalen, wind-, zonne-energie of andere vormen van duurzame energie e.d. vereisen bijzondere aandacht. Met name de situering en gebruik verdien aandacht, omdat dit op dit moment nog niet of onvoldoende door regelgeving wordt ondersteund. De gemeente behoudt zich het recht voor om ten aanzien van: het eigenaarschap, registratie, ruimtelijke inpassing, situering, uitstraling en uitvoering nadere eisen te stellen. Uitgangspunt is hierbij dat het in principe niet is toegestaan dergelijke voorzieningen in het toekomstige openbare gebied te situeren of op plekken waar het na het oordeel van de gemeente Zwolle de ruimtelijke en architectonische kwaliteit van het openbare gebied negatief beïnvloed.

Voor het leggen van kabels/leidingen moet een vergunning worden aangevraagd bij de gemeente Zwolle.

3.16 Overdracht openbare ruimte

Bij de inpassing van woningbouw in bestaande bebouwd gebied, verwachten we dat de ontwikkelaar zorgt draagt voor overeenstemming over de invulling van de begrenzing en overgangen naar de percelen van derden, de gemeente Zwolle speelt hierin geen rol.

De Ontwikkelaar zal de binnen het plangebied vallende openbare ruimte realiseren conform het met de gemeente Zwolle overeengekomen opleveringsniveau, zoals beschreven in, het door de ontwikkelaar (nog op te stellen), plan voor de openbare ruimte. In deze plannen dienen de voor het beheer op de lange termijn wenselijke (kwaliteits)ambities te worden vastgelegd, zodat niet alleen in het ontwerpstadium, maar

ook gedurende de levenscyclus wordt voldaan aan de gewenste kwaliteit(en), zie voor nadere uitwerking hoofdstuk 3. Het is in principe mogelijk om ook na het ondertekenen van de Exploitatieovereenkomst, nadat de gemeente daarvoor toestemming heeft gegeven, wijzigingen door te voeren.
Aan die toestemming kan de gemeente voorwaarden verbinden.

De door de ontwikkelaar ontwikkelde openbare ruimte dient aan de beheerder van de gemeente Zwolle opgeleverd te worden. De daaraan verbonden administratieve afhandeling moet op dit moment nog worden vastgesteld door de gemeente Zwolle (bijlage 6).

Indien het plan in fasen wordt uitgevoerd, is het in sommige gevallen eveneens mogelijk om de afgeronde clusters na elke fase op te leveren en over te dragen. Dit hangt van de gehanteerde fasevolgorde in (logische) relatie met de openbare ruimte. Hierover dienen, voor de realisatiefase, nadere afspraken te worden gemaakt.

3.16.1 Beheer- en onderhoudskosten

De beheerkosten worden gekapitaliseerd door de gemeente Zwolle. Op basis van het inrichtingsplan van de ontwikkelaar worden de beheerkosten berekend. De kosten voor openbare ruimte moeten door de ontwikkelaar worden afgekocht.

Ook bepaalde constructies of gebouwde constructies kunnen resulteren tot hogere onderhoudskosten. Ook hiervoor geldt in sommige gevallen dat deze afgekocht dienen te worden (denk bv aan bruggen, keerwanden, damwanden om hoogteverschillen op te vangen).
Om dit goed te kunnen afwegen vragen we om een inzicht in de life cycle costs van dergelijke constructies.

4 Bijlagen

Bijlagen behorende bij het Algemeen Programma van Eisen:

1. Infiltratievoorziening Woongebieden versie 2016
2. IT-kratten
3. Kolken, putranden en lijngoten
4. Ontwerpcriteria waterpasserende verharding
5. Afmetingen ondergrondse containers
6. Lichtberekening, eisen armaturen en garanties
7. Algemene Bijlagen 14 juni 2012
8. Rioolgemaal



Stedenbouwkundig ontwikkelingsplan (SOP)

De Zwaan [redacted] Zwolle

3 december 2020

Colofon

Plannaam: Stedenbouwkundig ontwikkelingsplan De Zwaan [redacted] Zwolle
Datum: 3 december 2020
Status definitief

Slokker Vastgoed B.V.
[redacted]
Zwolle
zwolle@slokkervastgoed.com
www.slokker.com

Witpaard B.V.
[redacted]
IJsselmuiden
info@witpaard.nl
www.witpaard.nl

JSA
[redacted]
Rotterdam
info@jsa-rotterdam.nl
www.jsa-rotterdam.nl

Inhoudsopgave

Inleiding	pagina 3
1. Stedenbouwkundige context	pagina 5
2. Stedenbouwkundige visie	pagina 7
3. Stedenbouwkundige inpassing	pagina 9
4. Verantwoording woningbouwprogramma	pagina 11
5. Verantwoording plintfuncties	pagina 15
6. Toetsing structuurplan en overig beleid	pagina 17
7. Bestemming bestaand en beoogd	pagina 19
8. Verkeer en parkeren	pagina 21
9. Toekomstbestendigheid	pagina 24
10. Onderzoeken	pagina 28

Bijlage 1: Verslag participatietraject
Bijlage 2: Ecologisch onderzoek
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 4: Toelichting groen
Bijlage 5: Notitie parkeerblans
Bijlage 6: Notitie verharding en groen

Inleiding

Initiatiefnemer Slokker Vastgoed B.V. is voornemens om het perceel grond aan de [redacted] in Zwolle te herontwikkelen. Op het betreffende perceel is momenteel een kantoorgebouw gesitueerd. De herontwikkeling bestaat uit de sloop van het bestaande kantoorgebouw en de realisatie van een gevarieerd aanbod van ruim 100 woningen waarvan het meerendeel bestaat uit appartementen. Daarnaast zal er ruimte zijn voor circa 350 m2 commerciële ruimte en worden fietsenstallingen en een parkeerkelder aangelegd.

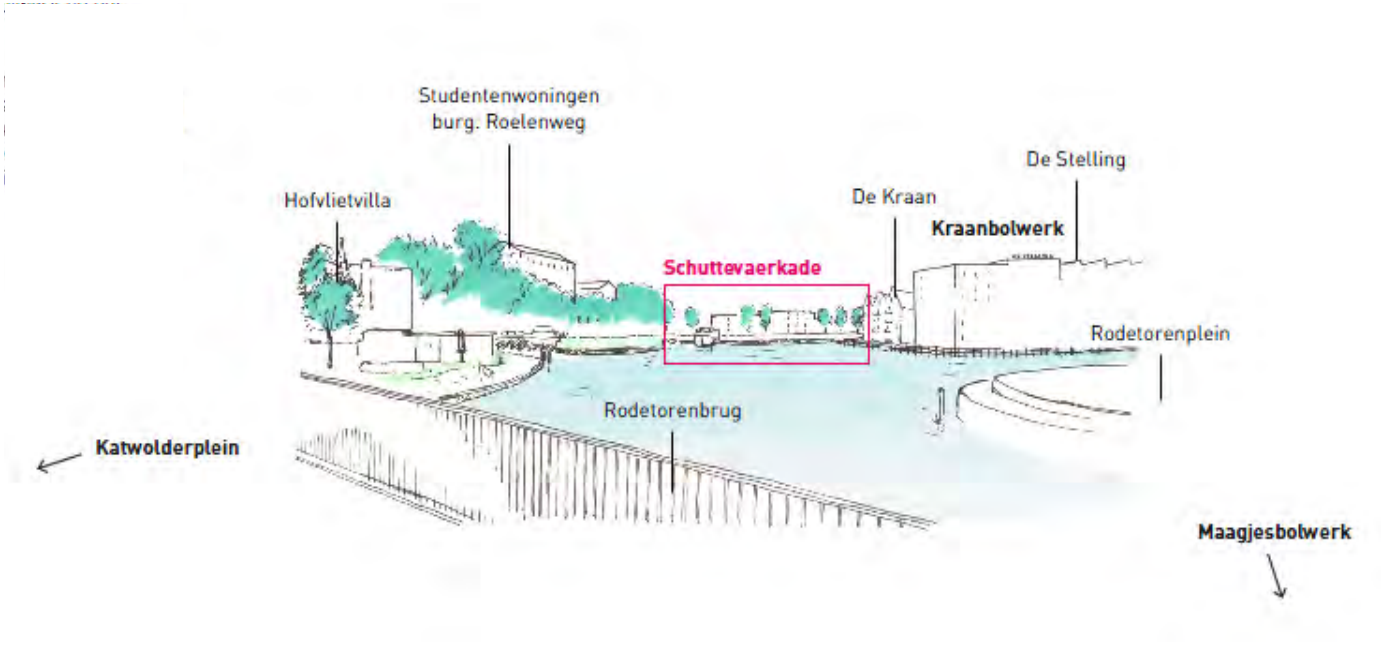
De gewenste ontwikkeling past niet binnen het huidige geldende planologische kader. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken zal de geldende kantoorbestemming als hoofdbestemming moeten vervallen en zal de huidige bestemming gewijzigd moeten worden in een woonbestemming waarbinnen voor een deel ruimte is voor commerciële functies. Voor deze ontwikkeling is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In het nieuwe bestemmingsplan is de ruimte voor kantoren sterk ingeperkt. Dit past in het beleid van de gemeente om de katorenleegstand te verminderen en het aanbod van oude kantoren op bepaalde plekken in de stad te reduceren. De Zwolse kantorenmarkt wordt hierdoor gezonder.

Als basis voor een nieuw bestemmingsplan is dit Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan opgesteld. Voorliggend Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan is een tussendocument waarin wordt aangetoond dat de voorgenomen plannen, die nog in ontwikkeling zijn, voldoen aan de gemeentelijke ambitie van goede ruimtelijke (ordenings) kwaliteit voor wat betreft gebruikerswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

Bijzondere aandacht gaat uit naar nieuwe opgaven omtrent energietransitie, alsmede watterrobuuste en klimaatbestendige stedenbouw. Dit Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan toont aan dat de gewenste ontwikkeling op stedenbouwkundig gebied kan worden uitgevoerd en dat er een nieuw bestemmingsplan opgesteld kan worden.



Afbeelding: Ligging Plangebied



Afbeelding: Locatie en omgeving



Afbeelding: Gewenste stedenbouwkundige indeling plangebied

1. Stedenbouwkundige context

Historie

Tot in de eerste helft van de twintigste eeuw was het plangebied een groen gebied met bedrijvigheid langs de buitenoever van de stadsgracht. De stadsgracht is in 17e eeuw gegraven vanwege de 80 jarige oorlog en heeft de contravorm van de bastions die ook in deze periode zijn aangelegd. Langs de gracht liep een dijkje. De havenkade heeft zijn hoekige vorm omstreeks de eerste helft van de twintigste eeuw gekregen. Oorspronkelijk was de gracht ter plaatse van de [redacted] breder en in de hoek meer afgerond.

Op de betreffende locatie stond sinds 1724 houtzaagmolen De Zwaan. Firma Schaepman & Russel hield zich bezig met houthandel op deze locatie en hadden loodsen op het Kraanbolwerk. Ook in het gebied tussen de [redacted] en de Achtergracht heeft een houtloods gelegen. In 1901 is de bovenbouw van de molen gesloopt en in 1925 de onderbouw. Op deze plek was waarschijnlijk na de sloop van de houtzaagmolen een klein bedrijfje gevestigd dat zich onder andere bezighield met de reparatie van houtwerk van schepen en de verhuur van roeiboten. In 1927 verdween dit bedrijfje door de aanleg van een kademuur vanaf de Coöperatieve Landbouwbank naar de Holtenbroekerdijk (huidige [redacted]).

Huidige situatie

Het beoogde te ontwikkelen gebied ligt ten noordwesten van de binnenstad van Zwolle, buiten de stadsgracht aan de [redacted]. Het kantoorgebouw dat nu in het plangebied staat, meet 5.400 m2, is niet meer van deze tijd en heeft een gesloten uitstraling naar de [redacted]. Aan de noordzijde van het plangebied ligt een privaat parkeerterrein, behorend bij het kantorengebouw [redacted]. Het plangebied ligt op een prominente positie nabij de op-en afrit van de A28 Zwolle –centrum en is vanaf de snelweg dan ook goed bereikbaar. Het NS station van Zwolle ligt op 1,5 kilometer van het plangebied en er zijn meerdere bushaltes in de buurt. De ruimtelijk functionele structuur aan de Burgemeester [redacted] bestond aanvankelijk uit kantoren en een taxicentrale op hoek met de Pannekoekendijk. In de achterliggende jaren heeft er een transformatie plaatsgevonden in functie en structuur. Ter plaatse van de taxicentrale zijn drie studentengebouwen gerealiseerd, het vierde gebouw is in aanbouw en het voormalige KPN pand is omgebouwd ten behoeve van appartementen.

Momenteel herbergt het gebied aan de [redacted] diverse functies. Op de kade ligt een openbaar parkeerterrein dat wordt onderbroken door appartementencomplex De Zwanenburcht. Het gebied [redacted] wordt doorsneden door een 50-kilometerweg. Tussen de wijk Dieze en de [redacted] staat een kantoorgebouw, twee woonwagens, een tafeltennishal en een hotel. De wijk Dieze heeft een herkenbare stedenbouwkundige structuur, waar de bebouwing aan de [redacted], met name in de bebouwingsgrenzen, van afwijkt. Deze bebouwing heeft een redelijk dichte structuur, is niet openbaar toegankelijk en sluit daarmee de woonwijk af van de open ruimte rond de stadsgracht.

Ten oosten van het plangebied, tot aan de Rembrandlaan, bevindt zich planmatige woonbebouwing, die deel uit maakt van wijk Dieze. Aan de zuidzijde daarvan staat het wooncomplex Zwanenburcht dat voornamelijk op de stadsgracht is georiënteerd.
In de stedenbouwkundige structuur is eveneens de bebouwing op het Kraanbolwerk van belang. Het inmiddels gerealiseerde bouwvolume is bepalend voor de ruimtelijke beleving en het stadsbeeld aan de westzijde van de binnenstad.

Op de navolgende afbeelding staat aangegeven waar de volgende functies gesitueerd zijn.

1. Stadsgracht: ter plekke van nummer 1 is een vaste aanlegsteiger voor de ‘mvb Oosterschelde’. Dit is een horeca-boot die gebruikt wordt voor verschillende recreatieve doeleinden (feesten, partijen, evenementen, huwelijken, vergaderingen etc.);
2. Woningontwikkeling het Kraanbolwerk;
3. Een bestaand appartementencomplex aan de Schuttervearkade direct aan het water (inclusief private parkeervoorziening) en ten oosten daarvan een openbaar gemeentelijk parkeerterrein;
4. Hotel/restaurant;
5. Twee woonwagens (woningbouwcorporatie

Deltawonen) en een gebouw voor de tafeltennisvereniging (grond en gebouw in eigendom van de gemeente Zwolle);

6. Grondgebonden woningen (van [redacted]), gebouwd in de naoorlogse periode;
7. Kantoren maatschappelijke voorzieningen en wonen;
8. Studentenhuisvesting en Tactus verslavingszorg.
9. Een openbaar parkeerterrein in eigendom van de gemeente. Het parkeerterrein heeft een capaciteit van circa 85 plaatsen (betaald parkeren). Het parkeerterrein wordt op de marktdagen ook gebruikt voor het parkeren van de wagens van de marktkooplieden.

Het plangebied wordt omsloten door een aantal wegen. Via deze wegen zijn aansluitingen in zowel noordelijke als zuidelijke richting op de snelweg A28 snel en makkelijk te bereiken

In en rondom het plangebied is een aantal groene eilandjes aanwezig. Onder ander aan de van [redacted], de [redacted] en de [redacted].

Tenslotte ligt het plan ligt in het stroomgebied Sallandse Weteringen/Schuttevaerhaven. Rond het plangebied ligt een primaire watergang die in het beheer van het waterschap is.
In overleg met het Waterschap worden de plannen uitgewerkt (zie ook pag 24, wateropgaaf).



Afbeelding: Huidig kantoorpand



Afbeelding: Functies in de omgeving van het plangebied

2. Stedenbouwkundige visie

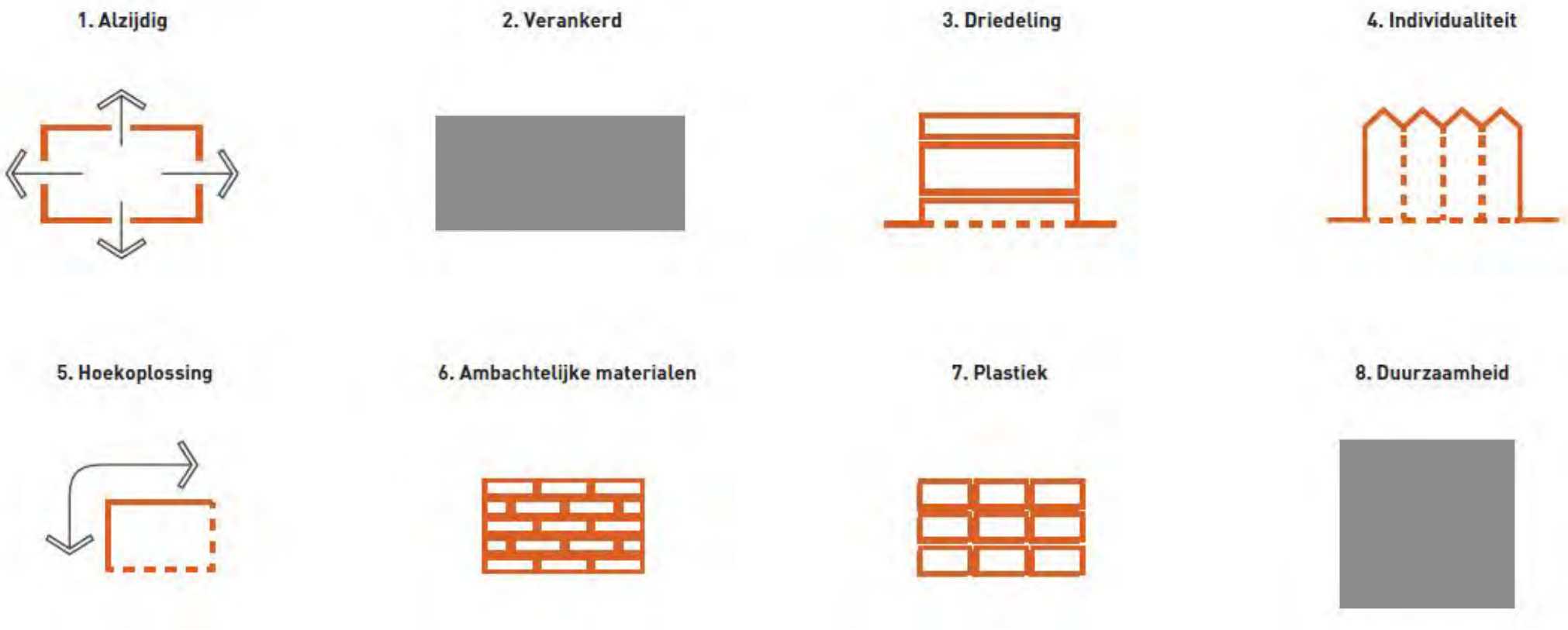
Voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied is een zorgvuldige stedenbouwkundige benadering noodzakelijk. Het betreft hier immers een prominente plek in Zwolle. De locatie is een belangrijke schakel tussen de woonbuurten van Diezerpoort en de Binnenstad. Een belangrijk uitgangspunt is om het anonieme kantoorpand te veranderen tot een levendig centrumstedelijke locatie. Daar moet het aangenaam zijn om te wonen, werken en verblijven. Van belang is dat door het plangebied een verbinding wordt gecreëerd tussen de Groene Singelring en de achterliggende wijk Diezerpoort.

Voor de woningbouwontwikkeling aan de [redacted] is het navolgende kader van belang:

- Aansprekende architectuur met verfijning in geleding en massa in relatie tot de belendende gebouwen en verdere omgeving;
- Alzijdige oriëntatie met entrees (liften) en/of voordeuren op de begane grond aan de Stadsgracht, [redacted];
- De rooilijnen volgen de vernieuwde buitenruimte met hoofdgroenstructuur aan de Stadsgracht en andere buitenruimten – geen toren 'koud' op deze straat (windhinder);
- In de plint levendige woon- en werkfuncties (geen blinde gevel of groen talud). Gedacht kan worden aan Rugzak woningen, Rugzak kantoren en andere werkfuncties die het parkeervolume (half verdiepte parkeerbak) afzoomen;
- Verdiept parkeren onder maaiveld en/of op maaiveld en voldoende fietsenstallingen;
- Een omsloten groene binnentuin als ontmoetingsplek voor bewoners van het appartementencomplex is denkbaar met goed bereikbare bergingen en andere voorzieningen.
- Hoe kan de huidige stenige buitenruimte (o.a. huidige parkeerterrein behorend bij kantoorgebouw) een meer groene aankleding krijgen met groenzones naar de achterliggende woonbuurt. Het groen dient als wateropvang en voorkomt hittestress. Dit betekent per saldo meer groen en minder verharding ten opzichte van de huidige situatie;
- Er wordt geprobeerd om te voorzien in een goede toegankelijkheid voor mindervaliden en in voldoende veiligheid (verlichting).
- Voor de afvalvoorziening wordt in overleg met de gemeente gezocht naar een ondergrondse oplossing in de omgeving. Als dat niet mogelijk is, dan wordt een ondergrondse oplossing aan de Van Mierevelt-



Afbeelding: Vogelvlucht zijde van [redacted] met daarop de positie van de bouwmassa weergegeven



straat (nabij het witte blok) of op de hoek van de [redacted] en [redacted] gezocht.

Verder zijn de volgende architectonische kernkwaliteiten van belang:

1. De bouwblokken kennen alzijdigheid; ze gaan aan alle zijden interactie aan met de omgeving.
2. De architectuur is verankerd in de openbare ruimte.
3. Gebouweenheden kennen horizontaal een duidelijke driedeling. Door verschillen in de gebouweenheden wordt verticaliteit in het bouwblok gebracht
4. De gebouwen hebben een individuele en eigentijdse architectonische verschijningsvorm
5. De hoeken sluiten aan op beide zijden
6. Materialen zijn duurzaam, verouderen mooi en zijn ambachtelijk traditioneel
7. De gekozen materialisering maakt de architectuur vriendelijk en benaderbaar
8. Duurzaamheid mag zichtbaar zijn, maar zonnecollectoren en zonnepanelen zijn zoveel mogelijk onzichtbaar vanaf de straat, bij schuine daken zoveel mogelijk geïntegreerd in de dakbedekking.

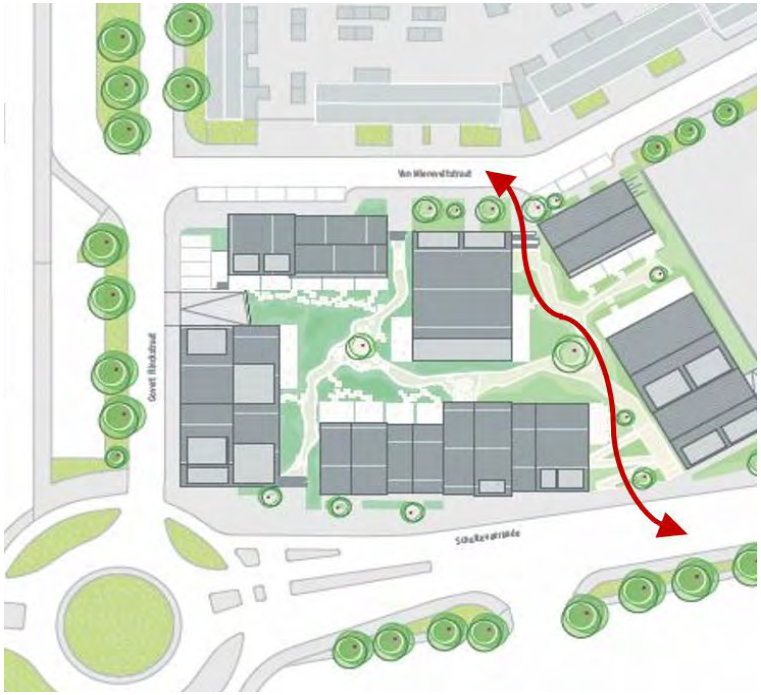


Afbeelding: Locatie ondergrondse afvalcontainers

3. Stedenbouwkundige inpassing

Voor het plangebied is in tegenstelling tot de huidige gesloten bebouwingsstructuur gedacht aan een compositie van verschillende bouwvolumes. Deze bebouwing heeft een alzijdige oriëntatie en gaat daarmee aan alle zijden een interactie aan met de omgeving. De positie van de bebouwing is zodanig ontworpen dat er sprake is van een zoveel mogelijk open structuur. De buitenruimte tussen de woonblokken wordt zoveel mogelijk openbaar toegankelijk, waarbij er in ieder geval één doorgang wordt gecreëerd tussen de bebouwing door. Daarmee ontstaat er een ruimtelijke relatie tussen de [redacted] en de ruimte langs de [redacted]. Die relatie is er op dit moment niet, omdat het plangebied niet openbaar toegankelijk is en er daardoor vanuit Dieze nu altijd om het bestaande pand heen moet worden gelopen om de gracht te bereiken. Daarnaast komt de functie wonen ook dichter bij de gracht te liggen. Dit betekent dat er een positieve bijdrage wordt geleverd aan een meer naar buitengericht karakter van dit deel van Dieze. De hoofdgroenstructuur wordt gerespecteerd en binnen de plangrenzen doorgezet en eventueel gecompenseerd daar waar een enkele bestaande boom moet wijken.

De gebouwen staan langs de randen van het plangebied op de grond en hebben een relatie met de openbare ruimte. De architectuur van de verschillende volumes hebben overwegend een verticale geleding. Er worden namelijk verschillende bouwblokken met wisselende hoogten gerealiseerd en de voorgevels van de bouwblokken worden op wisselende afstanden van de rooilijn gepositioneerd, waardoor inspringingen ontstaan wat de verticale uitstraling ten goede komt. De bouwhoogte varieert van 3 tot 13 bouwlagen (max 45m), waarbij het grootste volume is georiënteerd op de hoek [redacted] / [redacted], die daarmee ook de hoek ter hoogte van de rotonde begeleidt. Ruimtelijk





[redacted]

gezien wordt hiermee aansluiting gezocht bij het pand van de Kamer van koophandel en de studentenhuisvesting aan de andere zijde van de rotonde. De laagste bebouwing is aan de [redacted] gepositioneerd, waardoor er een geleidelijke overgang wordt bewerkstelligd ten opzichte van de bestaande woonbebouwing aan de kant van de wijk Dieze. Door de verschillende bouwhoogtes en dakvormen ontstaat er een gevarieerd dakenlandschap, waarin dakterrassen zijn uitgespaard en techniek en PV-panelen subtiel en onopvallend in zijn geïntegreerd.

De bebouwing staat aan de binnenzijde op een halfverdiepte parkeerkelder, die tussen de verschillende bouwvolumes, via trappen en hellingbanen, bereikbaar is en wordt ingericht als binnentuin. De binnentuin wordt zoveel mogelijk vergroend en voorzien van informele verharde paden en paadjes die door het groen slingeren. De privétuinen van de grondgebonden woningen grenzen aan de binnentuin.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats van zowel de [redacted], als de [redacted] en de [redacted]. Voor het gemotoriseerde verkeer is de halfverdiepte parkeerkelder bereikbaar via de ingang aan de [redacted]. Fietsenbergingen worden zoveel mogelijk in de plinten van de verschillende appartementenblokken opgelost.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt deze prominente plek in de stad ruimtelijk gezien versterkt en ontstaat er een levendig stadsbeeld, welke op deze plek een belangrijke bijdrage kan leveren aan het stedelijk weefsel.



Afbeelding: Ingang parkeerkelder







4. Verantwoording woningbouwprogramma

Omgevingsvisie

Momenteel wordt gewerkt aan het opstellen van een omgevingsvisie ter voorbereiding op de komst van de Omgevingswet.

Het college heeft op 29 juni 2017 deel 1 van de omgevingsvisie "Mijn Zwolle van morgen" vastgesteld. De raad heeft inmiddels ingestemd met deel 1 van de omgevingsvisie. Deel 1 is een document op hoofdlijnen, waarin, met aandacht voor de strategische opgaven, de verschillende ambities op integrale wijze worden samengebracht. Het document geeft op hoofdlijnen richting aan de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in de toekomst, maar dient in een opvolgend document, omgevingsvisie deel 2, nader te worden uitgewerkt. Dan kunnen ook keuzes gemaakt worden op gebiedsniveau. Dit betekent dat het Structuurplan 2020 zijn status als structuurvisie, zoals bedoeld onder de huidige Wet ruimtelijke ordening, voor het grootste deel behoudt. Het document kan pas vervallen, nadat de volledige omgevingsvisie (deel 2) zal zijn vastgesteld.

Als onderlegger voor de omgevingsvisie geldt onder meer de Woonvisie van de gemeente Zwolle, zoals vastgesteld op 8 mei 2017, waarin een richtinggevend kader is neergelegd voor de wijze waarop de gemeente tot keuzes wil komen ten aanzien van woningbouw, waarbij de behoefte enerzijds en de belangen vanuit de kwaliteit van de centrumstad anderzijds van belang zijn en waarbij tevens voldoende ruimte wordt gegeven aan woonpartners en andere initiatiefnemers.

In deel 1 van de omgevingsvisie wordt aangegeven dat de ambitie is om de stedelijkheid in met name het centrum te versterken. Daarbij is er onder andere ruimte voor wonen. Herontwikkelingsprojecten in de nabijheid van het plangebied als het Maagjesbolwerk, Het Kraanbolwerk, Het Katwolderplein, Spoorzone en de ontwikkelingen aan de rand van de Kamperpoort worden als gewenste ontwikkelingen gezien. Dit zijn projecten waarin het veelal gaat om een gevarieerde mix met woningen in de vorm van appartementen en waar ruimte is voor commerciële activiteiten op de begaande grond. De voorgenomen ontwikkeling sluit daarmee aan op de projecten in de omgeving.

Verder is het zo dat er landelijk sprake is van een nieuwe trend van jonge gezinnen die vaker in of nabij de binnenstad willen wonen en bovendien wordt in Zwolle wonen in de nabijheid van water hoog gewaardeerd. Dit zijn aspecten waaraan de voorgenomen ontwikkeling kan voldoen.



Afbeelding: Maagjesbolwerk

De gemeente Zwolle richt zich op grootstedelijke ontwikkeling van het centrumgebied. Dit plan past binnen de hoofdlijnen en ambities uit de omgevingsvisie deel 1.

Woonvisie

Een belangrijk kader voor woonprogrammering in Zwolle zijn de regionale afspraken in West-Overijssel. Binnen deze afspraken wordt een prognose-bandbreedte aangehouden. Zwolle mag volgens afspraken de komende 10 jaar 4.910 tot 6.000 woningen toevoegen. Daar tegenover staat al plancapaciteit van 4.100 woningen, wat betekent dat er in beginsel kwantitatieve ruimte is voor toevoeging van 'harde' plancapaciteit aan de woonprogrammering.

De ontwikkeling van de woningen op de locatie [redacted] voorziet in de grote Zwolse woningbehoefte en extra vraag



Afbeelding: Burg. Roelenweg - Pannekoekendijk

naar woningen in de periode 2016-2026 en daarna woningen tot 2030. Vanuit het Zwolse woonbeleid is in het algemeen een aantrekkelijke mix aan woningtypes en prijsklassen gewenst in zowel grondgebonden als gestapelde bouw. De gemeente stuurt normaliter op een verdeling van goedkoop, middelduur en duur.

In de wijk Dieze zijn voornamelijk sociale huurwoningen en goedkope woningen te vinden. In deze wijk bestaat nu dus niet de verdeling waar de gemeente op stuurt. Mede hierdoor is in de intentieovereenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente opgenomen dat de nadruk van dit project zal komen te liggen op de middeldure- en dure koopsegment. Echter er is op instigatie van de gemeente toch een deel goedkope koop toegevoegd. Hierdoor ontstaat er een mooie mix van woningtypen en prijssegmenten die een goede toevoeging voor de wijk Dieze zijn.



Afbeelding: Nieuwbouwplannen Kraanbolwerk

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de bouw van een gevarieerd aanbod van ruim 100 woningen waarvan het meerdendeel zal bestaan uit appartementen. Deze appartementen en de grondgebonden woningen hebben verschillende woonoppervlaktes. Een deel van de appartementen wordt ingericht als penthouse. Dit betekent dat de woningen zullen variëren qua prijsklasse waardoor ook een mix van verschillende prijsklassen zal ontstaan in het goedkope, middeldure en dure segment.

In het plan zijn ca. 20 goedkope koopappartementen opgenomen en ca. 10 middelduur 1 koopappartementen. Voor deze ca. 30 appartementen wordt een zelfbewoningsplicht opgenomen, om te voorkomen dat huisjesmelkers ze opkopen en verhuren. Daarmee voldoet de ontwikkeling aan het Zwols pakket van maateregelen op de woningmarkt voor starters en mensen met lagere inkomens, zoals samengesteld door het Zwols Concilium.
Zie ook de tabel prijssegmentering met toelichting op pagina 22.



Afbeelding: Nieuwbouwplannen Katwolderplein

De verdeling in het plan is als volgt:
- ca. 20 appartementen goedkope koop (ca. 20%)
- ca. 10 appartementen middelduur 1 koop (ca. 10%)
- ca. 30 appartementen middelduur 2 koop (ca. 25%)
- ca. 50 appartementen / woningen dure koop (ca. 45%)

Met de Woonvisie ‘Ruimte voor Wonen’ wil de gemeente Zwolle onderbouwd en in samenwerking met alle woonpartners beter kunnen sturen op gezamenlijke ambities voor Wonen in Zwolle. Zo wordt er sinds 2016 duidelijk ruimte gegeven aan transformatie van kantoren naar wonen in de Binnenstad, de Singels en delen van Hanzeland en Oosterenk. Het college heeft daartoe in 2016 het collegebesluit ‘Zwolle Transformeert’ genomen. Transformatie van kantoren naar wonen is daarmee een belangrijke pijler geworden om



Afbeelding: Nieuwbouwplannen Kraanbolwerk

verkleuring en functiemenging van gebieden mogelijk te maken, woningen toe te voegen en leegstand van kantoren te verminderen. Transformatie kan ook helpen om verpaupering tegen te gaan. De voorgenomen ontwikkeling sluit goed aan op de ambitie om kantoren te transformeren tot woningen.

Hoogbouwvisie

De hoogbouw aan de [redacted] past niet in de huidige hoogbouwvisie, daarom zal goed gemotiveerd moeten worden waarom er een afwijking wenselijk is.

De opgaven waar deze stad voor staat maakt dat we moeten zoeken naar een zorgvuldige verdichting zodat we aan de vraag naar extra woningen, bedrijven en voorzieningen kunnen blijven voldoen. Omdat de groei binnen het bestaand stedelijk gebied moet worden opgelost is hoger bouwen één van de oplossingen. Dat is terug te zien in diverse gebiedsontwikkelingen binnen de gemeente. Daarom werkt de gemeente thans aan een herijking van de hoogbouwvisie.
De nieuwe hoogbouwvisie wordt onderdeel van de Omgevingsvisie die in de loop van 2020 wordt vastgesteld. Deze visie op hoogbouw omvat niet alleen hoogbouw, het gaat ook over de verstedelijkingsopgave, hoogte, functiemix, meervoudig ruimte gebruik en de mate van verdichting bepalen uiteindelijk het stedelijk beeld en hebben zo invloed op de leefbaarheid in de stad en de woonkwaliteit.

De visie zal geen pleidooi zijn voor hoogbouw maar biedt kaders en handreikingen om te komen tot een zorgvuldige afweging en biedt inzicht in welke mate hoogbouw een geëigend instrument is. Vooruitlopend op de omgevingsvisie en de nieuwe hoogbouwvisie is de bouwhoogte op deze locatie stedenbouwkundig verantwoord.

Ontwikkelstrategie wonen 2019-2024

In de omgevingsvisie en de woonvisie is de groei van Zwolle geraamd tot 2040 op 10.000 huishoudens. Sinds 2017 groeit Zwolle echter veel sneller, met gemiddeld 1.000 woningen per jaar in plaats van de voorspelde 600 woningen.

Daarom wordt het woningbouwprogramma de komende jaren opgeschaald naar gemiddeld 1.000 woningen per jaar.

Gezien de grote woningbouwopgave voor Zwolle de komende jaren, het feit dat er nog voldoende programmatische ruimte is en het om een inbreidingslocatie gaat, zijn er geen problemen ten aanzien van het woningbouwprogramma.

Het programma op deze locatie past binnen de afspraken zoals gemaakt met de gemeente Zwolle.



Afbeelding: Vogelvlucht zijde [redacted]

Beargumentatie hoogteaccent

Het project 'de Zwaan' bevindt zich op een strategische en goed zichtbare locatie in de stad, direct grenzend aan de singel rondom de historische binnenstad van Zwolle. Het plan is komend vanaf de westelijke zijde van de singel goed te zien en vanaf de locatie zelf kijk je mooi weg over het water naar het oude centrum.

De stedenbouwkundige potentie van deze prachtige locatie aan de [redacted] kan verzilverd worden, door het realiseren van een subtiel hoogteaccent op de uiterste (zuidwest) hoek van het kavel. Dit beoogde hoogteaccent communiceert met de recente ontwikkelingen in het plan 'Kop van Hoog' langs de Pannenkoekendijk, het project 'de Koningin' op het tegenover gelegen Kraanbolwerk en de naastgelegen studentenhuisvesting aan het Talentenplein.

Tezamen met de planlocatie zelf, maken deze plannen deel uit van de zogenaamde 'Waterplein ontwikkeling'. In de visie voor het Waterplein is gevraagd om hoogteaccenten in de 'tweede lijn' te zetten; de positie van het hoogteaccent van 'de Zwaan' geeft invulling aan deze ruimtelijke ambitie.

Tevens markeert de planlocatie, in de bocht van de singel, de entree van het centrumgebied, wanneer je vanuit zuidwestelijke richting de stad binnen rijdt over de Pannenkoekendijk en via de rotonde naar de [redacted], via de [redacted] in noord oostelijke richting de weg vervolgt.

In de plannen van de gemeente vormt deze route een belangrijk onderdeel van de binnenstedelijke herstructurering van Zwolle; Als geprogrammeerde stadsstraat zal de route in de nabije toekomst dienst doen als nieuwe stedelijke as, die de omliggende wijken met de binnenstad verbindt en daarmee tevens een nieuwe stedelijke schaal definieert.

Door het hoogteaccent is de locatie tevens zichtbaar vanaf de naast gelegen snelweg, de A28.
De plaatselijke op- en afrit lus, afrit 19 (Zwolle-centrum), loopt langs de locatie, waardoor deze met het hoogteaccent als een potentie stadspoort kan functioneren.

Tot slot vormt het hoogteaccent een prettige beëindiging van de zichtlijn vanaf de Pannekoekendijk en een eigentijdse verwijzing naar de vroegere molen die op deze locatie stond; houtzaagmolen 'De Zwaan'. Ook de molen markeerde, als onderdeel van de ketting van molens langs de singel, de noordwestelijk bocht daarvan, in een verder verleden van Hanzestad Zwolle.



Afbeelding: Hoogteaccent

5. Verantwoording plintfuncties

Het voornemen is om in een aantal van de panden op de begane grond circa 350 m2 aan commerciële ruimte te realiseren. De binnenstadsschil waarin het plangebied zich bevindt als onderdeel van het centrumstedelijk gebied is een aantrekkelijk vestigingsgebied voor (bepaalde) commerciële voorzieningen die niet passen in de binnenstad.

Bij de invulling van deze ruimte wordt gedacht aan kantoorruimte, horeca, kleinschalige detailhandel en publiekgerichte dienstverlening. De kantoorruimte zou mogelijk kunnen worden ingevuld met flexwerkplekken. In Nederland is er namelijk een groeiende behoefte aan het flexibel huren van kantoorruimte en werkplekken. Met het toevoegen van de commerciële functies wordt in de plint van de bebouwing een levendige woon- en werkomgeving gecreëerd.

De plint van de panden krijgt dus een gemixte invulling van wonen en commerciële functies.

Naast de woonfunctie zal het gebied in de toekomstige situatie dus voor een deel gebruikt kunnen worden als commerciële ruimte. Door de combinatie van woningen en commerciële rumten ontstaat er een aantrekkelijke mix van woon- en werkfuncties. De afname van de kantoorruimte op deze locatie sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om de kantorenleegstand te verminderen. Door de transformatie van het kantoorpand naar woongebied wordt namelijk de totale hoeveelheid kantoorruimte in de gemeente verkleind.





Afbeelding: Gevelaanzicht van de blokken waar in de plint van het pand de commerciële functies gevestigd zullen worden



Afbeelding: Volledig gevelaanzicht

6. Toetsing structuurplan en overig beleid

Structuurplan

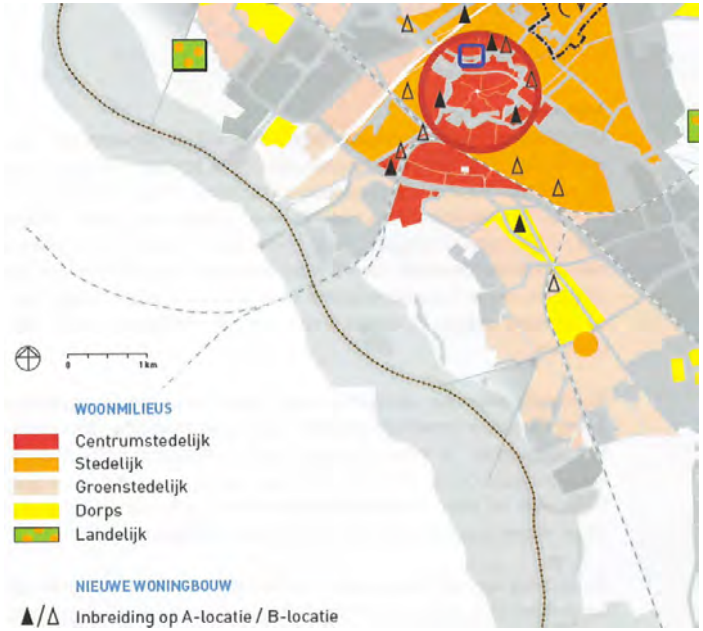
Het structuurplan dat op 16 juni 2008 door de Raad is vastgesteld geeft een integrale visie op de gewenste sociale, economische en ruimtelijke structuur in 2020 weer met een doorkijk naar 2030. Het structuurplan verwoordt niet alleen een kwantitatieve opgave, maar heel nadrukkelijk ook een kwalitatieve opgave.

Op de structuurplankaart is een cirkelvormig gebied om de binnenstad aangewezen als Centrumstedelijk Gebied, waarin de ontwikkellocatie is gelegen. Een dergelijk gebied kent een hoge bruto dichtheid. De uitstraling is monumentaal en het gaat voornamelijk om gestapelde bouw (meerdere verdiepingen).

De voorgenomen ontwikkeling past binnen dit uitgangspunt. De bebouwing kent een hoge dichtheid en betreft gestapelde bouw.

De ambitie is dat in de gemeente Zwolle meer ruimte komt om mensen te herbergen. Om hieraan te kunnen voldoen, zullen er woningen gerealiseerd moeten worden. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in hierin.

De binnenstadsschil als onderdeel van het centrumstedelijk gebied is een aantrekkelijk vestigingsgebied voor bepaalde voorzieningen die niet passen in de Binnenstad en voor vormen van centrumstedelijk wonen. Dit met name in de plint van nieuwe of bestaande woon-



Afbeelding: Uitsnede structuurvisiekaart

en kantoorgebouwen. Bij de voorgenomen ontwikkeling is ruimte voor commerciële voorzieningen op begane grond in een deel van de bouwblokken, dit sluit dus aan op de uitgangspunten uit het structuurplan.

Het water in het centrumstedelijk gebied is één van de visitekaartjes van Zwolle. In samenhang met de historische binnenstad en toeristische en recreatieve elementen zijn met name de belevingsaspecten (esthetische/ cultuur) van hoog niveau. Ook om die reden wordt met de voorgenomen ontwikkeling geprobeerd om deze kwaliteiten te versterken en wordt meer aansluiting vanuit de wijk Dieze richting het water gezocht.

Ontwikkelingsprogramma Binnenstad 2020

Dit programma heeft als doel om de centrumfunctie van de binnenstad te versterken. Het ontwikkelingsprogramma is ook een samenhangende visie voor de binnenstad en de schil daaromheen. Hierbij ligt een nadruk op de ruimtelijke kwaliteit en het cultureel erfgoed.

Het ontwikkelingsprogramma biedt stedenbouwkundige/planologische kaders voor de ontwikkeling van het plangebied [redacted]:

- De groene singelring. Dit is de singelgracht met groen eromheen, die het visitekaartje van Zwolle is. Het is voor bewoner en bezoekers de eerste kennismaking met het historisch stadshart.
- De Schil met verschillende andere Centrumgebieden om de binnenstad.

Groene Singelring

De markante ring is naast het visitekaartje van Zwolle ook belangrijk voor de herkenbaarheid van het stedelijk weefsel en oriëntatie in de routing door de stad Zwolle. Het groene karakter is echter op sommige plaatsen onderbroken. De druk van infrastructuur is op meerdere punten hinderlijk en het aanzien van bebouwing monotoon of beeldverstorend. Dit is ook het geval op onderhavige locatie. Daarom is het een uitdaging om de kwaliteit van de Groene Singelring aan weerszijden van het water te

verbeteren en cultuurhistorische elementen te versterken.

De navolgende afbeeldingen laten de ambities zien als het gaat om de ontwikkeling van de groene singelring in relatie tot de locatie Schuttevearkade en omgeving. Een aantal punten zijn van belang:

- Betere benutting van oeverrecreatie en het aanmeren van vaartuigen;
- Introductie van 19e eeuwse stadswandelingen. De beeldbepalende singelring vormt een prachtige ambiance om de Zwolse binnenstad te ervaren. De waterzijde bij de Schuttevearkade vormt daarbij een knelpunt.
- Verharding domineert en de wandelroute loopt monotoon langs de rijbaan. Door de route op een aantal plaatsen van de rijbaan richting het water te verschuiven, ervaart de bezoeker het water en groen.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt zo min mogelijk groen van de huidige groenstructuur aangetast. In de binnentuin zal groen worden toegevoegd.



Afbeelding: Groene singelring (locatie omkaderd)



Afbeelding: Bestaande route stadswandeling langs de singelring (locatie omkaderd)



Afbeelding: Potentiële stadswandeling langs de singelring (locatie omkaderd)

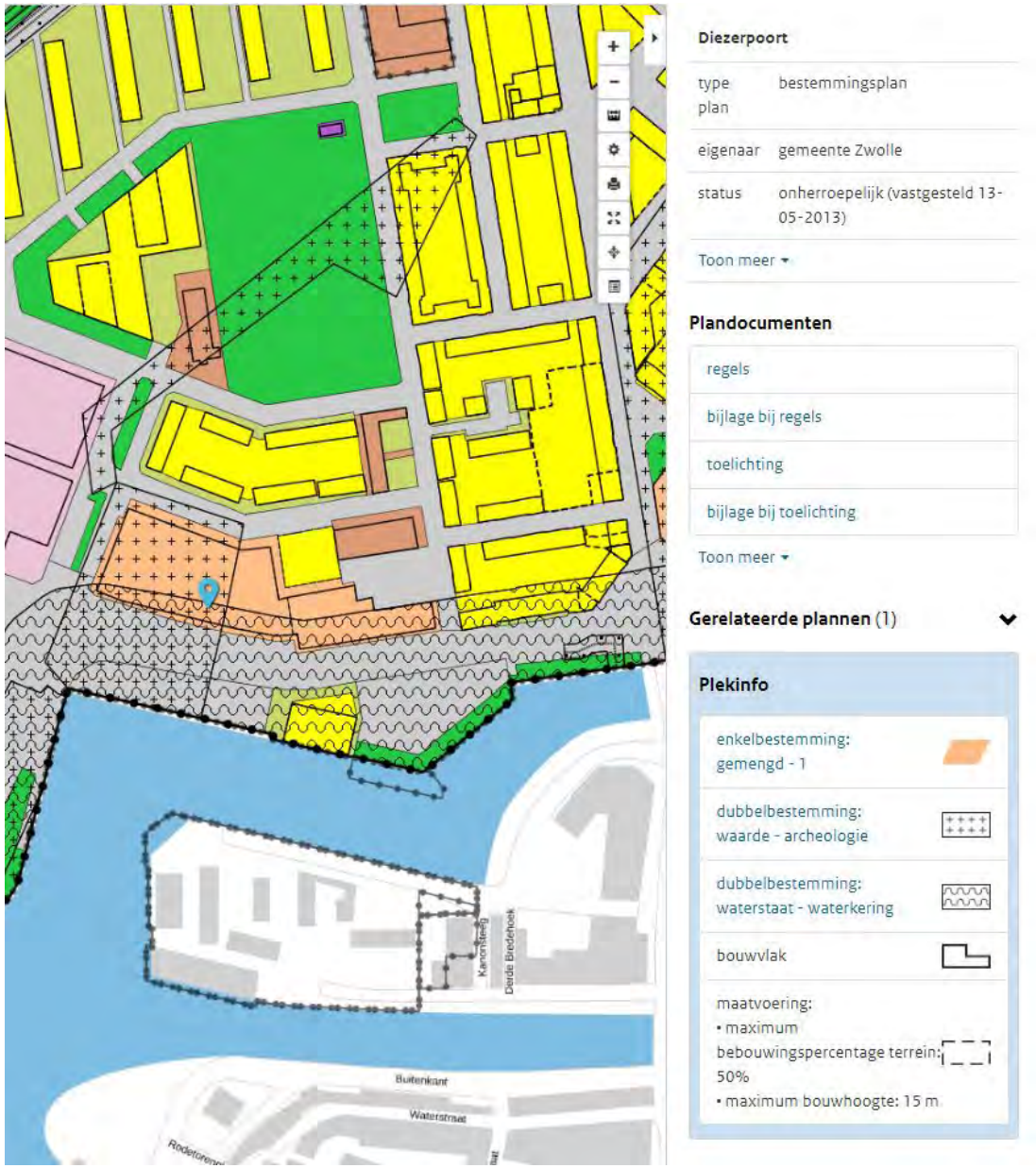
7. Bestemming bestaand en beoogd

Bestaand

De locatie [redacted] is gelegen in het bestemmingsplan 'Diezerpoort' en heeft de enkelbestemming 'gemengd 1', de dubbelbestemming 'waarde – archeologie' en de dubbelbestemming 'waterstaat – waterkering'. De voor 'gemengd 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor gronden ten behoeve van:

1. bedrijven, waaronder horecabedrijven als genoemd in de categorieen 1 tot en met 6 van de lijst met horecacategorieën, welke als een bijlage bij de regels is opgenomen;
2. maatschappelijke voorzieningen;
3. sport.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan 'Diezerpoort', omdat wonen niet past binnen de geldende bestemming. Een partiële herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling te kunnen realiseren. Dit Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan dient als afwegingskader om te bepalen binnen welke uitgangspunten de gemeente kan meewerken aan die bestemmingswijziging.



Afbeelding: Uitsnede bestaand bestemmingsplan

Beoogd
Om de gewenste ontwikkeling te realiseren is er dus een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig. Het op te stellen bestemmingsplan zal wonen op deze locatie moeten toestaan. In het nieuwe bestemmingsplan zal de hoofdfunctie dan ook wonen moeten zijn. Naast de functie wonen moet er ruimte zijn voor commerciële voorzieningen. Deze commerciële ruimten zijn echter ondergeschikt aan de functie wonen.

Het nieuwe bestemmingsplan zal zoveel mogelijk aansluiten op de systematiek van de gemeente Zwolle. Er wordt qua bestemmen aangesloten op de systematiek van omliggende bestemmingplannen. Voor dergelijke vergelijkbare plannen in Zwolle wordt veelal de bestemming 'gemengd' of 'wonen' (met de commerciële functies als ondergeschikt) gehanteerd.

Voor dit plan moet er binnen de gekozen bestemming in ieder geval ruimte zijn voor wonen (hoofdfunctie) in combinatie met commerciële voorzieningen (ondergeschikte functie). Daarnaast moet er ruimte zijn om de half verdiepte parkeerkelder en de fietsenstallingen aan te leggen.

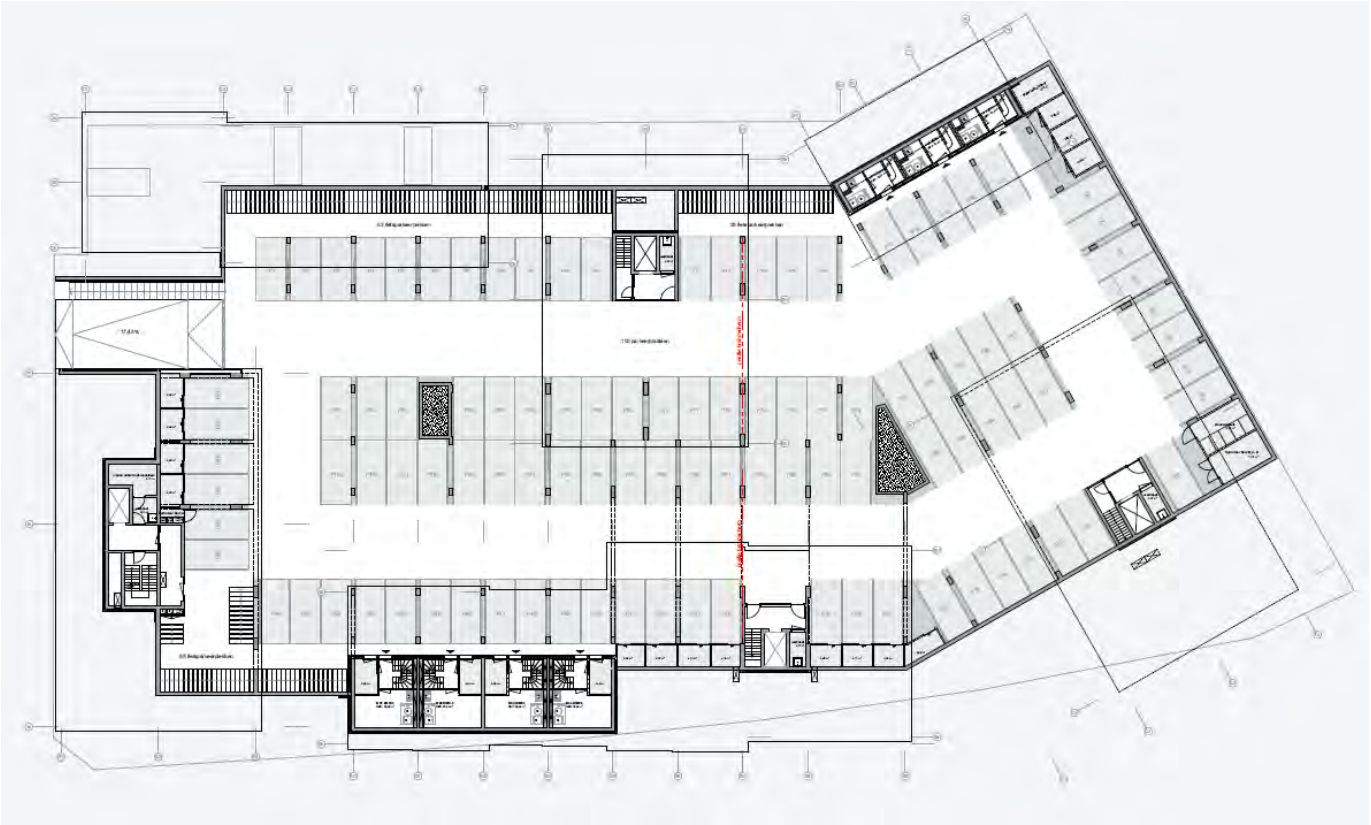
8. Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt omsloten door een [redacted] Zwolse binnenring en zijn gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg waar een maximale snelheid geldt van 50 km per uur. Via de rotonde Pannekoekendijk-Schuttevearkade, [redacted] en de [redacted] is er een snelle aansluiting op de A28 (richting Noord). Via Pannekoekendijk en Katerdijk is de A28 richting Zuid vlot bereikbaar vanaf de Schuttervearkade. De [redacted] en de [redacted] zijn erftoegangswegen.

Aan de bestaande wegenstructuur zal niets worden veranderd. Momenteel is het parkeerterrein van het kantorencomplex toegankelijk via de [redacted]. In de Toekomstige situatie zal de parkeerkelder te bereiken zijn via de [redacted], waarmee de ontsluiting van het plangebied is geregeld. De inrit aan de [redacted] komt daarmee te vervallen. Per fiets en te voet is het plangebied van meerder kanten van het plangebied bereikbaar.

Verder kan in algemene zin opgemerkt worden dat woningen in principe meer verkeersbewegingen per dag genereren dan kantoren. Daarentegen vinden de verkeersbewegingen van woningen meer gespreid over de dag plaats ten opzichte van kantoren, waar de piek zit rond het begin en het eind van de dag, in verband met de werktijden.



Afbeelding: Parkeerkelder

Het NS station van Zwolle ligt op 1,5 kilometer van het plangebied en er zijn meerdere bushaltes in de buurt. Een landelijke trend is dat jongeren in de Nederlandse steden steeds minder vaak een eigen auto bezitten. Het OV is daarmee voor bewoners en bezoekers van de [redacted] wellicht een goed en passend alternatief voor de auto. Daarnaast zijn verschillende aspecten van autodelen steeds meer in trek. Het delen van auto's zou ook voor toekomstig bewoners van de [redacted] een reële optie zijn.

Parkeren

De regeling Parkeernormen is in de gemeente Zwolle het toetsingskader voor parkeren in het geval van vastgoedontwikkelingen, bestemmingsplannen en aanvragen van een omgevingsvergunning. De parkeeropgave bij een bouwplan of een ontwikkeling dient primair op eigen terrein gerealiseerd te worden. Door het realiseren van appartementen en circa 350 m2 commerciële ruimte verandert de parkeerbehoefte ten opzicht van de huidige situatie. De parkeernorm voor gestapelde

woningen is afhankelijk van het prijssegment en of het koop of huur betreft. Daarnaast speelt de locatie een rol, zowel bij woningbouw als bij andere functies.

De locatie ligt volgens de bij regeling parkeernormen behorende verstedelijkingskaart in de 'Schil Centrum sterk stedelijk gebied'. In stedelijke woonmilieus is minder ruimte voor de auto. Straten zijn vaker autovrij of -luw ingericht en parkeren wordt vaker ondergronds opgelost. Mede hierdoor ligt het autobezit doorgaans fors lager in stedelijke woonmilieus. Dit gaat ook samen met de aanwezigheid van hoogwaardige openbaar vervoerverbindingen. De exacte parkeernorm is afhankelijk van de prijsgrenzen van woningen. De gemeente hanteert daarvoor thans de volgende indeling:

	Koop	Huur
Goedkoop	tot	
Middelduur 1	210 -	720 - 850
Middelduur 2		-
Duur	vanaf	vanaf

Tabel: prijssegmentering 2020

De prijssegmentering wordt jaarlijks door de gemeente vastgesteld. De segmetering zoals deze geldt op het moment van in verkoop gaan is de te hanteren segmentering voor dit project.

Op basis van het prijssegment en de exacte locatie kan op basis van kerncijfers van CROW bepaald worden wat de parkeernorm is. De parkeerbalans voor de ontwikkeling is opgesteld en opgenomen in de bijlage.
Op een stedelijke locatie als deze is het gebruikelijk dat bezoekersparkere plaatsvindt op de (betaalde) parkeerplaatsen in de omgeving van het plangebied.
Dit kan op basis van de parkeerregeling plaatsvinden op nabij gelegen parkeerplaatsen binnen de 100 meter maximaal acceptabele loopafstand. Daarnaast wordt een voorstel voorbereid de afstand van 100 meter in de parkeerregeling te verruimen tot 200 meter. Dan zou het bezoekersparkeren ook kunnen plaatsvinden in bijv. de parkeergarage Katwolderplein. Dit is meer in lijn met het vigerende structuurplan en de nieuwe Omgevingsvisie, die meer stedelijkheid ambieert in het Centrum (binnenstad en schil als geheel).

Uit het gehouden onderzoek dat is opgenomen in de bijlage blijkt dat:

- Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een parkeerkelder gerealiseerd met een aanbod van 103 parkeerplaatsen, willekeurig toegewezen.
- Op basis van de gemeentelijke parkeernormering hebben de bewoners van de woningen een maatgevende parkeervraag van 124 parkeerplaatsen tijdens een werkdagnacht. Dit resulteert in een resterende parkeervraag van 21 parkeerplaatsen.
- De bezoekers van de woningen genereren op basis van de gemeentelijke parkeernormering, een maatgevende parkeervraag van 31 parkeerplaatsen op de zaterdagavond welke worden opgevangen in de openbare ruimte.
- Het autobezit van de doelgroep 'één- en twee-persoonshuishoudens' en het stallen van 2 of 3 deelauto's resulteert in een maatgevende parkeervraag van 101 parkeerplaatsen op een werkdagnacht. De realisatie van 103 parkeerplaatsen, willekeurig toegewezen, resulteert derhalve in een sluitende parkeerbalans.

Verder worden er aan de nog 8 parkeerplaatsen langs de straat gerealiseerd die toegekend kunnen worden, als de ontwikkeling dat nodig heeft.

Tenslotte zijn er geen parkeerplaatsen voor de 350m2 commerciële ruimte. Het is de bedoeling dat zich in de commerciële ruimten functies vestigen die geen parkeerbehoefte hebben.

De afmeting en inrichting van de parkeer-plaatsen en rijwegen moeten minimaal voldoen aan de meest recente ASVV van het CROW, waarin de aanbevelingen staan voor parkeervoorzieningen binnen de bebouwde kom. De parkeerplaatsen moeten afzonderlijk kunnen worden gebruikt en op een verkeersveilige wijze bereikbaar zijn.

Doel van het plan is om fietsen te stimuleren. In het ontwerp zijn dan ook meerdere fietsenstallingen opgenomen. De fietsenbergingen worden zoveel mogelijk in de plinten van de verschillende appartementenblokken opgelost.



Afbeelding: Ingang parkeerkelder

9. Toekomstbestendigheid

Klimaatadaptief

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

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

Het plangebied wordt vergroend middels de binnentuin die wordt ingericht en tussen de gebouwen in zullen schaduwrijke plekken in de zomer en zonnige plekken in de winter te vinden zijn. Deze maatregelen maken het plangebeid minder gevoelig voor hittestress.

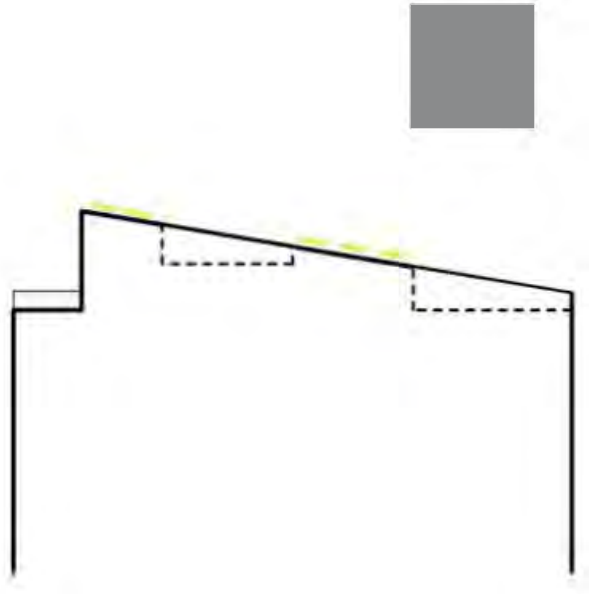
Energieneutraal

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



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

Wat betreft de voorgenomen ontwikkeling kan in ieder geval gesteld worden dat er gasloos gebouwd gaat worden. Verder komen er op de daken van een deel van de gebouwen zonnepanelen. De daken zijn zo ontworpen dat de hellingshoek zorgt voor een goede zonopbrengst. Daarnaast kan vermeld worden dat in principe geen gebruik wordt gemaakt van uitlogende materialen, maar van duurzame materialen en de woningen worden



Afbeelding: Zonnepanelen op de bebouwing

volgens hedendaagse standaard geïsoleerd. Aangezien wellicht ook de omgeving van het plangebied in de toekomst ontwikkeld zal worden, is het toepassen van warmte- en koude (WKO) opslag systeem teen reële optie. In het gebiedsbeheerplan zal de gemeente aangeven welke (financiële) voordelen dit kan opleveren voor de initiatiefnemer

Circulair

Zwolle heeft KEC-ambities als speerpunt bij nieuwe ontwikkelingen. Naast klimaatadaptatie en energieneutraliteit is circulair bouwen de derde belangrijke ambitie.

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

Gebruik van reststomen
Voorafgaand aan de sloop wordt het huidige pand geïnventariseerd. Vrijkomende materialen worden waar mogelijk gebruikt in de nieuwbouw. Te denken valt aan hergebruik van gebroken puin en het terugbrengen van te kappen bomen als zitelementen in het tuinontwerp. Zo worden reststromen gebruikt en krijgt het sloopmateriaal een tweede leven.

Voorkomen van uitval / afval
Door het bouwproces van de nieuwbouw goed voor te bereiden en te plannen, worden uitval en afval zoveel mogelijk voorkomen. Dit kan ondermeer worden bereikt door prefabricage van zoveel mogelijk onderdelen onder geconditioneerde omstandigheden en just-in-time leveringen.

Flexibel en demontabel bouwen
In het ontwerp wordt rekening gehouden met flexibel en demontabel bouwen. Zo wordt in de plint rekening gehouden met een mogelijke functiewijziging in de toekomst. Hierbij wordt rekening gehouden met hogere plafonds, loskoppelen van installaties van vloeren en plafonds en een draagconstructie zoveel mogelijk indelingsvrijheid biedt.
Ook op de verdiepingen wordt rekening gehouden met zoveel mogelijk indelingsvrijheid door schachten en draagconstructie zo optimaal mogelijk te ontwerpen.

Het gebruik van biobased en gerecyclede materialen
Bij de materiaalkeuzes voor de nieuwbouw wordt rekening gehouden met beperking van materialen, de inzet van hernieuwbare grondstoffen en biobased bouwmaterialen. Zo wordt er bijvoorbeeld uitsluitend duurzaam geproduceerd hout toegepast met FSC of PEFC keurmerk. Ook zal er reken worden gehouden met zoveel mogelijk groen op de (dak)terrassen.
Bij de materialen die worden toegepast wordt rekening gehouden met de mogelijkheden van hergebruik na de functionele levensduur.

Daarnaast wordt er gebouwd op een inbreidingslocatie en wordt op die manier een herbestemming gevonden voor de locatie van het gedateerde kantoorpand. Daarmee wordt aantasting van het landschap middels nieuwbouw tegengegaan. Ook parkeren vindt plaats onder de bebouwing waardoor ruimte wordt bespaard. Dit komt het plangebied en de omgeving ten goede. De voorgenomen ontwikkeling speelt in op de (woon)behoefte wat een duurzaam toekomstperspectief biedt voor de bebouwing.

Wateropgaaf

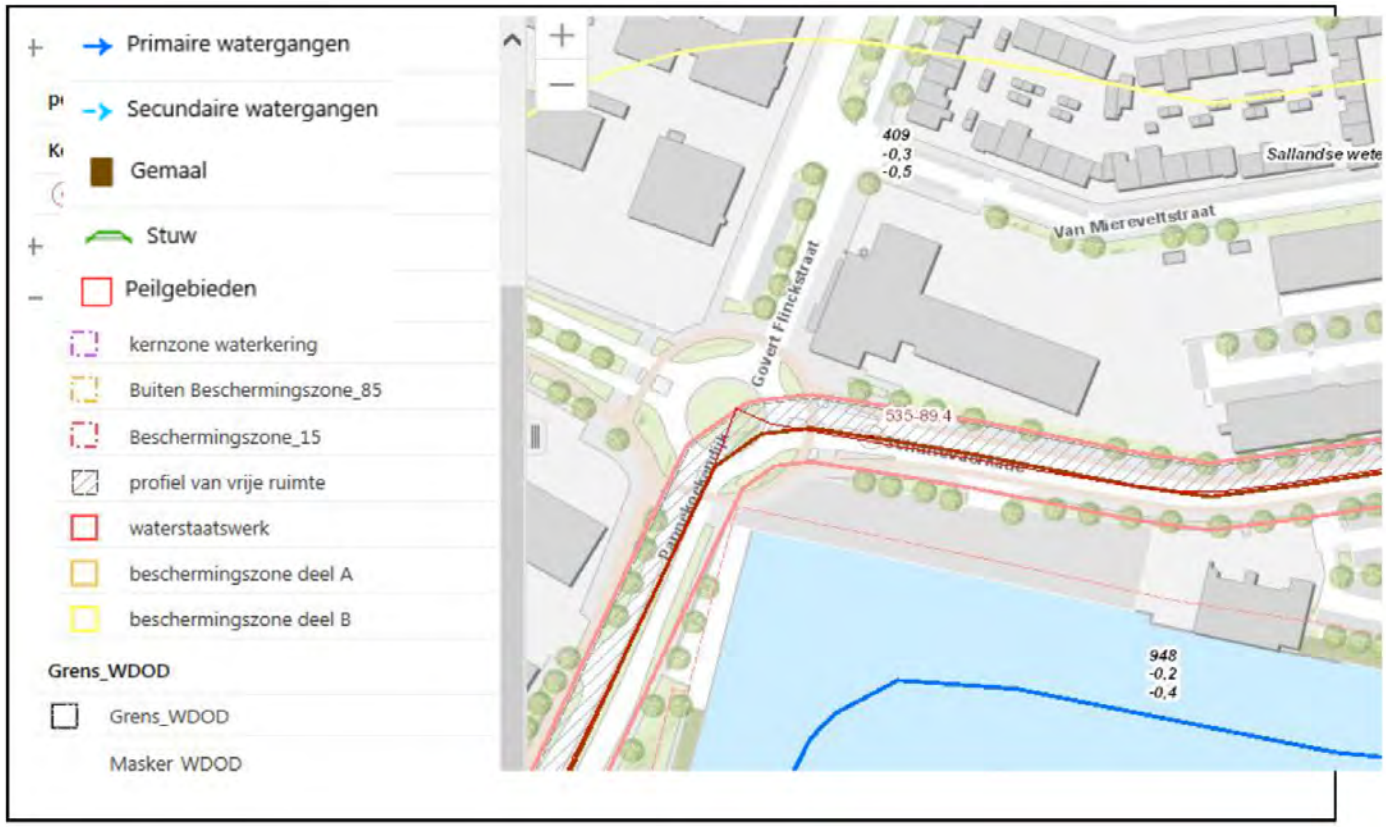
De watertoets is een overlegverplichting tussen initiatiefnemer en waterbeheerder(s). Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De waterhuishoudkundige belangen hebben betrekking op waterveiligheid, waterkwantiteit en waterkwaliteit. De beoogde ontwikkeling ziet op een ander gebruik van een bestaand gebouw. In de bestaande situatie is er op de locatie naast het gebouw een groot parkeerterrein met enkele bomen. In de nieuwe situatie wordt en een daktuin aangelegd met veel groen en alleen verharding waar nodig. De hoeveelheid verhard oppervlak, en dus de hoeveelheid afstromend hemelwater, wordt in de nieuwe situatie verminderd (zie bijlage 6).

De binnentuin en de omgeving rondom de gebouwen worden zo groen mogelijk ingericht. Het doel is om zo min mogelijk verharding en zo veel mogelijk groen aan te leggen ten behoeve van de opvang van water en het voorkomen van hittestress. Verder wordt er onder het nieuw te realiseren pand een half verdiepte parkeerkelder aangelegd. Ten zuiden van deze parkeerkelder wordt als het nodig is een waterbuffer aangelegd waarin het hemelwater van de daken en verharding kan worden opgevangen. Het is dan ook een optie om bij hevige regelval het hemelwater te laten afvoeren in de parkeergarage welke dan dient als noodvoorziening. In het kader van duurzaamheid is het ook een optie om het hemelwater op te vangen en te hergebruiken. In overleg met het waterschap kan bekeken worden welke (bovenstaande) maatregelen mogelijk zijn en welke de voorkeur genieten.

Het tracé van de regionale waterkering is nu de Schuttevearkade zelf (dus de weg). Deze varieert in hoogt van 2.4 m + NAP tot 2.6 m + NAP, terwijl het wenselijk is de kering overal op 2.6 m + NAP te hebben. Het bestaande gebouw ligt binnendijks. Afhankelijk van de inrichting van het buitendijkse, omliggende gebied moet bezien worden of 2.5 m + NAP noodzakelijk/ gewenst is. Dit is afhankelijk van gevolgschade bij overstroming.

Het plangebied bevindt zich buiten het waterstaatswerk, in de beschermingszone van de waterkering. Dat betekent dat het waterschap ook randvoorwaarden stelt ten aanzien van de ontwikkeling. De plannen zijn reeds besproken met het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Er is sprake van de normale procedure. Het Waterschap heeft een uitgangspuntennotitie opgestuurd met als doel om in de initiatieffase van het plan bruikbare informatie aan te leveren voor de waterhuishouding in en rond het plangebied.

Er zal met het waterschap in overleg worden getreden over de voorgestelde waterhuishoudkundige maatregelen. In het ontwerp worden deze maatregelen verwerkt en zo nodig zullen ze ook in het bestemmingsplan worden opgenomen.



Afbeelding: Ligging tov waterkering



Afbeelding: Zicht vanaf de rotonde

10. Onderzoeken

Algemeen

Om de geplande ontwikkeling mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld dat als juridisch kader voor deze ontwikkeling van toepassing is. In het kader van de bestemmingsplanprocedure dienen verschillende onderzoeken te worden uitgevoerd die inzicht geven in de consequenties met betrekking tot de leefomgeving voor de geprojecteerde woonbebouwing.

Archeologie & cultuurhistorie

Tot in de eerste helft van de twintigste eeuw was het plangebied een groen gebied met bedrijvigheid langs de buitenoever van de stadsgracht. De stadsgracht is in de zeventiende eeuw gegraven vanwege de 80 jarige oorlog en heeft de contravorm van de bastions die ook in deze periode zijn aangelegd. Langs de gracht liep een dijkje. De havenkade heeft zijn hoekige vorm omstreeks de eerste helft van de twintigste eeuw gekregen. Oorspronkelijk was de gracht ter plaatse van de [redacted] breder en in de hoek meer afgrond. Op de kadastrale minuut van 1832 is houtzaagmolen De Zwaan met houtloods gesitueerd op de plaats waar nu de [redacted] ligt.

De houtzaagmolen De Zwaan is op deze plek vanaf 1724 gesitueerd en werd op een gegeven moment eigendom van de firma Schaepman & Russel, die zich bezig hield met de houthandel. Zij hadden onder andere loodsen op het Kraanbolwerk, waar de bakstenen poeren van zijn opgegraven. Ook in het aangegeven gebied tussen de [redacted] en de Achtergracht heeft een houtloods gelegen. In 1901 is de bovenbouw van de molen gesloopt en in 1925 de onderbouw. In het gebied kunnen sporen van de molen met bijbehorende molenkolk of balkengat verwacht worden. Hierbij hebben ook houtloodsen gehoord. In een latere periode is er ook sprake van een scheepswerfje met scheepshelling.



Afbeelding: Locatie houtzaagmolen De Zwaan

De [redacted] is na 1945 gerealiseerd om het in die tijd toenemende autoverkeer om de binnenstad heen te leiden. Aan deze straat werd op de planlocatie in dezelfde tijd bebouwing opgericht terwijl de bebouwing op het tegenover gelegen haventerrein verdween. Omstreeks 1975 is deze bebouwing gesloopt om plaats te maken voor het huidige kantoorgebouw.
De vorm van de gracht is van cultuurhistorisch belang vanwege de herkenbaarheid als vestinggracht uit de 17e eeuw. Bij een eventuele herinrichting van het gebied is er een historische aanleiding om de herkenbaarheid van de vestinggracht meer zichtbaar te maken. Om de locatie zijn verder geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig.

Bij de verkenning moet bezien worden of in het kader van de bestemmingstransformatie een inventariserend Archeologisch Veldonderzoek nodig is en eventueel een opgraving. De verwachting is dat de gemeente wel een onderzoek verlangt. Bij de voorgenomen ontwikkeling vinden namelijk werkzaamheden plaats dieper dan 0,5 meter en over een groter oppervlak dan 100 m2 binnen de bestemming ‘waarde - archeologie’. Volgens het geldende bestemmingsplan zal dan een archeologisch onderzoek nodig zijn. Het gemeentelijk Team Archeologie kan archeologische onderzoeken verrichten voor rekening van de verstoorder/ eigenaar.

Geluid

Het plangebeid valt binnen de geluidszone van de [redacted]. Ter hoogte van het onderzoeksgebied bestaat de A28 uit 2 x 3 rijstroken, waardoor het plangebied binnen de (350 meter brede) geluidszone van deze weg ligt. Daarnaast ligt het plangebied nabij de lokale wegen [redacted] en Pannekoekendijk, waar een maximumsnelheid van 50 km/uur van toepassing is.

Er is berekend in hoeverre de realisatie van de woningen mogelijk zijn binnen de voorwaarden uit de Wgh inzake wegverkeerslawaai. Er is sprake van overschrijdingen van geldende voorkeursgrenswaarden, maar uit de berekeningsresultaten blijkt dat de maximaal te ontheffen waarde (53 dB voor de A28, 63 dB voor overige wegen) nergens wordt overschreden. Vanwege het verkeer op de [redacted] en de [redacted] zijn hogere grenswaarden variërend van 51 tot 63 dB noodzakelijk om de woningen op de ontwikkellocatie te kunnen realiseren. Om de woningen te kunnen realiseren zal daarom een procedure hoge grenswaarden gevolgd moeten worden. Met een hogere waarde procedure kan de gemeente een hogere geluidsbelasting (hogere waarde) toestaan dan de voorkeursgrenswaarde. Daarmee is de voorgenomen ontwikkeling mogelijk.

Luchtkwaliteit

Ten behoeve van de lokale luchtkwaliteit moet in het kader van de Wet milieubeheer worden vastgesteld of de bouw van de woningen in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de lokale luchtkwaliteit. De Regeling NIBM (Niet In Betekenende Mate) bijdragen heeft echter een aantal ontwikkelingen vastgesteld waarvoor geen onderzoek noodzakelijk is, maar die op basis van functie en omvang per definitie kunnen worden aangemerkt als NIBM. Een van deze uitzonderingen betreft woningbouwlocaties met een omvang van minder dan 1.500 woningen. Het mag duidelijk zijn dat de geplande nieuwbouw minder dan deze 1.500 woningen zal betreffen er dus sprake is van NIBM. Een onderzoek naar de lokale luchtkwaliteit is dan ook niet nodig.

Flora en fauna

Bij planontwikkeling moet voldaan worden aan de wetgeving op het gebied van ecologie, de Wet natuurbescherming. Daarnaast biedt de locatie ook kansen voor natuurinclusieve ecologie. Onder natuurinclusief bouwen verstaan we het oprichten van bouwwerken en inrichtingen van de omgeving zodanig dat natuurwaarden er baat bij hebben. Natuurinclusief bouwen levert een bijdrage aan de instandhouding van beschermde (en overige) soorten en levert tegelijkertijd een bijdrage aan een prettige leefomgeving, aan de mogelijkheden voor natuurbeleving in de stad en daarmee samenhangend een bijdrage aan het welzijn en de gezondheid van mensen.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Navolgend zijn de conclusies van dit rapport weergegeven.

- In aanwezige bebouwing in het plangebied zijn potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen aangetrof-fen. Binnen het plangebied zijn geen onmisbare vliegroutes en/of foerageergebieden aanwezig.
- Er zijn oude sporen (uitwerpselen) van steenmarter aangetroffen. Van voortplantingsplaatsen of andere vaste verblijfplaatsen van de soort is geen sprake.
- Dichte bosschages in het plangebied zijn mogelijk geschikt als verblijfplaats van egel.
- Nesten van broedvogels met jaarrond beschermde nestlocaties zijn binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden niet aangetroffen en deze worden ook niet verwacht. Wel zijn gedurende de broedtijd enkele algemene vogelsoorten broedend te verwachten binnen het plangebied en binnen de invloed-sfeer van de werkzaamheden.
- Er zijn geen verblijfplaatsen/ groeiplaatsen van flora, grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen, ongewervelden en vissen aangetroffen of te verwachten die bescherming genieten, uitgezonderd soor-ten waarvoor vrijstelling geldt in de provincie Overijssel.

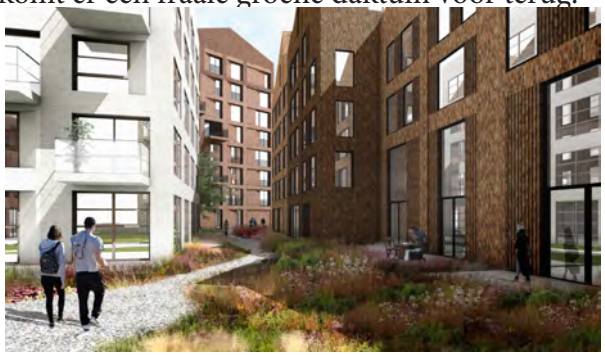
Werkzaamheden die broedbiotopen van alle aanwezige vogels beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor half maart en na eind juli of het onderzoeksgebied te controleren op broedende vogels en nesten binnen de invloedsfeer van de plannen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of nesten of eieren van broedvogels worden beschadigd of vernield, ongeacht de datum.

In het ontwerp zal nog nader onderzocht worden of er ruimte is voor nestmogelijkheden voor de

vogels, vleermuizen en insecten. Dit kan door in het ontwerp van het nieuwe woongebouw kasten of neststenen mee te nemen.

Groen en bomen

De huidige situatie is een hard stenen parkeerplaats en een hard stenen gebouw. De ambitie is om in de nieuwe situatie veel groen in te brengen. Op het dek van de stallingsgarage, tussen de gebouwen wordt een daktuin ontworpen. Uitgangspunt hierbij is een groen stadslandschap. Deze buitenruimte is openbaar toegankelijk en vormt een verbinding tussen de bestaande wijk en de binnenstad.
Er wordt ingezet op maximaal groen, met slechts verharding op noodzakelijke plekken.
Bij de ontwikkeling worden waar mogelijk de bestaande bomen (inventarisatie aanwezig) gehandhaafd. Dit is echter lastig.
De aanleg van een ondergrondse parkeerkelder over het volledig kavel maakt het onmogelijk de (niet-kapvergunningplichtige) bomen op eigen terrein te behouden. Maar in de nieuw situatie komt er een fraaie groene daktuin voor terug.



Afbeelding: Impressie daktuin



Afbeelding: Hoofdgroenstructuur versterken

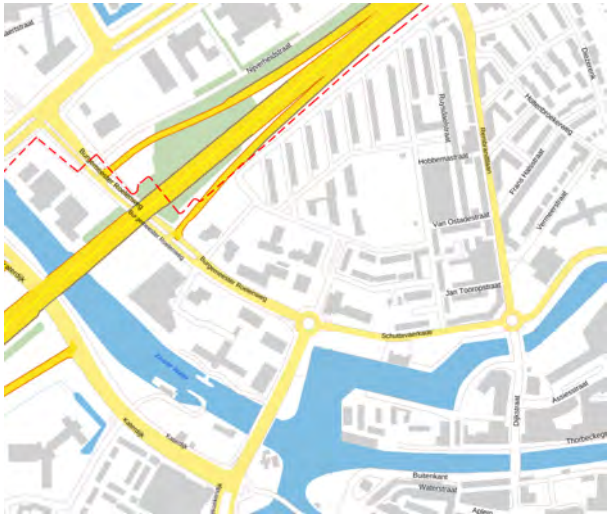
De stedenbouwkundige wens van de gemeente Zwolle om de bebouwing aan de buitenkant van het kavel te positioneren, zorgt ervoor dat de huidige laanbomen aan de [redacted] te dicht op de bebouwing komen te staan om deze op een duurzame manier te behouden. Dit betekent dat hier 8 bomen worden gekapt en 9 bomen worden teruggeplant, aansluitend op de laanbomen-structuur langs het naastgelegen hotel. Zie hiervoor ook pagina 18 van bijlage 4.

Aan de noorzijde wordt één vergunningplichtige eik gekapt en vervangen door 2 bomen in de daktuin, welke in de volle grond, vanuit de parkeerkelder worden aangeplant.

Voor een verdere verduidelijking / onderbouwing wordt verwezen naar de toelichting in bijlage 4.

Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven.



Afbeelding: Uitsnede risicokaart met daarop de aardgasleiding in het rood weergegeven

Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt en transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Ten noorden van het plangebied op meer dan 200 meter van het plangebied ligt een aardgasleiding. Deze leiding ligt echter op een dusdanige afstand dat dit geen problemen oplevert voor de voorgenomen ontwikkeling. Verder bevinden zich geen externe veiligheidsrisicobronnen in de directe nabijheid van het plangebied. De A28 ligt op wat grotere afstand. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van het scenario 'toxische wolk' afkomstig van een mogelijke calamiteit op de A28. Om die reden is een afsluitbare ventilatie een eis. Vanuit goede ruimtelijke ordening levert externe veiligheid geen aanvullende eisen of wensen op.

Bodem

Volgens de bodemkwaliteitskaart is het plangebied gesaneerd. Het is mogelijk dat er resten zijn achtergebleven, maar dit is niet waarschijnlijk. Er kan een verkennend bodemonderzoek worden verlangt, maar gezien het gebruik (kantoor) is de veronderstelling dat er na de sanering in ieder geval geen nieuwe verontreiniging heeft plaatsgevonden.

De bodemkwaliteit dient te voldoen aan de toepassingseis wonen. Zoals in hoofdstuk 9 is benoemd is er een sterke voorkeur voor het toepassen van WKO. Mocht er sprake zijn van grondwaterverontreiniging kan het WKO-systeem een positieve bijdrage leveren aan het oplossen van grondwaterverontreinigingen in de omgeving. Plaatsing van een WKO-systeem binnen een mobiele grondwaterverontreiniging kan leiden tot een versnelde vermenging van verontreinigd en schoon water. Tijdige bewuste combinatie en een gebiedsgerichte benadering kan daarmee leiden tot concepten waarbij WKO bijdraagt aan sanering of beheersing van mobiele verontreinigingen. Het gebiedsbeheerplan van de gemeente geeft ook aan wat de voordelen voor de initiatiefnemer kunnen zijn van een WKO-systeem. Indien er nog sprake mocht zijn van een saneringssituatie dan kan de eigenaar gevrijwaard worden bij het toepassen van WKO. Ook een bijdrage met de gemeente kan dit nader worden verkend.

Bedrijven en milieuzonering

Er dient een aanvaardbare afstand bewaard te worden tussen woningen en bedrijven en ander functies die hinder kunnen veroorzaken. De VNG brochure 'bedrijven en milieuzonering' vormt daarbij de richtlijn. Afwijken van de richtlijn dient gemotiveerd te worden.

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van 2009 is een hoofdstuk opgenomen voor functiemenging. Het gaat daarbij om gebieden waar de functies wonen en bedrijven door elkaar of vlak naast elkaar voorkomen. Bij dergelijke gebieden behoeft niet een zelfde woon- en leefklimaat te worden nagestreefd als in louter 'rustige woongebieden' maar dient wel een minimaal beschermingsniveau aan de woningen te worden toegekend zonder dat de bedrijven onevenredig worden belemmerd in de bedrijfsvoering. Leidraad voor milieuzonering is het algemene beginsel van 'een goede ruimtelijke ordening'.
Het plangebied ligt in/nabij het stadscentrum. Daarnaast zijn er woon-werkgebieden aanwezig met kleinschalige, vooral ambachtelijke bedrijvigheid en liggen er aan de overzijde van het water stadstoegangswegen gelegen. Om deze redenen is het plangebied te typeren als 'gebied met functiemenging'. De term 'gebied met functiemenging' heeft betrekking op de wijze waarop met milieuzonering omgegaan wordt binnen een gebied waar verschillende

functies voorkomen of worden beoogd. Dit betekent dat er gemotiveerd afgeweken kan worden van de indicatieve richtafstanden uit de VNG-brochure en voor andere afstanden tussen woningen en bedrijven kan worden gekozen. Inpassing van activiteiten onder de typering 'gebied met functiemenging' is alleen mogelijk bij lichte bedrijvigheid (categorie A, B en C bedrijven). De bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied zijn beperkt tot kleine ambachtelijke bedrijven en in het centrum zijn detailhandelbedrijven te vinden. Ten westen van het plangebied zijn kantoren en woningen te vinden. Dit zijn zonder uitzondering activiteiten met geringe milieu-invloed. Speciale aandacht verdienen evenementen in de openbare ruimte. Deze kunnen plaatsvinden op de pleinen in de binnenstad maar ook op de kaden (bijvoorbeeld het pop-up stadsstrand). Bij grootschalige evenementen dient de geluidisolatie zodanig te zijn ontworpen dat kan worden voldaan aan de binnenwaarde uit de zogenaamde 'Nota Limburg'. De geluidsisolatie van de woningen zal zo worden ontworpen dan aan de binnenwaarde kan worden voldaan.

Uitvoerbaarheid

Voordat de voorgenomen ontwikkeling kan plaatsvinden vindt er de nodige communicatie plaats met de belanghebbenden in de omgeving. De belanghebbenden dienen ingelicht te worden over de voorgenomen ontwikkeling en er wordt dan ook een informatiemoment georganiseerd waar de plannen worden toegelicht en er ruimte is voor inspraak. Naast de maatschappelijke uitvoerbaarheid verdient de economische uitvoerbaarheid aandacht. Er zal door Slokker en de gemeente bij de planontwikkeling 'getekend en gerekend' worden om inzicht te krijgen in de kosten en baten. Hierdoor is het mogelijk dat in de verdere planvorming wijzigingen worden doorgevoerd om het plan beter en/of financieel haalbaar te maken. Ook zal kostenverhaal plaats moeten vinden, omdat er sprake is van een bouwplan in de zin van de Bro in combinatie met een bestemmingsplan. Mede hiervoor zal te zijnertijd een anterieure overeenkomst gesloten worden, waarin naast eventuele kosten ook eventuele planschade voor rekening is van initiatiefnemer.

Conclusie onderzoeken

De hiervoor genoemde aspecten worden in het kader van het bestemmingsplan behandeld . Uit deze inventarisatie blijkt dat er wat betreft het aspect geluid een procedure hoge grenswaarde gevolgd moet worden en er wellicht ook archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. Dit wordt overlegd met de gemeente.

Slokker Vastgoed

WITPAARD
GEBIEDSONTWIKKELING

S
A

DE ZWAAN

SCHUTTEVAERKADE ZWOLLE
TOELICHTING GROEN T.B.V. SOP

01-04-2020

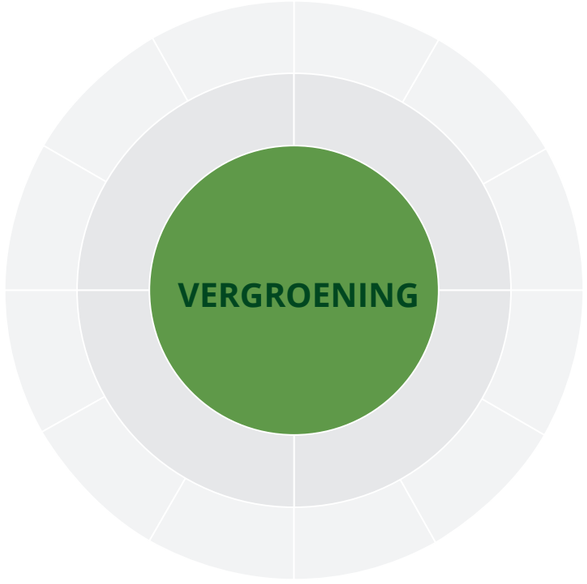
(UPDATE 22 -10-2020)

felixx

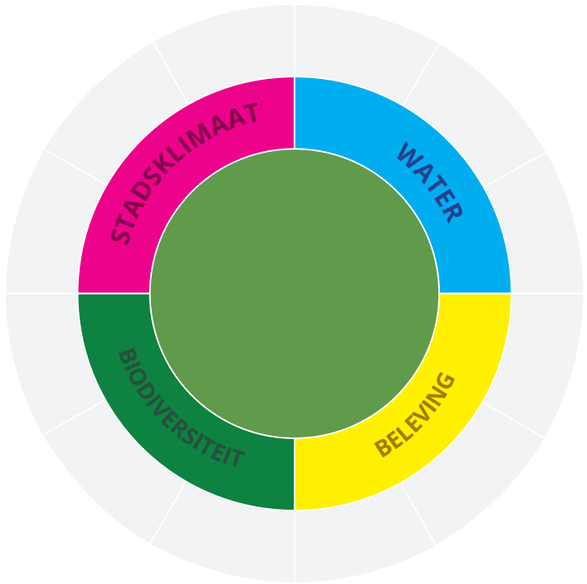
AMBITIES

STADSVERGROENING; GEEN DOEL MAAR MIDDEL

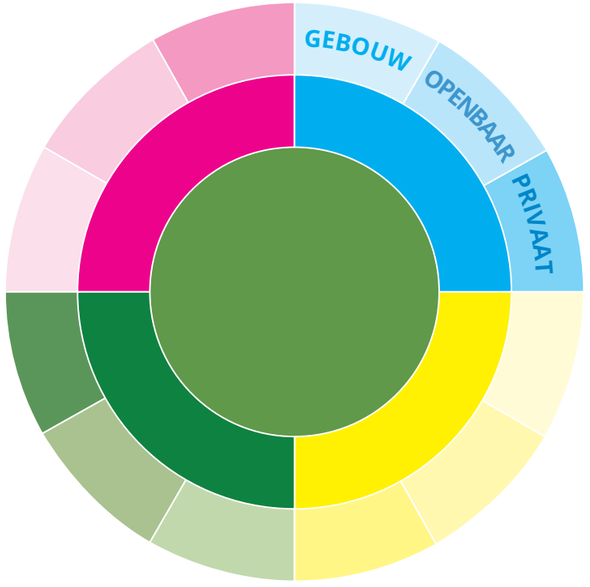
Klimaatadaptatie staat hoog op de agenda bij de gemeente Zwolle. Nieuwe ontwikkelingen worden ingezet om het stadsklimaat en de waterhuishouding te verbeteren, de biodiversiteit te versterken en de belevings- en gebruikswaarde te vergroten.
Stadsvergroening is op deze wijze geen doel op zich, maar een middel om verschillende agenda's te dienen die bijdragen aan een gezonde leefomgeving. Het biedt op deze wijze ruimtelijke bouwstenen om invulling te geven aan de verbetering hiervan.
De bouwstenen bevinden zich in verschillende ruimtelijke domeinen: de bebouwing, het openbare gebied, en private buitenruimtes en interieurs.



VERGROENING



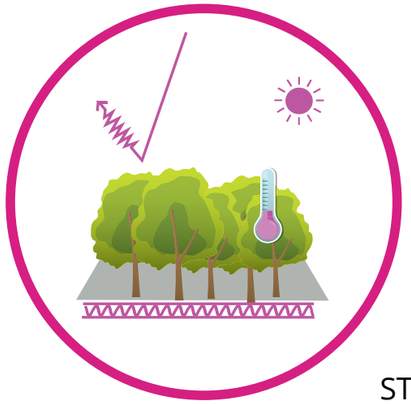
DIVERSE AGENDA'S



VERSCHILLENDE DOMEINEN

AMBITIES

AGENDA'S



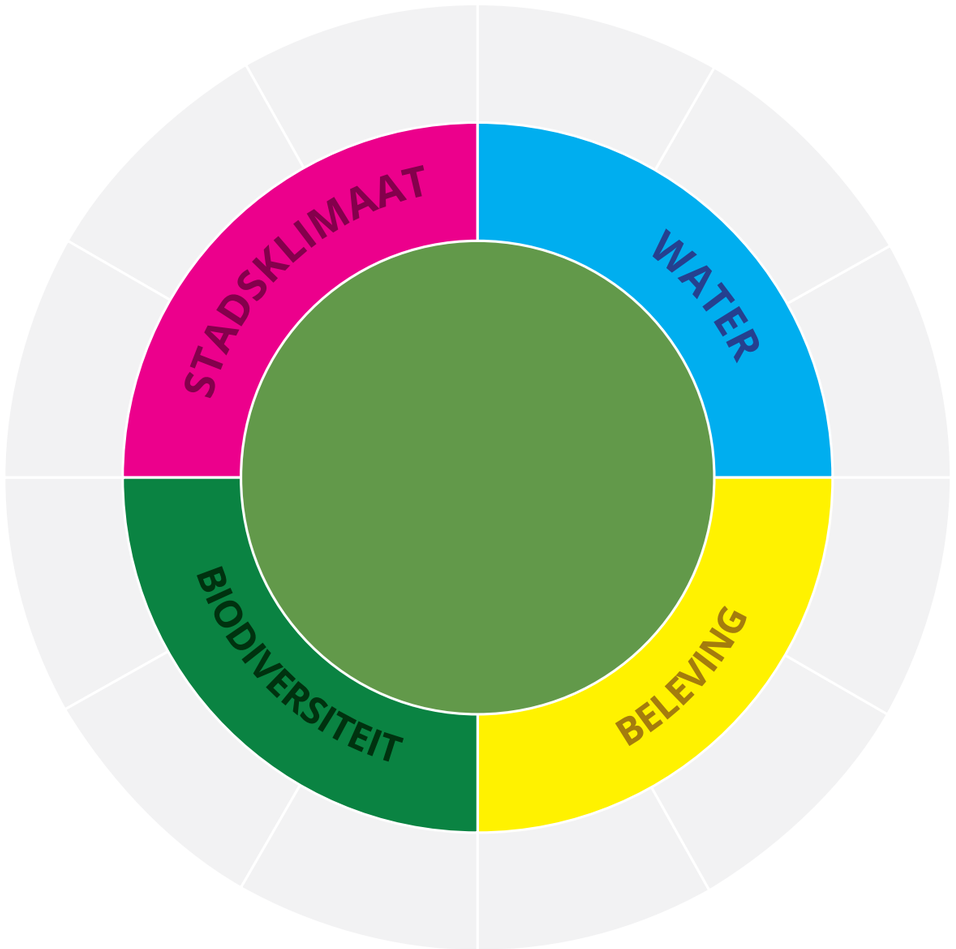
STADSKLIMAAT

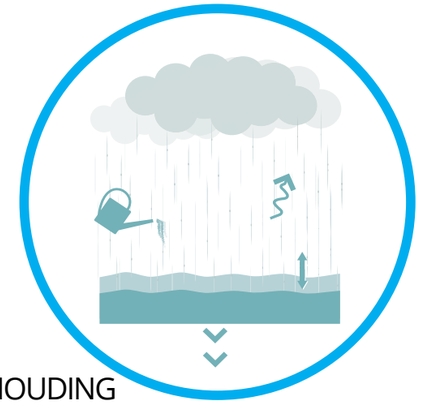
De temperatuur in verstedelijkt gebied is gemiddeld hoger dan in ruraal gebied. Verharding en bebouwing vangen warmte op en stralen die weer uit. In omsloten ruimtes wordt warmte daardoor (langer) vastgehouden. Samen met onder andere uitstoot van uitlaatgassen en concentratie van gebruikers, leidt dit tot temperatuurstijging. Dat heet 'het Urban Heat Island effect'. Door het integreren van groengebieden en vegetatie kan beheersing van het stadsklimaat worden verbeterd.



BIODIVERSITEIT

Uitgebreide infrastructuur en verharde publieke ruimte maakten van de stad een weinig aantrekkelijke biotoop voor vele soorten. Teruglopende biodiversiteit heeft een rampzalige impact op het wereldwijde ecosysteem. Herinrichting van stedelijk gebied op een manier die bijdraagt aan het vergroten van de algemene soortenrijkdom is daarom van groot belang. Vergroening is daarvoor een essentiële bouwsteen.





WATERHUISHOUDING

Weeromstandigheden worden extremer. Periodes van hevige regenval en droogte wisselen mekaar steeds vaker af. Overvloedige neerslag levert problemen op om water tijdig af te voeren. Bij droogte kan de stad juist voordeel halen uit het hergebruik van opgeslagen water. Het is daarom van belang dat steden in staat zijn om water tijdelijk vast te houden. Daarbij is het essentiëel dat oppervlaktewater wordt afgescheiden van afvalwater. Groenzones kunnen daarin een belangrijke rol spelen.



BELEVING

De ontwikkeling van verkeer en infrastructuur heeft de afgelopen decennia een sterke druk gelegd op het publieke domein van vele steden. Vaak ging dit ten koste van verblijfsruimte en -kwaliteit. Het groeiend aantal inwoners van de stad verhoogt ook de eisen en verwachtingen voor het publieke domein als kwalitatieve verblijfsruimte. Vergroening van vandaag ontoegankelijk gebied kan belangrijke verblijfsruimte aan de stad toevoegen.

AMBITIES

INZET VERSCHILLENDE DOMEINEN

Vergroening van de stad gebeurt in verschillende ruimtelijke domeinen. Er is onderscheid te maken tussen ‘gebouw’, ‘openbaar domein’ en ‘privaat terrein’.

1. GEBOUW

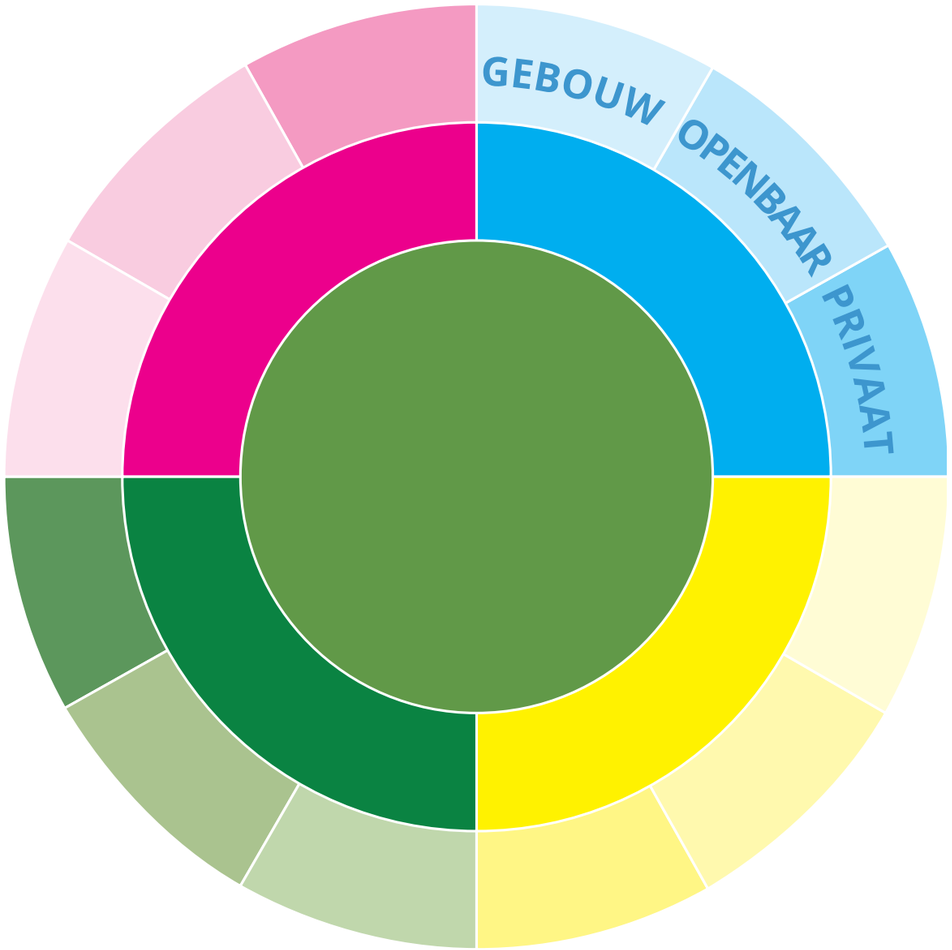
Op gebouwniveau zijn er mogelijkheden voor vergroening van het exterieur bij zowel dak- en gevelinrichting. De constructieve mogelijkheden van (bestaande) gebouwen zijn daarbij bepalend, alsook de cultuurhistorische betekenis van de verschijningsvorm van het complex.

2. OPENBAAR GEBIED

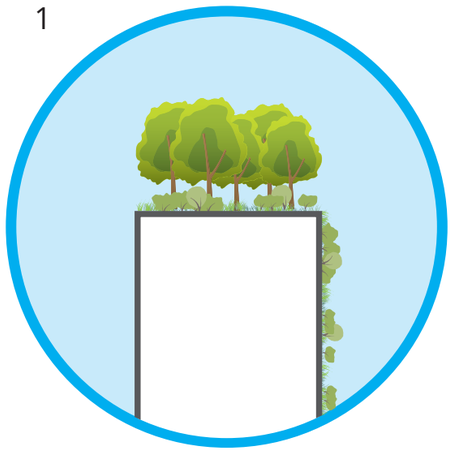
Het openbare domein biedt kansen voor een optimalere inrichting van parken en pleinen, waterpartijen en rivierlopen, straten en overige verkeersruimtes. Mogelijkheden worden bepaald door plaatsspecifieke kenmerken, en de (potentiële) positie en betekenis van een bepaalde ruimte in grotere netwerken (water, mobiliteit,…).

3. PRIVAAT TERREIN

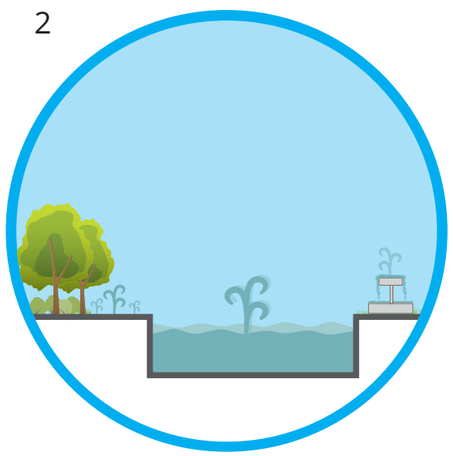
Private tuinen en semi-private binnenhoven kunnen aanzienlijk bijdragen aan waterhuishouding, stadsklimaat en stedelijke biodiversiteit. De mate waarin ze publiek toegankelijk zijn, is bepalend voor hun bijdrage aan de beleving van de stad.



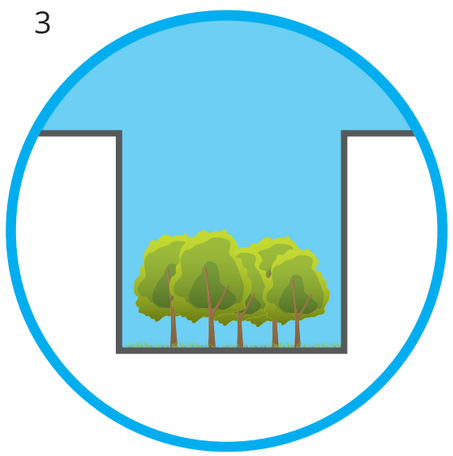
1



2



3



AMBITIES

INTEGREREN EN COMBINEREN



VERGROENING

Vergroening van de stad kan fundamenteel bijdragen aan een gezonde leefomgeving als verschillende agenda's worden geintegreerd en afzonderlijke domeinen worden gecombineerd. Daarvoor moeten groene gevels, daken en openbare ruimte intelligenter en effectiever worden ingericht.

INTEGREREN AGENDA'S

Bestaande en potentiële groenzones moeten worden verrijkt met maatregelen die bijdragen aan het verbeteren van biodiversiteit, het beheersen van het stadsklimaat, het realiseren van een flexibel waterbeheer én het verhogen van de belevingswaarde in de stad. Ingrepen die uitsluitend één bepaalde agenda dienen worden fysiek gecombineerd. Waar mogelijk worden maatregelen uitgebreid, samengevoegd of aangepast zodat ze meerdere agenda's dienen. Combinatie en prioritisering van bepaalde agenda's is afhankelijk van plaatsspecifieke condities.

COMBINEREN DOMEINEN

In dit ontwerp worden ingrepen in afzonderlijke domeinen (bebouwing, publieke ruimte, privaat domein) onderling verbonden. Deze relatie kan diverse vormen hebben: een fysieke verbinding, een functionele link, of een aanvullende/complementaire werking. Daardoor kunnen ingrepen worden afgewogen op hun doeltreffendheid. Maatregelen op gevels kunnen bijvoorbeeld kostbaarder en minder effectief zijn dan in het publieke gebied, of omgekeerd. Daarnaast wordt de impact van afzonderlijke ingrepen versterkt door ze te koppelen tot een integraal samenwerkend systeem.

DE ZWAAN
GROEN BOLWERK



De locatie van De Zwaan was van oudsher onderdeel van het rurale gebied buiten de stadsgracht.

In het begin van de 20e eeuw ontstond hier kleinschalige industrie. Na de stadsuitbreidingen van de jaren 50 werd het plangebied ingesloten, en ontstond het huidige binnenstedelijke bedrijfsgebied. De inrichting is rommelig en stenig, met weinig groen. De bebouwing is massief en staat parallel aan het water, waardoor achterliggende woonwijk wordt afgesloten van de stadsgracht.

De Zwaan brengt het historische karakter van deze plek terug. Het wordt opnieuw een uitbundig groen gebied, met een ensemble van losse gebouwen die in silhouet en vorm refereren naar het industriële verleden. De buitenruimtes tussen de gebouwen worden geschakeld door wandelroutes, die de achterliggende woonbuurten terug met de stadsgracht verbinden. De nieuwe buurt opent zich naar de Schuttevaerkade, en wordt onderdeel van de Hoofdgroenstructuur van de stad. Op die manier worden bestaande en nieuwe biotopen ook gekoppeld aan de hoofdgroenstructuur van de stad. Het foerageergebied van bijvoorbeeld vogels en insecten wordt daardoor geschakeld en vergroot.



DE ZWAAN

GROEN STADSLANDSCHAP



Om het gebied autovrij te maken, wordt onder de bebouwing een gedeelde parkeergarage gerealiseerd. Het dek van de garage wordt van gevel tot gevel ingericht als een natuurlijk groengebied van ca. 2.100m2, waar een netwerk van paden doorheen loopt. Er wordt voldoende pakketdikte voorzien om een rijke mix van vaste planten en struiken te realiseren, die in alle seizoenen aantrekkelijk en bijzonder is. Er worden verdiepte zones gemaakt met moerasvegetatie waar water wordt vastgehouden, en verhoogde heuveltjes waar vegetatie komt die houdt van een droger milieu. Daarnaast worden er een aantal uitsparingen in de garage gemaakt, als ruime en duurzame groeiplaatsen voor grote bomen. Deze bevinden zich centraal in de tuinruimtes en bij de aansluiting met de Schuttevaerkade.

De Zwaan realiseert daarmee niet uitsluitend een fijne woonbuurt, maar draagt ook nadrukkelijk bij aan een duurzame waterhuishouding, beheersing van het stedelijk klimaat, het verhogen van de algehele biodiversiteit. Regenwater wordt maximaal vastgehouden, wordt opgenomen door beplanting of verdampt. We kiezen voor een combinatie van bloeiende planten, waardoor gedurende het hele jaar een interessant milieu ontstaat voor bijen en insecten. We selecteren vruchtdragende struiken en bloeiende bomen die voedsel en nestgelegenheid bieden aan vogels. Door de groene inrichting van het binnenterrein, en de verdamping van het vastgehouden oppervlaktewater, wordt hittestress bij extreme weersomstandigheden verminderd.

BEPLANTING

MATRIXBEPLANTING MET VEEL INHEEMSE SOORTEN



Gevarieerd landschap

Een gevarieerd landschap met afwisselend struiken, bomen en planten biedt schuil- en broedplekken voor vogels en helpt vlinders zich te oriënteren. Door kleine hoogteverschillen aan te brengen in de daktuin worden gradiënten in de hydrologische situatie gemaakt en ontstaat een biodiverse beplanting. Inheemse struiken zoals vlinderstruik en klimop bieden voedsel aan vlinders, bijen en andere insecten die op hun beurt weer vogels aantrekken.

De tuin kan functioneren als steppingstone tussen grotere groengebieden. Kleine zoogdieren zoals de egel kunnen de tuin gebruiken om van het ene naar het andere groengebied te gaan.

Boomkeuze

De boomkeuze wordt bepaald door een scala aan factoren. Enerzijds moet de soort afgestemd zijn op zijn omgeving. Er moet immers worden voorkomen dat de bomen overlast veroorzaken of niet goed aanslaan. Daarnaast spelen esthetische afwegingen en de ecologische meerwaarde een rol. Daarom is onze keuze gevallen op perenbomen. Deze grote fruitbomen met een halfopen kroon bieden het jaar rond een mooie aanblik. Bovendien zijn dit drachtbomen. Ze bieden hiermee een grote bijdrage aan de voedselvoorziening van de bij. Het bloeiend oppervlak van een boom is vele malen groter dan de kroonprojectie en levert verhoudingsgewijs meer bloemen op dan een gewas op straatniveau.



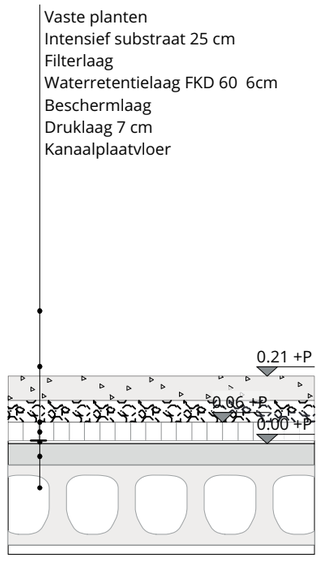
Bloemenidylle

Eén van de oorzaken van insectensterfte is het gebrek aan bloemen. Een gebrek aan bloeiende planten leidt voor vlinders, bijen, hommels en vele andere insecten tot een tekort aan nectar en, vooral voor bijen en hommels, stuifmeel. De bloemrijke beplanting van de daktuin is niet alleen aantrekkelijk voor de bewoners maar ook afgestemd op de behoefte van insecten en vogels. Door het toepassen van verschillende soorten zoals wilde hyacint, sneeuwbal, vlinderstruik en herfstaster bloeit de nieuwe daktuin in verschillende seizoenen en biedt nectar van de lente tot de herfst.

Waterbergen

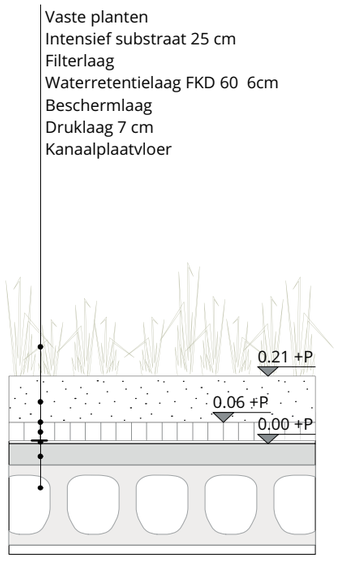
De huidige inrichting is sterk verhard en water wordt direct op het HWA stelstel geloosd. In de nieuwe inrichting wordt water binnen de daktuin gebufferd voordat het wordt afgevoerd. Hierdoor wordt de piekbelasting op het riool teruggebracht. De planten en het substraat van een groendak kunnen, afhankelijk van de uitvoering, tot wel 50% van de regen per jaar vasthouden. Bovendien heeft de buffering van regenwater op het groendak een verkoelende werking in de zomer en wordt hittestress tegen gegaan.

BEPLANTING
DAKOPBOUW



VASTE BEPLANTING
OP KANAALPLAATVLOER

Grind (ca. 1500 kg/m³)	120 kg
Lavasplit (ca.1200 kg/m³)	84 kg
Filterlaag + Waterretentielaag FKD 60	60 kg
Belasting per m²	**264 kg**



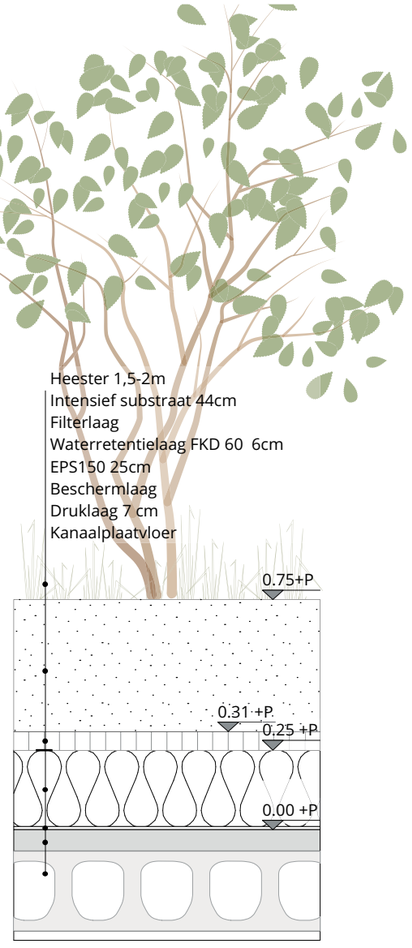
VASTE BEPLANTING
OP KANAALPLAATVLOER

Heesers en kruiden	15 kg
Intensief dakuinsubstraat (ca.1500 kg/m³)	225 kg
Filterlaag + Waterretentielaag FKD 60	60 kg
Belasting per m²	**300 kg**



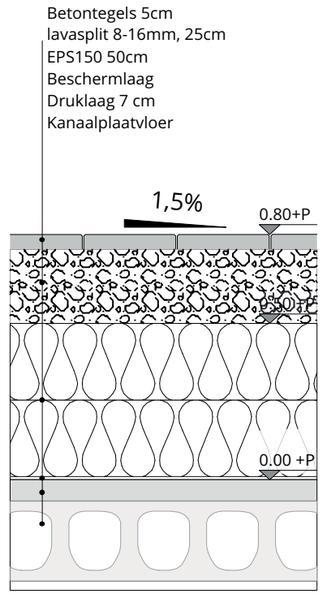
HEESTERBEPLANTING
OP KANAALPLAATVLOER

Heesers en kruiden	20 kg
Intensief dakuinsubstraat (ca.1500 kg/m³)	600 kg
Filterlaag + Waterretentielaag FKD 60	60 kg
Belasting per m²	**680 kg**



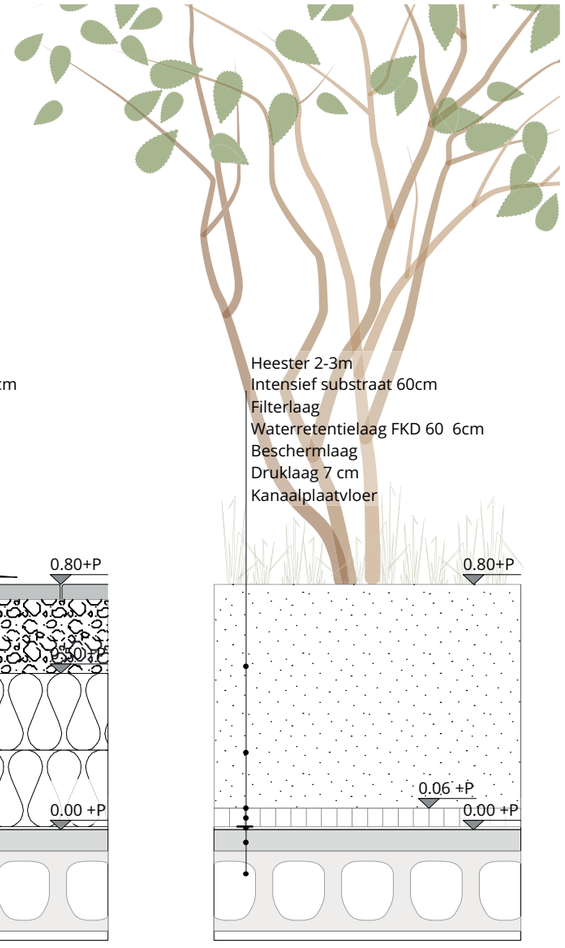
HEESTERBEPLANTING
OP PIEPSCHUIM

Heesers en kruiden	20 kg
Intensief dakuinsubstraat (ca.1500 kg/m³)	660 kg
Filterlaag + Waterretentielaag FKD 60	60 kg
EPS 150	7 kg
Belasting per m²	**747 kg**



TERRASSEN

Tegeverharding (50 mm)	120 kg
Lavasplit (ca.1200 kg/m³)	228 kg
EPS 150	13 kg
Belasting per m²	**361 kg**



HEESTERBEPLANTING
BOVEN KOLOMMEN

Heesers en kruiden	30 kg
Intensief dakuinsubstraat (ca.1500 kg/m³)	1.110 kg
Filterlaag + Waterretentielaag FKD 60	60 kg
Belasting per m²	**1.200 kg**

BEPLANTING

OPGAANDE HEESTERS EN STRUIKEN



BEPLANTING

TOPOGRAFIE EN PAKKETDIKTE

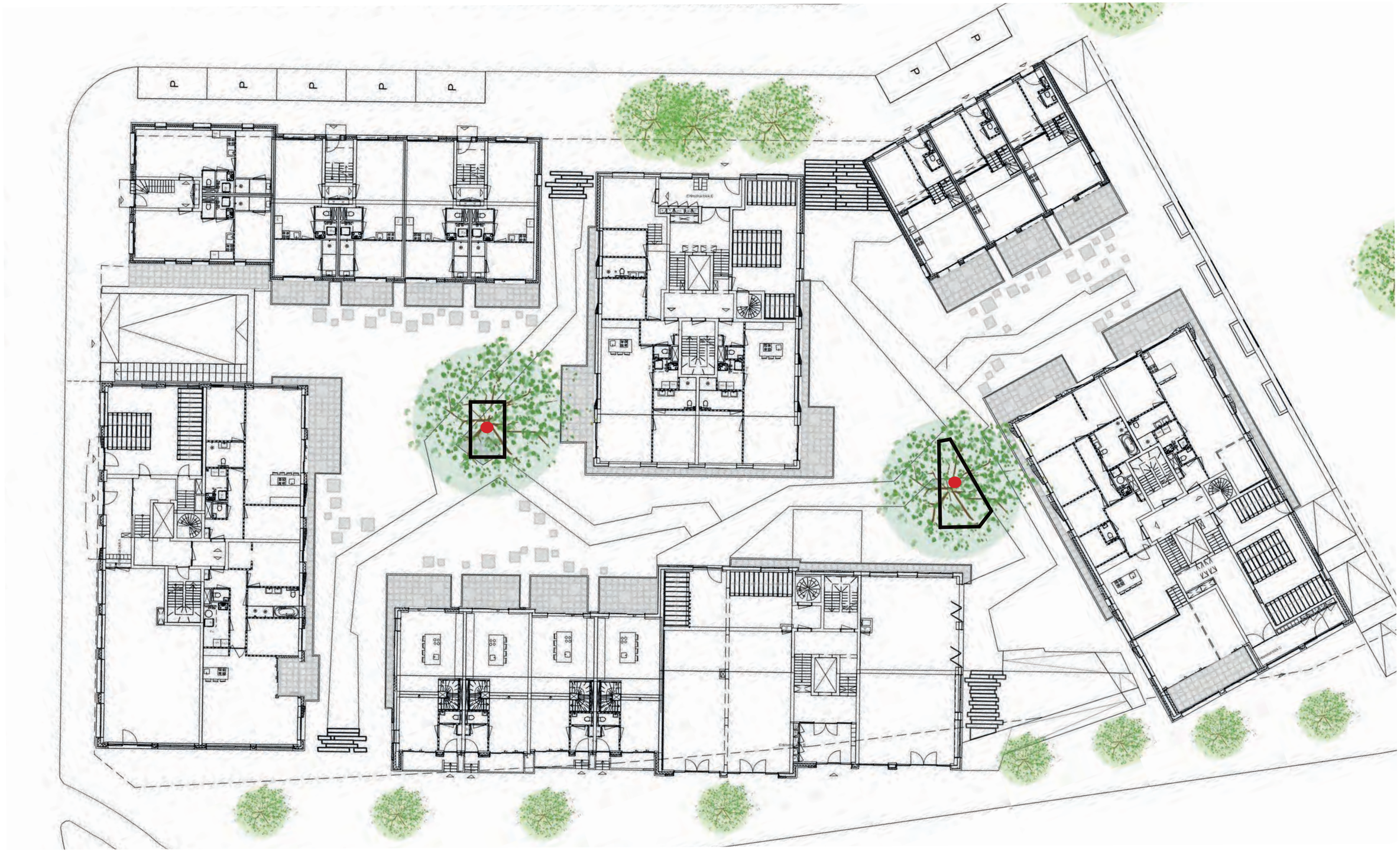


LEGENDA

- + 20cm boven betondek
- + 30cm boven betondek
- + 40cm boven betondek
- + 50cm boven betondek
- + 60cm boven betondek
- + 70cm boven betondek
- + 80cm boven betondek
- + 90cm boven betondek
- + 100cm boven betondek

BEPLANTING

BOMEN IN VOLLE GROND



BEPLANTING
BOMEN IN VOLLE GROND



Duurzame groeiplaats voor bomen

In de daktuin wordt er naar gestreefd de groeiomstandigheden van de bomen zo goed mogelijk te maken. Dit gebeurt op de volgende manieren:

Wanneer bomen op daken worden aangeplant is de groeiplaats vaak gelimiteerd door de draagkracht van de constructie. Dit stelt beperkingen aan het gewicht en de omvang van het wortelpakket waardoor wortels zich niet goed ontwikkelen en onvoldoende water en voedingstoffen worden opgenomen. Bij De Zwaan wordt deze situatie voorkomen door de parkeergarage als het ware om de groeiplaats van de bomen heen te bouwen. Hierdoor kunnen de bomen in de volle grond worden aangeplant en wordt de dikte van het grondpakket niet beperkt door de constructie van het dak. De boom kan hierdoor breder wortelen (zowel in de daktuin als in de plantplaats t.p.v. de parkeergarage) en bovendien staat de groeiplaats zo ook in contact met het grondwater.

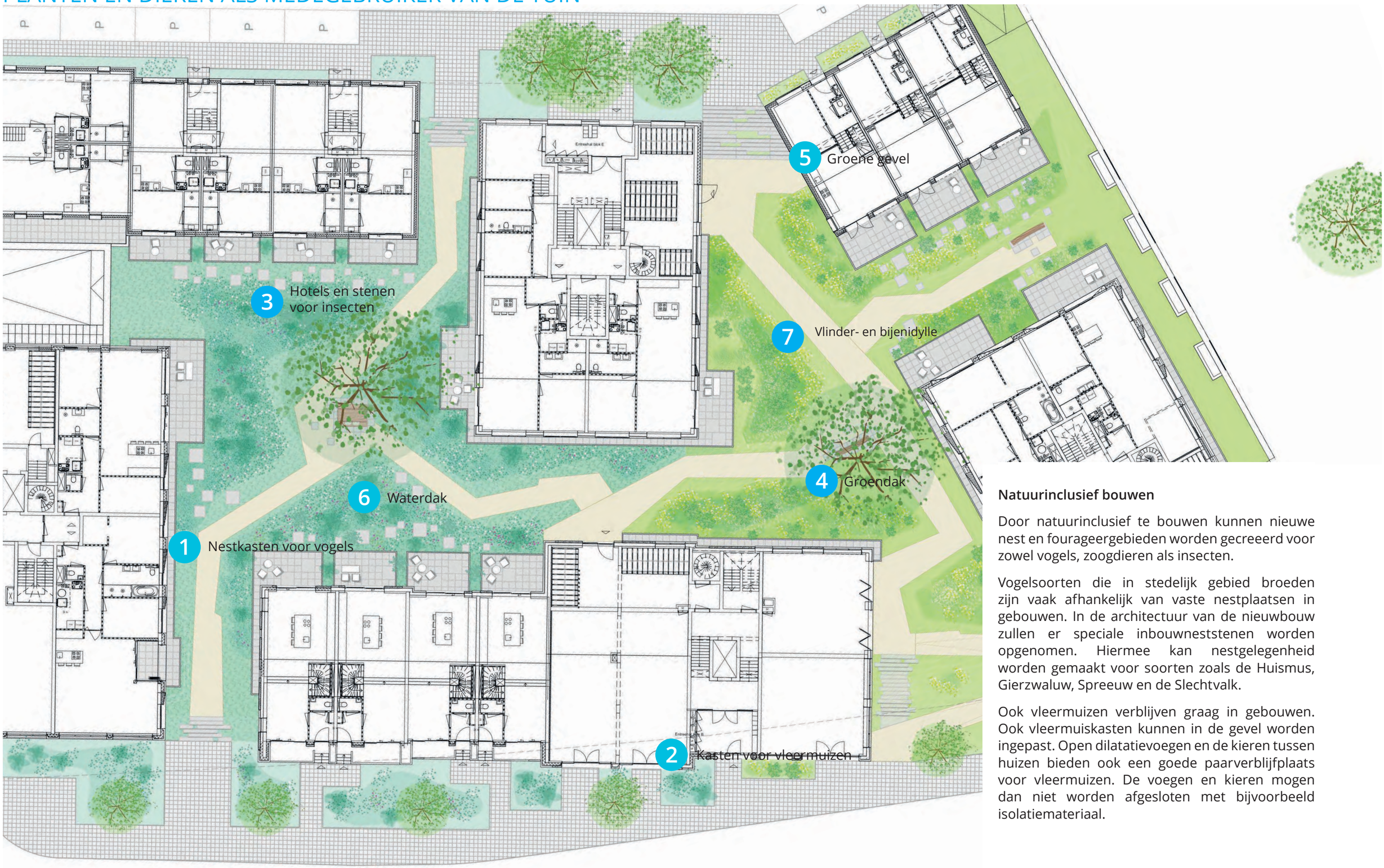
Door de grond voor aanplant te verrijken tot een organische stof gehalte van 5% wordt voor de boom een goede uitgangssituatie gecreëerd; het bodemleven krijgt een impuls en er ontstaat een zelfredzaam systeem.

Door de klimaatverandering komen extreme weersomstandigheden steeds vaker voor. Ook hier is rekening mee gehouden. Enerzijds wordt de soortkeuze hier op afgestemd. Anderzijds wordt elke boom voorzien van een beluchtingssyteem, watergeefsysteem en kluitverankering. Hiermee wordt gegarandeerd dat het zuurstof- en vochtgehalte ook onder de meest extreme omstandigheden op peil blijft. Daarnaast wordt de stabiliteit van de boom ook bij hevige wind gewaarborgd.

Tot slot zal de aanplant en het onderhoud worden uitgevoerd door een gespecialiseerd groenaannemer om er op toe te zien dat bovenstaande ambities in de praktijk ook worden gerealiseerd.

NATUURINCLUSIEVE MAATREGELEN

PLANTEN EN DIEREN ALS MEDEGEBRUIKER VAN DE TUIN



Natuurinclusief bouwen

Door natuurinclusief te bouwen kunnen nieuwe nest en fourageergebieden worden gecreeerd voor zowel vogels, zoogdieren als insecten.

Vogelsoorten die in stedelijk gebied broeden zijn vaak afhankelijk van vaste nestplaatsen in gebouwen. In de architectuur van de nieuwbouw zullen er speciale inbouwneststenen worden opgenomen. Hiermee kan nestgelegenheid worden gemaakt voor soorten zoals de Huismus, Gierzwaluw, Spreeuw en de Slechtvalk.

Ook vleermuizen verblijven graag in gebouwen. Ook vleermuiskasten kunnen in de gevel worden ingepast. Open dilatatievoegen en de kieren tussen huizen bieden ook een goede paarverblijfplaats voor vleermuizen. De voegen en kieren mogen dan niet worden afgesloten met bijvoorbeeld isolatiemateriaal.

NATUURINCLUSIEVE MAATREGELEN

PLANTEN EN DIEREN ALS MEDEGEBRUIKER VAN DE TUIN

1 Nestkasten vogels
aandachtssoort: huismus en gierzwaluw
koloniebroeder: min. 6 kasten naast elkaar
- in schaduw van dakgoot / overstek
- aanvliegroute: h min/max = 3 / 15m, met opgaand groen binnen 5m van nestkast (Amelanchier)
- nestkasten: ca 30x30cm
- openingen min. 50cm uit elkaar
- materiaal: hout (niet chem. behandeld)
- uitbouw, zichtbaar maken

2 Kasten voor vleermuizen
- aandachtssoort: n.t.b.
  zomerkast: h min. = 4m, alle windrichtingen
- kraamkast: h min. = 4m, zuid of west, in de beurt van groen en water
- algemeen: bij inmetselen voldoende isolatie achter de neststeen om koudebruggen te voorkomen
- materiaal: houtbeton
- uitbouw, zichtbaar maken en beter leefklimaat voor vleermuizen

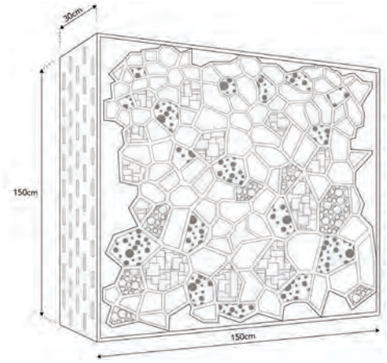
3 Hotels en stenen voor insecten
- geïntegreerd in plantenbakken groene randen
- types: insectenhotel, bijensteen en/of boom stronk (n.t.b.)
- keuze beplanting afgestemd op bijen en insecten
- zonnepanelen als schuilplek voor vliegende insecten en vogels

4 Groen dak
- natuurdak substraatdiktes tussen 10-60cm
- bloemrijk grasmengsel, extensief beheerd en intensiever daktuin 1e verdieping met vaste planten en meerstammige struiken

5 Groene gevel
- klimplanten tegen gevel blok

6 Waterdak
- toepassing van retentiedak in combinatie met intensief groendak
- buffering / opslag van een gedeelte van de neerslag

7 Vlinder- en bijenidylle
- Bloem- en kruidenrijke beplanting welke naast dat het een aantrekkelijk tuin voor mensen vormt ook als belangrijke voedingsbron voor vogels, vlinders, hommels en bijen functioneert.



Insectenhotel
Soorten: allerlei soorten insecten, bijen, vlinders
Oriëntatie: zuid, zuidoost, zuidwest, west
Locatie: op maaiveld of dak
Grootte: ± 150x150x30cm
Materiaal: houten constructie gevuld met natuurlijke materialen zoals hout,takken, rietstengels, hooi, stenen en kiezels
Diameter holtes/gaatjes maximaal 6 mm
Diepte holtes/gaatjes minimaal 6 cm



Bijenbaaksteen



nestkast in gevel



vlinder- en bijenidylle

BESTAANDE BEPLANTING

INMETING



Huidige bomen

De huidige beplanting is geïnventariseerd. Op en rond het bouwkavel zijn 25 bomen aanwezig.

Het betreft hoofdzakelijk pionierssoorten (voornamelijk esdoorn) waarvan het merendeel hier al ruim 30 jaar staat. De bomen geven een groen karakter aan een verder erg verharde omgeving.

Helaas zijn niet alle bomen in even goede staat. Negen bomen hebben een matig tot slechte conditie en een toekomstverwachting van minder dan 10 jaar. Dit wordt veroorzaakt door een combinatie van conditie, boomsoort, aantastingen en een beperking van de ondergrondse en/of bovengrondse groeiruimte. Dit laatste betreft met name de bomen op eigen terrein.

Nog eens 7 bomen worden in hun ontwikkeling gelimiteerd door de hoge mate van verdichting in het terrein die de ondergrondse groeiruimte beperkt.

Bestaande onderbeplanting

De huidige onderbeplanting is monotoon en bestaat voor voor meer dan 90% uit sneeuwbes.

Met name aan de noordzijde van het terrein is de conditie van deze beplanting matig. De soort is ecologisch niet waardevol. Wij achten het niet wenselijk deze beplanting te behouden.

BESTANDE BEPLANTING

BESTAANDE EN TE KAPPEN BOMEN



Te behouden en te kappen bomen

Bij de herinrichting van het terrein wordt er zo veel mogelijk naar gestreefd de bestaande bomen te handhaven. Dit is echter lastig.

Het benodige aantal parkeerplaatsen kan alleen op een landschappelijke en groene wijze worden ingepast door een ondergrondse parkeergarage te maken over het volledige kavel. Dit maakt het onmogelijk de bomen op eigen terrein te behouden.

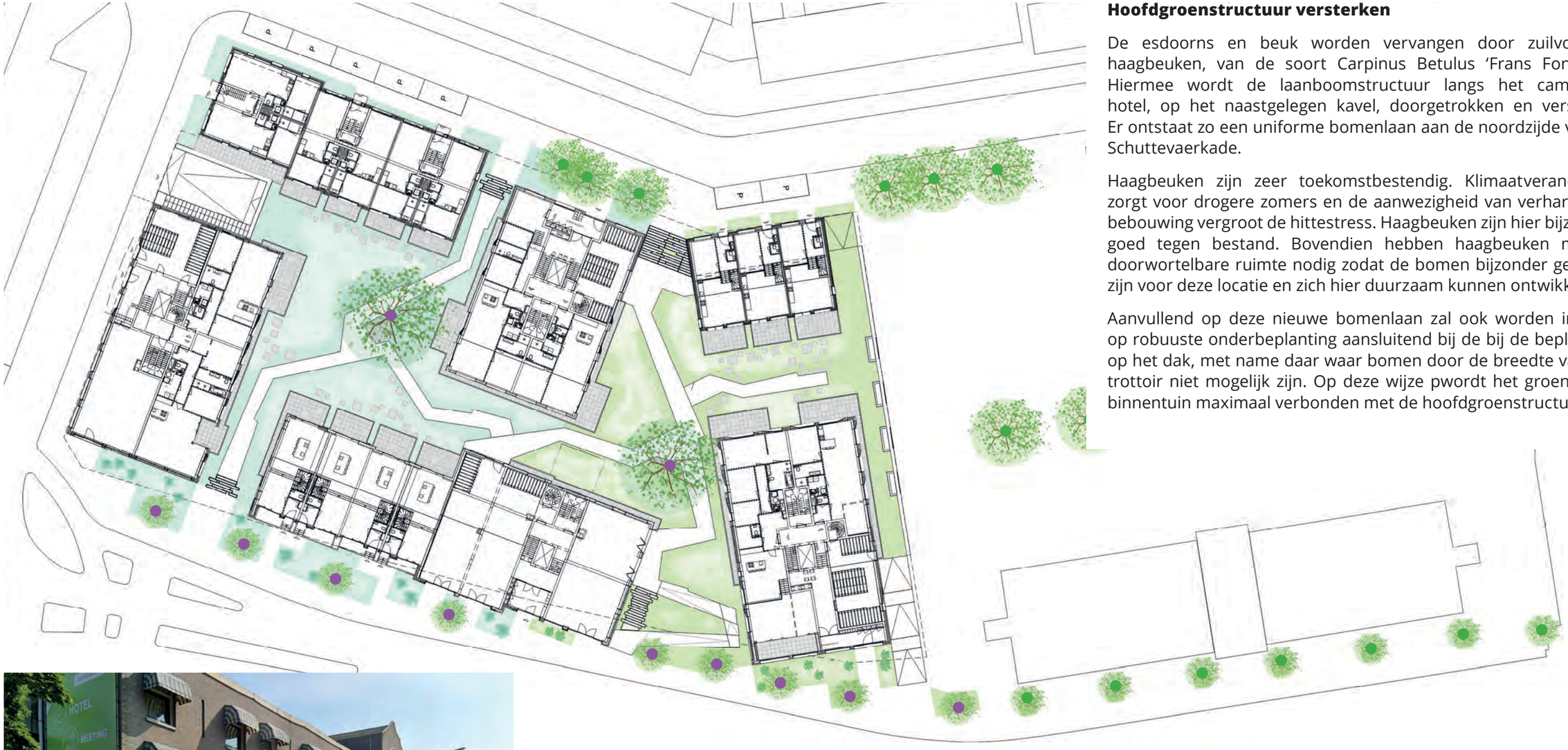
De stedenbouwundige wens van de gemeente Zwolle om de bebouwing aan de buitenkant van het kavel te positioneren zorgt er voor dat de huidige laanbomen aan de Schuttevaerkade te dicht op de bebouwing komen te staan om deze op een duurzame wijze te behouden. Dit betekent dat er hier helaas 7 Noorse esdoorns en één ruwe berk zullen worden gekapt. Deze zullen worden gecompenseerd door 9 nieuwe haagbeuken aansluitend op de boomstructuur langs het naastgelegen kavel (zie volgende pagina).

Ook aan de noordzijde conflicteren de huidige bomen met de nieuwe bebouwing. Hier gaat het om 2 esdoorns, die in slechte staat en vergunningsvrij te kapen zijn, en een mooie eik die helaas niet duurzaam te behouden is in de buurt van de gevel de grens van het kavel. Deze eik zal worden gecompenseerd door de aanplant van 2 nieuwe bomen op het kavel.

LEGENDA

- bestaande boom
- te kappen boom, eigen terrein
- te kappen boom, vergunningsvrij
- te kappen boom, vergunningsplichtig

NIEUWE BEPLANTING
HOOFDGROENSTRUCTUUR VERSTERKEN



Hoofdgroenstructuur versterken

De esdoorns en beuk worden vervangen door zuilvormige haagbeuken, van de soort Carpinus Betulus ‘Frans Fontaine’. Hiermee wordt de laanboomstructuur langs het campanile hotel, op het naastgelegen kavel, doorgetrokken en versterkt. Er ontstaat zo een uniforme bomenlaan aan de noordzijde van de Schuttevaerkade.

Haagbeuken zijn zeer toekomstbestendig. Klimaatverandering zorgt voor drogere zomers en de aanwezigheid van verhardig en bebouwing vergroot de hittestress. Haagbeuken zijn hier bijzonder goed tegen bestand. Bovendien hebben haagbeuken minder doorwortelbare ruimte nodig zodat de bomen bijzonder geschikt zijn voor deze locatie en zich hier duurzaam kunnen ontwikkelen.

Aanvullend op deze nieuwe bomenlaan zal ook worden ingezet op robuuste onderbeplanting aansluitend bij de bij de beplanting op het dak, met name daar waar bomen door de breedte van het trottoir niet mogelijk zijn. Op deze wijze pwordt het groen in de binnentuin maximaal verbonden met de hoofdgroenstructuur.



Laanbomen langs het campanile hotel. Deze laan zal worden doorgetrokken.

LEGENDA

nieuwe boom

bestaande boom

DE ZWAAN

SCHUTTEVAERKADE ZWOLLE
TOELICHTING GROEN T.B.V. SOP

01-04-2020

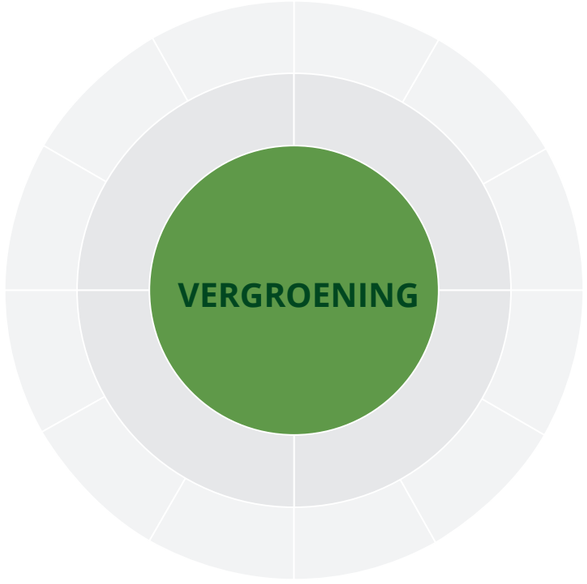
(UPDATE 22 -10-2020)

felixx

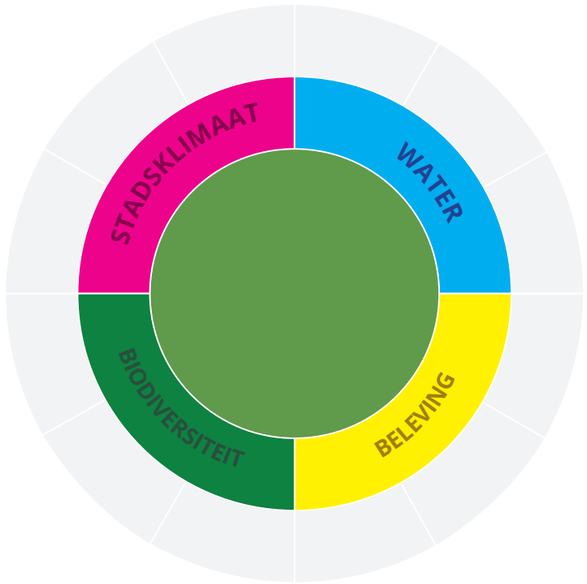
AMBITIES

STADSVERGROENING; GEEN DOEL MAAR MIDDEL

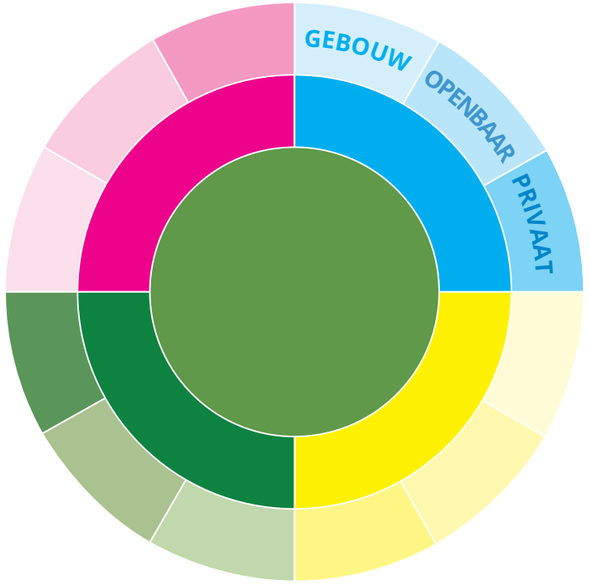
Klimaatadaptatie staat hoog op de agenda bij de gemeente Zwolle. Nieuwe ontwikkelingen worden ingezet om het stadsklimaat en de waterhuishouding te verbeteren, de biodiversiteit te versterken en de belevings- en gebruikswaarde te vergroten.
Stadsvergroening is op deze wijze geen doel op zich, maar een middel om verschillende agenda's te dienen die bijdragen aan een gezonde leefomgeving. Het biedt op deze wijze ruimtelijke bouwstenen om invulling te geven aan de verbetering hiervan.
De bouwstenen bevinden zich in verschillende ruimtelijke domeinen: de bebouwing, het openbare gebied, en private buitenruimtes en interieurs.



VERGROENING



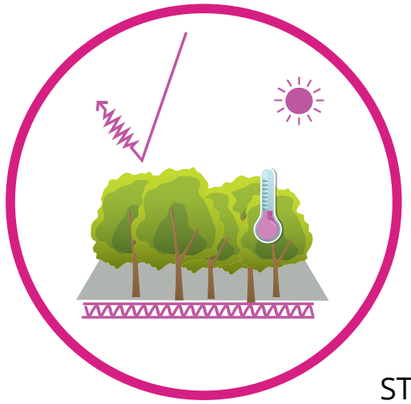
DIVERSE AGENDA'S



VERSCHILLENDE DOMEINEN

AMBITIES

AGENDA'S



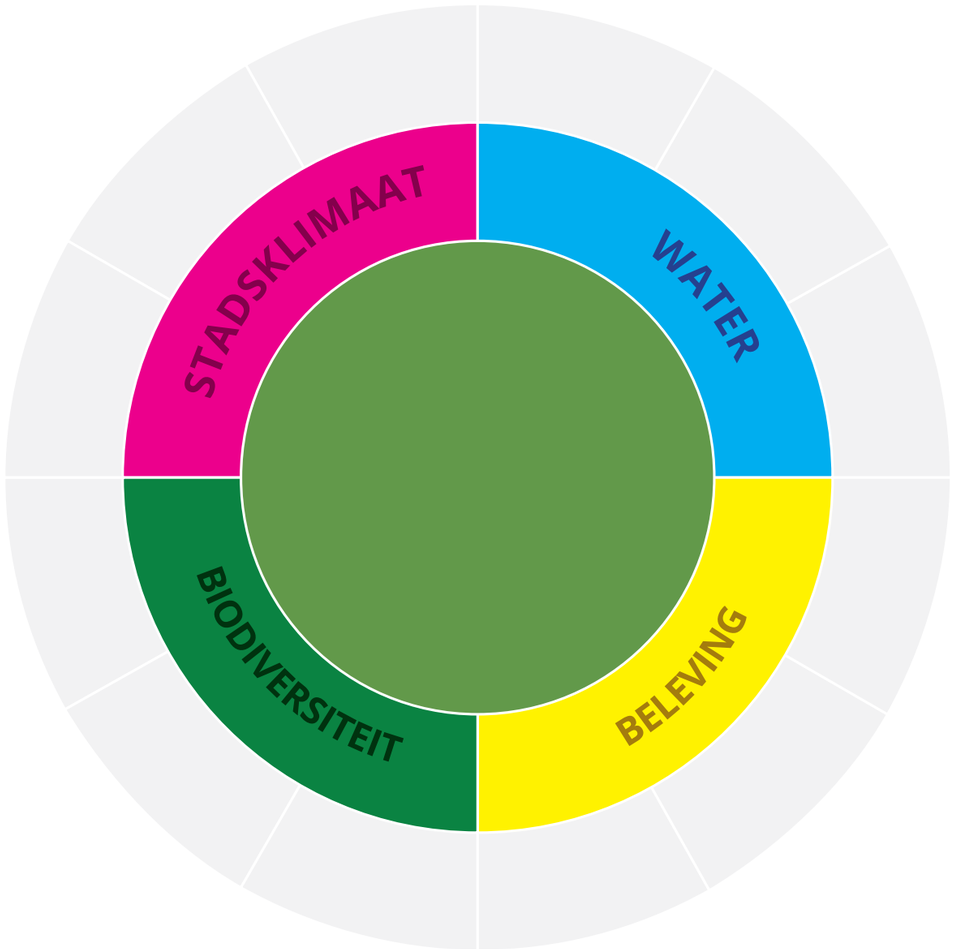
STADSKLIMAAT

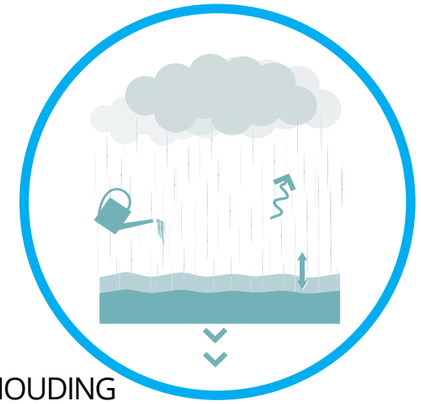
De temperatuur in verstedelijkt gebied is gemiddeld hoger dan in ruraal gebied. Verharding en bebouwing vangen warmte op en stralen die weer uit. In omsloten ruimtes wordt warmte daardoor (langer) vastgehouden. Samen met onder andere uitstoot van uitlaatgassen en concentratie van gebruikers, leidt dit tot temperatuurstijging. Dat heet 'het Urban Heat Island effect'. Door het integreren van groengebieden en vegetatie kan beheersing van het stadsklimaat worden verbeterd.



BIODIVERSITEIT

Uitgebreide infrastructuur en verharde publieke ruimte maakten van de stad een weinig aantrekkelijke biotoop voor vele soorten. Teruglopende biodiversiteit heeft een rampzalige impact op het wereldwijde ecosysteem. Herinrichting van stedelijk gebied op een manier die bijdraagt aan het vergroten van de algemene soortenrijkdom is daarom van groot belang. Vergroening is daarvoor een essentiële bouwsteen.





WATERHUISHOUDING

Weeromstandigheden worden extremer. Periodes van hevige regenval en droogte wisselen mekaar steeds vaker af. Overvloedige neerslag levert problemen op om water tijdig af te voeren. Bij droogte kan de stad juist voordeel halen uit het hergebruik van opgeslagen water. Het is daarom van belang dat steden in staat zijn om water tijdelijk vast te houden. Daarbij is het essentiëel dat oppervlaktewater wordt afgescheiden van afvalwater. Groenzones kunnen daarin een belangrijke rol spelen.



BELEVING

De ontwikkeling van verkeer en infrastructuur heeft de afgelopen decennia een sterke druk gelegd op het publieke domein van vele steden. Vaak ging dit ten koste van verblijfsruimte en -kwaliteit. Het groeiend aantal inwoners van de stad verhoogt ook de eisen en verwachtingen voor het publieke domein als kwalitatieve verblijfsruimte. Vergroening van vandaag ontoegankelijk gebied kan belangrijke verblijfsruimte aan de stad toevoegen.

AMBITIES

INZET VERSCHILLENDE DOMEINEN

Vergroening van de stad gebeurt in verschillende ruimtelijke domeinen. Er is onderscheid te maken tussen ‘gebouw’, ‘openbaar domein’ en ‘privaat terrein’.

1. GEBOUW

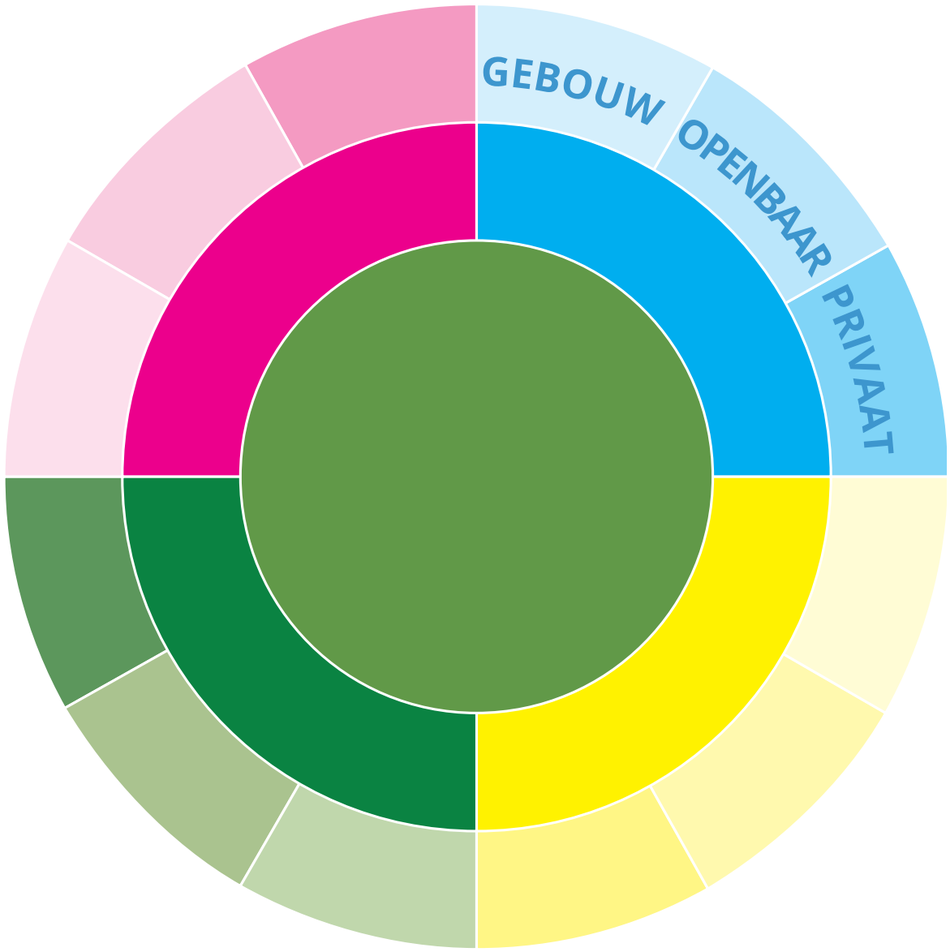
Op gebouwniveau zijn er mogelijkheden voor vergroening van het exterieur bij zowel dak- en gevelinrichting. De constructieve mogelijkheden van (bestaande) gebouwen zijn daarbij bepalend, alsook de cultuurhistorische betekenis van de verschijningsvorm van het complex.

2. OPENBAAR GEBIED

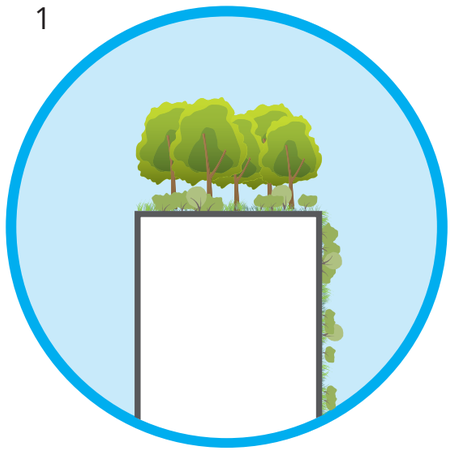
Het openbare domein biedt kansen voor een optimalere inrichting van parken en pleinen, waterpartijen en rivierlopen, straten en overige verkeersruimtes. Mogelijkheden worden bepaald door plaatsspecifieke kenmerken, en de (potentiële) positie en betekenis van een bepaalde ruimte in grotere netwerken (water, mobiliteit,…).

3. PRIVAAT TERREIN

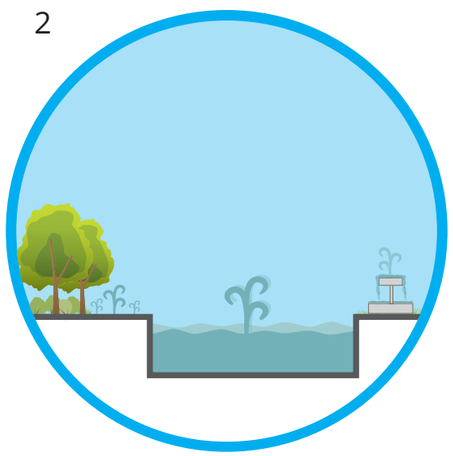
Private tuinen en semi-private binnenhoven kunnen aanzienlijk bijdragen aan waterhuishouding, stadsklimaat en stedelijke biodiversiteit. De mate waarin ze publiek toegankelijk zijn, is bepalend voor hun bijdrage aan de beleving van de stad.



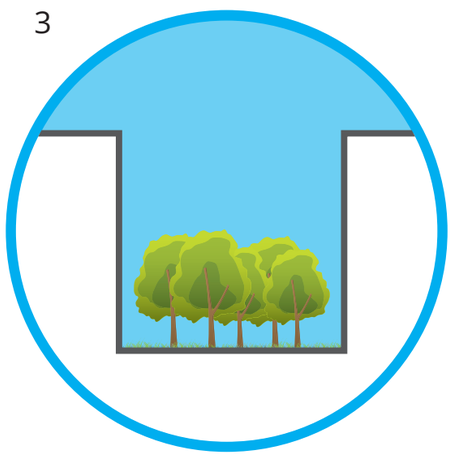
1



2



3



AMBITIES

INTEGREREN EN COMBINEREN



VERGROENING

Vergroening van de stad kan fundamenteel bijdragen aan een gezonde leefomgeving als verschillende agenda's worden geintegreerd en afzonderlijke domeinen worden gecombineerd. Daarvoor moeten groene gevels, daken en openbare ruimte intelligenter en effectiever worden ingericht.

INTEGREREN AGENDA'S

Bestaande en potentiële groenzones moeten worden verrijkt met maatregelen die bijdragen aan het verbeteren van biodiversiteit, het beheersen van het stadsklimaat, het realiseren van een flexibel waterbeheer én het verhogen van de belevingswaarde in de stad. Ingrepen die uitsluitend één bepaalde agenda dienen worden fysiek gecombineerd. Waar mogelijk worden maatregelen uitgebreid, samengevoegd of aangepast zodat ze meerdere agenda's dienen. Combinatie en prioritisering van bepaalde agenda's is afhankelijk van plaatsspecifieke condities.

COMBINEREN DOMEINEN

In dit ontwerp worden ingrepen in afzonderlijke domeinen (bebouwing, publieke ruimte, privaat domein) onderling verbonden. Deze relatie kan diverse vormen hebben: een fysieke verbinding, een functionele link, of een aanvullende/complementaire werking. Daardoor kunnen ingrepen worden afgewogen op hun doeltreffendheid. Maatregelen op gevels kunnen bijvoorbeeld kostbaarder en minder effectief zijn dan in het publieke gebied, of omgekeerd. Daarnaast wordt de impact van afzonderlijke ingrepen versterkt door ze te koppelen tot een integraal samenwerkend systeem.

DE ZWAAN
GROEN BOLWERK



De locatie van De Zwaan was van oudsher onderdeel van het rurale gebied buiten de stadsgracht.

In het begin van de 20e eeuw ontstond hier kleinschalige industrie. Na de stadsuitbreidingen van de jaren 50 werd het plangebied ingesloten, en ontstond het huidige binnenstedelijke bedrijfsgebied. De inrichting is rommelig en stenig, met weinig groen. De bebouwing is massief en staat parallel aan het water, waardoor achterliggende woonwijk wordt afgesloten van de stadsgracht.

De Zwaan brengt het historische karakter van deze plek terug. Het wordt opnieuw een uitbundig groen gebied, met een ensemble van losse gebouwen die in silhouet en vorm refereren naar het industriële verleden. De buitenruimtes tussen de gebouwen worden geschakeld door wandelroutes, die de achterliggende woonbuurten terug met de stadsgracht verbinden. De nieuwe buurt opent zich naar de Schuttevaerkade, en wordt onderdeel van de Hoofdgroenstructuur van de stad. Op die manier worden bestaande en nieuwe biotopen ook gekoppeld aan de hoofdgroenstructuur van de stad. Het foerageergebied van bijvoorbeeld vogels en insecten wordt daardoor geschakeld en vergroot.



DE ZWAAN

GROEN STADSLANDSCHAP



Om het gebied autovrij te maken, wordt onder de bebouwing een gedeelde parkeergarage gerealiseerd. Het dek van de garage wordt van gevel tot gevel ingericht als een natuurlijk groengebied van ca. 2.100m2, waar een netwerk van paden doorheen loopt. Er wordt voldoende pakketdikte voorzien om een rijke mix van vaste planten en struiken te realiseren, die in alle seizoenen aantrekkelijk en bijzonder is. Er worden verdiepte zones gemaakt met moerasvegetatie waar water wordt vastgehouden, en verhoogde heuveltjes waar vegetatie komt die houdt van een droger milieu. Daarnaast worden er een aantal uitsparingen in de garage gemaakt, als ruime en duurzame groeiplaatsen voor grote bomen. Deze bevinden zich centraal in de tuinruimtes en bij de aansluiting met de Schuttevaerkade.

De Zwaan realiseert daarmee niet uitsluitend een fijne woonbuurt, maar draagt ook nadrukkelijk bij aan een duurzame waterhuishouding, beheersing van het stedelijk klimaat, het verhogen van de algehele biodiversiteit. Regenwater wordt maximaal vastgehouden, wordt opgenomen door beplanting of verdampt. We kiezen voor een combinatie van bloeiende planten, waardoor gedurende het hele jaar een interessant milieu ontstaat voor bijen en insecten. We selecteren vruchtdragende struiken en bloeiende bomen die voedsel en nestgelegenheid bieden aan vogels. Door de groene inrichting van het binnenterrein, en de verdamping van het vastgehouden oppervlaktewater, wordt hittestress bij extreme weersomstandigheden verminderd.

BEPLANTING

MATRIXBEPLANTING MET VEEL INHEEMSE SOORTEN



Gevarieerd landschap

Een gevarieerd landschap met afwisselend struiken, bomen en planten biedt schuil- en broedplekken voor vogels en helpt vlinders zich te oriënteren. Door kleine hoogteverschillen aan te brengen in de daktuin worden gradiënten in de hydrologische situatie gemaakt en ontstaat een biodiverse beplanting. Inheemse struiken zoals vlinderstruik en klimop bieden voedsel aan vlinders, bijen en andere insecten die op hun beurt weer vogels aantrekken.

De tuin kan functioneren als steppingstone tussen grotere groengebieden. Kleine zoogdieren zoals de egel kunnen de tuin gebruiken om van het ene naar het andere groengebied te gaan.

Boomkeuze

De boomkeuze wordt bepaald door een scala aan factoren. Enerzijds moet de soort afgestemd zijn op zijn omgeving. Er moet immers worden voorkomen dat de bomen overlast veroorzaken of niet goed aanslaan. Daarnaast spelen esthetische afwegingen en de ecologische meerwaarde een rol. Daarom is onze keuze gevallen op perenbomen. Deze grote fruitbomen met een halfopen kroon bieden het jaar rond een mooie aanblik. Bovendien zijn dit drachtbomen. Ze bieden hiermee een grote bijdrage aan de voedselvoorziening van de bij. Het bloeiend oppervlak van een boom is vele malen groter dan de kroonprojectie en levert verhoudingsgewijs meer bloemen op dan een gewas op straatniveau.



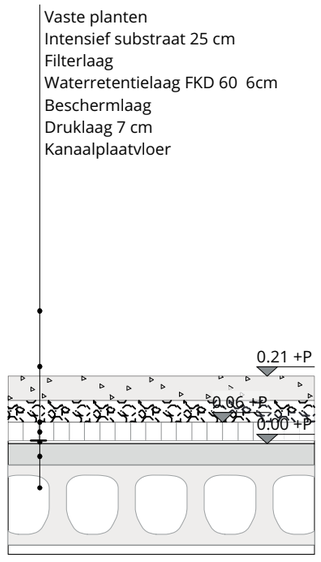
Bloemenidylle

Eén van de oorzaken van insectensterfte is het gebrek aan bloemen. Een gebrek aan bloeiende planten leidt voor vlinders, bijen, hommels en vele andere insecten tot een tekort aan nectar en, vooral voor bijen en hommels, stuifmeel. De bloemrijke beplanting van de daktuin is niet alleen aantrekkelijk voor de bewoners maar ook afgestemd op de behoefte van insecten en vogels. Door het toepassen van verschillende soorten zoals wilde hyacint, sneeuwbal, vlinderstruik en herfstaster bloeit de nieuwe daktuin in verschillende seizoenen en biedt nectar van de lente tot de herfst.

Waterbergen

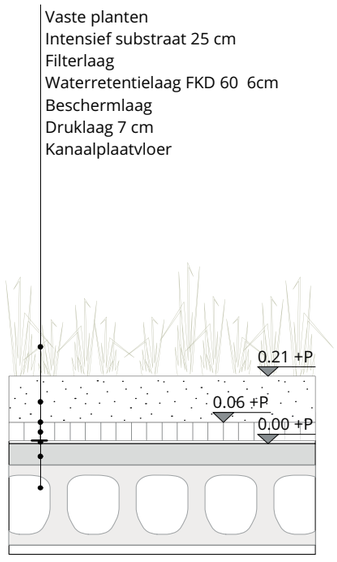
De huidige inrichting is sterk verhard en water wordt direct op het HWA stelstel geloosd. In de nieuwe inrichting wordt water binnen de daktuin gebufferd voordat het wordt afgevoerd. Hierdoor wordt de piekbelasting op het riool teruggebracht. De planten en het substraat van een groendak kunnen, afhankelijk van de uitvoering, tot wel 50% van de regen per jaar vasthouden. Bovendien heeft de buffering van regenwater op het groendak een verkoelende werking in de zomer en wordt hittestress tegen gegaan.

BEPLANTING
DAKOPBOUW



VASTE BEPLANTING
OP KANAALPLAATVLOER

Grind (ca. 1500 kg/m³)	120 kg
Lavasplit (ca.1200 kg/m³)	84 kg
Filterlaag + Waterretentielaag FKD 60	60 kg
Belasting per m²	**264 kg**



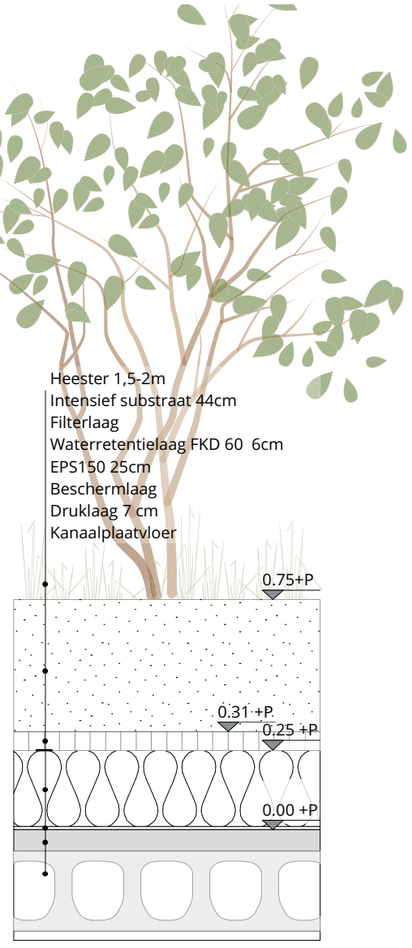
VASTE BEPLANTING
OP KANAALPLAATVLOER

Heesers en kruiden	15 kg
Intensief dakuinsubstraat (ca.1500 kg/m³)	225 kg
Filterlaag + Waterretentielaag FKD 60	60 kg
Belasting per m²	**300 kg**



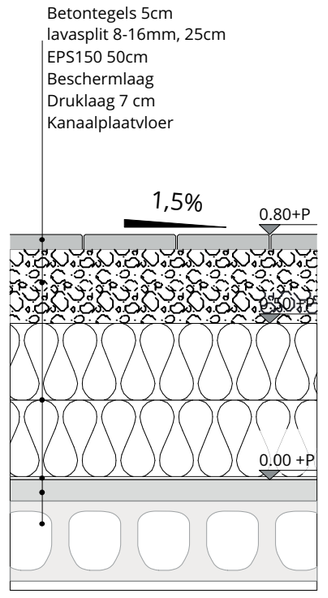
HEESTERBEPLANTING
OP KANAALPLAATVLOER

Heesers en kruiden	20 kg
Intensief dakuinsubstraat (ca.1500 kg/m³)	600 kg
Filterlaag + Waterretentielaag FKD 60	60 kg
Belasting per m²	**680 kg**



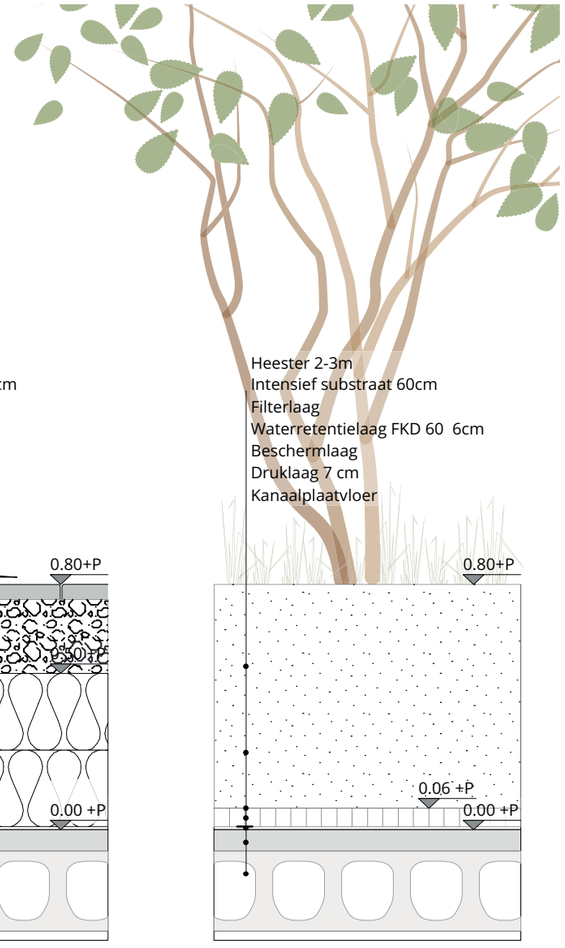
HEESTERBEPLANTING
OP PIEPSCHUIM

Heesers en kruiden	20 kg
Intensief dakuinsubstraat (ca.1500 kg/m³)	660 kg
Filterlaag + Waterretentielaag FKD 60	60 kg
EPS 150	7 kg
Belasting per m²	**747 kg**



TERRASSEN

Tegeverharding (50 mm)	120 kg
Lavasplit (ca.1200 kg/m³)	228 kg
EPS 150	13 kg
Belasting per m²	**361 kg**



HEESTERBEPLANTING
BOVEN KOLOMMEN

Heesers en kruiden	30 kg
Intensief dakuinsubstraat (ca.1500 kg/m³)	1.110 kg
Filterlaag + Waterretentielaag FKD 60	60 kg
Belasting per m²	**1.200 kg**

BEPLANTING

OPGAANDE HEESTERS EN STRUIKEN



BEPLANTING

TOPOGRAFIE EN PAKKETDIKTE

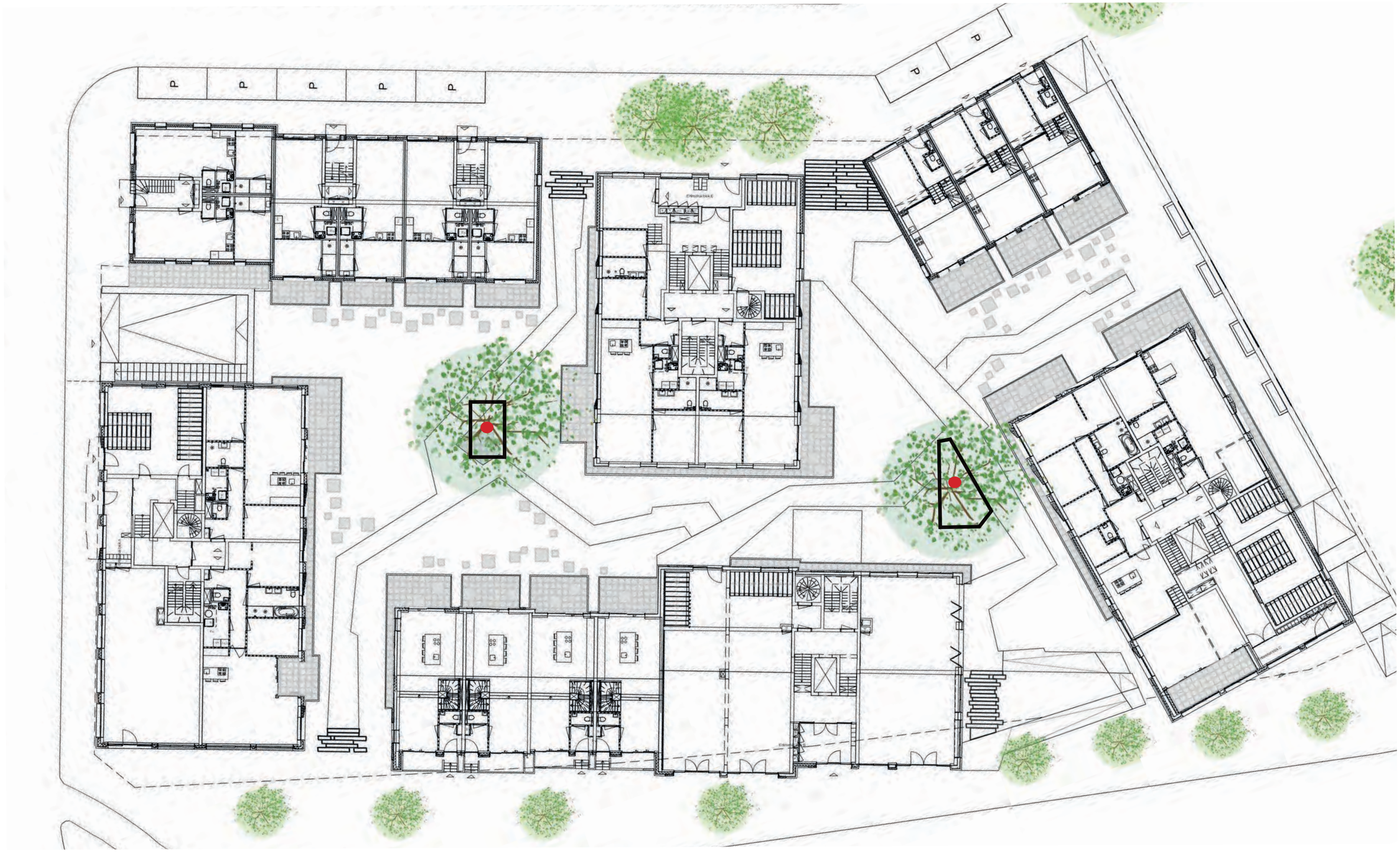


LEGENDA

- + 20cm boven betondek
- + 30cm boven betondek
- + 40cm boven betondek
- + 50cm boven betondek
- + 60cm boven betondek
- + 70cm boven betondek
- + 80cm boven betondek
- + 90cm boven betondek
- + 100cm boven betondek

BEPLANTING

BOMEN IN VOLLE GROND



BEPLANTING
BOMEN IN VOLLE GROND



Duurzame groeiplaats voor bomen

In de daktuin wordt er naar gestreefd de groeiomstandigheden van de bomen zo goed mogelijk te maken. Dit gebeurt op de volgende manieren:

Wanneer bomen op daken worden aangeplant is de groeiplaats vaak gelimiteerd door de draagkracht van de constructie. Dit stelt beperkingen aan het gewicht en de omvang van het wortelpakket waardoor wortels zich niet goed ontwikkelen en onvoldoende water en voedingstoffen worden opgenomen. Bij De Zwaan wordt deze situatie voorkomen door de parkeergarage als het ware om de groeiplaats van de bomen heen te bouwen. Hierdoor kunnen de bomen in de volle grond worden aangeplant en wordt de dikte van het grondpakket niet beperkt door de constructie van het dak. De boom kan hierdoor breder wortelen (zowel in de daktuin als in de plantplaats t.p.v. de parkeergarage) en bovendien staat de groeiplaats zo ook in contact met het grondwater.

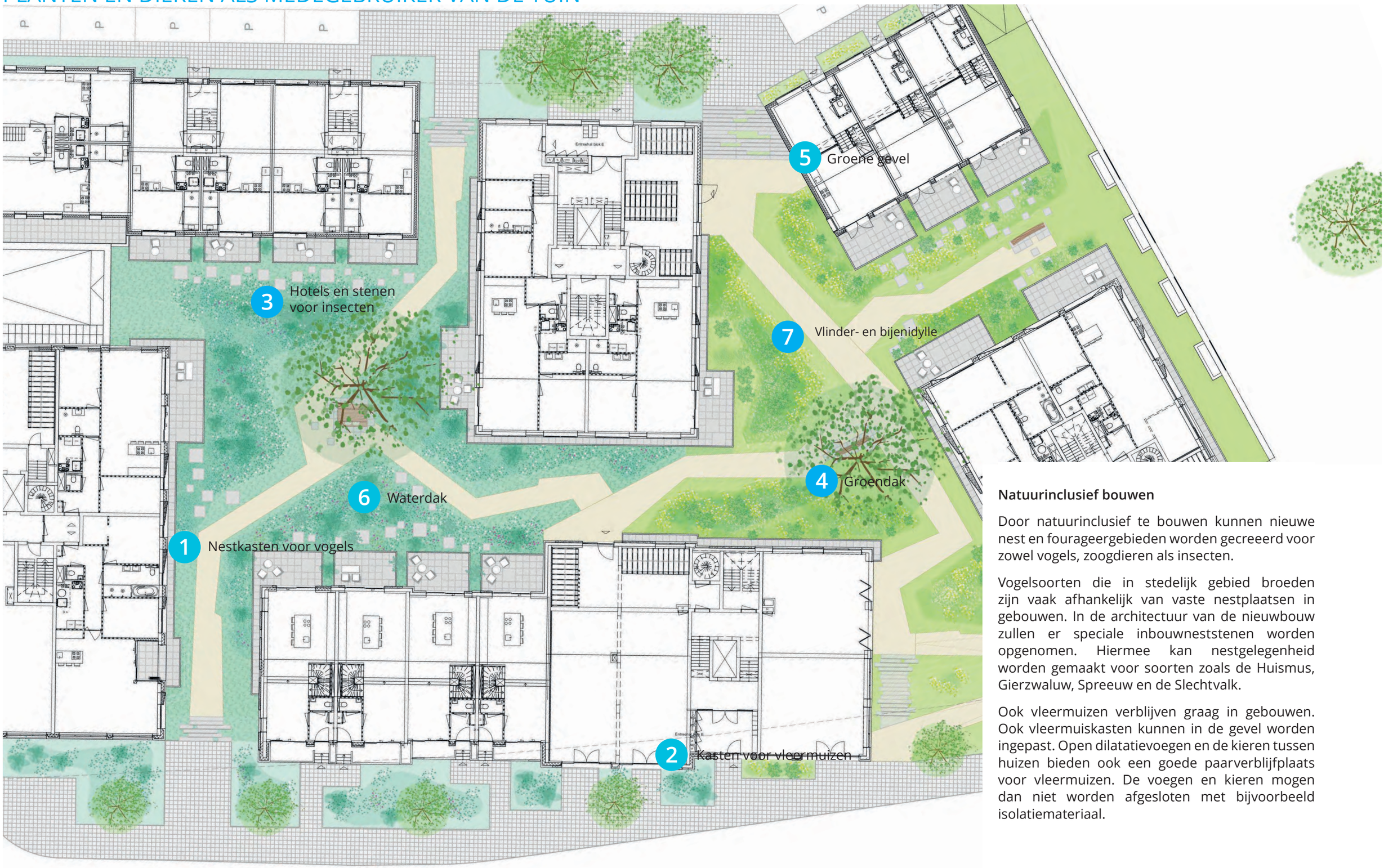
Door de grond voor aanplant te verrijken tot een organische stof gehalte van 5% wordt voor de boom een goede uitgangssituatie gecreëerd; het bodemleven krijgt een impuls en er ontstaat een zelfredzaam systeem.

Door de klimaatverandering komen extreme weersomstandigheden steeds vaker voor. Ook hier is rekening mee gehouden. Enerzijds wordt de soortkeuze hier op afgestemd. Anderzijds wordt elke boom voorzien van een beluchtingssyteem, watergeefsysteem en kluitverankering. Hiermee wordt gegarandeerd dat het zuurstof- en vochtgehalte ook onder de meest extreme omstandigheden op peil blijft. Daarnaast wordt de stabiliteit van de boom ook bij hevige wind gewaarborgd.

Tot slot zal de aanplant en het onderhoud worden uitgevoerd door een gespecialiseerd groenaannemer om er op toe te zien dat bovenstaande ambities in de praktijk ook worden gerealiseerd.

NATUURINCLUSIEVE MAATREGELEN

PLANTEN EN DIEREN ALS MEDEGEBRUIKER VAN DE TUIN



Natuurinclusief bouwen

Door natuurinclusief te bouwen kunnen nieuwe nest en fourageergebieden worden gecreeerd voor zowel vogels, zoogdieren als insecten.

Vogelsoorten die in stedelijk gebied broeden zijn vaak afhankelijk van vaste nestplaatsen in gebouwen. In de architectuur van de nieuwbouw zullen er speciale inbouwneststenen worden opgenomen. Hiermee kan nestgelegenheid worden gemaakt voor soorten zoals de Huismus, Gierzwaluw, Spreeuw en de Slechtvalk.

Ook vleermuizen verblijven graag in gebouwen. Ook vleermuiskasten kunnen in de gevel worden ingepast. Open dilatatievoegen en de kieren tussen huizen bieden ook een goede paarverblijfplaats voor vleermuizen. De voegen en kieren mogen dan niet worden afgesloten met bijvoorbeeld isolatiemateriaal.

NATUURINCLUSIEVE MAATREGELEN

PLANTEN EN DIEREN ALS MEDEGEBRUIKER VAN DE TUIN

1 Nestkasten vogels
aandachtssoort: huismus en gierzwaluw
koloniebroeder: min. 6 kasten naast elkaar
- in schaduw van dakgoot / overstek
- aanvliegroute: h min/max = 3 / 15m, met opgaand groen binnen 5m van nestkast (Amelanchier)
- nestkasten: ca 30x30cm
- openingen min. 50cm uit elkaar
- materiaal: hout (niet chem. behandeld)
- uitbouw, zichtbaar maken

2 Kasten voor vleermuizen
- aandachtssoort: n.t.b.
  zomerkast: h min. = 4m, alle windrichtingen
- kraamkast: h min. = 4m, zuid of west, in de beurt van groen en water
- algemeen: bij inmetselen voldoende isolatie achter de neststeen om koudebruggen te voorkomen
- materiaal: houtbeton
- uitbouw, zichtbaar maken en beter leefklimaat voor vleermuizen

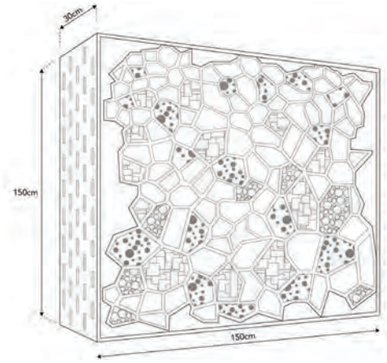
3 Hotels en stenen voor insecten
- geïntegreerd in plantenbakken groene randen
- types: insectenhotel, bijensteen en/of boom stronk (n.t.b.)
- keuze beplanting afgestemd op bijen en insecten
- zonnepanelen als schuilplek voor vliegende insecten en vogels

4 Groen dak
- natuurdak substraatdiktes tussen 10-60cm
- bloemrijk grasmengsel, extensief beheerd en intensiever daktuin 1e verdieping met vaste planten en meerstammige struiken

5 Groene gevel
- klimplanten tegen gevel blok

6 Waterdak
- toepassing van retentiedak in combinatie met intensief groendak
- buffering / opslag van een gedeelte van de neerslag

7 Vlinder- en bijenidylle
- Bloem- en kruidenrijke beplanting welke naast dat het een aantrekkelijk tuin voor mensen vormt ook als belangrijke voedingsbron voor vogels, vlinders, hommels en bijen functioneert.



Insectenhotel
Soorten: allerlei soorten insecten, bijen, vlinders
Oriëntatie: zuid, zuidoost, zuidwest, west
Locatie: op maaiveld of dak
Grootte: ± 150x150x30cm
Materiaal: houten constructie gevuld met natuurlijke materialen zoals hout,takken, rietstengels, hooi, stenen en kiezels
Diameter holtes/gaatjes maximaal 6 mm
Diepte holtes/gaatjes minimaal 6 cm



Bijenbaaksteen



nestkast in gevel



vlinder- en bijenidylle

BESTAANDE BEPLANTING

INMETING



Huidige bomen

De huidige beplanting is geïnventariseerd. Op en rond het bouwkavel zijn 25 bomen aanwezig.

Het betreft hoofdzakelijk pionierssoorten (voornamelijk esdoorn) waarvan het merendeel hier al ruim 30 jaar staat. De bomen geven een groen karakter aan een verder erg verharde omgeving.

Helaas zijn niet alle bomen in even goede staat. Negen bomen hebben een matig tot slechte conditie en een toekomstverwachting van minder dan 10 jaar. Dit wordt veroorzaakt door een combinatie van conditie, boomsoort, aantastingen en een beperking van de ondergrondse en/of bovengrondse groeiruimte. Dit laatste betreft met name de bomen op eigen terrein.

Nog eens 7 bomen worden in hun ontwikkeling gelimiteerd door de hoge mate van verdichting in het terrein die de ondergrondse groeiruimte beperkt.

Bestaande onderbeplanting

De huidige onderbeplanting is monotoon en bestaat voor voor meer dan 90% uit sneeuwbes.

Met name aan de noordzijde van het terrein is de conditie van deze beplanting matig. De soort is ecologisch niet waardevol. Wij achten het niet wenselijk deze beplanting te behouden.

BESTANDE BEPLANTING

BESTAANDE EN TE KAPPEN BOMEN



Te behouden en te kappen bomen

Bij de herinrichting van het terrein wordt er zo veel mogelijk naar gestreefd de bestaande bomen te handhaven. Dit is echter lastig.

Het benodige aantal parkeerplaatsen kan alleen op een landschappelijke en groene wijze worden ingepast door een ondergrondse parkeergarage te maken over het volledige kavel. Dit maakt het onmogelijk de bomen op eigen terrein te behouden.

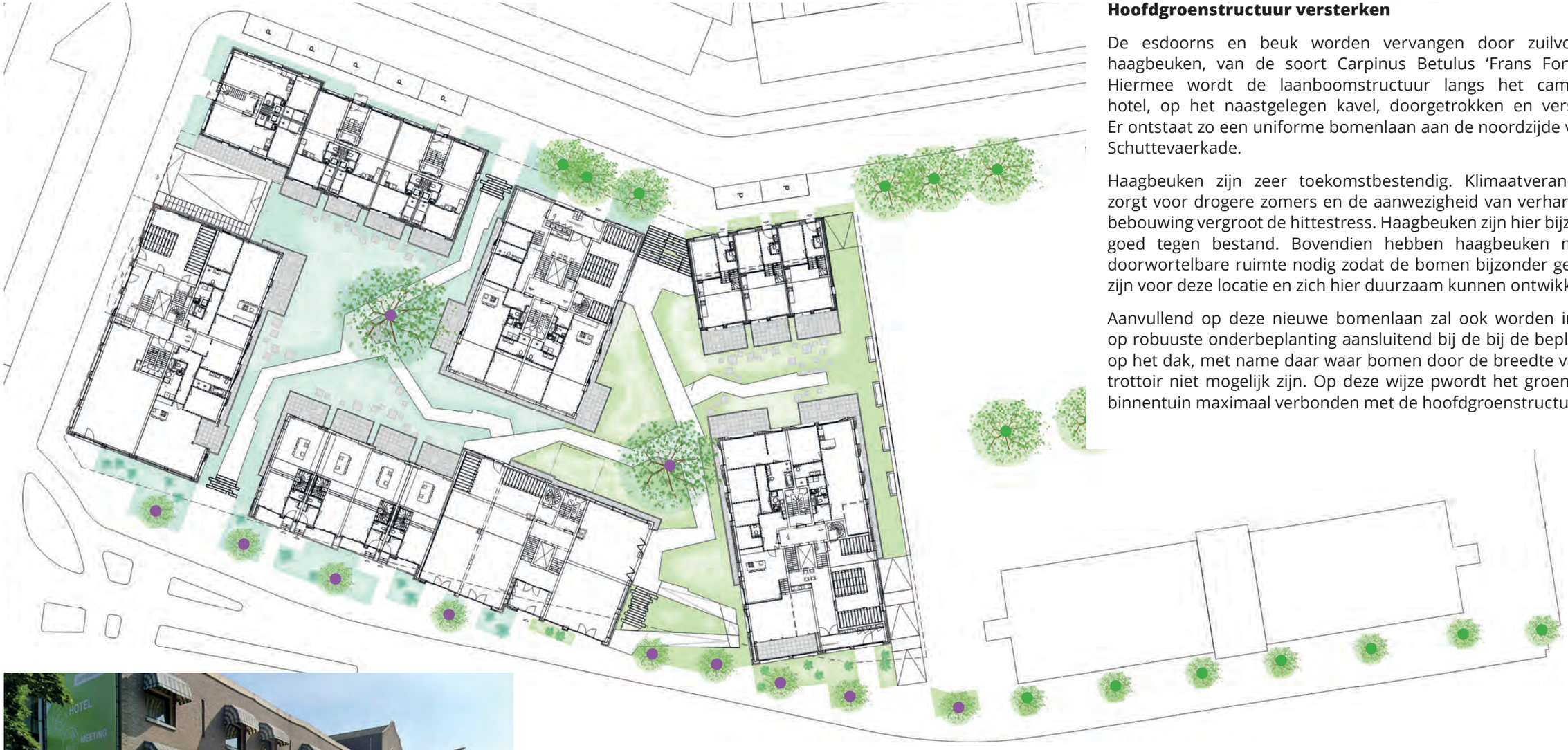
De stedenbouwundige wens van de gemeente Zwolle om de bebouwing aan de buitenkant van het kavel te positioneren zorgt er voor dat de huidige laanbomen aan de Schuttevaerkade te dicht op de bebouwing komen te staan om deze op een duurzame wijze te behouden. Dit betekent dat er hier helaas 7 Noorse esdoorns en één ruwe berk zullen worden gekapt. Deze zullen worden gecompenseerd door 9 nieuwe haagbeuken aansluitend op de boomstructuur langs het naastgelegen kavel (zie volgende pagina).

Ook aan de noordzijde conflicteren de huidige bomen met de nieuwe bebouwing. Hier gaat het om 2 esdoorns, die in slechte staat en vergunningsvrij te kapen zijn, en een mooie eik die helaas niet duurzaam te behouden is in de buurt van de gevel de grens van het kavel. Deze eik zal worden gecompenseerd door de aanplant van 2 nieuwe bomen op het kavel.

LEGENDA

- bestaande boom
- te kappen boom, eigen terrein
- te kappen boom, vergunningsvrij
- te kappen boom, vergunningsplichtig

NIEUWE BEPLANTING
HOOFDGROENSTRUCTUUR VERSTERKEN



Hoofdgroenstructuur versterken

De esdoorns en beuk worden vervangen door zuilvormige haagbeuken, van de soort Carpinus Betulus ‘Frans Fontaine’. Hiermee wordt de laanboomstructuur langs het campanile hotel, op het naastgelegen kavel, doorgetrokken en versterkt. Er ontstaat zo een uniforme bomenlaan aan de noordzijde van de Schuttevaerkade.

Haagbeuken zijn zeer toekomstbestendig. Klimaatverandering zorgt voor drogere zomers en de aanwezigheid van verhardig en bebouwing vergroot de hittestress. Haagbeuken zijn hier bijzonder goed tegen bestand. Bovendien hebben haagbeuken minder doorwortelbare ruimte nodig zodat de bomen bijzonder geschikt zijn voor deze locatie en zich hier duurzaam kunnen ontwikkelen.

Aanvullend op deze nieuwe bomenlaan zal ook worden ingezet op robuuste onderbeplanting aansluitend bij de bij de beplanting op het dak, met name daar waar bomen door de breedte van het trottoir niet mogelijk zijn. Op deze wijze pwordt het groen in de binnentuin maximaal verbonden met de hoofdgroenstructuur.



Laanbomen langs het campanile hotel. Deze laan zal worden doorgetrokken.

LEGENDA

nieuwe boom

bestaande boom

DE ZWAAN

SCHUTTEVAERKADE ZWOLLE
TOELICHTING GROEN T.B.V. SOK

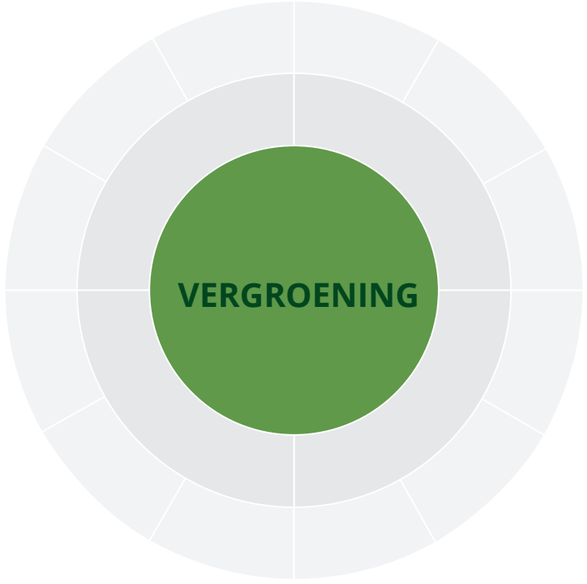
01-04-2020

felixx

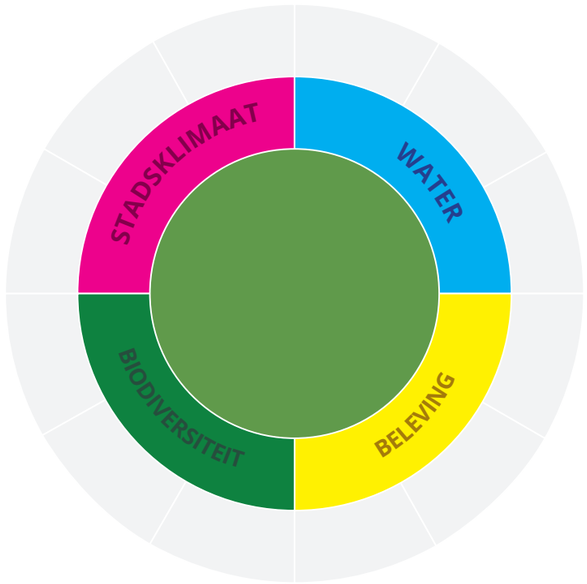
AMBITIES

STADSVERGROENING; GEEN DOEL MAAR MIDDEL

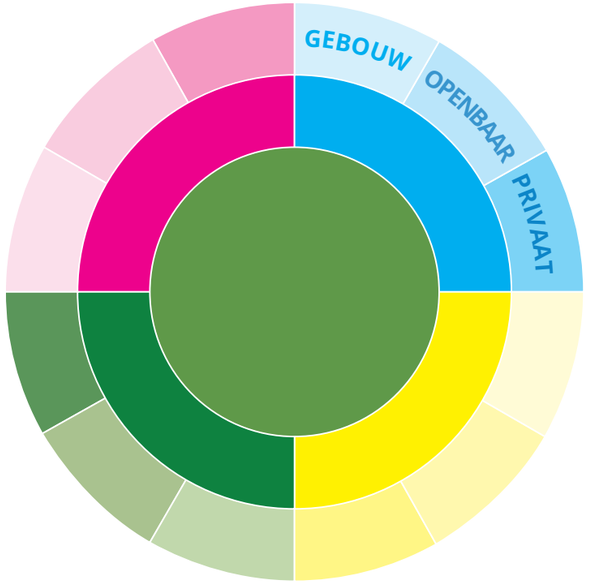
Klimaatadaptatie staat hoog op de agenda bij de gemeente Zwolle. Nieuwe ontwikkelingen worden ingezet om het stadsklimaat en de waterhuishouding te verbeteren, de biodiversiteit te versterken en de belevings- en gebruikswaarde te vergroten.
Stadsvergroening is op deze wijze geen doel op zich, maar een middel om verschillende agenda's te dienen die bijdragen aan een gezonde leefomgeving. Het biedt op deze wijze ruimtelijke bouwstenen om invulling te geven aan de verbetering hiervan.
De bouwstenen bevinden zich in verschillende ruimtelijke domeinen: de bebouwing, het openbare gebied, en private buitenruimtes en interieurs.



VERGROENING



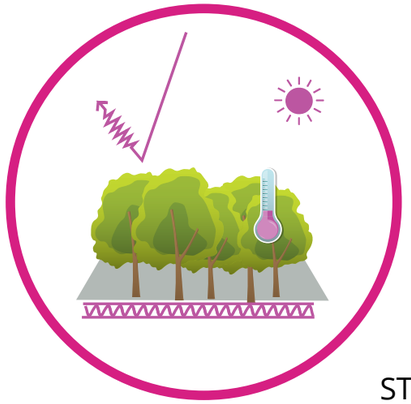
DIVERSE AGENDA'S



VERSCHILLENDE DOMEINEN

AMBITIES

AGENDA'S



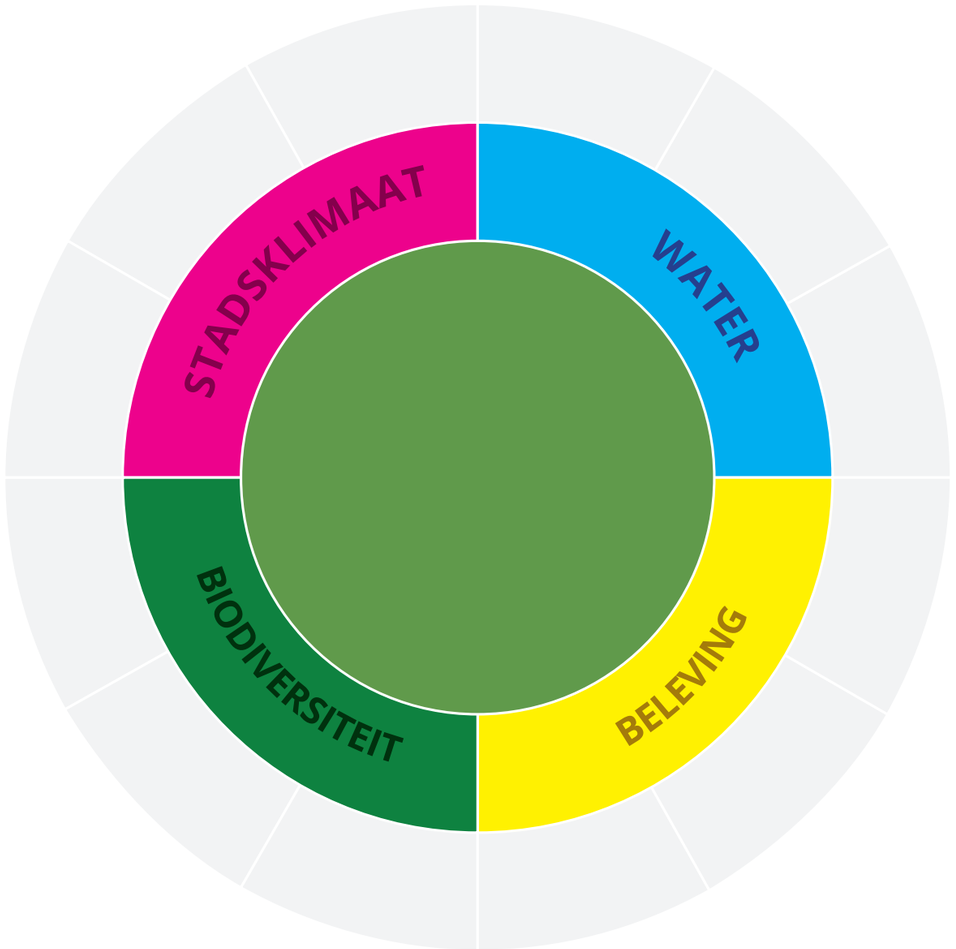
STADSKLIMAAT

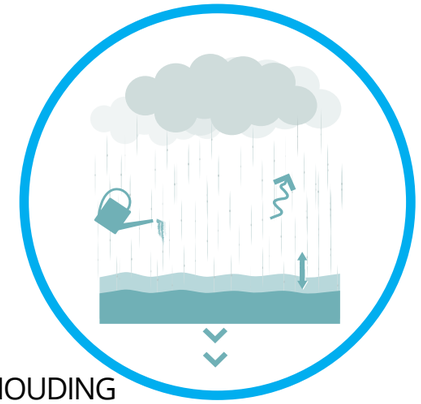
De temperatuur in verstedelijkt gebied is gemiddeld hoger dan in ruraal gebied. Verharding en bebouwing vangen warmte op en stralen die weer uit. In omsloten ruimtes wordt warmte daardoor (langer) vastgehouden. Samen met onder andere uitstoot van uitlaatgassen en concentratie van gebruikers, leidt dit tot temperatuurstijging. Dat heet 'het Urban Heat Island effect'. Door het integreren van groengebieden en vegetatie kan beheersing van het stadsklimaat worden verbeterd.



BIODIVERSITEIT

Uitgebreide infrastructuur en verharde publieke ruimte maakten van de stad een weinig aantrekkelijke biotoop voor vele soorten. Teruglopende biodiversiteit heeft een rampzalige impact op het wereldwijde ecosysteem. Herinrichting van stedelijk gebied op een manier die bijdraagt aan het vergroten van de algemene soortenrijkdom is daarom van groot belang. Vergroening is daarvoor een essentiële bouwsteen.





WATERHUISHOUDING

Weeromstandigheden worden extremer. Periodes van hevige regenval en droogte wisselen mekaar steeds vaker af. Overvloedige neerslag levert problemen op om water tijdig af te voeren. Bij droogte kan de stad juist voordeel halen uit het hergebruik van opgeslagen water. Het is daarom van belang dat steden in staat zijn om water tijdelijk vast te houden. Daarbij is het essentiëel dat oppervlaktewater wordt afgescheiden van afvalwater. Groenzones kunnen daarin een belangrijke rol spelen.



BELEVING

De ontwikkeling van verkeer en infrastructuur heeft de afgelopen decennia een sterke druk gelegd op het publieke domein van vele steden. Vaak ging dit ten koste van verblijfsruimte en -kwaliteit. Het groeiend aantal inwoners van de stad verhoogt ook de eisen en verwachtingen voor het publieke domein als kwalitatieve verblijfsruimte. Vergroening van vandaag ontoegankelijk gebied kan belangrijke verblijfsruimte aan de stad toevoegen.

AMBITIES

INZET VERSCHILLENDE DOMEINEN

Vergroening van de stad gebeurt in verschillende ruimtelijke domeinen. Er is onderscheid te maken tussen ‘gebouw’, ‘openbaar domein’ en ‘privaat terrein’.

1. GEBOUW

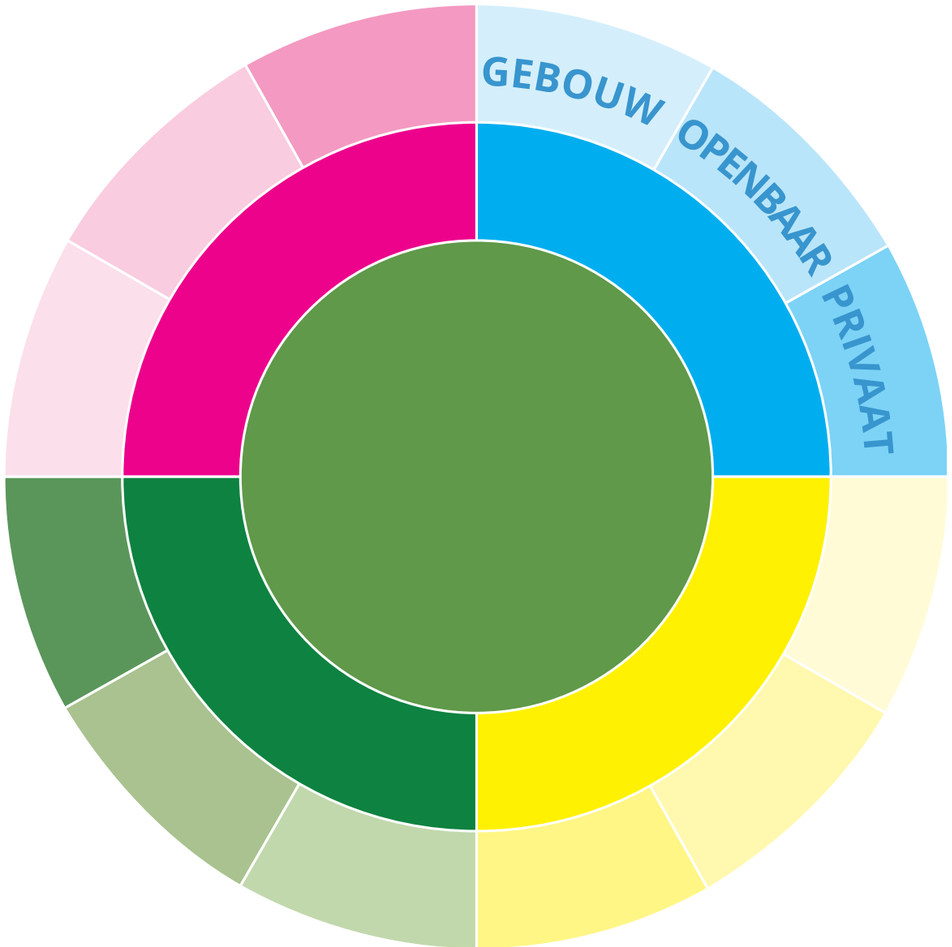
Op gebouwniveau zijn er mogelijkheden voor vergroening van het exterieur bij zowel dak- en gevelinrichting. De constructieve mogelijkheden van (bestaande) gebouwen zijn daarbij bepalend, alsook de cultuurhistorische betekenis van de verschijningsvorm van het complex.

2. OPENBAAR GEBIED

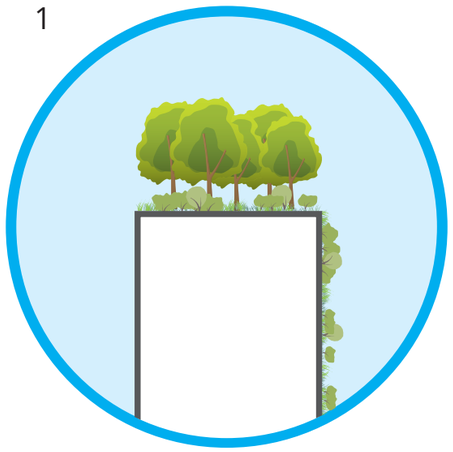
Het openbare domein biedt kansen voor een optimalere inrichting van parken en pleinen, waterpartijen en rivierlopen, straten en overige verkeersruimtes. Mogelijkheden worden bepaald door plaatsspecifieke kenmerken, en de (potentiële) positie en betekenis van een bepaalde ruimte in grotere netwerken (water, mobiliteit,…).

3. PRIVAAT TERREIN

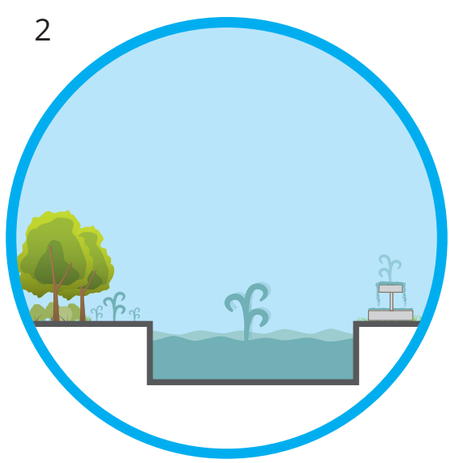
Private tuinen en semi-private binnenhoven kunnen aanzienlijk bijdragen aan waterhuishouding, stadsklimaat en stedelijke biodiversiteit. De mate waarin ze publiek toegankelijk zijn, is bepalend voor hun bijdrage aan de beleving van de stad.



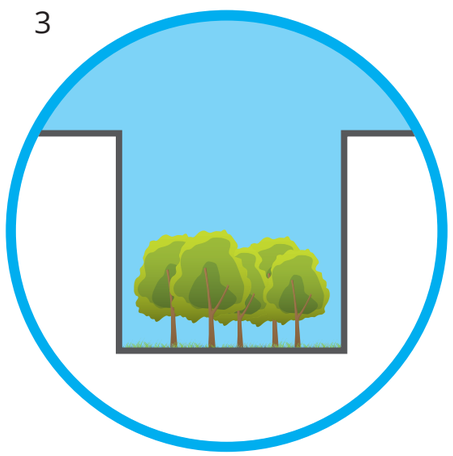
1



2



3



AMBITIES

INTEGREREN EN COMBINEREN



VERGROENING

Vergroening van de stad kan fundamenteel bijdragen aan een gezonde leefomgeving als verschillende agenda's worden geintegreerd en afzonderlijke domeinen worden gecombineerd. Daarvoor moeten groene gevels, daken en openbare ruimte intelligenter en effectiever worden ingericht.

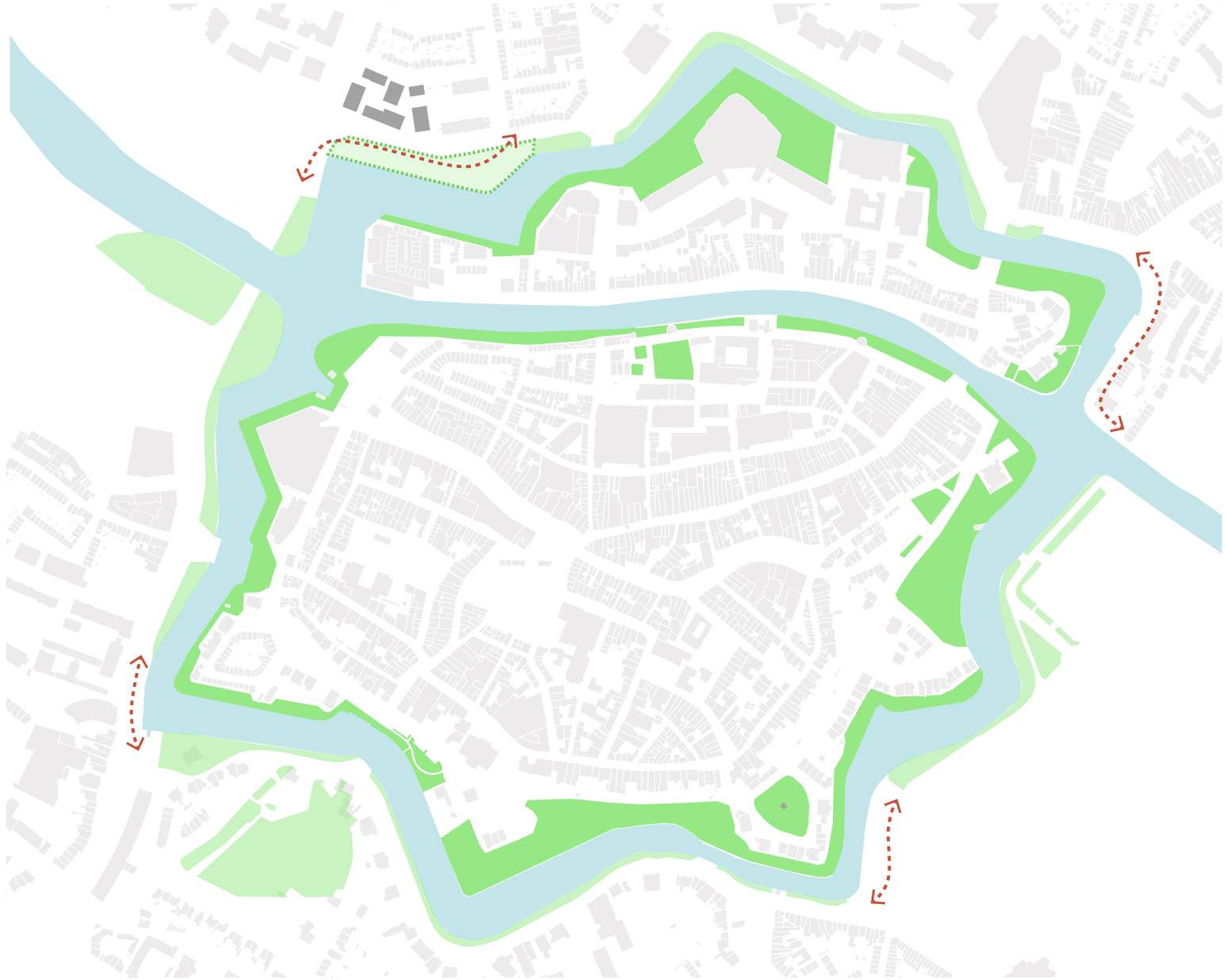
INTEGREREN AGENDA'S

Bestaande en potentiële groenzones moeten worden verrijkt met maatregelen die bijdragen aan het verbeteren van biodiversiteit, het beheersen van het stadsklimaat, het realiseren van een flexibel waterbeheer én het verhogen van de belevingswaarde in de stad. Ingrepen die uitsluitend één bepaalde agenda dienen worden fysiek gecombineerd. Waar mogelijk worden maatregelen uitgebreid, samengevoegd of aangepast zodat ze meerdere agenda's dienen. Combinatie en prioritisering van bepaalde agenda's is afhankelijk van plaatsspecifieke condities.

COMBINEREN DOMEINEN

In dit ontwerp worden ingrepen in afzonderlijke domeinen (bebouwing, publieke ruimte, privaat domein) onderling verbonden. Deze relatie kan diverse vormen hebben: een fysieke verbinding, een functionele link, of een aanvullende/complementaire werking. Daardoor kunnen ingrepen worden afgewogen op hun doeltreffendheid. Maatregelen op gevels kunnen bijvoorbeeld kostbaarder en minder effectief zijn dan in het publieke gebied, of omgekeerd. Daarnaast wordt de impact van afzonderlijke ingrepen versterkt door ze te koppelen tot een integraal samenwerkend systeem.

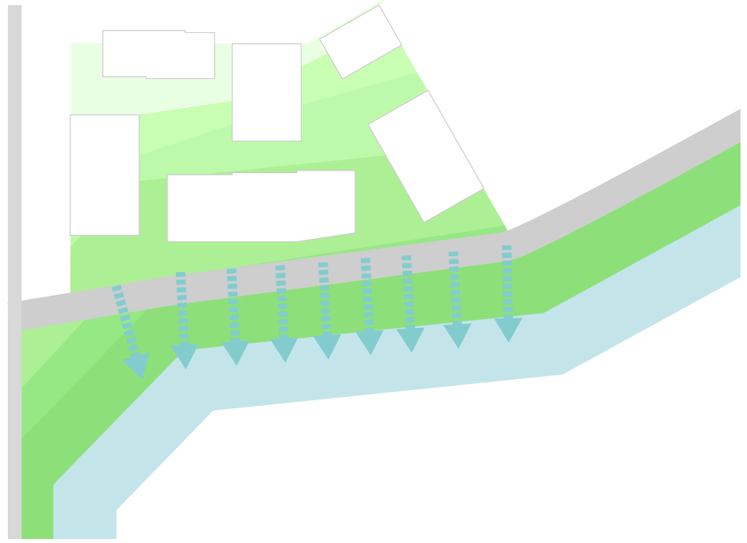
DE ZWAAN
GROEN BOLWERK



De locatie van De Zwaan was van oudsher onderdeel van het rurale gebied buiten de stadsgracht.

In het begin van de 20e eeuw ontstond hier kleinschalige industrie. Na de stadsuitbreidingen van de jaren 50 werd het plangebied ingesloten, en ontstond het huidige binnenstedelijke bedrijfsgebied. De inrichting is rommelig en stenig, met weinig groen. De bebouwing is massief en staat parallel aan het water, waardoor achterliggende woonwijk wordt afgesloten van de stadsgracht.

De Zwaan brengt het historische karakter van deze plek terug. Het wordt opnieuw een uitbundig groen gebied, met een ensemble van losse gebouwen die in silhouet en vorm refereren naar het industriële verleden. De buitenruimtes tussen de gebouwen worden geschakeld door wandelroutes, die de achterliggende woonbuurten terug met de stadsgracht verbinden. De nieuwe buurt opent zich naar de Schuttevaerkade, en wordt onderdeel van de Hoofdgroenstructuur van de stad. Op die manier worden bestaande en nieuwe biotopen ook gekoppeld aan de hoofdgroenstructuur van de stad. Het foerageergebied van bijvoorbeeld vogels en insecten wordt daardoor geschakeld en vergroot.



DE ZWAAN
GROEN STADSLANDSCHAP



Om het gebied autovrij te maken, wordt onder de bebouwing een gedeelde parkeergarage gerealiseerd. Het dek van de garage wordt van gevel tot gevel ingericht als een natuurlijk groengebied van ca. 2.100m2, waar een netwerk van paden doorheen loopt. Er wordt voldoende pakketdikte voorzien om een rijke mix van vaste planten en struiken te realiseren, die in alle seizoenen aantrekkelijk en bijzonder is. Er worden verdiepte zones gemaakt met moerasvegetatie waar water wordt vastgehouden, en verhoogde heuveltjes waar vegetatie komt die houdt van een droger milieu. Daarnaast worden er een aantal uitsparingen in de garage gemaakt, als ruime en duurzame groeiplaatsen voor grote bomen. Deze bevinden zich centraal in de tuinruimtes en bij de aansluiting met de Schuttevaerkade.

De Zwaan realiseert daarmee niet uitsluitend een fijne woonbuurt, maar draagt ook nadrukkelijk bij aan een duurzame waterhuishouding, beheersing van het stedelijk klimaat, het verhogen van de algehele biodiversiteit. Regenwater wordt maximaal vastgehouden, wordt opgenomen door beplanting of verdampt. We kiezen voor een combinatie van bloeiende planten, waardoor gedurende het hele jaar een interessant milieu ontstaat voor bijen en insecten. We selecteren vruchtdragende struiken en bloeiende bomen die voedsel en nestgelegenheid bieden aan vogels. Door de groene inrichting van het binnenterrein, en de verdamping van het vastgehouden oppervlaktewater, wordt hittestress bij extreme weersomstandigheden verminderd.

BEPLANTING

MATRIXBEPLANTING MET VEEL INHEEMSE SOORTEN



Gevarieerd landschap

Een gevarieerd landschap met afwisselend struiken, bomen en planten biedt schuil- en broedplekken voor vogels en helpt vlinders zich te oriënteren. Door kleine hoogteverschillen aan te brengen in de daktuin worden gradiënten in de hydrologische situatie gemaakt en ontstaat een biodiverse beplanting. Inheemse struiken zoals vlinderstruik en klimop bieden voedsel aan vlinders, bijen en andere insecten die op hun beurt weer vogels aantrekken.

De tuin kan functioneren als steppingstone tussen grotere groengebieden. Kleine zoogdieren zoals de egel kunnen de tuin gebruiken om van het ene naar het andere groengebied te gaan.

Boomkeuze

De boomkeuze wordt bepaald door een scala aan factoren. Enerzijds moet de soort afgestemd zijn op zijn omgeving. Er moet immers worden voorkomen dat de bomen overlast veroorzaken of niet goed aanslaan. Daarnaast spelen esthetische afwegingen en de ecologische meerwaarde een rol. Daarom is onze keuze gevallen op perenbomen. Deze grote fruitbomen met een halfopen kroon bieden het jaar rond een mooie aanblik. Bovendien zijn dit drachtbomen. Ze bieden hiermee een grote bijdrage aan de voedselvoorziening van de bij. Het bloeiend oppervlak van een boom is vele malen groter dan de kroonprojectie en levert verhoudingsgewijs meer bloemen op dan een gewas op straatniveau.



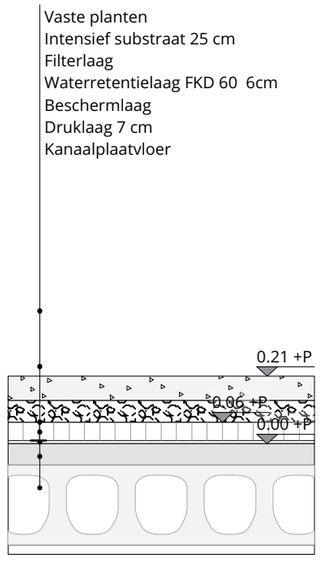
Bloemenidylle

Eén van de oorzaken van insectensterfte is het gebrek aan bloemen. Een gebrek aan bloeiende planten leidt voor vlinders, bijen, hommels en vele andere insecten tot een tekort aan nectar en, vooral voor bijen en hommels, stuifmeel. De bloemrijke beplanting van de daktuin is niet alleen aantrekkelijk voor de bewoners maar ook afgestemd op de behoefte van insecten en vogels. Door het toepassen van verschillende soorten zoals wilde hyacint, sneeuwbal, vlinderstruik en herfstaster bloeit de nieuwe daktuin in verschillende seizoenen en biedt nectar van de lente tot de herfst.

Waterbergen

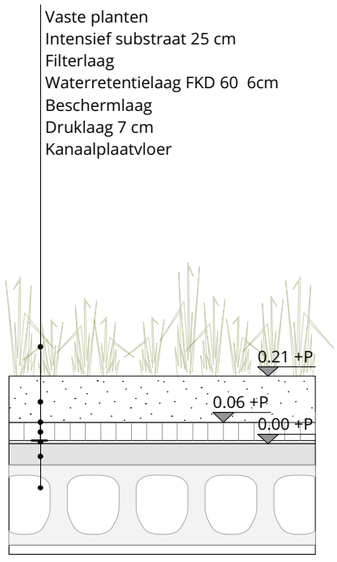
De huidige inrichting is sterk verhard en water wordt direct op het HWA stelstel geloosd. In de nieuwe inrichting wordt water binnen de daktuin gebufferd voordat het wordt afgevoerd. Hierdoor wordt de piekbelasting op het riool teruggebracht. De planten en het substraat van een groendak kunnen, afhankelijk van de uitvoering, tot wel 50% van de regen per jaar vasthouden. Bovendien heeft de buffering van regenwater op het groendak een verkoelende werking in de zomer en wordt hittestress tegen gegaan.

BEPLANTING
DAKOPBOUW



VASTE BEPLANTING
OP KANAALPLAATVLOER

Grind (ca. 1500 kg/m³)	120 kg
Lavasplit (ca.1200 kg/m³)	84 kg
Filterlaag + Waterretentielaag FKD 60	60 kg
Belasting per m²	**264 kg**



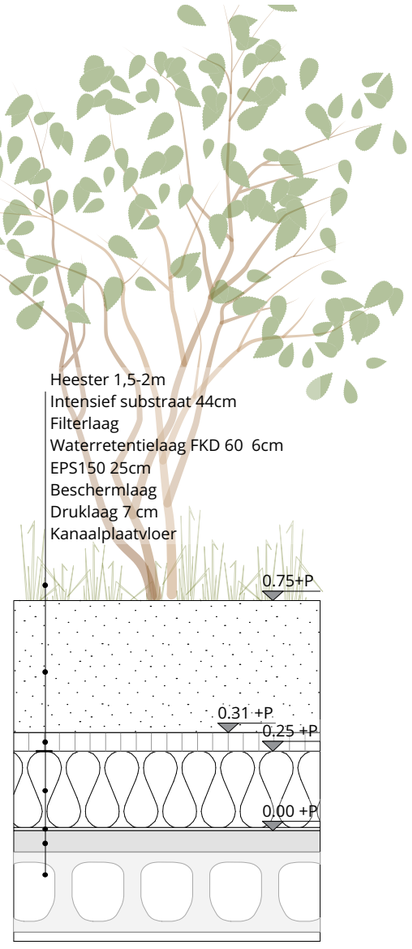
VASTE BEPLANTING
OP KANAALPLAATVLOER

Heesers en kruiden	15 kg
Intensief dakuinsubstraat (ca.1500 kg/m³)	225 kg
Filterlaag + Waterretentielaag FKD 60	60 kg
Belasting per m²	**300 kg**



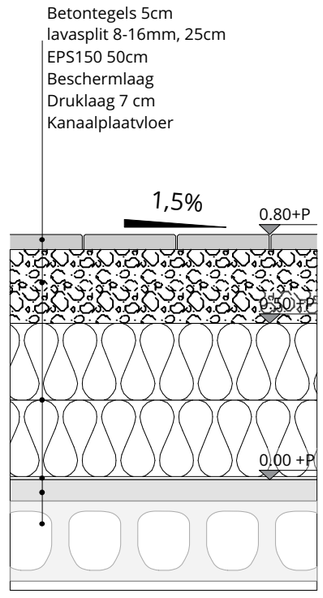
HEESTERBEPLANTING
OP KANAALPLAATVLOER

Heesers en kruiden	20 kg
Intensief dakuinsubstraat (ca.1500 kg/m³)	600 kg
Filterlaag + Waterretentielaag FKD 60	60 kg
Belasting per m²	**680 kg**



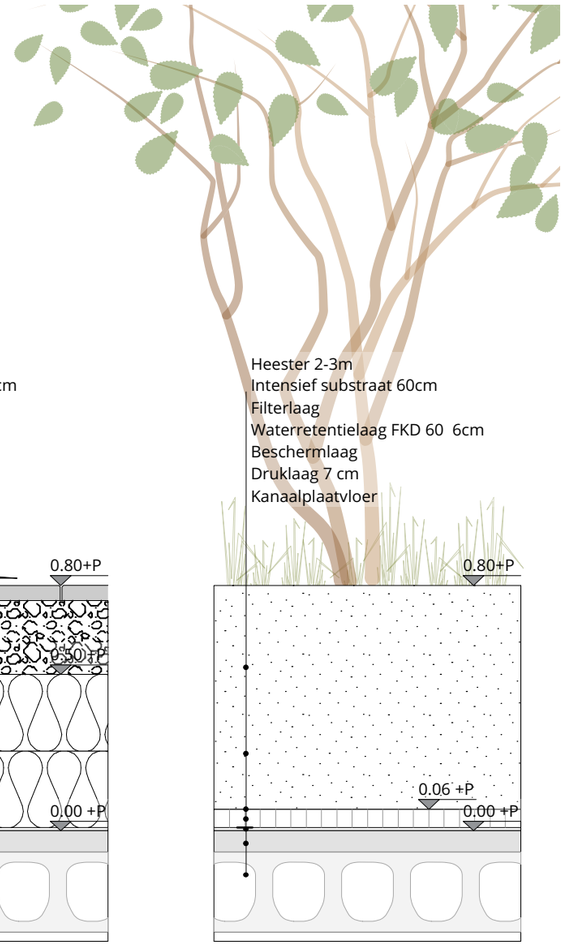
HEESTERBEPLANTING
OP PIEPSCHUIM

Heesers en kruiden	20 kg
Intensief dakuinsubstraat (ca.1500 kg/m³)	660 kg
Filterlaag + Waterretentielaag FKD 60	60 kg
EPS 150	7 kg
Belasting per m²	**747 kg**



TERRASSEN

Tegeverharding (50 mm)	120 kg
Lavasplit (ca.1200 kg/m³)	228 kg
EPS 150	13 kg
Belasting per m²	**361 kg**

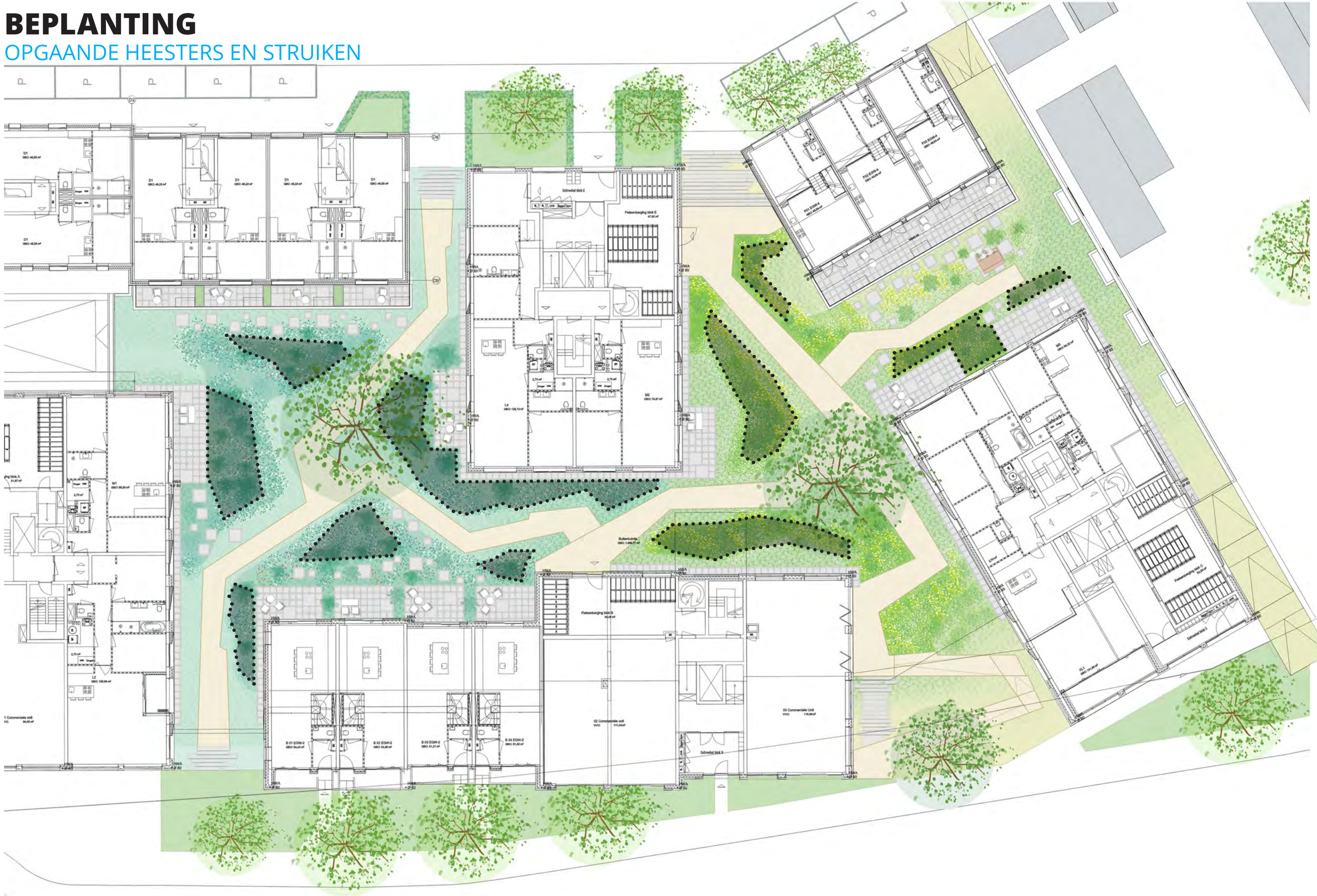


HEESTERBEPLANTING
BOVEN KOLOMMEN

Heesers en kruiden	30 kg
Intensief dakuinsubstraat (ca.1500 kg/m³)	1.110 kg
Filterlaag + Waterretentielaag FKD 60	60 kg
Belasting per m²	**1.200 kg**

BEPLANTING

OPGAANDE HEESTERS EN STRUIKEN



BEPLANTING

TOPOGRAFIE EN PAKKETDIKTE



LEGENDA

- + 20cm boven betondek
- + 30cm boven betondek
- + 40cm boven betondek
- + 50cm boven betondek
- + 60cm boven betondek
- + 70cm boven betondek
- + 80cm boven betondek
- + 90cm boven betondek
- + 100cm boven betondek

BEPLANTING

BOMEN IN VOLLE GROND



BEPLANTING
BOMEN IN VOLLE GROND



Duurzame groeiplaats voor bomen

In de daktuin wordt er naar gestreefd de groeiomstandigheden van de bomen zo goed mogelijk te maken. Dit gebeurt op de volgende manieren:

Wanneer bomen op daken worden aangeplant is de groeiplaats vaak gelimiteerd door de draagkracht van de constructie. Dit stelt beperkingen aan het gewicht en de omvang van het wortelpakket waardoor wortels zich niet goed ontwikkelen en onvoldoende water en voedingstoffen worden opgenomen. Bij De Zwaan wordt deze situatie voorkomen door de parkeergarage als het ware om de groeiplaats van de bomen heen te bouwen. Hierdoor kunnen de bomen in de volle grond worden aangeplant en wordt de dikte van het grondpakket niet beperkt door de constructie van het dak. De boom kan hierdoor breder wortelen (zowel in de daktuin als in de plantplaats t.p.v. de parkeergarage) en bovendien staat de groeiplaats zo ook in contact met het grondwater.

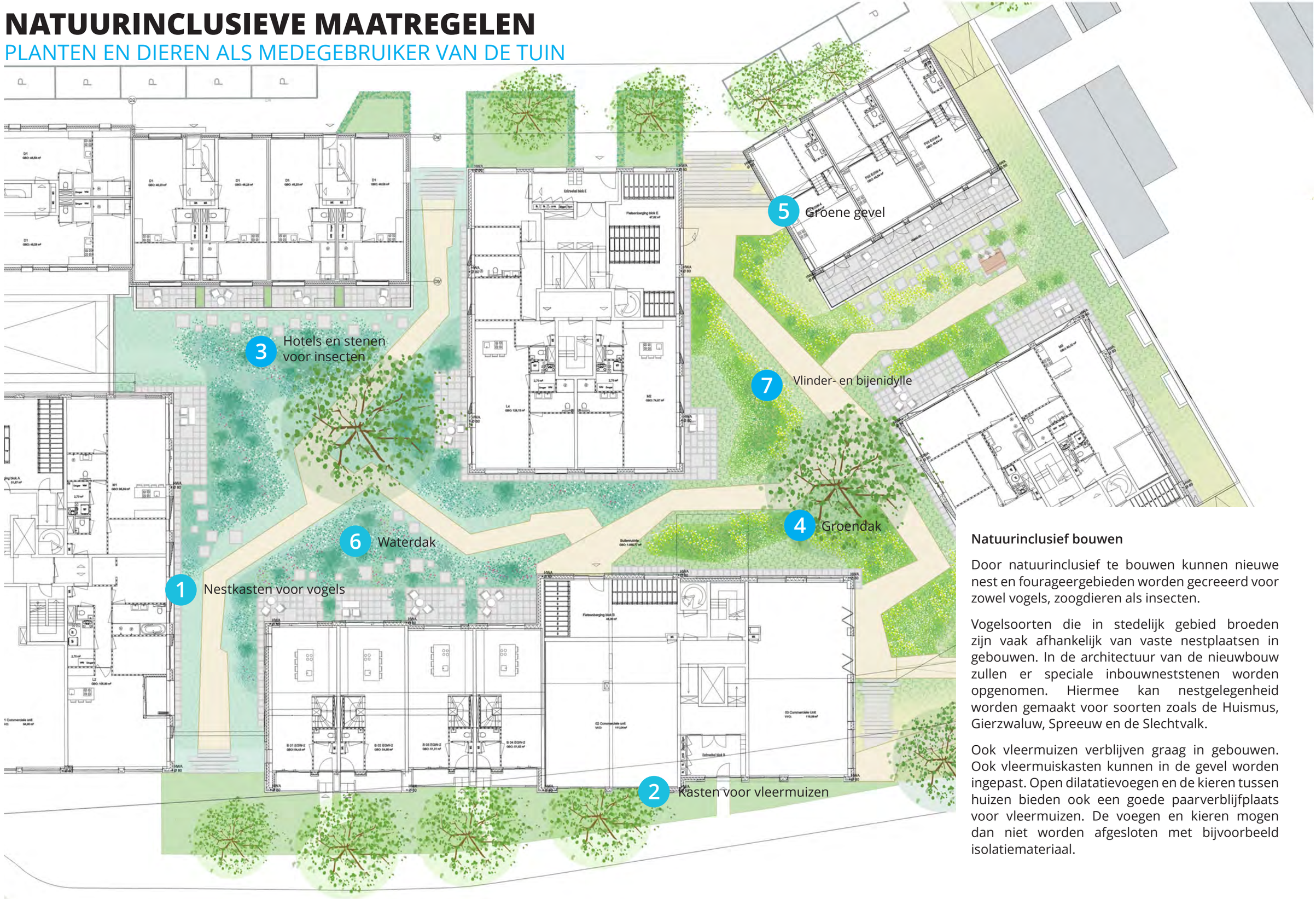
Door de grond voor aanplant te verrijken tot een organische stof gehalte van 5% wordt voor de boom een goede uitgangssituatie gecreëerd; het bodemleven krijgt een impuls en er ontstaat een zelfredzaam systeem.

Door de klimaatverandering komen extreme weersomstandigheden steeds vaker voor. Ook hier is rekening mee gehouden. Enerzijds wordt de soortkeuze hier op afgestemd. Anderzijds wordt elke boom voorzien van een beluchtingssyteem, watergeefsysteem en kluitverankering. Hiermee wordt gegarandeerd dat het zuurstof- en vochtgehalte ook onder de meest extreme omstandigheden op peil blijft. Daarnaast wordt de stabiliteit van de boom ook bij hevige wind gewaarborgd.

Tot slot zal de aanplant en het onderhoud worden uitgevoerd door een gespecialiseerd groenaannemer om er op toe te zien dat bovenstaande ambities in de praktijk ook worden gerealiseerd.

NATUURINCLUSIEVE MAATREGELEN

PLANTEN EN DIEREN ALS MEDEGEBRUIKER VAN DE TUIN



Natuurinclusief bouwen

Door natuurinclusief te bouwen kunnen nieuwe nest en fourageergebieden worden gecreeerd voor zowel vogels, zoogdieren als insecten.

Vogelsoorten die in stedelijk gebied broeden zijn vaak afhankelijk van vaste nestplaatsen in gebouwen. In de architectuur van de nieuwbouw zullen er speciale inbouwneststenen worden opgenomen. Hiermee kan nestgelegenheid worden gemaakt voor soorten zoals de Huismus, Gierzwaluw, Spreeuw en de Slechtvalk.

Ook vleermuizen verblijven graag in gebouwen. Ook vleermuiskasten kunnen in de gevel worden ingepast. Open dilatatievoegen en de kieren tussen huizen bieden ook een goede paarverblijfplaats voor vleermuizen. De voegen en kieren mogen dan niet worden afgesloten met bijvoorbeeld isolatiemateriaal.

NATUURINCLUSIEVE MAATREGELEN

PLANTEN EN DIEREN ALS MEDEGEBRUIKER VAN DE TUIN

1 Nestkasten vogels
aandachtssoort: huismus en gierzwaluw
koloniebroeder: min. 6 kasten naast elkaar
- in schaduw van dakgoot / overstek
- aanvliegroute: h min/max = 3 / 15m, met opgaand groen binnen 5m van nestkast (Amelanchier)
- nestkasten: ca 30x30cm
- openingen min. 50cm uit elkaar
- materiaal: hout (niet chem. behandeld)
- uitbouw, zichtbaar maken

2 Kasten voor vleermuizen
- aandachtssoort: n.t.b.
  zomerkast: h min. = 4m, alle windrichtingen
- kraamkast: h min. = 4m, zuid of west, in de beurt van groen en water
- algemeen: bij inmetselen voldoende isolatie achter de neststeen om koudebruggen te voorkomen
- materiaal: houtbeton
- uitbouw, zichtbaar maken en beter leefklimaat voor vleermuizen

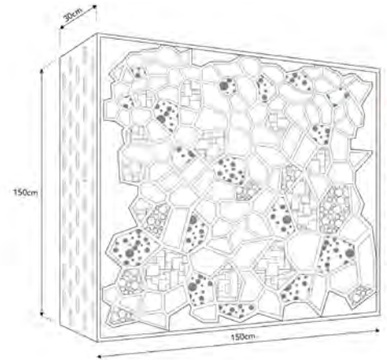
3 Hotels en stenen voor insecten
- geïntegreerd in plantenbakken groene randen
- types: insectenhotel, bijensteen en/of boom stronk (n.t.b.)
- keuze beplanting afgestemd op bijen en insecten
- zonnepanelen als schuilplek voor vliegende insecten en vogels

4 Groen dak
- natuurdak substraatdiktes tussen 10-60cm
- bloemrijk grasmengsel, extensief beheerd en intensiever daktuin 1e verdieping met vaste planten en meerstammige struiken

5 Groene gevel
- klimplanten tegen gevel blok

6 Waterdak
- toepassing van retentiedak in combinatie met intensief groendak
- buffering / opslag van een gedeelte van de neerslag

7 Vlinder- en bijenidylle
- Bloem- en kruidenrijke beplanting welke naast dat het een aantrekkelijk tuin voor mensen vormt ook als belangrijke voedingsbron voor vogels, vlinders, hommels en bijen functioneert.



Insectenhotel
Soorten: allerlei soorten insecten, bijen, vlinders
Oriëntatie: zuid, zuidoost, zuidwest, west
Locatie: op maaiveld of dak
Grootte: ± 150x150x30cm
Materiaal: houten constructie gevuld met natuurlijke materialen zoals hout,takken, rietstengels, hooi, stenen en kiezels
Diameter holtes/gaatjes maximaal 6 mm
Diepte holtes/gaatjes minimaal 6 cm



Bijenbaaksteen



nestkast in gevel



vlinder- en bijenidylle

BESTAANDE BEPLANTING

INMETING



Huidige bomen

De huidige beplanting is geïnventariseerd. Op en rond het bouwkavel zijn 25 bomen aanwezig.

Het betreft hoofdzakelijk pionierssoorten (voornamelijk esdoorn) waarvan het merendeel hier al ruim 30 jaar staat. De bomen geven een groen karakter aan een verder erg verharde omgeving.

Helaas zijn niet alle bomen in even goede staat. Negen bomen hebben een matig tot slechte conditie en een toekomstverwachting van minder dan 10 jaar. Dit wordt veroorzaakt door een combinatie van conditie, boomsoort, aantastingen en een beperking van de ondergrondse en/of bovengrondse groeiruimte. Dit laatste betreft met name de bomen op eigen terrein.

Nog eens 7 bomen worden in hun ontwikkeling gelimiteerd door de hoge mate van verdichting in het terrein die de ondergrondse groeiruimte beperkt.

Bestaande onderbeplanting

De huidige onderbeplanting is monotoon en bestaat voor voor meer dan 90% uit sneeuwbes.

Met name aan de noordzijde van het terrein is de conditie van deze beplanting matig. De soort is ecologisch niet waardevol. Wij achten het niet wenselijk deze beplanting te behouden.

NIEUWE BEPLANTING

BESTAANDE + NIEUWE BOMEN



Te behouden en te kappen bomen

Bij de herinrichting van het terrein wordt er zo veel mogelijk naar gestreefd de bestaande bomen te handhaven. De positionering en conditie van de bomen op het eigen terrein laat het echter niet toe deze te behouden. Langs de randen van het terrein is het wel mogelijk bestaande bomen in te passen. Toch moeten ook hier 4 vergunningplichtige bomen worden gekapt. Het betreft twee Noorse esdoorns (40 jaar oud in goede conditie), één ruwe berk (40 jaar oud en in redelijke conditie) en een zomereik (45 jaar oud in matige conditie).

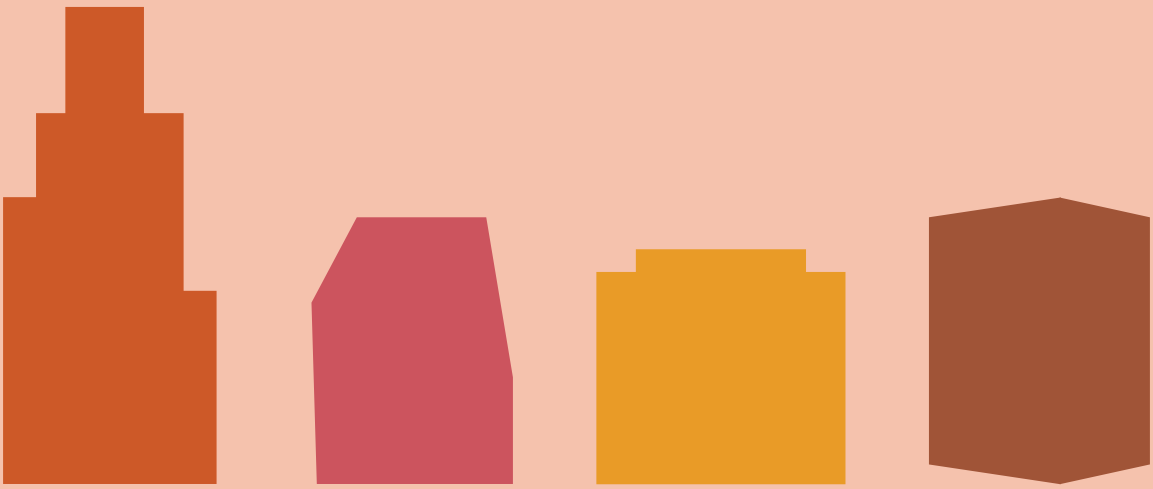
Er worden in het plan 3 bomen toegevoegd in volle grond, aanvullend op de beplanting op het dek.

LEGENDA

- nieuwe boom
- bestaande boom
- te kappen boom, vergunningsvrij
- te kappen boom, vergunningsplichtig

ZWOLSE GRACHTEN PANDEN

Een visie op de Schuttevaerkade en de verbinding van stad en water



‘‘Zwolle is een echte waterstad. Water is een belangrijk element in de leefomgeving, namelijk voor: veiligheid, gebruik, beleving en natuurwaarden. Het water in het centrumstedelijke gebied is één van de visitekaartjes van Zwolle.’’

Structuurplan 2020, Waterstad

Inhoud

Nieuwe ontwikkelingen	2
Kwaliteiten stadsgracht	4
Gebied	6
Bouwvolgorde	8
Het ensemble	10
1 Parkeergarage	12
2 Waterpleinen	14
3 Grachtenpanden	16
4 Kadepleinen	18
5 Stadsteiger	20
Team	22

Grachtenring Zwolle

De karaktireistiek binnestad van Zwolle kenmerkt zich door de grachte

Kenmerkend voor de ruimtelijke identiteit van Zwolle is de grachtenring die de oude binnenstand omringd. De ontsluitingswegen van de stad die langs het water lopen geven met name in het zuiden een prachtig uitzicht over het water op de parken en de architectuur van de oude hanzestad.

Kijkend van buiten naar binnen is het prachtig. Kijkend van binnen naar buiten is het uitzicht plaatselijk echter minder aantrekkelijk.

Veel van de kades zijn groen maar kenmerken zich toch vooral door infrastructuur en parkeerplaatsen

Het uitzicht vanuit de binnenstad is echter minder



Kwaliteiten rond het water

Aanbevelingen

Versterken kwaliteiten rondom stadsgracht

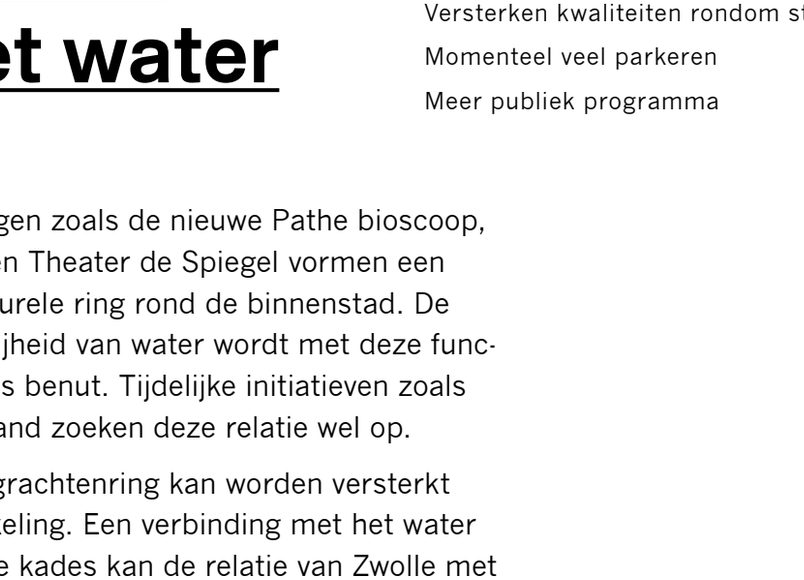
Momenteel veel parkeren

Meer publiek programma

Culturele voorzieningen zoals de nieuwe Pathe bioscoop, Poppodium Hedon en Theater de Spiegel vormen een aanzet voor een culturele ring rond de binnenstad. De kwaliteit van de nabijheid van water wordt met deze functies echter nauwelijks benut. Tijdelijke initiatieven zoals stadsstrand Het Strand zoeken deze relatie wel op.

De kwaliteit van de grachtenring kan worden versterkt door nieuwe ontwikkeling. Een verbinding met het water door middel van lage kades kan de relatie van Zwolle met het grachtenwater versterken.

De Singels van Zwolle bestaan uit groene kades die de infrastructuur scheiden van het water. Het groene aanzicht is fraai maar heeft geen recreatieve waarde. Daar waar de kade stenig is wordt voornamelijk geparkeerd.



Recreatieve kwaliteiten langs de grachtenring.



Groen is een kwaliteit rondom grachtenring



Parkeerplaatsen rondom de grachtenring

Nieuwe ontwikkelingen

Uptown Zwolle
80

357
Talentenplein

120 Kraanbolwerk

200
Katwolderplein

35

65

Brandweerkazerne

HSK 20

21
Watertoren

Weezenlanden
240

Zwolle groeit, breidt uit en breidt in. Veel nieuwe ontwikkelingen vinden plaats vlak aan de historische grachtenring waar zij oude kantoorstructuren en middelmatige jaren 70 bouw vervangen.

Het uitzicht vanuit de binnenstad zal er hierdoor de komende jaren behoorlijk op vooruit gaan.

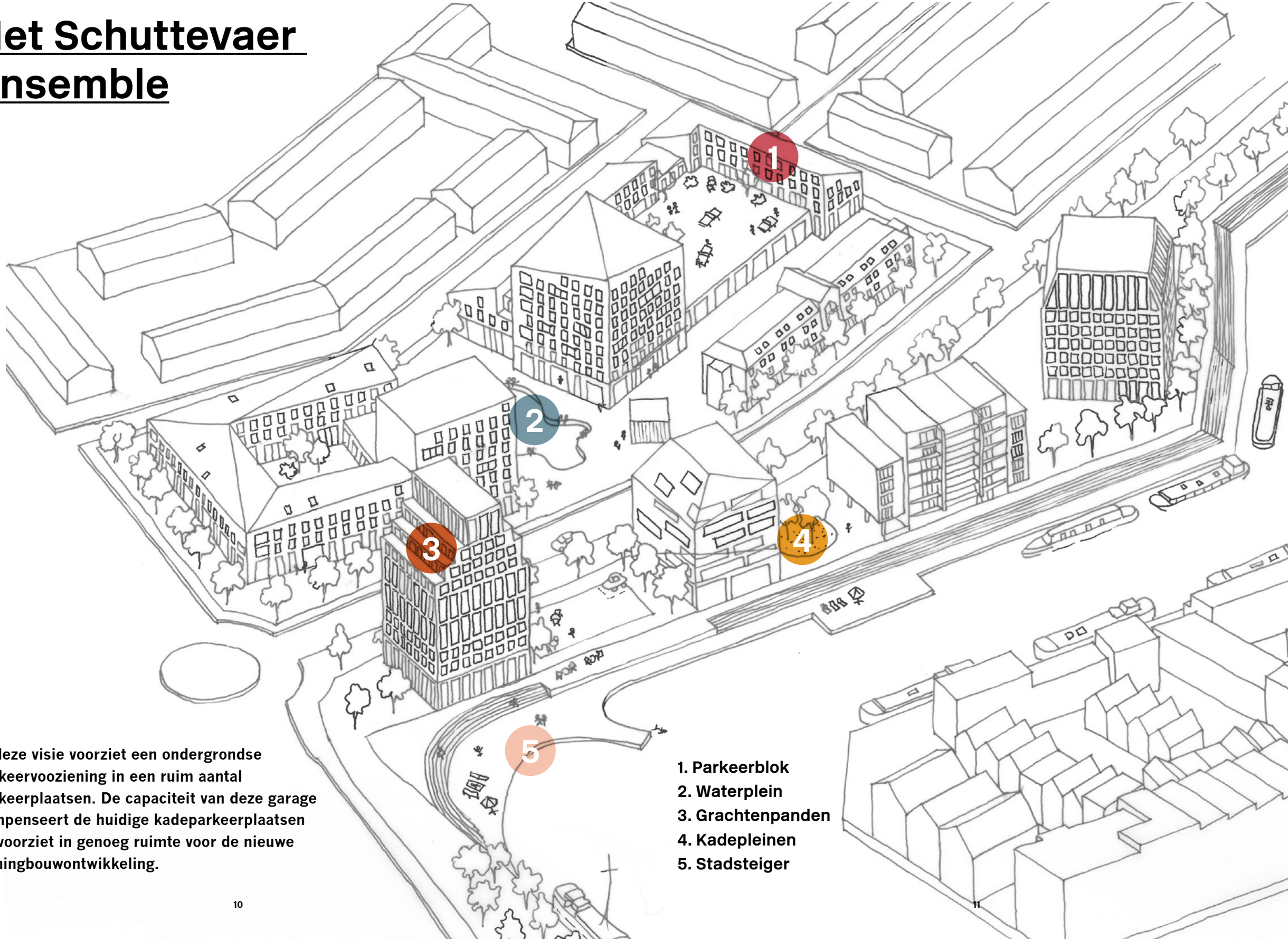
In veel van deze ontwikkelingen wordt ook een groot deel van de parkeerbehoefte voor de binnenstad ondergebracht zoals de parkeergarage aan het Katwolderplein.

Kansen voor het Schuttevaergebied

1 Tafeltennisvereniging
2 Woonwagens
3 Campanile Hotel
4 Slokker locatie
5 Parkeren
6 Sociale woningbouw
7 Parkeren
8 Woonwijk
9 Uptown Zwolle
10 Studentenhuisvesting
11 Stadsstrand
12 Kraanbolwerk

Het gebied ten Noorden van de Schuttevaer Haven is een interessante plek voor kwaliteitsverbetering. In de directe omgeving zijn en worden al veel verbeteringen doorgevoerd. Het Schuttevaergebied leent zich goed voor een integrale gebiedsontwikkeling waarmee de kade parkeervrij kan worden gemaakt en kwalitatieve openbare ruimte kan worden aangelegd die verbinding zoekt met het water. Het toevoegen van nieuwe woonmilieus kan hiervoor deels de kosten dragen en bijdragen aan de levendigheid in het gebied.

Het Schuttevaer Ensemble



In deze visie voorziet een ondergrondse parkeervoozieningen in een ruim aantal parkeerplaatsen. De capaciteit van deze garage compenseert de huidige kadeparkeerplaatsen en voorziet in genoeg ruimte voor de nieuwe woningbouwontwikkeling.

1. Parkeerblok
2. Waterplein
3. Grachtenpanden
4. Kadepleinen
5. Stadsteiger

Bouwvolgorde

Om de overlast zoveel mogelijk te beperken...

Evelestota volupta sit, od moles eossunt dolo expliquo minvelecabo. Bus que et harcium qui cus atur?

Sed ex et qui torem accus modis ulloreperit, iduci occullam que pliquia nosam esequod eaquibus, sus repere volor mi, vendit et laciend erferro quamus et et idebiss imperibus illore et acestiur?



Stap 1

1. Tijdelijk huisvesten tennistafelvereniging
2. Verplaatsen woonwage
3. Start bouwrijp maken tenniskavel en kavelkade

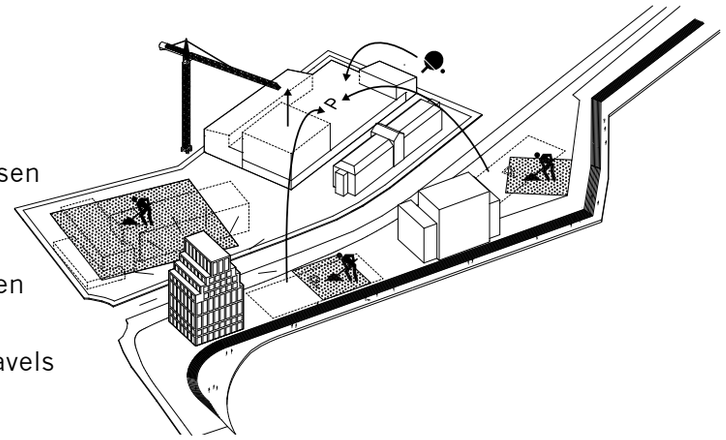


Stap 2

1. Aanleggen ondergrond parkeergarage
2. Start bouw kadekavel
3. Start aanleggen steiger

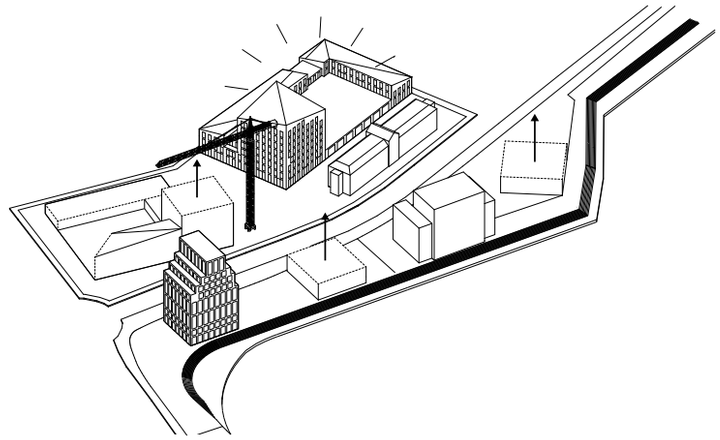
Stap 3

1. Openbare parkeerplaatsen verplaatsen naar parkeergarage
2. Sloop en bouwrijp maken Slokker locatie
3. Bouwrijp maken kadekavels



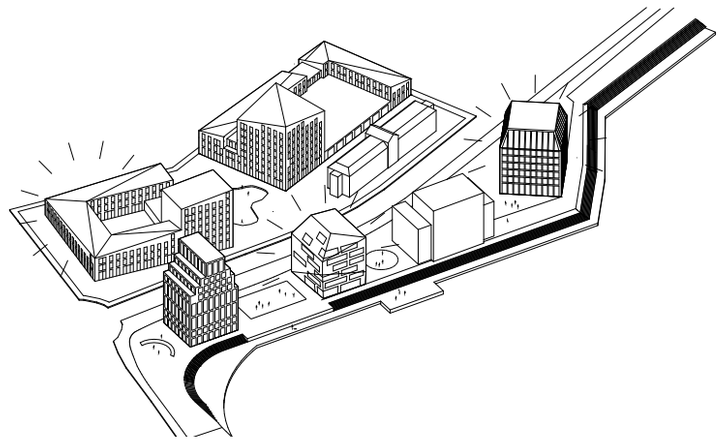
Stap 4

Start bouw kadekavels en Slokker locatie

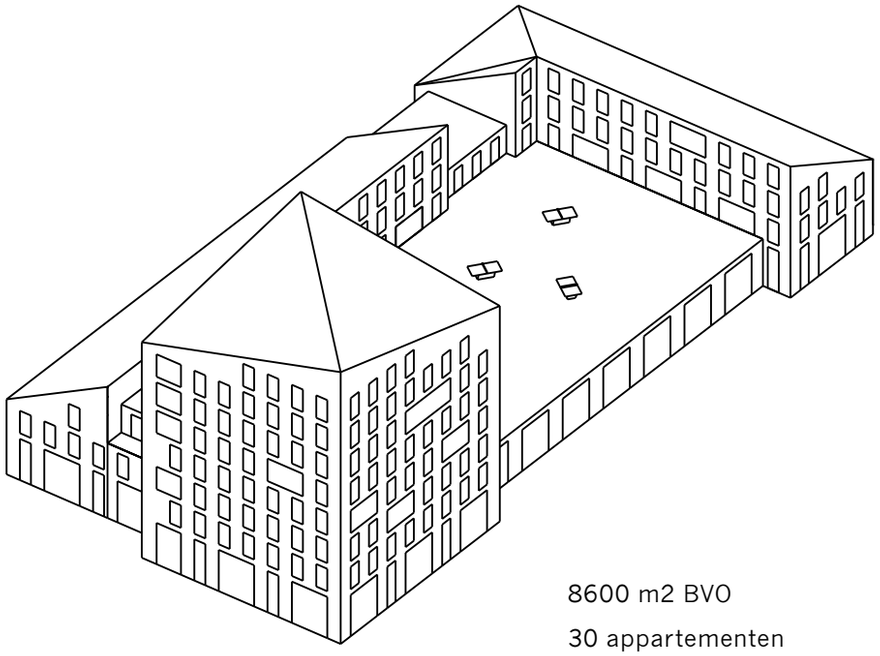


Stap 5

1. Aanleg waterplein
2. Aanleg kadepleinen



Parkeerhuis



collectief parkeren

Weghalen bij het water en collectief onderbrengen in een parkeergarage

Collectieve parkeergarage waar de deelgebieden gebruik van maken. 3 verdiepingen verdiept

De tafeltennis vereniging wordt ondergebracht in de plint

Omrand door grondgebonden woningen voor gezinnen en appartementen in de toren.

8600 m2 BVO

30 appartementen

18 grondgebonden woningen

3 lagen parkeren

tafeltennisvereniging

2-8 lagen, 8-30m hoog

WONINGTYPE EN DOELGROEP

Sociale huur in de toren

Gezinnen en starters in grondgebonden

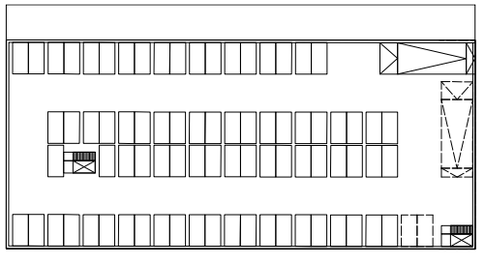
Terras op de tafeltennisclub



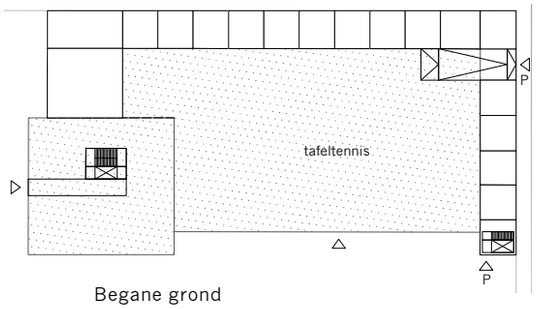


Parkeerhuis
Garage





Parkeergarage ondergronds



Begane grond

BVO

Grondgebonden (18st)	3100 m2
Appartementen (30st)	3500 m2
Parkeren (300p)	7350 m2
Tafeltennis	1500 m2
Publieke functie	750 m2

PLINTINVULLING EN PARKEERDAKLANDS-CAHP

tafeltennisclub en? fitness?

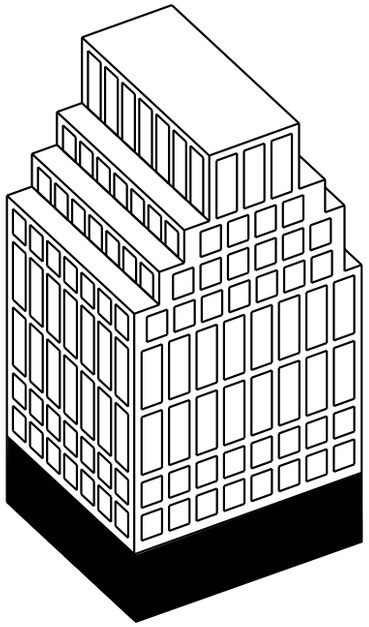
kinderdagverblijf

Waterplein





Grachtenpanden
Het Hoge Huis



4100 m2 BVO

35 appartementen

12 lagen, 40m hoog

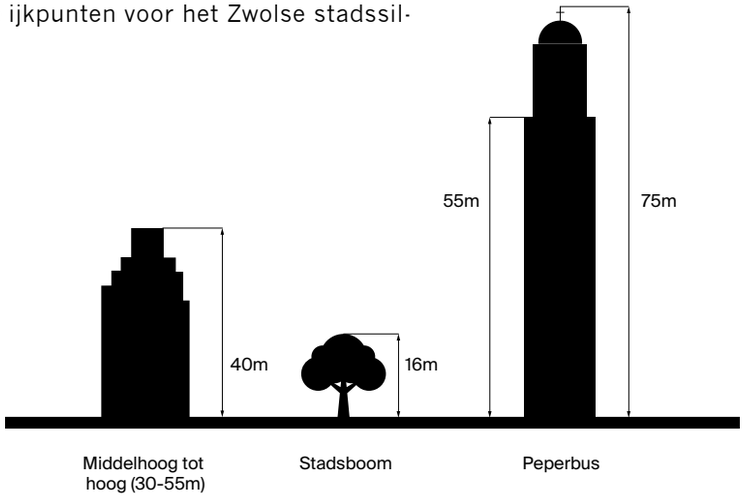
VRIJE MARKT HUUR/KOOP

Deze typologie biedt ruime huurwoningen op de eerste vijf lagen en luxe koopwoningen met ruim terras op de bovenste 5 lagen.

In de plint gebeurt...

relatie met de steiger

De bovenkant van het haantje van de Peperbus en de balustrade van de toren zijn belangrijke ijkpunten voor het Zwolse stadssilhouet.



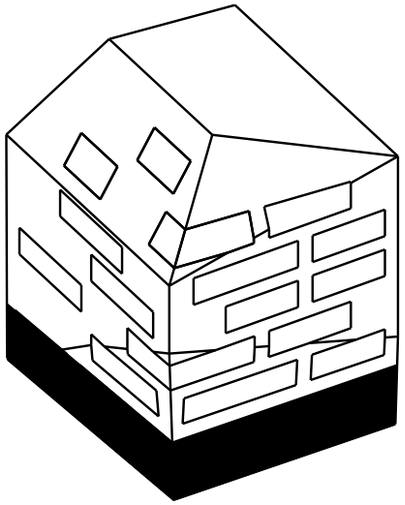




Het is wenselijk om op geschikte plekken met hogere bebouwing uiting te geven aan de economische dynamiek van het moderne Zwolle met een marktgerichte benadering.

Structuurplan 2020 (2008),
4.8 Stad met beeldkwaliteit

<u>Grachtenpanden</u>
Het Schuine Huis



1600 m2 BVO

15 appartementen

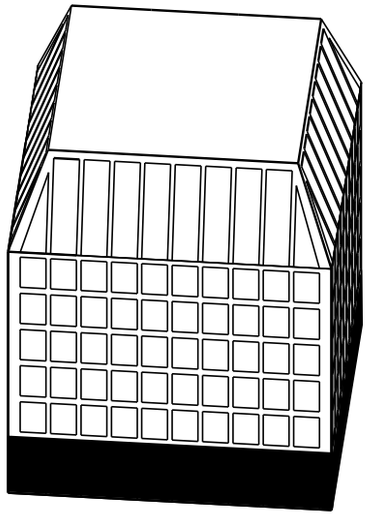
7 lagen, 27m hoog



DINKIES

Deze typologie..

Grachtenpand
Het Hoek Huis



2800 m2 BVO

25 appartementen

6 lagen, 20m hoog

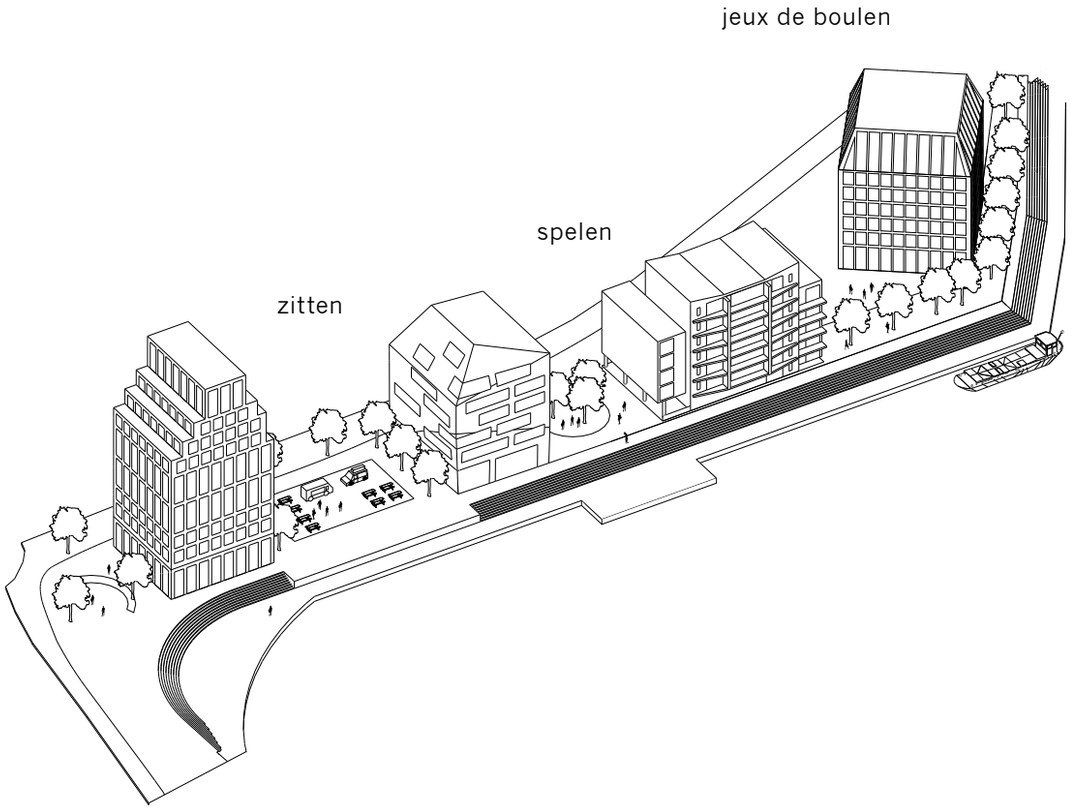


HOOG SEGMENT OUDEREN

De typologie op d ehoek aan het water
biedt ruimte voor luxe senioren woningen.

Wonen in de stad, uitzicht op water

Kadepleinen







DRIE VERSCHILLENDE FUNCTIES

De pleinen tussen de panden in kunnen op verschillende manieren worden gebruikt.

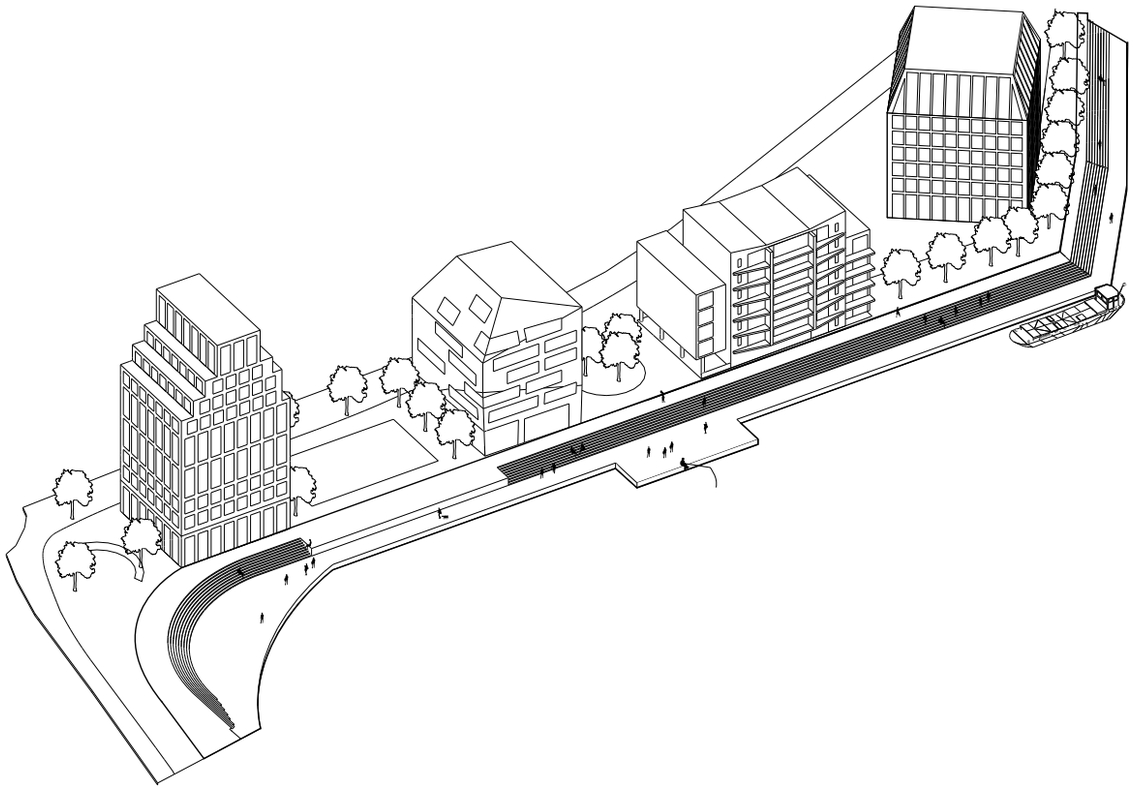
Tijdelijke markt

parkeerplaatsen

park en speelveld



Stadsteiger



OPTIMAAL GEBRUIK VAN HET WATER

De steiger maakt het water bereikbaar voor de stadsbewoners. Recreeeren..





Schuttevaerkade 2020



Team

PHI VASTGOED BV

NIJNHUIS BOUW BV

SPACE&MATTER BV



copyright 2016 Space&Matter BV

SPACE&MATTER BV
[redacted]
[redacted] Amsterdam

t: [redacted]
www.spaceandmatter.nl
info@spaceandmatter.nl

Goudappel

MOBILITEIT BEWEEGT ONS

Opdrachtgever	Slokker Vastgoed
Datum	14 september 2021
Onderwerp	Parkeerbalans woningbouw [redacted] Zwolle
Kenmerk	[redacted]
Pagina	1/20

1. Inleiding

Slokker Vastgoed is voornemens de bestaande kantorenlocatie aan de [redacted] in Zwolle te transformeren tot in totaal 107 wooneenheden (zie figuur 1.1 voor de ligging van de ontwikkellocatie). Het project omvat 107 appartementen en een commerciële plint. In totaal worden 103 parkeerplaatsen in een halfverdiepte parkeerkelder gerealiseerd die de volledige omvang van het gebouw bevat, en op maaiveld worden nog twee parkeerplaatsen voor deelauto's beschikbaar gesteld. Tot slot wordt de bestaande parkeergelegenheid aan de [redacted] aangepast, waarbij 3 parkeerplaatsen worden toegevoegd. Slokker Vastgoed heeft Goudappel B.V. verzocht de parkeerbalans voor de geplande ontwikkeling op te stellen. In voorliggende notitie wordt het resultaat beschreven.

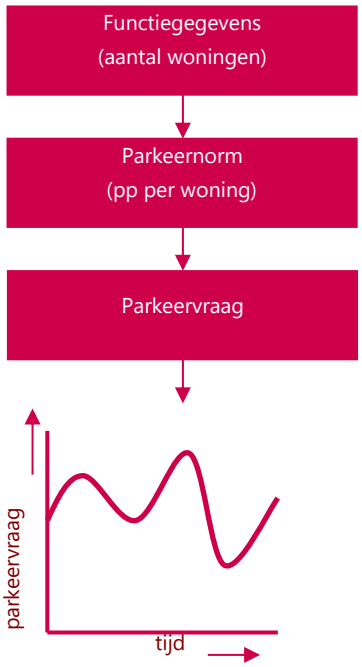


Figuur 1.1: Ligging ontwikkellocatie (bron ondergrond: Cyclomedia)

2. Gemeentelijke parkeernormering

2.1 Aanpak

Voor de geplande ontwikkeling in Zwolle is de parkeervraag bepaald met behulp van de gemeentelijke parkeernormen. De gemeente Zwolle heeft haar parkeerbeleid beschreven in de 'Regeling parkeernormen 2016' (datum inwerkingtreding: 29-09-2016). De parkeervraag is berekend door het aantal woningen dat wordt gerealiseerd te vermenigvuldigen met de bijbehorende parkeernorm (het aantal benodigde parkeerplaatsen per woning).



Figuur 2.1: Berekening parkeervraag

Bij woningen kan daarbij onderscheid worden gemaakt tussen bewoners en bezoekers, die niet op alle momenten van de week een even grote parkeervraag genereren. De bewoners kennen de hoogste parkeervraag gedurende de nacht, terwijl het maatgevende moment voor de bezoekers van de woningen de zaterdagavond is. Door toepassing van de aanwezigheidspercentages wordt rekening hiermee gehouden. In figuur 2.1 is de berekening van de parkeervraag geschematiseerd.

De parkeerbalans ontstaat door de berekende parkeervraag af te zetten tegen het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd.

2.2 Uitgangspunten

Functieprogramma

Het beoogde functieprogramma is door Slokker Vastgoed opgegeven. Het functieprogramma bestaat uit in totaal 107 wooneenheden verdeeld over verschillende type woningen. In tabel 2.1 is het woningbouwprogramma naar woningtypen gepresenteerd. De onderverdeling tussen goedkoop, midden en dure woningen is niet overeenkomstig met het prijssegment conform het gemeentelijke parkeerbeleid. Volgens die verdeling behoren de appartementen van de middelduur l tot de goedkope woningen.

				Woningaantallen	
type gebouw	goedkoop	midden l	midden ll	duur	**totaal**
a. appartementen	20	-	-	-	**20**
b. appartementen	-	10	-	-	**10**
c. appartementen	-	-	26	-	**26**
d. appartementen			-	47	**47**
e. stadswoningen	-	-	-	4	**4**
totaal	**20**	**10**	**26**	**51**	**107**

Tabel 2.1: Woningaantallen verdeeld naar woningtypen

Ten behoeve van de woningen worden 103 parkeerplaatsen in de parkeerkelder onder het gebouw gerealiseerd. Daarnaast zijn op maaiveld twee parkeerplaatsen voor deelauto's beschikbaar en worden 3 parkeerplaatsen extra gerealiseerd aan de [redacted]. De ontwikkelaar is voornemens bij de 30 kleine woningen geen parkeerplaats aan te bieden. Bij de overige 77 woningen wordt één parkeerplaats per woning contactueel mee verkocht.

De woningbouw vindt plaats op de locatie van een bestaand kantoorpand met een omvang van 5.400 m² bvo en een parkeerterrein met 90 parkeerplaatsen. Het gebouw wordt gesloopt waardoor de functie en daarmee de bijbehorende parkeervraag komt te vervallen. Op basis van de omvang van het kantoor bedroeg de parkeervraag 84 parkeerplaatsen (1,55 ppl per 100 m² bvo). Het parkeerterrein met 90 parkeerplaatsen was dus voldoende om de volledige parkeervraag op te vangen.

Gemeentelijke parkeernormen

In de 'Regeling Parkeernormen 2016' heeft de gemeente Zwolle haar parkeernormen opgenomen. De parkeernormen dienen als toetsingskader voor vastgoed ontwikkelingen, bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen in de gemeente Zwolle. De gemeentelijke parkeernormen zijn afgeleid uit de landelijk te hanteren CROW[1] parkeerkencijfers[2]. In de basis zijn deze opgesteld door Goudappel. De CROW parkeerkencijfers zijn gebaseerd aan de hand van het gemiddelde autobezit naar een stedelijkheidsgraad. Met behulp van de gemeentelijke parkeernormen wordt de omvang van de parkeeropgave inzichtelijk gemaakt. Dit betreft het benodigd aantal parkeerplaatsen waarin moet worden voorzien op het eigen terrein (op of onder de grond of in, op of onder de bouwwerken behorende bij het plan) op basis van het gebruik van het terrein, het plan en/of het bouwwerk.

[1] CROW is een landelijke kennisorganisatie op het gebied van infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer en werk en veiligheid.

[2] De meest recente CROW parkeerkencijfers zijn opgenomen in publicatie 381: Toekomstbestendig parkeren.

De parkeeropgave wordt conform het gemeentelijke parkeerbeleid bepaald op basis van de parkeerkencijfers[3] van CROW. Binnen de gemeentelijke parkeernormen is onderscheid gemaakt naar de ligging ten opzichte van het centrum. De ontwikkellocatie is conform de kaart 'locatie en stedelijkheidsgraad' van de gemeente Zwolle (d.d. 05-04-2016) gelegen in 'schil centrum' en in sterk stedelijk gebied. Binnen deze categorie is een bandbreedte beschikbaar. Conform het gemeentelijke parkeerbeleid wordt uitgegaan van de gemiddelde kencijfers in de bandbreedte. Samengevat zijn de gemeentelijke parkeernormen bepaald op basis van de volgende uitgangspunten:

- sterk stedelijk gebied;
- schil centrum;
- gemiddelde kencijfers binnen de bandbreedte.

In tabel 2.2 zijn de gemeentelijke parkeernormen naar woningtypen gepresenteerd.

type functie	parkeernorm*	eenheid
koop, appartement, duur	1,6	ppl per woning
koop, appartement, midden	1,5	ppl per woning
koop, appartement, goedkoop	1,3	ppl per woning
koop, huis, tussen/hoek	1,6	ppl per woning

* Waarvan aandeel bezoek 0,3 parkeerplaats per woning.

Tabel 2.2: Gemeentelijke parkeernormen per woningtype in schil centrum

Aanwezigheidspercentages

Bij het bepalen van de parkeeropgave wordt onderscheid gemaakt in aandelen gebruikers en bezoekers, zoals ook weergegeven in de te hanteren gemeentelijke parkeernormen. Gebruikers zijn de bewoners en de bedrijven die in een bouwwerk of op een terrein woonachtig of gevestigd zijn. Met behulp van de aanwezigheidspercentages wordt het benodigde aantal parkeerplaatsen per moment van de dag en op de dagen van de week inzichtelijk gemaakt.

	werkdag-ochtend	werkdag-middag	werkdag-avond	werkdag-nacht	koopavond	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag
bewoners	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
bezoekers	10%	20%	80%	0%	70%	60%	100%	70%
kantoren	100%	100%	5%	0%	5%	0%	0%	0%

Tabel 2.3: Gehanteerde aanwezigheidspercentages (bron: CROW publicatie 381)

[3] CROW publicatie 381: Toekomstbestendig parkeren (December 2018).

2.3 Resultaat gemeentelijke parkeerbalans

Aan de hand van het functieprogramma, de gehanteerde parkeernormen en aanwezigheidspercentages is de gemeentelijke parkeerbalans opgesteld. Uitgangspunt is dat de bezoekers van de woningen parkeren in de openbare ruimte en maken derhalve geen onderdeel uitmaken van de parkeerbalans op eigen terrein.

Het resultaat van de parkeerbalans is opgenomen in tabel 2.4.

woningtype	aantal	doelgroep	zonder dubbel gebruik	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
koop, appartement, goedkoop	20	bewoners	20,0	10,0	10,0	18,0	20,0	16,0	12,0	16,0	14,0
koop, appartement, midden l	10	bewoners	10,0	5,0	5,0	9,0	10,0	8,0	6,0	8,0	7,0
koop, appartement, midden ll	26	bewoners	31,2	15,6	15,6	28,1	31,2	25,0	18,7	25,0	21,8
koop, appartement, duur	47	bewoners	61,1	30,6	30,6	55,0	61,1	48,9	36,7	48,9	42,8
koop, woning, duur	4	bewoners	5,2	2,6	2,6	4,7	5,2	4,2	3,1	4,2	3,6
totaal	107	bewoners	127,5	63,8	63,8	114,8	127,5	102,0	76,5	102,0	89,3
parkeeraanbod			103,0	103,0	103,0	103,0	103,0	103,0	103,0	103,0	103,0
overschot/tekort			-24,5	39,3	39,3	-11,8	-24,5	1,0	26,5	1,0	13,8
bezoek woningen	107	bezoekers	32,1	3,2	6,4	25,7	0,0	22,5	19,3	32,1	22,5
commerciële plint	395 m^2		6	6	6	0,3	0	0,3	0	0	0

** Totalen zijn afgerond en kunnen daarom niet overeenkomen in tabel.*

Tabel 2.4: Parkeervraag conform gemeentelijke parkeerbeleid.

Uit tabel 2.4 blijkt dat het maatgevende moment van de ontwikkeling voor bewoners de werkdagnacht is met een totale afgeronde parkeervraag van 128 parkeerplaatsen. Het parkeeraanbod in de kelder (103 parkeerplaatsen) is niet op alle dagen/momenten in de week voldoende om de parkeervraag op te vangen. Op het maatgevende moment bedraagt de resterende parkeervraag, op basis van het parkeeraanbod, circa 25 parkeerplaatsen. De bezoekers van de woningen genereren een maatgevende parkeervraag van 32 parkeerplaatsen op de zaterdagavond welke worden opgevangen in de openbare ruimte.

3. Parkeerdrukmeting

3.1 Uitgangspunten

Met een parkeerdrukmeting is onderzocht of binnen een acceptabele loopafstand vanaf de ontwikkellocatie restcapaciteit (overschot aan parkeerplaatsen) aanwezig is om het tekort op

eigen terrein op te kunnen vangen. De maximaal wenselijke parkeerbezetting bedraagt conform het gemeentelijke parkeerbeleid 80%. Wanneer er sprake is van een bezetting onder de 80%, is er restcapaciteit beschikbaar in de omgeving. Het tekort aan parkeerplaatsen kan dan worden opgevangen in de omgeving. NDC heeft deze parkeerdrukmeting uitgevoerd.

Onderzoeksgebied
Een parkeerdrukmeting geeft inzicht in de verhouding tussen het aantal geparkeerde voertuigen en het aantal beschikbare parkeerplaatsen (parkeercapaciteit) op het moment van de meting. Het onderzoeksgebied voor het parkeeronderzoek is weergegeven in figuur 3.1. In het onderzoeksgebied geldt een betaald parkeren regime. Bij het uitvoeren van de parkeerdrukmeting zijn de parkeerplaatsen voor vergunninghouders buiten de telling gehouden.

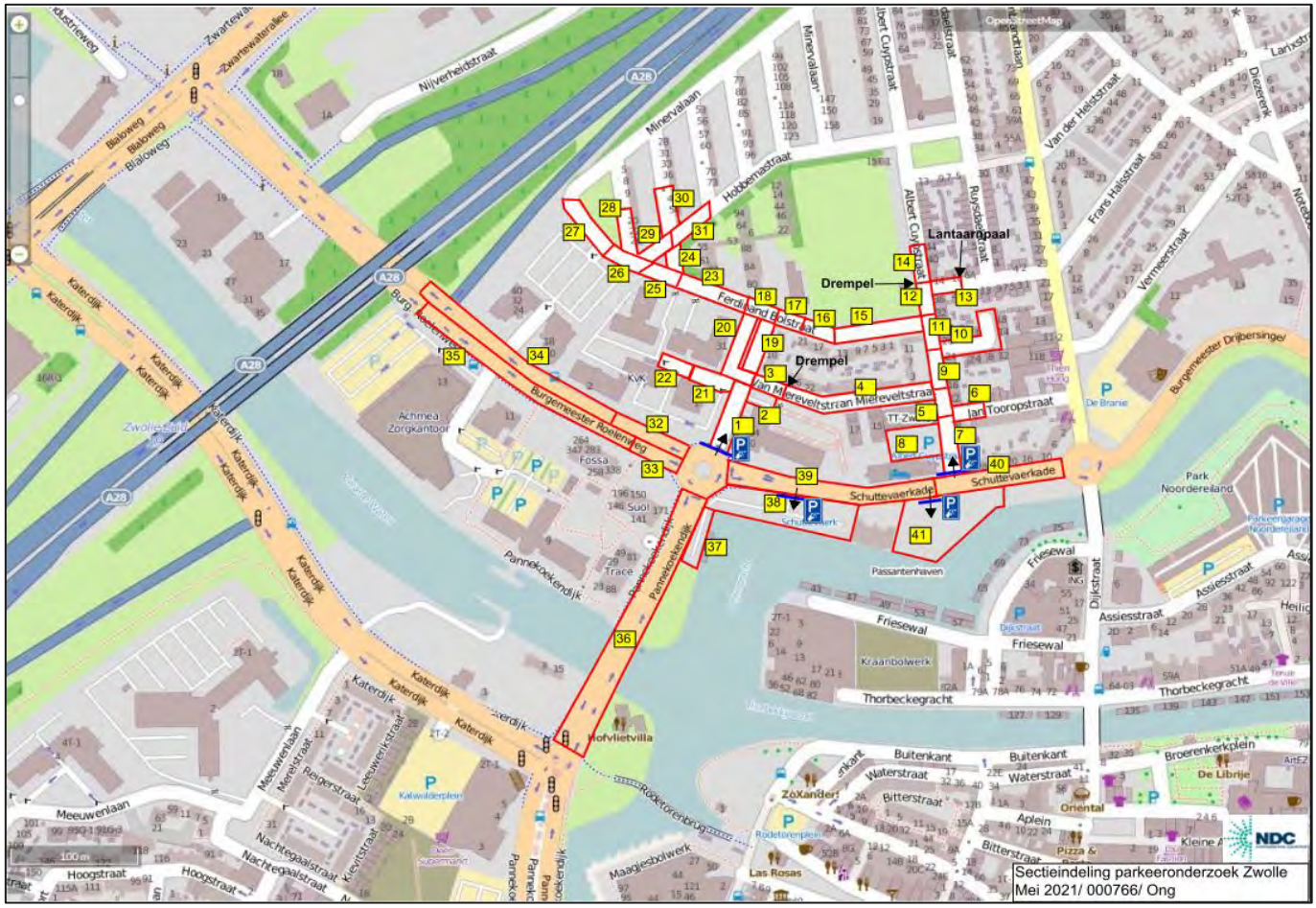
Meetmomenten
In het onderzoeksgebied is op de volgende dagen gemeten[4]:

- Donderdag 27 mei 2021 (20.00 uur; koopavond);
- Zaterdag 29 mei 2021 (15.00 uur, 20.00 uur);
- Zondag 30 mei 2021 (15.00 uur);
- Dinsdag 1 juni 2021 (11.00 uur, 15.00 uur, 20.00 uur, >23.00 uur).

Uitgangspunten parkeerdruk
Gemeente Zwolle heeft in haar beleid enkele uitgangspunten rondom de parkeerdruk van dergelijke ontwikkeling. Met de volgende punten dient rekening gehouden te worden:

- Bij het oplossen van de parkeervraag in openbaar gebied mag de parkeerdruk niet boven de 80% uitkomen;
- Bezoekers van de woningen moeten binnen 100 meter van de ontwikkellocatie kunnen parkeren;
- Bezoekers van de commerciële plint moeten binnen 500 meter kunnen parkeren.

4 De meetmomenten hebben plaatsgevonden tijdens de Covid-19 pandemie echter versoepelingen van 19 mei doorgevoerd. Doordat voornamelijk naar maatgevende gekeken wordt, zoals de avond en nacht, en de pandemie daar weinig invloed op heeft is dergelijke meting representatief.



Figuur 3.1: Onderzoeksgebied voor de parkeerdrukmeting (bron: NDC)

3.2 Resultaat

In het volledige onderzoeksgebied zijn in totaal 130 parkeerplaatsen in zone 1 (0-100 meter loopafstand) en 224 parkeerplaatsen in zone 2 (100-250 meter loopafstand). De hoogste parkeerdruk in zone 1 is gemeten op zaterdag 29 mei om 15.00 uur en bedroeg 50% (65/130). De hoogste parkeerdruk in zone 2 is gemeten op zaterdag 29 mei en bedroeg 69% (155/224). Op alle andere momenten was er sprake van een lagere parkeerdrukmeting (zie bijlage 1 voor de resultaten).

Naar aanleiding van de gemeentelijke parkeernormen is in paragraaf 2.3 het tekort en overschot aan parkeerplaatsen per dagdeel berekend. In tabel 3.1 en 3.2 zijn deze samengevoegd met de restcapaciteit in de openbare ruimte.

	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
parkeerdruk/bezetting zone 1	34 (26%)	34 (26%)	37 (28%)	27 (21%)	35 (27%)	65 (50%)	28 (22%)	61 (47%)
restcapaciteit wenselijke 80%	70	70	67	77	69	39	76	43

Tabel 3.1: restcapaciteit openbare ruimte zone 1

In tabel 3.1 is te zien dat op het maatgevende moment, de werkdagnacht, een restcapaciteit van 77 parkeerplaatsen bestaat. Uit de gemeentelijke parkeerbalans kwam naar voren dat er op dat moment een tekort van 27 parkeerplaatsen voor bewoners bestaat. Dit betekent dat er ruim voldoende plaats is voor de bewoners in de openbare ruimte, binnen een straal van 100 meter van de locatie. Ook blijft de parkeercapaciteit van zone 1 onder de gewenste 80% bij toevoeging van bewonersparkeren (huidige bezetting 27 + 25 parkeervraag = 52. Dat geeft een parkeerdruk van 40% (52/130).

	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
parkeerdruk/bezetting zone 2	58 (26%)	70 (31%)	79 (35%)	69 (31%)	92 (41%)	155 (69%)	70 (31%)	80 (36%)
restcapaciteit wenselijke 80%	121	109	100	101	87	24	109	99

Tabel 3.2: restcapaciteit openbare ruimte zone 2

In tabel 3.2 is te zien dat op het maatgevende moment, de zaterdagavond, een restcapaciteit van 109 parkeerplaatsen bestaat. Uit de gemeentelijke parkeerbalans kwam naar voren dat er op dat moment een tekort van 32,1 parkeerplaatsen voor bezoekers van woningen en de commerciële plint bestaat. Dit betekent dat er ruim voldoende plaats is voor de bezoekers in de openbare ruimte, binnen een straal van 500 meter van de locatie.

Ook blijft de parkeerdruk in zone 2 onder de gewenste 80% bij toevoeging van bezoekersparkeren (70+32,1 = 102,1). Dat geeft een parkeerdruk van 46% (102,1/224). Voor zowel het bewoners- als het bezoekersparkeren geldt dus dat het tekort aan parkeerplaatsen dat bestaat, opgelost kan worden in de openbare ruimte. Tevens blijft de capaciteit van het gebied ook dan nog onder de gewenste 80%.

De ontwikkelaar is daarnaast voornemens het openbaar gebied bij de [redacted] aan te passen. In de huidige situatie zijn hier 4 parkeerplaatsen gesitueerd, na aanpassing worden dit er 7. Er is dus een netto toevoeging van 3 parkeerplaatsen waar bezoekers van de woningen gebruik van kunnen maken. De parkeerbezetting in de openbare ruimte zal daardoor in de praktijk nog later zijn.

4. Specifieke eigenschappen ontwikkeling

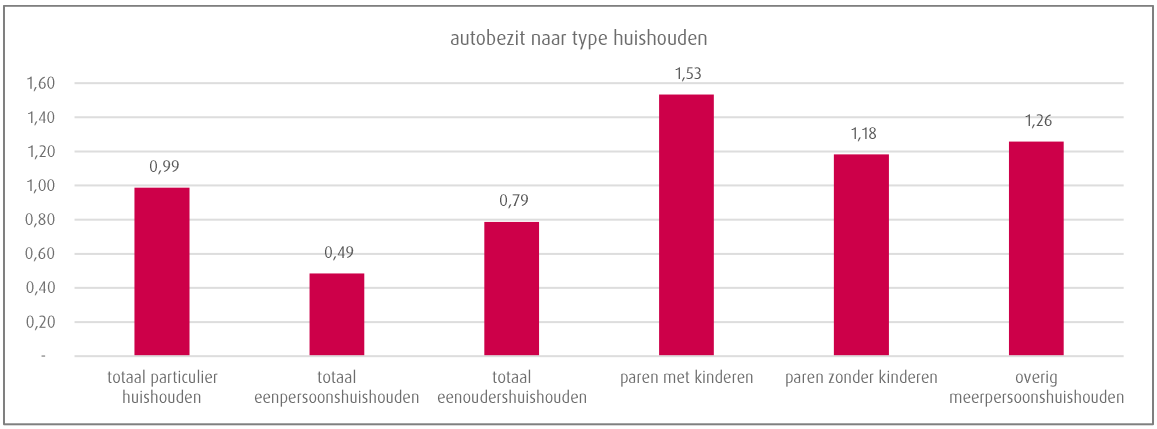
In het vorige hoofdstuk is het benodigde aantal parkeerplaatsen theoretisch berekend met behulp van de gemeentelijke parkeernormen. Er zijn echter bepaalde criteria van invloed op het benodigde aantal parkeerplaatsen. Bij de woningbouwontwikkeling aan de [redacted] is sprake van een specifieke doelgroep. 53 woningen binnen het bouwplan beschikken over één slaapkamer en zijn relatief klein. Van die 53 woningen zijn er 30 in het segment 'goedkoop' en 'middelduur 1' die specifiek worden aangeboden als 'startersappartement'. Het is dus aannemelijk dat de huishoudens die hierin gaan wonen van beperkte omvang zijn; gezinnen met kinderen gaan zich er niet huisvesten.

Op basis van cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek is bekend dat de specifieke doelgroep van deze appartementen een lager dan gemiddeld autobezit hebben. Omdat de gemeentelijke parkeernorm uitgaat van een gemiddelde situatie, is binnen deze studie onderzocht wat het effect is van de specifieke doelgroep op de parkeervraag.

Tevens zet de ontwikkelaar deelauto's in bij de ontwikkeling. Dit heeft effect op het autobezit van de bewoners. Het effect van dit mobiliteitsconcept op het autobezit wordt binnen dit hoofdstuk onderzocht. De OV-bereikbaarheid van de ontwikkellocatie en de beschikbare gemeenschappelijke fietsvoorzieningen worden daarbij ook in beschouwing genomen.

4.1 Autobezit naar type huishouden

De gemeentelijke parkeernormen zijn gebaseerd op de CROW kencijfers die uitgaan van het gemiddelde autobezit dat in die stedelijkheidsgraad voorkomt. Om het autobezit voor verschillende typen huishoudens te analyseren, is gebruikgemaakt van gegevens van CBS Statline: 'Huishoudens in bezit van auto of motor; huishoudkenmerken, 2015'.
Figuur 4.1 geeft het gemiddelde aantal auto's per type huishouden weer, op basis van CBS Statline. Bij deze analyse is aangenomen dat het aantal huishoudens dat drie of meer auto's bezit, gemiddeld drie auto's bezit.



Figuur 4.1: Autobezit per huishouden per type huishouden (CBS 2015)

Figuur 4.1 laat zien dat de huishoudsamenstelling van grote invloed is op het gemiddelde autobezit. Gezinnen gaan zich doorgaans niet vestigen in kleine woningen. Kleinere woningen zijn aantrekkelijk voor één- en tweepersoonshuishoudens. De te realiseren woningen met één slaapkamer zijn derhalve geschikt voor één- en tweepersoonshuishoudens. Bij deze specifieke doelgroep[5] is het gemiddelde autobezit 80% van het gemiddelde autobezit per huishouden (0,79 auto per huishouden ten opzichte van 0,99 auto per huishouden).

Uitgaande van de doelgroep 'één- en tweepersoonshuishoudens' van de appartementen met één slaapkamer, bedraagt de parkeervraag van bewoners 80% van de parkeervraag conform de gemeentelijke parkeernormen. In totaal gaat het om 53 appartementen verdeeld over de verschillende prijssegmenten.

4.2 Mobiliteitsconcept

Slokker Vastgoed gaat elektrische deelauto's stallen bij de woningontwikkeling, ten behoeve van de bewoners. Het principe van autodelen is dat meerdere mensen gebruik maken van dezelfde auto. Het voordeel van autodelen is dat bewoners wel gebruik kunnen maken van een auto, maar deze niet hoeven te bezitten.
Verschillende onderzoeken[6] zijn beschikbaar naar de effecten van autodelen op het autobezit. Uit deze onderzoeken blijkt dat de parkeerbehoefte van bewoners met 15% tot

[5] Onder 1- tot 2-persoonshuishoudens kunnen de categorieën 1-persoonshuishouden en paren zonder kinderen vallen. Het gewogen gemiddelde van deze categorieën is gehanteerd om het gemiddelde autobezit te bepalen.

[6] - CROW/KpVV, Factsheet 5 argumenten voor autodelen, 2016.
- Planbureau voor de Leefomgeving, Effecten van autodelen op mobiliteit en CO2-uitstoot, 2015.

30% gereduceerd kan worden ten gevolge van het stallen van deelauto's. Momenteel hanteren de aanbieders van deelauto's, waaronder We Drive Solar, veelal de volgende uitgangspunten: per 30 woningen wordt 1 deelauto aangeboden, waarbij elke deelauto 5 eigen auto's vervangt. Bij de locatieontwikkeling is ruimte voor 2 deelauto's, die gezamenlijk 10 (5 x 2) eigen auto's vervangen. Per saldo daalt de parkeervraag met 8 (10 – 2) parkeerplaatsen.

Het faciliteren van het deelautogebruik betekent dat het autodelen zo eenvoudig mogelijk wordt gemaakt. Dit betekent onder meer dat:

- de deelauto's binnen de ontwikkeling (op eigen terrein) beschikbaar moeten zijn;
- variëteit wordt geboden in het aanbod van de deelauto's;
- gemak en flexibiliteit wordt geboden aan de gebruikers van de deelauto's, bijvoorbeeld door een huismeester die praktische zaken regelt in geval van pech, onderhoud en schoonmaken.

OV-bereikbaarheid

Bij een goede OV-bereikbaarheid van een locatie zullen bewoners (en wellicht bezoekers) sneller geneigd zijn het openbaar vervoer te kiezen boven de auto, waardoor het autobezit en -gebruik kan afnemen. Op circa 7 minuten fietsen is het NS-station van Zwolle gevestigd waar vanuit de steden Groningen, Leeuwarden, Utrecht en Deventer goed bereikbaar zijn. Tevens is op circa 400 meter loopafstand de bushalte 'Katwolderplein/Centrum' gelegen. Vanaf deze bushalte rijdt in de spits 4 keer per uur een bus naar Apeldoorn.

De ontwikkellocatie is hierdoor goed ontsloten met het openbaar vervoer. Dit is passend bij de gebiedsindeling van Zwolle (conform de gemeentelijke parkeernormering) waarbij de locatie is gelegen in de schil van het centrum. Hierbij is rekening gehouden met het goede aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen zoals het openbaar vervoer.

Fietsenstallingen en mobiliteitsvisie Zwolle

De ontwikkelaar heeft als doel van het bouwplan geformuleerd: het stimuleren van fietsen. In het ontwerp zijn meerdere fietsenstallingen opgenomen. De fietsenbergingen worden zoveel mogelijk in de plinten van de appartementenblokken opgelost en in de kelder. Op deze wijze sluit de ontwikkelaar aan bij de gemeentelijke 'Mobiliteitsvisie 2020 – 2030'. De gemeente Zwolle gaat het fietsen en wandelen aantrekkelijker maken.
Daarmee blijft de stad voor alle vervoersmiddelen beter bereikbaar. Het openbaar vervoer en de fiets als concurrent voor de auto, zowel in reistijd als in de kwaliteit van het vervoer.
Zowel bij de (her)inrichting van de buitenruimte als bij nieuwbouwprojecten ontwerpt de gemeente vanuit de voetganger en fietser.

- Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid (KiM), Mijn auto, jouw auto, onze auto – Deelautogebruik in Nederland: omvang, motieven en effecten, december 2015.

Hierbij wordt het **'STOP-principe'** gehanteerd: **S**tappen, **T**rappen, **O**penbaar Vervoer en **P**rivé-vervoer. De ambitie van Zwolle is om innovatieve oplossingen in te zetten als bijdrage aan het oplossen van mobiliteitsvraagstukken.

De ontwikkelaar wil door middel van de te realiseren fietsenstallingen het fietsgebruik, en daarmee het gebruik van een duurzame mobiliteitsvorm, bij de ontwikkeling actief stimuleren. Kwalitatief hoogwaardige en makkelijk toegankelijke fietsenstallingen onderschrijven het effect van de verlaging van het autobezit door het aanbieden van het mobiliteitsconcept.

4.3 Resultaat parkeerbalans specifieke eigenschappen ontwikkeling

Uitgegaan wordt van het stallen van 2 deelauto's, die 10 eigen auto's van de bewoners vervangen. De deelauto's worden gestald op maaiveld, waar twee parkeerplaatsen gereserveerd zijn. Daarnaast wordt ervan uitgegaan dat 53 appartementen met één slaapkamer enkel geschikt zijn voor 'één- en tweepersoonshuishoudens'. De resulterende berekening van de parkeerbalans is opgenomen in tabel 4.1.

woningtype	aantal	doelgroep	correctie factor	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
koop, appartement, goedkoop	20	bewoners	-	-	-	-	-	-	-	-	-
waarvan 1 slaapkamer	20	bewoners	0,8	8,0	8,0	14,4	16,0	12,8	9,6	12,8	11,2
koop, appartement, midden l	10	bewoners	-	-	-	-	-	-	-	-	-
waarvan 1 slaapkamer	10	bewoners	0,8	4,0	4,0	7,2	8,0	6,4	4,8	6,4	5,6
koop, appartement, midden ll	26	bewoners	-	-	-	-	-	-	-	-	-
waarvan 1 slaapkamer	26	bewoners	0,8	12,5	12,5	22,5	25,0	20,0	15,0	20,0	17,5
koop, appartement, duur	47	bewoners	-	-	-	-	-	-	-	-	-
waarvan 1 slaapkamer	1	bewoners	0,8	0,6	0,6	1,2	1,3	1,0	0,8	1,0	0,9
waarvan 2+ slaapkamers	46	bewoners		29,9	29,9	53,8	59,8	47,8	35,9	47,8	41,9
koop, woning, duur	4	bewoners		2,6	2,6	4,7	5,2	4,2	3,1	4,2	3,6
stallen deelauto's				2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
afname parkeervraag door deelauto's				-5,0	-5,0	-9,0	-10,0	-8,0	-6,0	-8,0	-7,0
totaal	*107*	*bewoners*		*52,6*	*52,6*	*94,7*	*105,2*	*84,2*	*1*	*84,2*	*73,7*
parkeeraanbod kelder				*103*	*103*	*103*	*103*	*103*	*103*	*103*	*103*
Parkeeraanbod deelauto's maaiveld				*2*	*2*	*2*	*2*	*2*	*2*	*2*	*2*
overschot/tekort				***52,4***	***52,4***	***10,3***	***-0,2***	***20,8***			***3***

Tabel 4.1: Resultaat parkeerbalans inclusief autobezit specifieke doelgroep en stallen deelauto's

Het autobezit van de doelgroep 'één- en tweepersoonshuishoudens' en het stallen van 2 deelauto's resulteert in een maatgevende parkeervraag van 105 parkeerplaatsen op een werkdagnacht, waarvan 2 voor deelauto's en 103 parkeerplaatsen voor bewoners. Het parkeeraanbod van 103 parkeerplaatsen in de parkeerkelder en 2 parkeerplaatsen op maaiveld is voldoende om op alle momenten het benodigde aantal parkeerplaatsen voor de bewoners te faciliteren.

De ontwikkelaar is voornemens bij de 30 kleine woningen geen parkeerplaats aan te bieden. Het betaald parkeren in de omgeving en het feit dat deze bewoners geen aanspraak kunnen maken op een parkeervergunning zal er in de praktijk toe leiden dat de toekomstige bewoners mensen zonder auto zijn. Bij de overige 77 woningen wordt één parkeerplaats per woning contractueel mee verkocht. Gebruikers kopen een eigen parkeerplaats op nummer. De resterende parkeercapaciteit in de parkeergarage wordt dit uitsluitend binnen de VVE aangeboden. Mensen van buiten het gebouw kunnen hierdoor geen aanspraak maken op een parkeerplaats. Ook bij onderlinge verkoop kan dit alleen binnen de VVE. Dit wordt vastgelegd in de leveringsakte. Hierin wordt ook vastgelegd dat bewoners geen aanspraak

kunnen maken op een parkeervergunning, die nodig is om in de openbare ruimte te kunnen parkeren.

De ontwikkelaar van het plan wil toekomstige bewoners een alternatief voor autobezit aanbieden in de vorm van deelauto's, dat tevens wordt opgenomen in de leveringsakte van de woning. Het succes van deelmobiliteit staat of valt met een goede start. Daarom krijgen bewoners direct na oplevering van de woning een kennismakingsabonnement met ritbundel, waarmee zij zonder financiële risico's kunnen proberen of gebruik van deelmobiliteit iets voor hen is. De ervaring leert dat met een kennismakingsperiode veel vragen en onzekerheden weggenomen kunnen worden. Momenteel worden gesprekken gevoerd tussen de ontwikkelaar met mogelijke deelautoaanbieders om hierover concrete afspraken te maken. De deelauto's worden door de initiatiefnemer ingezet gedurende 3 jaar na de oplevering. Daarna is het aan de vereniging van eigenaars om dit concept door te zetten.

Onder deze voorwaarden is de parkeercapaciteit in de parkeergarage voldoende. In de directe omgeving van de ontwikkellocatie is een betaald parkeren regime van kracht. Tevens komen de bewoners niet in aanmerking voor een parkeervergunning, omdat wordt afgeweken van de gemeentelijke parkeernorm. Bewoners gaan derhalve niet op straat staan waardoor er geen parkeeroverlast in de wijk ontstaat. De bewoners weten dit bij de koop van de woning en dus wordt er een bewuste keuze gemaakt.

4.4 Invulling commerciële ruimte

Op de begane grond is plek voor commerciële ruimte (maximaal 395 m^2), als onderdeel van de VVE. Daarbij wordt rekening gehouden met een parkeerbehoefte van 8 parkeerplaatsen ten behoeve van deze commerciële ruimte. Dit wordt gefaciliteerd op de resterende parkeercapaciteit in de parkeergarage.

5. Verkeersgeneratie

5.1 Aanpak en uitgangspunten

Bewoners en bezoekers van de te realiseren woningen en commerciële plint genereren een bepaalde hoeveelheid verkeer als gevolg van de verplaatsingen die ze maken. Bewoners gaan naar het werk, doen boodschappen en krijgen familie en vrienden op bezoek. Ook is er sprake van bezorgend en/of verzorgend verkeer (vuilnisauto's, bezorging van boodschappen, goederen etc.). Deze verplaatsingen worden (deels) per auto gemaakt. Met behulp van CROW-kencijfers uit publicatie 381: 'Toekomstbestendig parkeren' is de verkeersgeneratie van de nieuwbouwontwikkeling in kaart gebracht. De verkeersgeneratie

bestaat uit een optelling van de verkeersproductie (vertrekkend verkeer) en -attractie (aankomend verkeer).

Binnen de CROW kencijfers wordt onderscheid gemaakt naar stedelijkheidsgraad en de ligging van de ontwikkellocatie ten opzichte van het centrum. Conform de CBS statistieken is Zwolle 'sterk stedelijk' en is de ontwikkellocatie gelegen in de schil van het centrum. Gemeente Zwolle houdt voor haar kencijfers het gemiddelde van het CROW aan. De bijbehorende verkeersgeneratiekencijfers zijn hieronder in tabel 5.1 opgenomen. De weergegeven waarden betreffen motorvoertuigen (mvt) per etmaal per functie op een gemiddelde weekdag.

functie	kencijfer verkeersgeneratie weekdag
commerciële plint	8,7 motorvoertuigen per 100m² bvo
koop, appartement, goedkoop	4,3 motorvoertuigen per woning
koop, appartement, midden	5,1 motorvoertuigen per woning
koop, appartement, duur	6,8 motorvoertuigen per woning
koop, woning, duur	6,8 motorvoertuigen per woning

Tabel 5.1: Kencijfers verkeersgeneratie in motorvoertuigen (mvt) per etmaal op een gemiddelde weekdag

Voor de analyse naar de kwaliteit van de verkeersafwikkeling wordt echter gerekend met de verkeersgeneratie op een gemiddelde werkdag, omdat het aantal verplaatsingen dan hoger is. De aantallen motorvoertuigen op een werkdag worden omgerekend naar ochtend- en avondspitsuur.

Conform CROW-richtlijnen betekent dit het volgende:

- De omrekenfactor van commerciële dienstverlening van weekdag naar werkdag bedraagt 1,33;
- Het aandeel verkeer op werkdag van commerciële plint bedraagt 5% in het ochtendspitsuur en 10% in het avondspitsuur;
- De omrekenfactor van woningen van weekdag naar werkdag bedraagt 1,11;
- Het aandeel verkeer op werkdag van woningen bedraagt 8% in het ochtendspitsuur en 9% in het avondspitsuur.

5.2 Huidige situatie

Op de ontwikkellocatie is momenteel een kantorenpand gelegen. Dit heeft in de huidige situatie een oppervlakte van 5.400 m² bvo. De verkeersgeneratie van de huidige situatie is weergegeven in tabel 5.2.

	weekdag	werkdag	ochtendspitsuur	avondspitsuur
kantoren	470	630	32	63

Tabel 5.2: Verkeersgeneratie huidige situatie

Uit de tabel blijkt dat de huidige verkeersgeneratie op een werkdag circa 630 motorvoertuigen per werkdagetmaal bedraagt. Daarin is de avondspits drukker dan de ochtendspits. Door het vervallen van het kantoor komt de berekende verkeersgeneratie in de toekomst te vervallen. Dit wordt in de toekomstige situatie in mindering gebracht op de verkeersgeneratie van de woningen.

5.3 Resultaat

De berekende verkeersgeneratie tijdens een weekdag, werkdag en in de ochtend- en avondspits voor de nieuwe situatie zijn weergegeven in tabel 5.3.

functie	weekdag	werkdag	ochtendspitsuur	avondspitsuur
commerciële plint	34,3	45,7	2,3	4,5
koop, appartement, goedkoop	86,0	95,5	7,6	8,6
koop, appartement, midden	183,6	203,8	16,3	18,3
koop, appartement, duur	319,6	354,8	28,4	31,9
koop, woning, duur	27,2	30,2	2,4	2,7
totaal	**650,8**	**730,0**	**57**	**66**
totaal afgerond op 10-tallen	**660**	**730**	**60**	**70**

Tabel 5.3: Verkeersgeneratie toekomstige situatie

Uit de tabel blijkt dat op een werkdag circa 730 voertuigen per werkdagetmaal rijden rond de ontwikkellocatie. Ten opzichte van de huidige situatie, met invulling als kantoor, neemt

de verkeersintensiteit toe met circa 100 mvt/etmaal. Dit verkeer verdeelt zich over de wegvakken in de omgeving afhankelijk van de herkomst/bestemming. De [redacted] is onderdeel van de noordelijke centrumring. In de huidige situatie heeft de weg een breed profiel, voorzien van fietsstroken. De huidige verkeersintensiteiten zijn niet bekend, maar bedragen naar verwachting, op basis van de huidige vormgeving en ligging in het netwerk, circa 7.000 tot 10.000 mvt/etmaal[7]. De toename als gevolg van de geplande ontwikkeling is daarmee beperkt.

De kwaliteit van de verkeersafwikkeling is leidend in de spitsperioden (ochtend- en avondspitsuur). Ten opzichte van de huidige verkeersgeneratie neemt de verkeersintensiteit door de woningbouw toe met circa 60 tot 70 mvt/uur. Gemiddeld betekent dit een toename van circa 1 auto per minuut. Dit is een dermate beperkte toename dat dit niet waarneembaar van invloed is op de kwaliteit van de verkeersafwikkeling. Het extra verkeer gaat op in de reguliere verkeersintensiteit.

6. Conclusies

Uit het gehouden onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- Ten behoeve van de ontwikkeling wordt onder het gebouw een parkeerkelder gerealiseerd met een aanbod van 103 parkeerplaatsen. Daarnaast worden op maaiveld 2 parkeerplaatsen voor deelauto's gerealiseerd en wordt de bestaande parkeerplaats aan de [redacted] aangepast en uitgebreid met 3 extra plekken.
- Op basis van de gemeentelijke parkeernormering hebben de bewoners van de woningen een maatgevende parkeervraag van 128 parkeerplaatsen tijdens een werkdagnacht. Dit resulteert in een parkeertekort van 25 parkeerplaatsen.
- De bezoekers van de woningen genereren, op basis van de gemeentelijke parkeernormering, een maatgevende parkeervraag van 32 parkeerplaatsen op de zaterdagavond welke worden gefaciliteerd in de openbare ruimte.
- De parkeerdrukmeting laat zien dat er restcapaciteit in de openbare ruimte is op de maatgevende dagdelen.
- Op de dagdelen dat een tekort aan parkeerplaatsen voor bewoners in de parkeerkelder bestaat, is er voldoende parkeercapaciteit in de openbare ruimte binnen 100 meter van de ontwikkellocatie.
- Ook de parkeerplaatsen voor bezoekers van woningen en commerciële functies kunnen worden opgelost in de openbare ruimte binnen 500 meter van de ontwikkellocatie.
- Bij het oplossen van parkeerplaatsen in de openbare ruimte wordt de wenselijke capaciteit van 80% niet overschreden.

[7] Inschatting Goudappel.

- Het autobezit van de doelgroep ‘één- en tweepersoonshuishoudens’ en het stallen van 2 deelauto’s resulteert in een maatgevende parkeervraag van 105 parkeerplaatsen op een werkdagnacht inclusief 2 voor de deelauto’s. Het parkeeraanbod in de parkeerkelder en de 2 plekken voor deelauto’s op maaiveld is voldoende om op alle momenten in het benodigde aantal parkeerplaatsen voor bewoners te voorzien. Omdat bij 30 van de kleine woningen geen eigen parkeerplek wordt aangeboden, en de ontwikkellocatie is gelegen in gereguleerd gebied kunnen deze bewoners conform de leveringsakte geen aanspraak maken op een parkeerplaats. De resterende parkeerplaatsen in de parkeergarage worden binnen de VVE verkocht.
- De verkeersgeneratie van de commerciële plint en de woningen samen bedraagt circa 660 motorvoertuigen per weekdagetmaal en 730 per werkdagetmaal. Ten opzichte van de huidige verkeersintensiteit betreft dit een beperkte verkeerstoename op de wegvakken in de omgeving van de planontwikkeling.
- De verkeerstoename in de spitsperioden is dermate beperkt dat dit niet waarneembaar van invloed is op de kwaliteit van de verkeersafwikkeling.

Goudappel
MOBILITEIT BEWEEGT ONS

Bijlage 1 – Parkeerdrukmeting NDC

Resultaten parkeeronderzoek Zwolle

Projectcode: 000766
Mei/ juni 2021

Zone 1: 0-100 meter loopafstand
Zone 2: 100-250 meter loopafstand

Sectie	Omschrijving sectie	Zone	Parkeercapaciteit				Parkeerdruk in aantallen							
			Betaald		Vergunning*	Totaal	Do 27 mei 2021	Za 29 mei 2021		Zo 30 mei 2021	Di 1 juni 2021			
			Vak	Langs	Vak		20.00 uur	15.00 uur	20.00 uur	15.00 uur	11.00 uur	15.00 uur	20.00 uur	>23.00 uur
1	[redacted]	1				0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	[redacted]				6	6	0	0	0	0	0	0	0	0
3	[redacted]		4	4		8	2	3	3	3	2	1	3	4
4	[redacted]			16		16	10	11	6	6	7	9	10	10
5	[redacted]	2		2		2	1	2	1	2	1	1	0	1
6	[redacted]	2	4			4	2	2	2	3	1	2	4	2
7	[redacted]	2	2			2	1	1	2	2	1	1	2	2
8	Parkeerplaats [redacted]	2	37			37	18	33	16	13	6	8	11	7
9	[redacted]	2		5		5	4	4	2	5	3	2	2	2
10	[redacted]	2	12			12	5	6	4	4	5	5	6	7
11	[redacted]	2		4		4	4	4	3	4	3	2	3	4
12	[redacted]	2		3		3	1	3	2	2	1	3	3	3

Goudappel

MOBILITEIT BEWEEGT ONS

13	Van [redacted]	2		8	[redacted]	8	7	6	4	4	2	7	5	5
14	[redacted]	2	1	4	[redacted]	5	4	5	2	4	3	2	2	3
15	[redacted]	2	11		[redacted]	11	6	9	9	7	6	4	10	7
16	[redacted]	2	5		[redacted]	5	2	2	3	3	1	1	3	3
17	[redacted]	2	3		[redacted]	3	2	0	0	1	0	0	0	0
18	[redacted]	2			[redacted]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	[redacted]	1	8		[redacted]	8	5	5	4	3	3	4	5	3
20	[redacted]	1			5	5	0	0	0	0	0	0	0	0
21	[redacted]	1			9	9	0	0	0	0	0	0	0	0
22	[redacted]	1			9	9	0	0	0	0	0	0	0	0
23	[redacted]	2			[redacted]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	Ho[redacted]straat	2	3		[redacted]	3	1	2	2	1	0	0	3	3
25	[redacted]	2		6	[redacted]	6	0	0	0	0	0	0	0	0
26	[redacted]	2		8	[redacted]	8	2	0	0	0	0	0	0	1
27	[redacted]	2		14	[redacted]	14	4	1	1	2	1	1	2	1
28	Minervalaan	2			[redacted]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29	Hobbemastraat	2		4	[redacted]	4	4	3	2	2	1	1	3	3
30	Minervalaan	2			[redacted]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31	Hobbemastraat	2		5	[redacted]	5	4	0	1	1	0	1	2	3
32	Burgemeester Roeleweg	1			[redacted]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
33	Burgemeester Roeleweg	1			[redacted]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	Burgemeester Roeleweg	2			[redacted]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35	Burgemeester Roeleweg	2			[redacted]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36	Pannekoekendijk	2			[redacted]	0	0	0	0	0	0	0	0	0

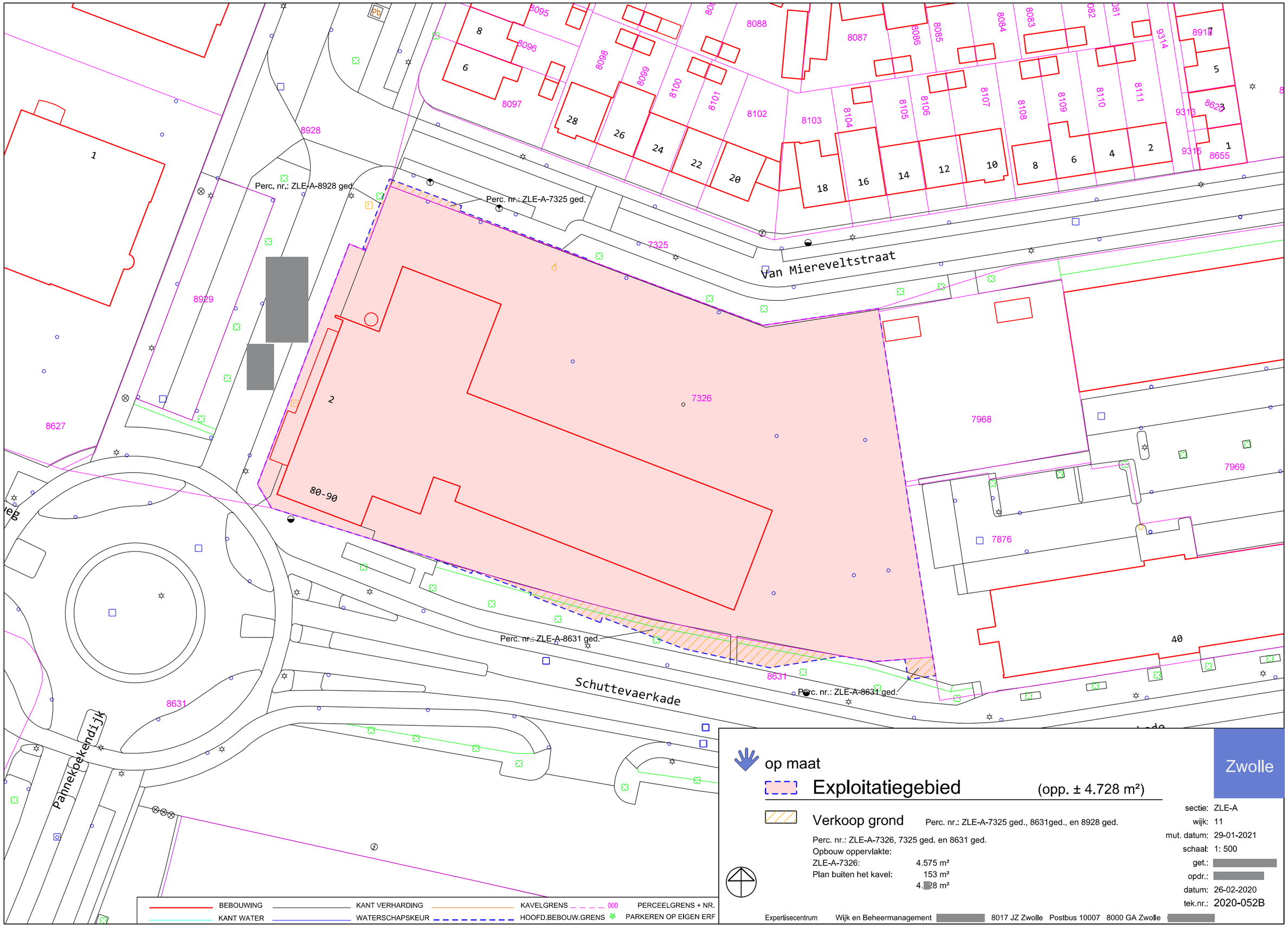
Goudappel

MOBILITEIT BEWEEGT ONS

37	Parkeerplaats [redacted]	1		6	[redacted]	6	3	8	2	0	1	0	2	1
38	Parkeerplaats [redacted]	1	63		[redacted]	63	15	38	13	49	21	20	17	9
39	[redacted]	1			[redacted]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	[redacted]	2			[redacted]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	Parkeerplaats [redacted]	2	83		[redacted]	83	20	72	14	20	23	29	18	12

Totaal zone 1: 0-100 meter loopafstand	75	26	29	130	35	65	28	61	34	34	37	27
Totaal zone 2: 100-250 meter loopafstand	161	63	0	224	92	155	70	80	58	70	79	69
Totaal	236	89	29	354	127	220	98	141	92	104	116	96

* Vergunningparkeerplaatsen zijn niet meegenomen tijdens het onderzoek en de -capaciteit



op maat

Exploitatiegebied (opp. ± 4.728 m²)

Verkoop grond Perc. nr.: ZLE-A-7325 ged., 8631ged., en 8928 ged.

Perc. nr.: ZLE-A-7326, 7325 ged. en 8631 ged.
Opbouw oppervlakte:
ZLE-A-7326: 4.575 m²
Plan buiten het kavel: 153 m²
4.[redacted]28 m²

Zwolle

sectie: ZLE-A
wijk: 11
mut. datum: 29-01-2021
schaal: 1: 500
get.: [redacted]
opdr.: [redacted]
datum: 26-02-2020
tek.nr.: 2020-052B

Expertisecentrum Wijk en Beheermanagement [redacted] 8017 JZ Zwolle Postbus 10007 8000 GA Zwolle [redacted]

Paraaf Ontwikkelaar: Paraaf Gemeente:

Deventer
[redacted]
[redacted] Deventer
Postbus 161
[redacted] Deventer
T [redacted]
[redacted]@goudappel.nl

Den Haag
[redacted]
[redacted] Den Haag

Eindhoven
[redacted]
[redacted] Eindhoven

Leeuwarden
[redacted]
[redacted] Leeuwarden

Amsterdam
[redacted]
[redacted] Amsterdam

adviseurs mobiliteit
Goudappel Coffeng

Slokker Vastgoed

Parkeerbalans woningbouw [redacted]

Datum 3 april 2020
Kenmerk 006482.20200401.N1.02
Eerste versie 1 april 2020

1 Inleiding

Slokker Vastgoed is voornemens de bestaande kantorenlocatie aan de [redacted] in Zwolle te transformeren tot in totaal 102 wooneenheden (zie figuur 1.1 voor de ligging van de ontwikkellocatie). Het project omvat 60 appartementen, 15 penthouses, 7 grondgebonden woningen en 20 sociale koopappartementen en een commerciële plint. In totaal worden 103 parkeerplaatsen in een halfverdiepte parkeerkelder gerealiseerd. Slokker Vastgoed heeft Goudappel Coffeng BV verzocht de parkeerbalans voor de geplande ontwikkeling op te stellen. In voorliggende notitie wordt het resultaat beschreven.

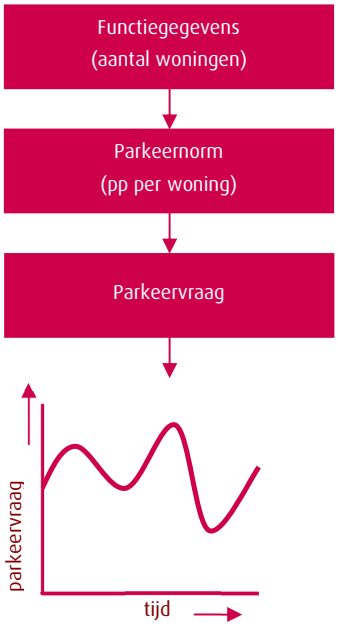


Figuur 1.1: Ligging ontwikkellocatie (bron ondergrond: Cyclomedia)

2 Gemeentelijke parkeernormering

2.1 Aanpak

Voor de geplande ontwikkeling in Zwolle is de parkeervraag bepaald met behulp van de gemeentelijke parkeernormen. De gemeente Zwolle heeft haar parkeerbeleid beschreven de 'Regeling parkeernormen 2016' (datum inwerkingtreding: 29-09-2016). De parkeervraag is berekend door het aantal woningen dat wordt gerealiseerd te vermenigvuldigen met de bijbehorende parkeernorm (het aantal benodigde parkeerplaatsen per woning).



Figuur 2.1: Berekening parkeervraag

Bij woningen kan daarbij onderscheid worden gemaakt tussen bewoners en bezoekers, die niet op alle momenten van de week een even grote parkeervraag genereren. De bewoners kennen de hoogste parkeervraag gedurende de nacht, terwijl het maatgevende moment voor de bezoekers van de woningen de zaterdagavond is. Door toepassing van aanwezigheidspercentages wordt rekening gehouden met dit effect. De parkeerplaatsen die worden gerealiseerd bij de ontwikkeling kunnen door verschillende parkeerders (doelgroepen) worden gebruikt. Dit wordt ook wel dubbelgebruik van parkeerplaatsen genoemd. Met de aanwezigheidspercentages worden de mogelijkheden van dit dubbelgebruik bepaald. In figuur 2.1 is de berekening van de parkeervraag geschematiseerd.

De parkeerbalans ontstaat door de berekende parkeervraag af te zetten tegen het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd.

Voor de commerciële voorzieningen in de plint worden geen parkeerplaatsen gerealiseerd. Het is de bedoeling vanuit de ontwikkelaar dat zich in de commerciële ruimten functies vestigen die geen parkeerbehoefte hebben.

2.2 Uitgangspunten

Functieprogramma

Het beoogde functieprogramma is per e-mail door Slokker Vastgoed opgegeven. Het functieprogramma bestaat uit in totaal 102 wooneenheden verdeeld over verschillende type woningen. In tabel 2.1 is het woningbouwprogramma naar woningtypen gepresenteerd. De onderverdeling tussen goedkoop, midden en dure woningen is overeenkomstig met het prijssegment conform het gemeentelijke parkeerbeleid.

			woningaantallen	
gebouw	goedkoop	midden	duur	totaal
a. appartementen	-	6	21	27
b. appartementen	-	-	8	8
b. stadswoningen	-	-	4	4
c. appartementen	-	10	14	24
d. appartementen	20	-	-	20
e. appartementen	-	11	5	16
f. stadswoningen	-	-	3	3
totaal	**20**	**27**	**55**	**102**

Tabel 2.1: Woningaantallen verdeeld naar woningtypen[1]

Ten behoeve van de woningen worden 103 parkeerplaatsen gerealiseerd. De woningbouw vindt plaats op de locatie van een bestaand kantoorpand met een omvang van 5.400 m² bvo en een parkeerterrein met 90 parkeerplaatsen. Het gebouw wordt gesloopt waardoor de functie en daarmee de bijbehorende parkeervraag komt te vervallen. Op basis van de omvang van het kantoor bedroeg de parkeervraag 84 parkeerplaatsen (1,55 ppl per 100 m² bvo). Het parkeerterreinen met 90 parkeerplaatsen was dus voldoende om de volledige parkeervraag op te vangen.

Gemeentelijke parkeernormen

In de 'Regeling Parkeernormen 2016' heeft de gemeente Zwolle haar parkeernormen opgenomen. De parkeernormen dienen als toetsingskader voor vastgoed ontwikkelingen, bestemmingsplannen en omgevingsvergunning en in de gemeente Zwolle. Met behulp van de parkeernormen wordt de omvang van de parkeeropgave inzichtelijk gemaakt. Dit betreft het benodigd aantal parkeerplaatsen waarin moet worden voorzien op het eigen terrein (op of onder de grond of in, op of onder de bouwwerken behorende bij het plan) op basis van het gebruik van het terrein, het plan en/of het bouwwerk. De parkeeropgave wordt bepaald op basis van de parkeerkencijfers[2] van CROW[3]. Binnen de gemeentelijke parkeernormen is onderscheid

[1] Bron: Opgave m2 meter + slaapkamers en segmentering [redacted].pdf ontvangen per e-mail d.d. 3 maart 2020.

[2] CROW publicatie 381: Toekomstbestendig parkeren (December 2018).

[3] CROW is een landelijke kennisorganisatie op het gebied van infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer en werk en veiligheid.

gemaakt naar de ligging ten opzichte van het centrum. De ontwikkellocatie is conform de kaart 'locatie en stedelijkheidsgraad' van de gemeente Zwolle (d.d. 05-04-2016) gelegen in 'schil centrum' en in sterk stedelijk gebied. Binnen deze categorie is een bandbreedte beschikbaar. Conform het gemeentelijke parkeerbeleid wordt uitgegaan van de gemiddelde kencijfers in de bandbreedte. Samengevat zijn de gemeentelijke parkeernormen bepaald op basis van de volgende uitgangspunten:

- sterk stedelijk gebied;
- schil centrum;
- gemiddelde kencijfers binnen de bandbreedte.

In tabel 2.2 zijn de gemeentelijke parkeernormen naar woningtypen gepresenteerd.

type functie	parkeernorm*	eenheid
koop, appartement, duur	1,6	ppl per woning
koop, appartement, midden	1,5	ppl per woning
koop, appartement, goedkoop	1,3	ppl per woning
koop, huis, tussen/hoek	1,6	ppl per woning

* Waarvan aandeel bezoek 0,3 parkeerplaats per woning.

Tabel 2.2: Gemeentelijke parkeernormen per woningtype

Aanwezigheidspercentages

Bij het bepalen van de parkeeropgave wordt onderscheid gemaakt in aandelen gebruikers en bezoekers, zoals ook weergegeven in de te hanteren gemeentelijke parkeernormen. Gebruikers zijn de bewoners en de bedrijven die in een bouwwerk of op een terrein woonachtig of gevestigd zijn. Wanneer er gerekend wordt met meerdere functies met afwijkende aanwezigheidspercentages wordt rekening gehouden met meervoudig gebruik, mits aannemelijk is dat dat in de praktijk ook als zodanig zal functioneren. Dat is bij bewoners en bezoeker aan de woningen het geval. In tabel 2.3 staan de gehanteerde aanwezigheidspercentages gepresenteerd, welke afkomstig zijn uit CROW publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren).

	werkdag-ochtend	werkdag-middag	werkdag-avond	werkdag-nacht	koopavond	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag
bewoners	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
bezoekers	10%	20%	80%	0%	70%	60%	100%	70%

Tabel 2.3: Gehanteerde aanwezigheidspercentages (bron: CROW publicatie 381)

2.3 Resultaat gemeentelijke parkeerbalans

Aan de hand van het functieprogramma, de gehanteerde parkeernormen en aanwezigheidspercentages is de gemeentelijke parkeerbalans opgesteld. Uitgangspunt is dat de bezoekers van de woningen parkeren in de openbare ruimte en maken derhalve geen onderdeel uit van de parkeerbalans op eigen terrein. Dit heeft de ontwikkelaar afgestemd met de gemeente Zwolle.

Het resultaat van de parkeerbalans is opgenomen in tabel 2.4.

woningtype	omvang	doelgroep	zonder dubbelgebruik	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
koop, appartement, goedkoop	20	bewoners	20,0	10,0	10,0	18,0	20,0	16,0	12,0	16,0	14,0
koop, appartement, midden	27	bewoners	32,4	16,2	16,2	29,2	32,4	25,9	19,4	25,9	22,7
koop, appartement, duur	48	bewoners	62,4	31,2	31,2	56,2	62,4	49,9	37,4	49,9	43,7
koop, huis, tussen/hoek	7	bewoners	9,1	4,6	4,6	8,2	9,1	7,3	5,5	7,3	6,4
totaal	**102**	**bewoners**	**124**	**62**	**62**	**112**	**124**	**99**	**74**	**99**	**87**
parkeeraanbod			103	103	103	103	103	103	103	103	103
overschot/tekort			**-21**	**41**	**41**	**-9**	**-21**	**4**	**29**	**4**	**16**
bezoek woningen	102	bezoek	31	3	6	24	0	21	18	31	21

Tabel 2.4: Parkeervraag conform gemeentelijke parkeerbeleid

Uit tabel 2.4 blijkt dat het maatgevende moment van de ontwikkeling voor bewoners de werkdagnacht is met een totale afgeronde parkeervraag van 124 parkeerplaatsen. Op de meeste momenten in de week is het parkeeraanbod in de kelder (103 parkeerplaatsen) voldoende om de parkeervraag op te vangen. Op het maatgevende moment bedraagt de resterende parkeervraag, op basis van het parkeeraanbod, 21 parkeerplaatsen. De bezoekers van de woningen genereren een maatgevende parkeervraag van 31 parkeerplaatsen op de zaterdagavond welke worden opgevangen in de openbare ruimte.

3 Specifieke eigenschappen ontwikkeling

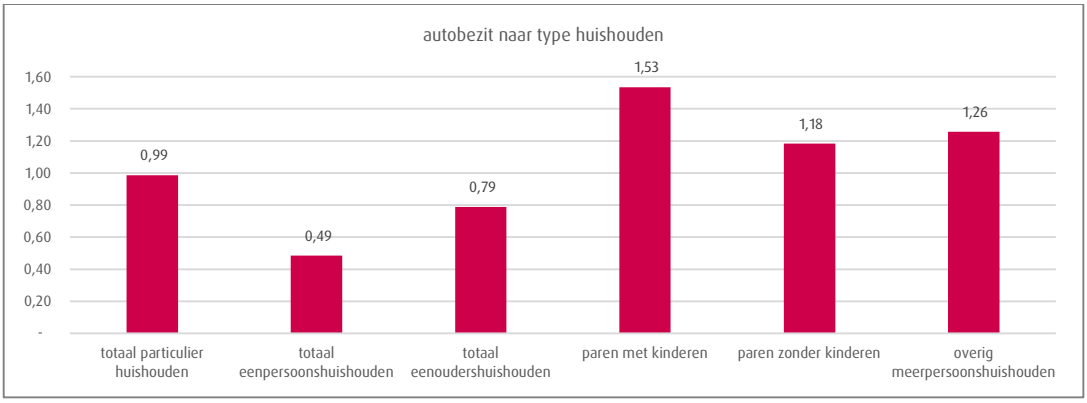
Bij de woningbouwontwikkeling aan de [redacted] is sprake van een specifieke doelgroep. Meerdere woningen binnen het bouwplan beschikken over één slaapkamer en zijn relatief klein. Het is dus aannemelijk dat de huishoudens die hierin gaan wonen van beperkte omvang zijn; gezinnen met kinderen gaan zich er niet huisvesten.

De verwachting is dat de specifieke doelgroepen van deze appartementen een lager dan gemiddeld autobezit hebben. Omdat de gemeentelijke parkeernorm uitgaat van een gemiddelde situatie, is binnen deze studie onderzocht wat het effect is van de specifieke doelgroep op de parkeervraag. In de analyse is gebruik gemaakt van cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Tevens is de ontwikkelaar voornemens om deelauto's te stallen bij de ontwikkeling. Dit heeft effect op het autobezit van de bewoners. Het effect van dit mobiliteitsconcept op het autobezit wordt binnen dit hoofdstuk onderzocht. De OV-bereikbaarheid van de ontwikkellocatie en de beschikbare gemeenschappelijke fietsvoorzieningen worden daarbij ook in beschouwing genomen.

3.1 Autobezit naar type huishouden

Om het autobezit voor verschillende typen huishoudens te analyseren, is gebruik gemaakt van op gegevens van CBS Statline: 'Huishoudens in bezit van auto of motor; huishoudkenmerken, 2015'. Figuur 3.1 geeft het gemiddelde aantal auto's per type huishouden weer, op basis van CBS Statline. Bij deze analyse is aangenomen dat het aantal huishoudens dat drie of meer auto's bezit, gemiddeld drie auto's bezit.



Figuur 3.1: Autobezit per huishouden per type huishouden (CBS 2015)

Figuur 3.1 laat zien dat de huishoudsamenstelling van grote invloed is op het gemiddelde autobezit. Gezinnen gaan zich doorgaans niet vestigen in kleine woningen. Kleinere woningen zijn aantrekkelijk voor één- en tweepersoonshuishoudens. De te realiseren woningen met één slaapkamer zijn derhalve geschikt voor één- en tweepersoonshuishoudens. Bij deze specifieke doelgroep[4] is het gemiddelde autobezit 80% van het gemiddelde autobezit per huishouden (0,79 auto per huishouden ten opzichte van 0,99 auto per huishouden).

Uitgaande van de doelgroep 'één- en tweepersoonshuishoudens' van de appartementen met één slaapkamer, bedraagt de parkeervraag van bewoners 80% van de parkeervraag conform de gemeentelijke parkeernormen. In totaal gaat het om 48 appartementen verdeeld over de verschillende prijssegmenten.

3.2 Mobiliteitsconcept

Slokker Vastgoed is voornemens om elektrische deelauto's te stallen bij de woningontwikkeling. Het principe van autodelen is dat meerdere mensen gebruik maken van dezelfde auto. Het voordeel van autodelen is dat bewoners wel gebruik kunnen maken van een auto, maar deze niet hoeven te bezitten. Verschillende onderzoeken[5] zijn beschikbaar naar de effecten van autodelen op het autobezit. Uit deze onderzoeken blijkt dat de parkeerbehoefte van bewoners met 15% tot 30% gereduceerd kan worden ten gevolge van het stallen van deelauto's. Momenteel hanteren de aanbieders van deelauto's, waaronder We Drive Solar, veelal de volgende uitgangspunten: per 30 woningen wordt 1 deelauto aangeboden, waarbij elke deelauto 5 eigen auto's vervangt. Uitgaande van de geschiktheid van dit mobiliteitsconcept voor de appartementen en stadswoningen, leidt tot het stallen van 3 (102 / 30) deelauto's, die gezamenlijk 15 (5 x 3) eigen auto's vervangen. Per saldo daalt, zonder toepassing van dubbelgebruik van de parkeerplaatsen, de parkeervraag met 12 (15 – 3) parkeerplaatsen.

Het faciliteren van het deelautogebruik betekent dat het autodelen zo eenvoudig mogelijk wordt gemaakt. Dit betekent onder meer dat:

- de deelauto's binnen de ontwikkeling (op eigen terrein) beschikbaar moeten zijn;
- variëteit wordt geboden in het aanbod van de deelauto's;
- gemak en flexibiliteit wordt geboden aan de gebruikers van de deelauto's, bijvoorbeeld door een huismeester die praktische zaken regelt in geval van pech, onderhoud en schoonmaken.

---

4 Onder 1- tot 2-persoonshuishoudens kunnen de categorieën 1-persoonshuishouden en paren zonder kinderen vallen. Het gewogen gemiddelde van deze categorieën is gehanteerd om het gemiddelde autobezit te bepalen.

5 - CROW/KpVV, Factsheet 5 argumenten voor autodelen, 2016.
- Planbureau voor de Leefomgeving, Effecten van autodelen op mobiliteit en CO2-uitstoot, 2015.
- Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid (KiM), Mijn auto, jouw auto, onze auto – Deelautogebruik in Nederland: omvang, motieven en effecten, december 2015.

OV-bereikbaarheid

Bij een goede OV-bereikbaarheid van een locatie zullen bewoners (en wellicht bezoekers) sneller geneigd zijn het openbaar vervoer te kiezen boven de auto, waardoor het autobezit en -gebruik kan afnemen. Op circa 7 minuten fietsen is het NS-station van Zwolle gevestigd waar vanuit de steden Groningen, Leeuwarden, Utrecht en Deventer goed bereikbaar zijn. Tevens is op circa 400 meter loopafstand de bushalte 'Katwolderplein/Centrum' gelegen. Vanaf deze bushalte rijdt in de spits 4 keer per uur een bus naar Apeldoorn.

De ontwikkellocatie is hierdoor goed ontsloten met het openbaar vervoer. Dit is passend bij de gebiedsindeling van Zwolle (conform de gemeentelijke parkeernormering) waarbij de locatie is gelegen in de schil van het centrum. Hierbij is rekening gehouden met het goede aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen zoals het openbaar vervoer.

Fietsenstallingen en mobiliteitsvisie Zwolle

De ontwikkelaar heeft als doel van het bouwplan geformuleerd: het stimuleren van fietsen. In het ontwerp zijn meerdere fietsenstallingen opgenomen. De fietsenbergingen worden zoveel mogelijk in de plinten van de appartementenblokken opgelost. Op deze wijze sluit de ontwikkelaar aan bij de gemeentelijke 'Mobiliteitsvisie 2020 – 2030'. De gemeente Zwolle gaat het fietsen en wandelen aantrekkelijker maken. Daarmee blijft de stad voor alle vervoersmiddelen beter bereikbaar. Het openbaar vervoer en de fiets als concurrent voor de auto, zowel in reistijd als in de kwaliteit van het vervoer. Zowel bij de (her)inrichting van de buitenruimte als bij nieuwbouwprojecten ontwerpt de gemeente vanuit de voetganger en fietser. Hierbij wordt het STOP-principe gehanteerd: Stappen, Trappen, Openbaar Vervoer en Privé-vervoer. De ambitie van Zwolle is om innovatieve oplossingen in te zetten als bijdrage aan het oplossen van mobiliteitsvraagstukken.

De ontwikkelaar wil door middel van de te realiseren fietsenstallingen het fietsgebruik, en daarmee het gebruik van een duurzame mobiliteitsvorm, bij de ontwikkeling actief stimuleren. Kwalitatief hoogwaardige en makkelijk toegankelijke fietsenstallingen onderschrijven het effect van de verlaging van het autobezit door het aanbieden van het mobiliteitsconcept.

3.3 Resultaat parkeerbalans specifieke eigenschappen ontwikkeling

Uitgegaan wordt van het stallen van 3 deelauto's, die 15 eigen auto's van de bewoners vervangen. Daarnaast wordt ervan uitgegaan dat 48 appartementen met één slaapkamer enkel geschikt zijn voor 'één- en tweepersoonshuishoudens'. De resulterende berekening van de parkeerbalans is opgenomen in tabel 3.1.

woningtype	omvang	doelgroep	correctie factor	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
koop, appartement, goedkoop	20	bewoners	0,8	8,0	8,0	14,4	16,0	12,8	9,6	12,8	11,2
koop, appartement, midden	27	bewoners	0,8	13,0	13,0	23,3	25,9	20,7	15,6	20,7	18,1
koop, appartement, duur	47	bewoners		30,6	30,6	55,0	61,1	48,9	36,7	48,9	42,8
koop, appartement, duur (1 slaapkamer)	1	bewoners	0,8	0,5	0,5	0,9	1,0	0,8	0,6	0,8	0,7
koop, huis, tussen/hoek	7	bewoners		4,6	4,6	8,2	9,1	7,3	5,5	7,3	6,4
stallen deelauto's				3	3	3	3	3	3	3	3
afname parkeervraag door deelauto's				-7,5	-7,5	-13,5	-15	-12	-9	-12	-10,5
totaal	**102**	**bewoners**		**52**	**52**	**91**	**101**	**82**	**62**	**82**	**72**
parkeeraanbod				103	103	103	103	103	103	103	103
overschot/tekort				**51**	**51**	**12**	**2**	**21**	**41**	**21**	**31**

Tabel 3.1: Resultaat parkeerbalans inclusief autobezit specifieke doelgroep en stallen deelauto's

Het autobezit van de doelgroep 'één- en tweepersoonshuishoudens' en het stallen van 3 deelauto's resulteert in een maatgevende parkeervraag van 101 parkeerplaatsen op een werkdagnacht. Een parkeeraanbod van 103 parkeerplaatsen in de onder gelegen kelder resulteert in een sluitende parkeerbalans. Kortom, er worden voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd om de parkeervraag van de ontwikkeling op te vangen.

In de directe omgeving van de ontwikkellocatie is een betaald parkeren regime van kracht. Tevens komen de bewoners niet in aanmerking voor een parkeervergunning omdat wordt afgeweken van de gemeentelijke parkeernorm. Bewoners gaan derhalve niet op straat staan waardoor er geen parkeeroverlast in de wijk ontstaat. De bewoners weten dit bij de koop van de woning en dus wordt er een bewuste keuze gemaakt.

4 Conclusies

Uit het gehouden onderzoek worden de volgende conclusies hetrokken:

- Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een parkeerkelder gerealiseerd met een aanbod van 103 parkeerplaatsen.
- Op basis van de gemeentelijke parkeernormering hebben de bewoners van de woningen een maatgevende parkeervraag van 124 parkeerplaatsen tijdens een werkdagnacht. Dit resulteert in een resterende parkeervraag van 21 parkeerplaatsen.
- De bezoekers van de woningen genereren, op basis van de gemeentelijke parkeernormering, een maatgevende parkeervraag van 31 parkeerplaatsen op de zaterdagavond welke worden opgevangen in de openbare ruimte.
- Het autobezit van de doelgroep ‘één- en tweepersoonshuishoudens’ en het stallen van 3 deelauto’s resulteert in een maatgevende parkeervraag van 101 parkeerplaatsen op een werkdagnacht. De realisatie van 103 parkeerplaatsen resulteert derhalve in een sluitende parkeerbalans.

Notitie verharding en groen

[redacted] te Zwolle

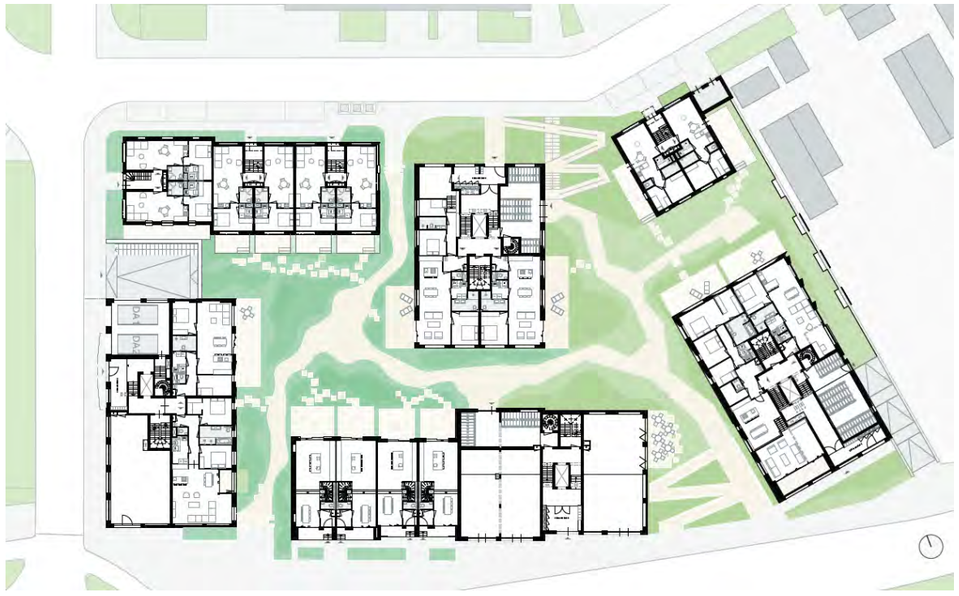
Op de locatie staat nu een kantoorgebouw, met daaromheen een parkeerplaats met enkele bomen. Het terrein is dus grotendeels verhard.

In de nieuwe situatie wordt tussen de gebouwen een daktuin aangelegd met veel groen en slechts bestrating wordt aangelegd waar nodig.

De hoeveelheid verhard oppervlak, en dus de hoeveelheid afstromend hemelwater, wordt in de nieuwe situatie verminderd.



Bestaande situatie, vrijwel geheel verhard



Nieuwe situatie: Een groene daktuin met beperkte verharding tussen de bouwvolumes

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

AANMELDINGSNOTITIE

Slokker Vastgoed

11 NOVEMBER 2021

Contactpersoon

[redacted]
Adviseur gebiedsontwikkeling

M [redacted]
E [redacted]@arcadis.com

Arcadis Nederland B.V.
Postbus 264
[redacted] Arnhem
Nederland

Inhoudsopgave

1 INLEIDING 4

1.1 Aanleiding 4

1.2 M.e.r.-beoordeling 4

1.3 Betrokken partijen 5

1.4 Leeswijzer 5

2 KENMERKEN EN LOCATIE VOORGENOMEN ACTIVITEIT 6

2.1 Locatie voorgenomen activiteit 6

2.2 Kenmerken voorgenomen activiteit 7

2.3 Kenmerken aanlegfase voorgenomen activiteit 9

2.4 Cumulatie met andere projecten 10

3 SOORT EN KENMEREN VAN HET POTENTIËLE EFFECT 14

3.1 Inleiding 14

3.2 Woon- en leefmilieu 14

3.3 Cultuurhistorie en archeologie 26

3.4 Natuur 27

3.5 Bodem 30

3.6 Water 33

3.7 Duurzaamheid 35

3.8 Hinder in de sloop- en aanlegfase 36

4 SAMENVATTING EN CONCLUSIE 38

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Slokker Vastgoed BV heeft het voornemen om de locatie aan de [redacted] in Zwolle, waar momenteel een kantoorgebouw is gevestigd, te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. De herontwikkeling bestaat uit de sloop van het bestaande kantoorgebouw en de realisatie van een gevarieerd aanbod van maximaal 110 woningen en appartementen in verschillende segmenten voor verschillende doelgroepen. Daarnaast zal er ruimte zijn voor maximaal 395 m^2 commerciële ruimte en worden er fietsenstallingen en een parkeerkelder aangelegd. In het plangebied wordt tevens een gesloten bodemenergiesysteem aangelegd dat de woningen en appartementen van warmte- en koude-energie zal gaan voorzien. Voor het bodemenergiesysteem is al een omgevingsvergunning verleend (d.d. 21 december 2020). Deze activiteit wordt om deze reden niet meegenomen in deze m.e.r.-beoordeling. Mogelijke milieueffecten zijn al separaat beoordeeld in de milieutoets die ten behoeve van de omgevingsvergunning is uitgevoerd. Wel is in paragraaf 2.4 aangegeven wat de relatie met de voorgenomen ontwikkeling aan de [redacted] is en of er sprake kan zijn van cumulatieve effecten.

De voorgenomen ontwikkeling van de woningen en appartementen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling aan de [redacted] planologisch mogelijk te maken, wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Gekoppeld aan het bestemmingsplan wordt de m.e.r. -beoordelingsprocedure doorlopen (zie verder in paragraaf 1.3). Voorliggende notitie betreft de aanmeldingsnotitie die ten behoeve van deze m.e.r.-beoordelingsprocedure is opgesteld en op basis waarvan het bevoegd gezag, de gemeente Zwolle, het m.e.r.-beoordelingsbesluit kan nemen. In deze aanmeldingsnotitie wordt getoetst in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling aan de [redacted] kan leiden tot belangrijke nadelige gevolgen.



Figuur 1: Het plangebied voor de herontwikkeling [redacted]

1.2 M.e.r.-beoordeling

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer moet bij initiatieven voor (de aanleg of het wijzigen van) bepaalde activiteiten worden beoordeeld of er sprake is van milieueffecten. In gevallen dat een besluit of plan betrekking heeft op activiteiten die voorkomen in de bijlage onderdeel C of D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet bepaald worden welke procedure doorlopen moet worden om mogelijke milieueffecten te beoordelen, de m.e.r -procedure of (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsprocedure.

De voorgenomen ontwikkeling, de herontwikkeling van [redacted], valt onder categorie D11.2 van onderdeel D van de bijlage in het Besluit m.e.r.: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op onder meer een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat. In het geval van [redacted] worden er maximaal 110 woningen gebouwd. Het bestemmingsplan geldt als besluit als bedoeld in kolom 4 van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Omdat het aantal van maximaal 110 woningen de drempelwaarde van 2000 woningen niet overschrijdt, is er sprake van een zogenaamde vergewisplicht. Dat betekent dat het bevoegd gezag, de gemeente Zwolle, zich er van moet vergewissen dat er als gevolg van deze voorgenomen herontwikkeling geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Hiertoe moet gekoppeld aan het bestemmingsplan een vormvrije m.e.r.-beoordelingsprocedure worden doorlopen. In het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordelingsprocedure is voorliggende aanmeldingsnotitie opgesteld.

Inhoudelijk geeft de (vormvrije) m.e.r.- beoordeling informatie op basis waarvan het bevoegd gezag kan bepalen of er al dan niet sprake kan zijn van ‘belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu’ als gevolg van de voorgenomen activiteit. Deze belangrijke nadelige gevolgen worden beoordeeld aan de hand van de selectiecriteria opgesomd in Bijlage III van de Europese Richtlijn m.e.r. voor projecten (2011/92/EU, in 2015 gewijzigd: 2014/52/EU). Deze criteria zijn:

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

Er kunnen twee uitkomsten van de m.e.r.-beoordeling zijn:

1. Indien belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten, moet een m.e.r.-procedure doorlopen worden.
2. Indien belangrijke nadelige milieugevolgen niet optreden, wordt gemotiveerd aangegeven dat geen m.e.r.-procedure wordt doorlopen.

Bij het oordeel of er aanleiding is om de m.e.r.-procedure te doorlopen, kan mede worden betrokken in welke mate er maatregelen kunnen worden getroffen om waarschijnlijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te vermijden of te voorkomen (mitigatie; 7.17 lid 4 Wet milieubeheer). Het college van Burgemeester en Wethouders (B&W) van de gemeente Zwolle is het bevoegd gezag voor het m.e.r.-beoordelingsbesluit.

1.3 Betrokken partijen

Initiatiefnemer:
Slokker Vastgoed BV
[redacted] Huizen

Bevoegd gezag
Gemeente Zwolle
Stadskantoor, [redacted], 8017 JZ Zwolle
Stadhuis, Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle
Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Nederland

1.4 Leeswijzer

Het bevoegd gezag moet beslissen of voor dit project een milieueffectrapport (MER) gemaakt dient te worden, vanwege de ‘belangrijke nadelige gevolgen die er voor het milieu kunnen zijn’. Hoofdstuk 2 gaat in op de kenmerken en de locatie van de voorgenomen activiteit. In hoofdstuk 3 zijn de mogelijke effecten van de aanleg en het gebruik van de voorgenomen herontwikkeling aan de [redacted] beschreven. In hoofdstuk 4 zijn de resultaten beknopt samengevat en zijn conclusies getrokken.

2 KENMERKEN EN LOCATIE VOORGENOMEN ACTIVITEIT

2.1 Locatie voorgenomen activiteit

Het plangebied voor de ontwikkeling De Zwaan [redacted] (hierna genoemd [redacted]) omvat de gronden aan de [redacted] in Zwolle. De locatie ligt ten noordwesten van de historische binnenstad van Zwolle, net buiten de stadsgracht. In het plangebied staat op dit moment een kantoorgebouw, waar momenteel sprake is van leegstandsbeheer. Het kantoorgebouw heeft een totale oppervlakte van 5.400 m^2. Naast het kantoorgebouw, aan de noord- en westzijde, is een groot privaat parkeerterrein gelegen, behorende bij het kantoorgebouw. Hier kunnen bezoekers en werknemers van het kantoorgebouw de auto parkeren.

Het plangebied grenst aan de oostzijde aan een hotel 'van de keten Campanile Hotel' en aan een woonwagenkamp met twee woonwagens, die achter het terrein van het hotel is gelegen samen met een indoor tafeltennishal. Daarachter ligt de woonwijk Dieze.

Aan de zuidzijde ligt het plangebied aan de [redacted], een 50-kilometerweg. Aan de andere kant van de weg ([redacted]) ligt een parkeerterrein met daaraan sluitend de stadsgracht en het appartementencomplex De Zwanenburcht. De stadsgracht maakt onderdeel uit van het stroomgebied Sallandse Weteringen/Schuttevaerhaven. De stadsgracht is een primaire watergang. Tussen de stadsgracht en het plangebied bevindt zich ook een regionale waterkering. De primaire watergang en de regionale waterkering zijn in beheer van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de [redacted] en aan de noordzijde aan de [redacted]. Op onderstaande luchtfoto is het plangebied weergegeven.



Figuur 2: Het plangebied voor de herontwikkeling [redacted]



Figuur 3: Het huidige kantoorgebouw aan de [redacted]

In de directe omgeving van het kantoorgebouw liggen nog een aantal kantoren maar er zijn in de loop van de jaren ook verschillende kantoorgebouwen getransformeerd naar woningen. De taxicentrale is bijvoorbeeld getransformeerd in drie studentenwooncomplexen en het voormalig kantoor van KPN is omgebouwd tot appartementen.

2.2 Kenmerken voorgenomen activiteit

De initiatiefnemer Slokker Vastgoed B.V. is voornemens om de [redacted] te herontwikkelen naar woningen. Hiervoor zal het bestaande kantoorgebouw (zoals beschreven in paragraaf 2.1) worden gesloopt en zullen op de vrijgekomen kavel nieuwe appartementen en woningen worden gebouwd. Ook is er ruimte (395 m^2) in de plint van de gebouwen voor commerciële functies.

In de voorgenomen ontwikkeling worden gebouwen ontwikkeld met verschillende bouwvolumes en hoogtes. De bouwhoogte varieert van 3 tot 13 bouwlagen (maximaal 43,4 meter hoog). Het hoogste gebouw is gepland op de hoek [redacted], bij de rotonde (zie Figuur 6). Hiermee wordt aangesloten op de bestaande bebouwing in de directe omgeving. De laagste bebouwing is gepland aan de noordzijde van het plangebied aan de [redacted]. Dit zorgt voor een goede overgang naar de bebouwing in de woonwijk Dieze.

De voorgevels van de verschillende gebouwen worden op een wisselende afstand van de rooilijn geplaatst, waardoor inspringingen ontstaan. Dit komt het verticale aangezicht ten goede. Bij de positionering van de gebouwen in het plangebied is er uit gegaan van een zoveel mogelijke open structuur. Zo wordt de buitenruimte tussen de gebouwen, zoveel als mogelijk, een open structuur en openbaar toegankelijk. Tussen de gebouwen wordt ook een openbare doorgang in het groen gecreëerd, die de verbinding legt tussen de [redacted] en de [redacted].



Figuur 4: Impressie van de woningbouwontwikkeling [redacted], gezien vanuit de [redacted] (Stedenbouwkundig ontwikkelingsplan, 3 december 2020)



Figuur 5: Impressie van de woningbouwontwikkeling [redacted], gezien vanuit de [redacted] (stedenbouwkundig ontwikkelingsplan, 3 december 2020)

Woningen
In de voorgenomen ontwikkeling zijn in totaal maximaal 110 koopappartementen en woningen voorzien, waarvan het merendeel bestaat uit appartementen. Deze appartementen en de grondgebonden woningen hebben verschillende woonoppervlaktes. Een deel van de appartementen wordt ingericht als penthouse. Door verschillende wooneenheden aan te bieden, ontstaat er een mix van verschillende prijsklassen in het goedkope, middeldure en dure segment, waardoor er verschillende doelgroepen worden aangetrokken.

De verschillende typen woningen zijn als volgt verdeeld:
- Er worden circa 20 goedkope koopappartementen ontwikkeld (20%).
- In het plan zijn circa 10 middeldure koopappartementen uit categorie 1 (10%).
- Daarnaast zijn er circa 30 middeldure koopappartementen uit de categorie 2 (25%) opgenomen in de plannen.
- Ten slotte worden er circa 50 koopappartementen en/of -woningen in het dure prijsklassement ontwikkeld (45%).

Voor de appartementen in de categorie goedkope koopappartementen en middeldure koopappartementen categorie 1 geldt een zelfbewoningsplicht. Dit is om te voorkomen dat de appartementen worden opgekocht en tegen dure huurprijzen worden verhuurd. Een deel van de appartementen wordt voorzien van een balkon. De bovenste appartementen/penthouses in de gebouwen krijgen een uitgespaard dakterras. De grondgebonden woningen zijn voorzien van een tuin die aansluit op de openbare binnentuin. Een klein deel van de appartementen zullen ook in de plint van de gebouwen worden gerealiseerd. De plint krijgt een gemixte invulling met woningen en commerciële functies. Onder een deel van de te realiseren gebouwen en openbare ruimte komt een halfverdiepte parkeerkelder te liggen. Deze parkeerkelder komt aan de binnenzijde van de bebouwing te liggen. Boven op de parkeerkelder wordt ook een binnentuin gerealiseerd. De parkeerkelder is te bereiken via de ingang die is gelegen aan de [redacted]. In totaal bestaat de parkeerkelder uit 103 parkeerplaatsen. Voor fietsen worden bergingen en fietsparkeerplekken ontwikkeld op verschillende plekken in de plinten en in de kelder.



Figuur 7: Indeling plangebied met de voorziene bebouwing en binnentuin

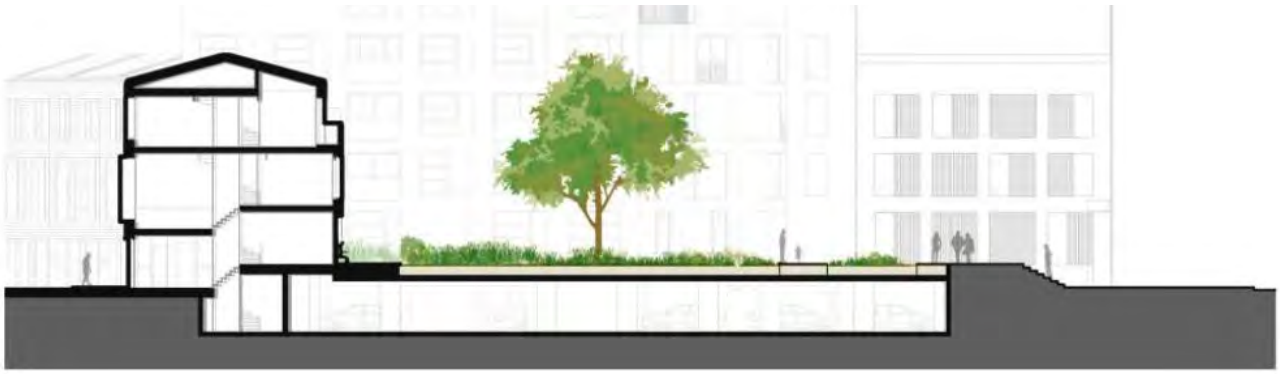


Figuur 6: Beoogde gebouwhoogtes van [redacted]

Commerciële ruimte
Naast de appartementen en woningen wordt er maximaal 395 m^2 aan commerciële ruimte gecreëerd. Bij de invulling van deze ruimte wordt gedacht aan kantoorruimte, horeca en publieksgerichte dienstverlening. De kantoorruimte kan mogelijk worden ingevuld met flexwerkplekken. Met het toevoegen van de commerciële functies wordt in de plint van de bebouwing een levendige woon- en werkomgeving gecreëerd.

Parkeerkelder
Binnen het plangebied is een half verdiepte parkeerkelder voorzien, aan de binnenzijde van de bebouwing. De parkeerkelder zal via verschillende bouwvolumes, via trappen en hellingbanen, bereikbaar zijn. Boven op de parkeerkelder zal de binnentuin worden vormgegeven. De ontwerphoogte van de randen van de parkeergarage komen globaal overeen met de hoogte van het midden van de gebouwen. De bovenkant van de parkeerkelder ligt ca. 1,5 meter beneden maaiveld van de binnentuin. Het maaiveld van de binnentuin ligt op 3,85 meter +NAP. De bodem van de parkeerkelder is voorzien op -0,2 meter +NAP. Voor het

gemotoriseerde verkeer is de halfverdiepte parkeerkelder bereikbaar via de ingang aan de [redacted].



Figuur 8: Doorsnede plangebied met ligging parkeergarage

Openbare ruimte
Zoals al aangegeven is er bij de positionering van de gebouwen uitgegaan van een zoveel mogelijk open structuur, waarbij de buitenruimte tussen de gebouwen zoveel als mogelijk een open structuur en openbaar toegankelijk zijn. Dit bestaat aan de binnenzijde van de bebouwing uit een openbare binnentuin, die deels op de halfverdiepte parkeerkelder wordt gerealiseerd. De binnentuin wordt zoveel mogelijk vergroend en voorzien van informele verharde paden en paadjes die door het groen slingeren. De privétuinen van de grondgebonden woningen grenzen aan de binnentuin. Tussen de gebouwen wordt ook een openbare groene doorgang gecreëerd die de verbinding legt tussen de [redacted] en de [redacted].





Figuur 9: Links: de open structuur met openbare doorgang globaal weergegeven. Rechts: een impressie van de binnentuin

2.3 Kenmerken aanlegfase voorgenomen activiteit

Voor de ontwikkeling van [redacted] is een stedenbouwkundig ontwikkelingsplan opgesteld. Hierop volgend zullen, na vaststelling van het bestemmingsplan, de ontwerpen worden gemaakt van de woningen/woonblokken. Voor de ontwikkeling van [redacted] moeten verschillende sloop- en bouwactiviteiten plaatsvinden tijdens de realisatiefase. Hieronder worden de specifieke bouwactiviteiten benoemd, die in de effectbeoordeling in voorliggende aanmeldingsnotitie zijn betrokken.

Slopen
Om de ontwikkelingen in het plangebied [redacted] mogelijk te maken, wordt het bestaande kantoorgebouw ([redacted]) gesloopt. Ingeschat wordt dat de sloopfase circa 3 maanden in beslag zal nemen. Voorafgaand aan de sloop wordt het huidige kantoorgebouw en de daarin aanwezige materialen geïnventariseerd. Bij de ontwikkeling is het voornemen zoveel als mogelijk de vrijkomende materialen te gebruiken in de nieuwbouw. Voor de sloopfase is een plan van aanpak opgesteld waarin onder

meer de sanering van asbest als ook de aanpak voor het demonteren van de materialen is opgenomen, dit wordt nader toegelicht in paragraaf 3.8.

Bouwen
Tijdens de bouw van [redacted] worden vier fasen doorlopen:
- Bouwrijp maken, inclusief verwijderen van oude kabels & leidingen.
- Aanleggen kabels en leidingen inclusief riolering.
- Realiseren van de woningen en appartementen in in één bouwstroom die opgedeeld is in drie fasen. De totale doorlooptijd van de bouw is 24 maanden.
- Woonrijp maken (aanplanten bomen, bestrating, et cetera).

Voor de half verdiepte parkeerkelder worden damwanden geslagen en wordt mogelijk gebruik gemaakt van tijdelijke bemaling bij de realisatie van de keldervloer. De uitvoeringsmethode van de parkeerkelder bepaalt de mate waarin grondwaterbemaling nodig is. In deze fase is de methode nog niet bekend. Deze zal op een later moment duidelijk zijn, zodra een aannemer is geselecteerd (zie ook paragraaf 3.6). Naar verwachting zal er wel al meer duidelijk zijn in de fase van het ontwerp bestemmingsplan. Mocht er bemaling nodig zijn, dan zal er een watervergunning worden aangevraagd bij en in afstemming met het waterschap Drents Overijsselse Delta. Gekoppeld aan deze vergunningprocedure zal op dat moment een separate (vormvrije) m.e.r.-beoordeling opgesteld worden, omdat het onttrekken van grondwater valt onder categorie D 15.2 van onderdeel D van de bijlage in het Besluit m.e.r.. Door het volgen van deze werkwijze worden mogelijke effecten op het grondwater in het kader van de vergunningverlening onderzocht en kunnen er, wanneer nodig, passende maatregelen getroffen worden om mogelijke negatieve effecten te voorkomen. Deze stappen zijn geborgd in de procedure bij de aanvraag van een watervergunning.

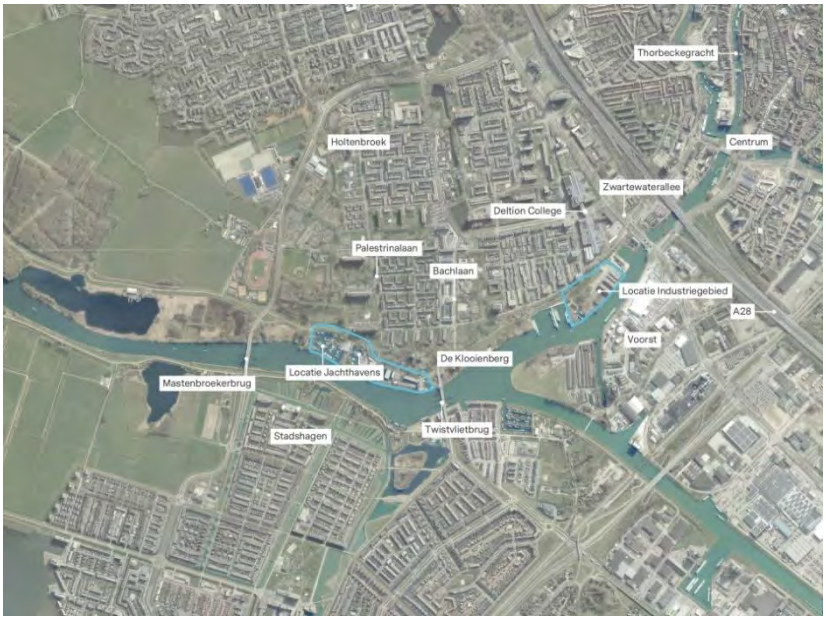
Het bouwmaterieel dat ingezet wordt bij de bouwactiviteiten zal relatief schoon materieel zijn, dit betekent mobiele werktuigen van STAGE-klasse IV-klasse of schoner. Werkzaamheden die in de hoogte plaats moeten vinden, worden met een hijskraan of lift uitgevoerd. In de aanlegfase wordt materieel aangevoerd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

Bouwperiode
De sloop- en aanlegfase wordt gefaseerd over drie jaar. Er zal begonnen worden met de sloopwerkzaamheden, hiermee wordt gestart 1e kwartaal 2022. De geplande bouw van de [redacted] zal van start gaan in het 3e kwartaal van 2022 en zal worden voltooid in het 3e kwartaal 2024. Dit is de voorlopige planning, die afhankelijk is van onder andere de te doorlopen bestemmingsplanprocedure. Gedurende deze tijd worden in totaal maximaal 110 woningen gerealiseerd, daarbij wordt er ook maximaal 395 m^2 aan commerciële ruimte, een half verdiepte parkeerkelder en binnentuin gerealiseerd die nader wordt ingevuld aan een specifieke functie.

2.4 Cumulatie met andere projecten

Ontwikkeling Zwartewater zone
Zwolle wil het gebied rondom het Zwartewater in Holtenbroek compleet vernieuwen. Hiervoor is begin 2019 door de gemeenteraad de gebiedsvisie voor de Zwartewater zone vastgesteld. De gebiedsvisie Zwartewater zone gaat over het gedeelte vanaf binnenstad tot aan Mastenbroekerbrug. De gebiedsvisie onderscheidt vier deelgebieden, voor elk deelgebied zijn mogelijke ontwikkelingsrichtingen en spelregels aangegeven. De deelgebieden zijn: [redacted]- Roelenweg, Triferto/Botermanhaven, de Klooienberg en de Jachthavens. De eerste twee deelgebieden vormen samen de Stadskades en de laatste twee deelgebieden de Stadsoevers. Met de ontwikkeling van de Zwartewater zone wordt het gebied met de verouderde en vervuilde industrie- en recreatiehavens aan de groene rand van Holtenbroek een plek waar iedereen kan wonen, werken en recreëren.

Op dit moment is de gemeente met de initiatiefnemers BEMOG Projectontwikkeling en BPD (Bouwfonds Property Development) bezig om voor twee deelgebieden (de jachthavens en Triferto/Botermanhaven) de plannen verder te ontwikkelen. Het deel Triferto/Botermanhaven is een bedrijventerrein, wonen is hier niet toegestaan omdat het te dicht bij bedrijventerrein Voorst ligt. Wel zijn hier kansen voor bijvoorbeeld vrijetijdsbesteding, zoals watersport en waterrecreatie, onderwijs, cultuur, horeca of kleine bedrijfsruimten. Op de plek waar de havens liggen, is het idee om het gebied zo in te richten dat mensen er kunnen wonen, wandelen en het water kunnen beleven.



Figuur 10: De twee ontwikkellocaties, jachthavens en Triferto/Botermanhaven, uit de gebiedsvisie Zwartewaterzone (bron: gemeente Zwolle)

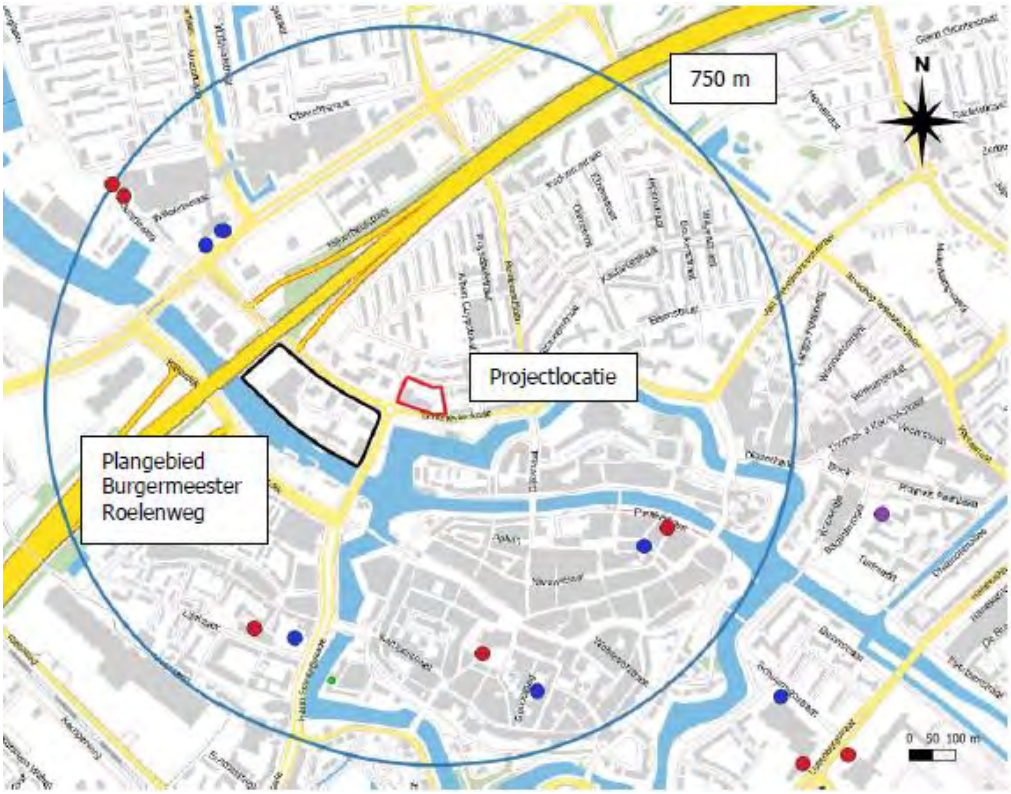
De ontwikkeling van (het eerste deel) de Zwartewater zone bevindt zich in de planuitwerkingsfase. Er wordt verwacht dat het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan in het tweede kwartaal van 2021 aan de gemeenteraad kan worden aangeboden. In het derde kwartaal van 2021 zal het plan vervolgens verder worden uitgewerkt door het invullen van de openbare ruimte en architectuur. Omwonenden en toekomstige bewoners gaan hierover meedenken. In 2022 zal het plan de planologische procedure doorlopen voor het wijzigen van het omgevingsplan. Er wordt in 2024 verwacht te kunnen starten met de bouw.

De ontwikkeling van [redacted] sluit aan bij de ambities en visie van de gemeente Zwolle voor de ontwikkeling van het gebied. [redacted] loopt voor op de planning van de ontwikkeling Zwartewater zone. Op 25 mei 2021 is het Stedenbouwkundig OntwikkelingsPlan (SOP) vastgesteld door de gemeenteraad. In juni 2021 wordt het voorontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht. Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens in september 2021 ter inzage gelegd. De planning is om medio 2022 te starten met de werkzaamheden en in 3e kwartaal 2024 de bouw te voltooien. Hierdoor zal er een geringe overlap in de aanlegfase zitten waarbij de eerste ontwikkellocatie van de Zwartewater zone op enige afstand van de [redacted] liggen. Bouwverkeer zal een andere aanrijroute gebruiken voor de ontwikkeling Zwartewater zone dan voor [redacted]. Er worden met de verschillende ontwikkelingen geen belangrijke cumulatieve effecten verwacht.

Realisatie bodemenergiesysteem
Voor [redacted] wordt een gesloten bodemenergiesysteem aangelegd dat de woningen en appartementen van warmte- en koude-energie zal gaan voorzien. Voor het bodemenergiesysteem is al een omgevingsvergunning verleend (d.d. 21 december 2020). Hierdoor behoort de activiteit tot de autonome situatie en worden mogelijke effecten niet meegenomen in deze m.e.r.-beoordeling. Bij de vergunningsaanvraag zijn de mogelijke effecten onderzocht. Er is gekeken of het systeem mogelijk invloed heeft op andere bodemenergiesystemen. Binnen een straal van 350 meter bevinden zich geen grote (>70 kW) gesloten bodemenergiesystemen en binnen een straal van 120 meter van de projectlocatie bevinden zich ook geen kleine (<70 kW) gesloten bodemenergiesystemen[1]. Binnen een straal van 750 meter komen vier open bodemenergiesystemen voor.

Ook is er rekening gehouden met plangebieden uit het gebiedsbeheerplan van de gemeente Zwolle, deelgebied Centraal. Hierin is de [redacted] als plangebied aangewezen. Eventuele invloed op dit gebied is ook onderzocht.

[1] Conform het beslisschema “Beslisboom potentiële interferentie tussen gesloten systemen” uit bijlage 2 van de BUM BE deel 1 blijkt dat er geen interferentie plaatsvindt tussen kleine gesloten bodemenergiesystemen die verder liggen dan 120 m en grote bodemenergiesystemen die op een grotere afstand liggen dan 350 m.



Figuur 11: Weergave van de projectlocatie. De projectlocatie is aangegeven met een rode polygoon, overige GBES is aangegeven met een groene stip. De warme bronnen van open bodemenergiesystemen zijn aangegeven met rode stippen en de koude met blauwe. Paarse stippen betreffen monobronnen. Het plangebied [redacted] is aangegeven met de zwartepolygoon.

Uit het onderzoek is gebleken dat het thermisch invloedsgebied van het geplande gesloten bodemenergiesysteem 110 meter is. Hierbij worden de warmte bronnen van open bodemenergiesystemen in de omgeving niet overlapt. Negatieve invloeden op de bestaande open systemen zijn daarmee uitgesloten. Ook is er geen overlap met het naastgelegen plangebied aan de [redacted]. Eventuele toekomstige ontwikkelingen in het plangebied aan de Burgemeester Roelenweg worden door het bodemenergiesysteem van de [redacted] dan ook niet belemmerd.

De aanleg van het bodemenergiesysteem vindt plaats voordat met de aanlegwerkzaamheden voor de [redacted] wordt gestart. Er is geen sprake van overlap met de aanlegwerkzaamheden van het plan [redacted]. Er treden daardoor in de aanlegfase geen cumulatieve effecten op.

Mogelijke toekomstige uitbreidingen in de omgeving
Het plan voor de [redacted] voorziet in het realiseren van woningen. Dit zijn gevoelige bestemmingen. Hierdoor kan de ontwikkeling beperkingen opleggen aan toekomstige ontwikkelingen in de omgeving. In de omgeving bevinden zich diverse functies, er is sprake van een gemengd gebied, zoals kantoorpanden, een hotel, woonwagens, een gebouw voor de tafeltennisvereniging en gemengde functies. Door de VNG zijn richtlijnen gegeven voor afstanden tussen bepaalde functies en woningen (gevoelige bestemmingen). In het (voor) ontwerp bestemmingsplan wordt ingegaan op de voorgenomen ontwikkeling van de woningen aan de [redacted] en in hoeverre deze een belemmering kunnen vormen voor de aanwezige functies nabij het plangebied. Hieronder is deze beschouwing samengevat.

Aan de noordzijde van de Burgemeester [redacted] bevinden zich kantoorpanden (Kamer van Koophandel en een advocatenkantoor) binnen een kantoorbestemming. Kantoren hebben volgens de VNG-richtlijnen

een richtafstand van 10 meter. De afstand van circa 30 meter tussen het plangebied en deze kantoren past zodoende binnen de VNG-richtlijnen.

Functie	Milieucategorie	Maatgevende richtafstand gemengd gebied (m)	Afstand functie tot plan (m)
Kantoor	1	-	23
Gemengd-1	3.1	30	3
Maatschappelijk	2	10	30

Tabel 1: Richtafstanden VNG

Aan de zuidzijde van de Burge[redacted] bevindt zich een aantal panden met een maatschappelijke bestemming. De gronden ter plaatse van deze bestemming kennen onder andere bijzondere woonvormen (studentenhuisvesting en daklozenopvang). Hieruit kan redelijkerwijs worden geconcludeerd dat het voorziene bouwplan deze functies niet beperkt. Andersom is dat, mede gezien de afstand van circa 75 meter, ook niet het geval.

Aan de [redacted] bevinden zich enkele rijwoningen en enkele woonwagens. Woningen hebben geen onderlinge richtafstand. Aan de [redacted] bevindt zich ook een gebouw van de tafeltennisvereniging. Dit gebouw kent een maatschappelijke bestemming en ligt op circa 30 meter van het voorziene bouwplan. De richtafstand van een dergelijke functie bedraagt 10 meter in een gemengd gebied. Daarmee voldoet het plan binnen dit gemengde gebied. De maximale planologische mogelijkheden voorzien binnen de maatschappelijke bestemming is meer dan alleen de tafeltennisvereniging. Het gaat bij maatschappelijke voorzieningen over educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen. Deze functies zijn weinig milieubelastend. Gezien de afstand tot de bestaande woningen (in de woonwijk Diezerpoort) en het type voorzieningen is redelijkerwijs aan te nemen dat er geen beperking van de planologische gebruiksmogelijkheden ontstaan door de ontwikkeling van [redacted].

Aan de zuidzijde van de [redacted] bevindt zich een appartementengebouw, die geen belemmeringen ondervindt van de voorgenomen ontwikkeling, omdat het ook woningen, en dus ook gevoelige objecten, zijn. Ten oosten van het plangebied bevindt zich aangrenzend aan het plangebied een hotel binnen de bestemming ‘Gemengd-1’. Hotels kennen een richtafstand van 10 meter. In gemengd gebied vervalt deze 10 meter en kunnen de woonfunctie en de hotelfunctie binnen tien meter van elkaar plaatsvinden, wat hier het geval is. Van wederzijdse beperkingen is daardoor geen sprake in de nieuwe situatie. Binnen Gemengd-1 worden ook andere functies toegestaan (bedrijven, maatschappelijke functies, horeca 1 tot en met 6 en sport). Op basis van de ligging en de directe nabijheid van de woonwijk en woonbestemmingen is het niet realistisch dat de planologische gebruiksmogelijkheden van het perceel significant worden beperkt ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling aan de [redacted].
De ontwikkeling van [redacted] zal niet leiden tot beperkingen van toekomstige ontwikkelingen (van huidige bestemmingen) in de omgeving.

3 SOORT EN KENMEREN VAN HET POTENTIËLE EFFECT

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt per milieuaspect beschreven in hoeverre in of in de omgeving van het plangebied belangrijke nadelige effecten te verwachten zijn als gevolg van de aanleg en/of ingebruikname van [redacted]. Hierbij is gekeken naar de volgende aspecten:

- Woon- en leefmilieu: verkeer en parkeren, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, hittestress, beschaduwing en wind
- Cultuurhistorie en archeologie
- Natuur
- Bodem
- Water: watergangen en waterkeringen, waterveiligheid, waterberging en extreme neerslag, grondwater, en waterkwaliteit
- Duurzaamheid: energie en warmte, circulair bouwen
- Hinder in de sloop- en aanlegfase

De effectbeoordelingen in paragraaf 3.2 tot en met paragraaf 3.8 zijn gebaseerd op de onderzoeken die ten behoeve van het bestemmingsplan [redacted]' zijn uitgevoerd. In de onderzoeken en in voorliggende aanmeldingsnotitie is het schetsontwerp 'De Zwaan I [redacted]' (20 maart 2020) gebruikt. In de paragrafen 3.2 tot en met 3.8 zijn beknopte samenvattingen en conclusies van de onderzoeken en effectbeoordelingen opgenomen en wordt, waar van toepassing, expliciet naar de onderliggende onderzoeken verwezen.

3.2 Woon- en leefmilieu

3.2.1 Verkeer en parkeren

Verkeer
Zoals aangeven in paragraaf 2.1 wordt het plangebied omsloten door een aantal wegen. De [redacted] en Pannekoekendijk maken deel uit van de Zwolse binnenring en zijn gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg waar een maximale snelheid geldt van 50 km per uur. Vanaf de rotonde Pannekoekendijk-[redacted], [redacted] en de Burg[redacted] is er een directe aansluiting op de A28 (richting Noord). Om de A28 richting zuid te bereiken kan vanaf de Schutterva[redacted]kade gereden worden via de Pannekoekendijk en Katerdijk. Naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkeling vindt er geen aanpassing plaats aan deze bestaande wegenstructuur.

Op de planlocatie zijn op dit moment bedrijfsgebouwen aanwezig die een bepaalde verkeersaantrekkende werking hebben. Bij ontwikkeling van de [redacted] zullen deze bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Daarvoor in de plaats worden woningen, appartementen (maximaal 110 wooneenheden) en maximaal 395 m² commerciële ruimtes gerealiseerd. Deze woningen en appartementen produceren gemiddeld meer verkeersbewegingen per dag dan de kantoren/bedrijven. De verkeersbewegingen vinden wel meer verspreid over de dag plaats.

Met behulp van CROW-kencijfers uit de publicatie 381: 'Toekomstbestendig parkeren' is de verkeersgeneratie van de nieuwbouwontwikkeling in kaart gebracht[2]. De verkeersgeneratie bestaat uit een optelling van de verkeersproductie (vertrekkend verkeer) en -attractie (aankomend verkeer).

De huidige verkeersgeneratie op een werkdag bedraagt circa 630 motorvoertuigen per werkdagetmaal. Daarin is de avondspits drukker dan de ochtendspits. Door het vervallen van het kantoor komt de berekende verkeersgeneratie in de toekomst te vervallen.

[2] Visie op mobiliteit [redacted], Goudappel Coffeng, oktober 2021.

Ten opzichte van de huidige situatie, met invulling als kantoor, neemt de verkeersintensiteit bij de ontwikkeling van de woningen van [redacted] toe met circa 100 mvt/werkdag etmaal[3]. Dit verkeer verdeelt zich over de wegvakken in de omgeving afhankelijk van de herkomst/bestemming. De [redacted] is onderdeel van de noordelijke centrumring. In de huidige situatie heeft de weg een breed profiel, voorzien van fietsstroken. De huidige verkeersintensiteiten zijn niet bekend, maar bedragen naar verwachting, op basis van de huidige vormgeving en ligging in het netwerk, circa 7.000 tot 10.000 mvt/etmaal. De toename als gevolg van de geplande ontwikkeling is daarmee beperkt. De kwaliteit van de verkeersafwikkeling is leidend in de spitsperioden (ochtend- en avondspitsuur). Ten opzichte van de huidige verkeersgeneratie neemt de verkeersintensiteit door de woningbouw dan toe met circa 60 tot 70 mvt/uur. Gemiddeld betekent dit een toename van circa 1 auto per minuut.

Dit is een dermate beperkte toename dat dit niet waarneembaar van invloed is op de kwaliteit van de verkeersafwikkeling. Het extra verkeer gaat op in de reguliere verkeersintensiteit. Er worden geen negatieve effecten verwacht op de verkeersafwikkeling.

Parkeren
Bij de ontwikkeling van de [redacted] zal een halfverdiepte parkeerkelder worden gerealiseerd met 103 parkeerplaatsen. Op maaiveld worden daarnaast nog twee parkeerplaatsen voor elektrische deelauto's beschikbaar gesteld. Tot slot wordt de bestaande parkeergelegenheid aan de [redacted] aangepast, waarbij drie parkeerplaatsen worden toegevoegd. Ten behoeve van de ontwikkeling is een parkeerbalans[4] opgesteld en een parkeermeting uitgevoerd[4]. Op basis van de gemeentelijke parkeernormering hebben de bewoners van de woningen een maatgevende parkeervraag van 128 parkeerplaatsen tijdens een werkdagnacht. Het parkeeraanbod in de kelder (103 parkeerplaatsen) is niet op alle dagen/momenten in de week voldoende om de parkeervraag op te vangen. Dit resulteert in een parkeertekort van 25 parkeerplaatsen. Uit de parkeerdrukmeting blijkt dat er op het maatgevende moment, de werkdagnacht, een restcapaciteit aan parkeerplaatsen in de openbare ruimte bestaat van 77 parkeerplaatsen. Dit betekent dat er, op de dagdelen dat er een tekort aan parkeerplaatsen voor bewoners in de parkeerkelder ontstaat, voldoende parkeercapaciteit is in de openbare ruimte binnen 100 meter van de ontwikkellocatie.

Daarnaast is bij de woningbouwontwikkeling aan de [redacted] sprake van een specifieke doelgroep. Meerdere woningen binnen het bouwplan (circa 53 woningen) beschikken over één slaapkamer en zijn relatief klein. Het is dus aannemelijk dat de huishoudens die hierin gaan wonen van beperkte omvang zijn; gezinnen met kinderen gaan zich er niet huisvesten. Op basis van cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek[5] is bekend dat de specifieke doelgroep van deze appartementen (één- en tweepersoonshuishoudens) een lager dan gemiddeld autobezit hebben, namelijk een gemiddeld autobezit van 80% van het gemiddelde autobezit per huishouden. Omdat de gemeentelijke parkeernorm uitgaat van een gemiddelde situatie, is onderzocht wat het effect is van de specifieke doelgroep op de parkeervraag[4]. Indien er wordt uitgegaan van de doelgroep één- en tweepersoonshuishoudens en het stallen van twee elektrische deelauto's is de maatgevende parkeervraag 105 parkeerplaatsen op een werkdagnacht

De ontwikkelaar is hierbij voornemens om twee elektrische deelauto's te plaatsen op twee te realiseren parkeerplaatsen buiten binnen de planlocatie (op maaiveld niveau). Het principe van autodelen is dat meerdere mensen gebruik maken van dezelfde auto. Het voordeel van autodelen is dat bewoners wel gebruik kunnen maken van een auto, maar deze niet hoeven te bezitten. De twee deelauto's bij de voorgenomen ontwikkeling vervangen gezamenlijk 10 'eigen auto's'. Per saldo daalt, zonder toepassing van dubbelgebruik van de parkeerplaatsen, de parkeervraag met 8 (10 – 2) parkeerplaatsen.

De realisatie van 103 parkeerplaatsen in de parkeerkelder en 2 parkeerplaatsen op maaiveld is voldoende om op alle momenten het benodigde aantal parkeerplaatsen voor de bewoners te faciliteren. De ontwikkelaar is voornemens om bij de 30 kleine woningen (appartementen goedkoop en middel duur) geen parkeerplaats aan te bieden. Dit maakt de parkeercapaciteit in de parkeergarage voldoende. In de directe omgeving van de ontwikkellocatie is een betaald parkeren regime van kracht. De bewoners komen niet in

[3] In totaal wordt er voor het voornemen een verkeersgeneratie van circa 730 voertuigen per werkdagetmaal verwacht. Ten opzichte van de huidige situatie, met invulling als kantoor, neemt de verkeersintensiteit toe met circa 100 mvt/etmaal.
[4] Visie op mobiliteit [redacted], Goudappel Coffeng, oktober 2021.
[5] CBS Statline: 'Huishoudens in bezit van auto of motor; huishoudkenmerken, 2015'.

aanmerking voor een parkeervergunning, omdat wordt afgeweken van de gemeentelijke parkeernorm. Bewoners gaan derhalve niet op straat staan waardoor er geen parkeeroverlast in de wijk ontstaat. De bewoners weten dit bij de koop van de woning en dus wordt er een bewuste keuze gemaakt.

De bezoekers van de woningen genereren een maatgevende parkeervraag van 32 parkeerplaatsen op de zaterdagavond welke wordt opgevangen in de openbare ruimte. Bezoekers vinden in de omgeving voldoende (betaalde) parkeergelegenheden. Uit de parkeerdrukmeting van Goudappel Coffeng is gebleken dat er restcapaciteit in de openbare ruimte is op de maatgevende dagdelen. Bezoekers kunnen parkeren tussen de Stadsgracht en de weg de [redacted]. Ook ligt de parkeergarage Katwolderplein op loopafstand (binnen 200 meter) van de nieuw te ontwikkelen appartementen en woningen. Daarnaast worden in het kader van deze ontwikkeling zeven extra (openbare) parkeerplekken gerealiseerd langs de [redacted]. De parkeervraag kan dus worden opgevangen in de openbare ruimte.

De 395 m² commerciële ruimte zal mogelijk als kantoorruimte ingericht gaan worden. Daarbij wordt rekening gehouden met een maximale parkeerbehoefte van 6 parkeerplaatsen ten behoeve van de werknemers van het kantoor. Dit wordt gefaciliteerd op de resterende parkeercapaciteit in de parkeergarage. Omdat de parkeerplaatsen worden toegewezen binnen de VVE zal op de werkdagnacht een theoretisch tekort ontstaan van 6 parkeerplaatsen. Gezocht zal worden naar een commerciële invulling met een mobiliteitsprofiel passend in het STOMP-principe[6] om zodoende een lager aantal autoparkeerplaatsen benodigd te hebben. De parkeervraag van de commerciële ruimte kan dus worden opgevangen in de beschikbare parkeerplaatsencapaciteit van [redacted] of anders in de nabij gelegen parkeermogelijkheden.

Conclusie
Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling neemt de verkeersintensiteit toe met circa 100 mvt/werkdag etmaal. Dat is circa 60 tot 70 mvt/uur. Gemiddeld betekent dit een toename van circa 1 auto per minuut. Dit is een beperkte toename dat niet waarneembaar van invloed is op de kwaliteit van de verkeersafwikkeling.

Door de parkeerbehoefte toe te spitsen op de doelgroep, deelauto's aan te bieden en voor 30 kleine woningen geen parkeerplaats aan te bieden, wordt met het parkeeraanbod van 103 parkeerplaatsen in de parkeerkelder en 2 parkeerplaatsen op maaiveld voldoende parkeercapaciteit geboden om op alle momenten het benodigde aantal parkeerplaatsen voor de bewoners te faciliteren. De parkeervraag van de commerciële ruimtes kan worden opgevangen in de beschikbare parkeerplaatsencapaciteit van [redacted] of anders in de nabij gelegen parkeermogelijkheden. Voor bezoekers is er voldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte.

Er zijn geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot de verkeersafwikkeling en parkeren. De ontwikkeling van [redacted] leidt niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen voor het aspect verkeer.

3.2.2 Geluid

De voorgenomen ontwikkeling aan de [redacted] heeft een verkeersaantrekkende werking. In onderstaande analyse wordt toegelicht dat deze geen akoestisch effect heeft op geluidsgevoelige bestemmingen (woningen) nabij het plangebied. Tevens is beschouwd in hoeverre er sprake kan zijn van versterking van het omgevingsgeluid, door de reflectie van het geluid op de hoogbouw van [redacted], op de bestaande omliggende woningen (zie paragraaf 3.2.2.1, PM).

Naast de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de omgeving is er tevens gekeken naar de invloed van geluidsproducerende bedrijven en het wegverkeer in de omgeving op het plan. Ook de geplande woningen zijn immers geluidsgevoelige bestemmingen (zie paragraaf 3.2.2.2 en 3.2.2.3) waarbij een goed woonklimaat moet worden gerealiseerd. Hiervoor is een akoestisch onderzoek uitgevoerd[7] door DGMR.

[6] Bij dit principe wordt gestuurd op langzaam verkeer en goede veiligheid. STOMP staat voor: Stappen – voetgangers, Trappen – fietsers, Openbaar vervoer, Mobiliteitsdiensten – denk aan deelauto's en Mobility as a Service (MaaS), Privéauto – de traditionele auto.
[7] Akoestisch onderzoek wegverkeer voor het bouwplan [redacted] in Zwolle, DGMR Bouw B.V., 11 november 2020

3.2.2.1 Akoestische invloed van [redacted] op de omgeving

De voorgenomen ontwikkeling heeft een beperkte extra verkeersaantrekkende werking tot gevolg. In de huidige situatie staat een kantoorpand in het plangebied, die een verkeersaantrekkende werking heeft. Ten opzichte van de huidige situatie, met invulling als kantoor, neemt de verkeersintensiteit bij de ontwikkeling van het project [redacted] toe met circa 100 mvt/etmaal. De huidige verkeersintensiteiten op de [redacted] zijn niet bekend, maar bedragen naar verwachting, op basis van de huidige vormgeving en ligging in het netwerk, circa 7.000 tot 10.000 mvt/etmaal. De toename in verkeersintensiteit als gevolg van de geplande ontwikkeling is beperkt (circa 1,5%) en is van die orde grootte dat er geen akoestisch effect op geluidgevoelige bestemmingen (woningen) plaatsvindt. Het extra verkeer als gevolg van het project [redacted] gaat op in de bestaande verkeersstromen, waardoor het effect vanuit geluid (door de toenemende verkeersstroom) op de omgeving nihil zal zijn. Ook wordt er geen geluidshinder verwacht met betrekking tot parkerende auto's, omdat de auto's van de bewoners van de [redacted] in de parkeerkelder zullen parkeren. Bezoekers kunnen parkeren in de omgeving op bestaande parkeerplaatsen, dit leidt niet tot veranderingen ten opzichte van de huidige situatie.

Daarnaast dragen de bouwblokken aan de [redacted] bij aan afscherming voor de achterliggende woningen. De geluidshinder vanaf de [redacted] naar de achterliggende wijk zal daarmee verminderen ten opzichte van de huidige situatie. Door de meer variërende gevels zal er meer verstrooiing van geluid zijn dan in de huidige situatie wat een positief effect heeft.

De hoogbouw ondervindt hinder vanaf de A28, hier zijn speciale akoestische maatregelen voorgesteld. Het geluid vanaf de A28 zal geen reflecties naar de woonwijk veroorzaken, aangezien de hoek van uitval naar boven is gericht.

Er worden geen negatieve effecten verwacht van de [redacted] op haar omgeving met betrekking tot geluidshinder.

3.2.2.2 Geluidsbelasting bedrijven

Op basis van de VNG-publicatie kan het effect van milieubelastende functies met een stappenplan worden vastgesteld op de milieugevoelige functies. De beoordeling van de invloed van de milieufuncties is afhankelijk van het omgevingstype. In de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering wordt een onderscheid gemaakt tussen een rustig omgevingstype (rustige woonwijken en buitengebied) en een gemengd gebied. In het geval van [redacted] wordt uitgegaan van een 'gemengd gebied', omdat in de omgeving sprake is van een combinatie van bedrijven, woningen en drukke stadswegen. In de directe omgeving van de planlocatie bevinden zich kantoor, gemengde- en maatschappelijke bestemmingen (zie Figuur 12).



Figuur 12: Het plangebied staat met een rood vlak ingetekend. De licht oranje vlakken hebben een gemengde bestemming, de roze vlakken een kantoorbestemming en de donker oranje vlakken een maatschappelijke bestemming

In tabel staan de richtafstanden van de bedrijfsbestemmingen in de directe omgeving van het plan[8], die een relevante invloed op het woningplan kunnen hebben.

Tabel 2: Richtafstanden VNG

Functie	Milieucategorie	Maatgevende richtafstand gemengd gebied (m)	Afstand functie tot plan (m)
Kantoor	1	-	23
Gemengd-1	3.1	30	3
Maatschappelijk	2	10	30

Voor de kantoorbestemming en maatschappelijk bestemming voldoet het plan aan de richtafstand uit de VNG-publicatie. De feitelijke afstand tussen de functie en het bouwvlak van het plan is groter dan de richtafstand. Het plan ligt binnen de richtafstand van de hoogste milieucategorie die binnen de gemengde bestemming mogelijk is. In het bestemmingsplan is aangegeven dat binnen de gemengde bestemming (Gemengd-1) bedrijfsfuncties en woningen in samenhang zijn toegestaan. Binnen de gemengde bestemming zijn daarom alleen de bedrijfsfuncties toegestaan, die zijn benoemd in bijlage 4 functiemenging van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Omdat binnen de gemengde bestemming een combinatie van wonen en bedrijven is toegestaan, is ook sprake van een goede ruimtelijke ordening als naast de gemengde bestemming binnen het plan [redacted] woningen worden ontwikkeld. De combinatie van de functies uit bestemming Gemengd-1 met de nieuwe woningen binnen plan [redacted] voldoet aan de voorwaarden voor functiemenging uit bijlage 4 van de VNG-publicatie. Voor het plan [redacted] is daarom geen nader onderzoek nodig, vanwege de invloed van de gemengde bestemming die naast het plangebied ligt.

Er wordt vanuit de bedrijven in de omgeving geen geluidshinder verwacht op de voorgenomen woningenbouwontwikkeling binnen [redacted].

3.2.2.3 Geluidsbelasting wegverkeer

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de [redacted], de Pannekoekendijk en de rijksweg A28.

Daarnaast liggen rondom het nieuwe woongebouw enkele wegen met een maximale rijsnelheid van 30 km/uur. De relevante 30 km/uur wegen voor het akoestisch onderzoek zijn de [redacted], [redacted] en [redacted]. Op basis van deze wegen is het effect van het geluid van het wegverkeer op de voorgenomen ontwikkeling berekend. Hierbij is de geluidsbelasting op alle bouwlagenwaar geluidsgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd berekend. Voor het beoordelen van de geluidsbelasting zijn toetspunten op de gevels geplaatst (zie het akoestisch onderzoek[9]).



Figuur 13: De voorgenomen ontwikkeling [redacted] met de gebouw benaming die is toegepast in het akoestisch onderzoek

Resultaten
Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de verwachtte geluidsbelasting op de gevels, vanwege de [redacted], de Pannekoekendijk en de [redacted], hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB. De hoogste geluidsbelasting van 63 dB (zie Tabel 3) is berekend vanwege de [redacted] op de zuidgevel van gebouw B (zie Figuur 13). De maximaal toelaatbare waarde van 63 dB voor binnenstedelijke wegen wordt hierbij niet overschreden. De geluidsbelasting is bij drie appartementen van gebouw A hoger dan de maximaal toelaatbare waarde van 53 dB vanwege het geluid van de [redacted]. De geluidsbelasting vanwege de 30 km/uur wegen is maximaal 58 dB na aftrek. Als deze waarde zou worden getoetst aan de

[8] VNG-Publicatie bedrijven en milieuzonering
[9] Akoestisch onderzoek wegverkeer voor het bouwplan [redacted] in Zwolle, DGMR Bouw B.V., 11 november 2020

Wet geluidhinder, vindt een overschrijding van 10 dB plaats ten opzichte van de voorkeurswaarde. Echter de regels uit de Wet geluidhinder zijn niet bindend zijn voor de 30 km/uur wegen, voor de geluidsbelasting overschrijding (door de 30 km/uur wegen) hoeven geen vervolgstappen (en/of maatregelen) getroffen te worden.

Gebouw	Schuttevaerkade	Pannekoekendijk	Rijksweg A28	30 km/uur wegen
A	60	55	57	58
B	63	53	<48	48
C	62	<48	50	<48
D	<48	<48	50	54
E	<48	<48	<48	51
F	<48	<48	49	53

Tabel 3: De hoogste geluidsbelastingen op gebouwdeel per weg

Geluidmaatregelen
In het kader van de Wet geluidhinder moeten er wel maatregelen worden afgewogen om de geluidsbelasting te reduceren tot de voorkeurswaarde. De maatregelen zijn onderzocht voor de [redacted], de weg [redacted] en de Pannekoekendijk. De maatregelen zijn in de volgende volgorde onderzocht:
1. Maatregelen aan de bron (wegdek, snelheid)
2. Maatregelen in de overdracht (scherm)
3. Gevelmaatregelen.

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat maatregelen aan de bron (geluid reducerend wegdek) bij de A28 al zijn toegepast. Voor de Pannenkoekendijk en de Schuttevaarkade zouden maatregelen aan de bron te weinig geluidreducerende effect hebben, daarnaast is een bronmaatregel niet (technisch) gewenst. Vervolgens is gekeken naar maatregelen in de overdacht (bijvoorbeeld geluidsschermen). Bij de A28 staat al een geluidscherm. Het verhogen van het scherm is technisch en financieel niet haalbaar. Langs de Panne[redacted]ekendijk en de [redacted] is er onvoldoende ruimte voor het plaatsen van een geluidsscherm. Dit maakt dat er gevelmaatregelen genomen moeten worden om te voldoen aan de eisen voor het binnenniveau uit het Bouwbesluit.

Cumulatie
In het akoestisch onderzoek is ook gekeken naar cumulatie. Hierbij is de geluidsbelasting van alle wegen tezamen inzichtelijk gemaakt. De hoogste cumulatieve geluidsbelasting van het wegverkeer is 64 dB inclusief aftrek. Deze geluidsbelasting is berekend voor de zuidgevel van gebouw B en is bijna gelijk aan de hoogst berekende geluidsbelasting vanwege de [redacted] van 63 dB.

Geluidbeleid gemeente Zwolle
Omdat de berekende geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde, zijn hogere waarden nodig. De gemeente Zwolle stelt in haar geluidbeleid voorwaarden voor het vaststellen van een hogere waarde. In het beleid is opgenomen dat nieuwe woningen moeten zijn voorzien van een geluidluwe zijde en geluidluwe buitenruimte[10].

Resultaten geluidsbelasting geluidluwe zijde
In het akoestisch onderzoek is beoordeeld voor welke woningen maatregelen op basis van het geluidbeleid nodig zijn, hierbij is een beoordeling gemaakt van de woningen waarbij de voorkeurswaarde wordt overschreden. Op alle woningen van gebouw A, B en C is de geluidsbelasting vanwege één van de gezoneerde wegen hoger dan de voorkeurswaarde.

In het akoestisch onderzoek is per toetspunt gekeken of de cumulatieve geluidsbelasting voldoet aan de voorwaarde voor een geluidluwe zijde van 48 dB volgens het geluidbeleid van de gemeente Zwolle. Hieruit is gebleken dat voor 48 woningen (waarvoor een hogere waarde nodig is en die geen geluidluwe zijde hebben, zie Tabel 4) aanvullende voorzieningen nodig zijn om het geluid op de gevel te reduceren tot maximaal 48 dB. Hiervoor is een extra geluidreductie van 1 tot 12 dB nodig. Dit kan onder andere door een gesloten/verhoogde borstwering, een binnentuin als geluidsluwe buitenruimte, frans balkon,

[10] Een gevel of buitenruimte is geluidluw als de cumulatieve geluidsbelasting (geluidsbelasting van alle wegen tezamen) 48 dB of lager is waarbij de aftrek volgens artikel 110g Wet geluidhinder wel toegepast wordt.

afgeschermd raam of een gesloten loggia[11]. Met aanvullende maatregelen afgestemd op de te behalen reductie kan voor alle woningen een geluidluwe zijde en/of buitenruimte worden gecreëerd.

Appartement	Aantal woningen	Geluidbelasting meest luwe gevel met aftrek	Benodigde reductie
A0.02 / A1.02 / A2.02 / D0.01 / D1.03 / D2.03 / E1.02 / E2.02 / E3.02	9	49	1
A3.02 / A4.02 / A8.01 / A11.01 / D1.01 / D2.01 / D3.01	7	50	2
A1.01 / A2.01 /A3.01 /A4.01 / A5.04 / A6.01	6	51	3
A0.01 / A7.01 / A9.01	3	52	4
A4.03 / A10.01 / C1.03 / C2.03 / C3.03 / C4.03 / D3.02	7	53	5
A1.03 / A2.03 / A3.03 / A5.02 / D0.02 / D1.02 / D2.02	7	54	6
C4.04	1	55	7
C1.04 / C2.04 / C3.04	3	56	8
A4.04 / A5.01	2	58	10
A2.04 / A3.04	2	59	11
A1.04	1	60	12

Tabel 4: Woningen zonder geluidluwe gevel met daarbij de reductie nodig is om deze wel te creëren.

Hogere waarden
De geluidsbelasting door de gezoneerde wegen voldoet bij gebouwen E aan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder. Voor de woningen in de gebouwen A, B, C, D en F met een geluidsbelasting hoger dan de voorkeurswaarde is een hogere waarde nodig (zie Tabel 5). Deze waarden moeten door de gemeente Zwolle worden vastgesteld. Daarnaast dient er voor de nieuwbouw een gevelonderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat aan het Bouwbesluit 2012 wordt voldaan.

Hogere waarde (dB na aftrek)	Rijksweg A28	Schuttevaerkade	Pannekoekendijk
49	3	2	1
50	3	1	3
51	1	11	11
52	1	--	7
53	6	8	4
54	--	3	6
55	--	3	2
56	--	2	--
57	--	2	--
58	--	--	--
59	--	6	--
60	--	10	--
61	--	7	--
62	--	8	--
63	--	3	--
Totaal	14	66	34

Tabel 5: Vast te stellen hogere waarden

Conclusie
Er worden geen significante negatieve effecten verwacht op de omgeving door de voorgenomen ontwikkeling aan de [redacted] door het toenemende verkeer en/of door parkerende auto's Het extra verkeer van [redacted] gaat op in de bestaande verkeersstromen, waardoor het effect vanuit geluid (door de toenemende verkeersstroom) op de omgeving nihil zal zijn. Ook wordt er geen geluidshinder verwacht met betrekking tot parkerende auto's, omdat de auto's van de bewoners van de [redacted] in de parkeerkelder zullen parkeren.

Daarnaast dragen de bouwblokken aan de [redacted] bij aan afscherming voor de achterliggende woningen. De geluidshinder vanaf de [redacted] naar de achterliggende wijk zal daarmee verminderen ten opzichte van de huidige situatie. Door de meer variërende gevels zal er meer verstrooiing van geluid zijn dan in de huidige situatie wat een positief effect heeft. De hoogbouw ondervindt hinder vanaf

[11] Dit is uitgewerkt in [redacted] Zwolle, Voorzieningen geluidsbelasting, DGMR (27 oktober 2021)

de A28, hier zijn speciale akoestische maatregelen voorgesteld. Het geluid vanaf de A28 zal geen reflecties naar de woonwijk veroorzaken, aangezien de hoek van uitval naar boven is gericht.

Naast de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de omgeving is er tevens gekeken naar de invloed van geluid producerende bedrijven en geluid door het wegverkeer in de omgeving op het plan. Voor een groot aantal woningen dienen hogere waarden te worden vastgesteld door de gemeente Zwolle. Een groot aantal appartementen heeft geen geluidluwe gevel. Om te voldoen aan het geluidbeleid van de gemeente Zwolle dienen bij 48 woningen gebouwgebonden maatregelen getroffen te worden om een geluidsluwe gevel te creëren. Deze stappen en maatregelen zijn vastgesteld in de Wet Geluidshinder en het geluidbeleid van de gemeente Zwolle, waardoor bij opvolging van de wetgeving geen belangrijke nadelige effecten met betrekking tot geluidshinder op de woningen (in [redacted]) worden verwacht. Voor het project zijn mogelijke maatregelen uitgewerkt zoals een gesloten/verhoogde borstwering, een binnentuin als geluidsluwe buitenruimte, frans balkon, afgeschermd raam of een gesloten loggia.

3.2.3 Luchtkwaliteit

Het plan betreft herontwikkeling van een bestaande locatie. De hoofdfunctie wordt wonen. Door de herontwikkeling worden maximaal 110 woningen en 395 m^2 aan commerciële ruimte gerealiseerd. Hiermee valt de ontwikkeling onder categorie 3A.2 overeenkomstig bijlage 3a van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen). Volgens de regeling draagt een project, waar minder dan 1.500 woningen en/of minder dan 100.000 m² bvo kantoor wordt gerealiseerd, niet in betekende mate (NIBM) bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het aspect luchtkwaliteit optreden door de ontwikkeling van de [redacted].

3.2.4 Externe veiligheid

Bij de ontwikkeling van [redacted] worden kwetsbare objecten, namelijk woningen, gerealiseerd. De herontwikkeling [redacted] heeft geen externe veiligheidsrisico's naar de omgeving toe, hiermee zijn negatieve effecten vanuit het aspect externe veiligheid op de omgeving uitgesloten. De omgeving kan echter wel effecten hebben vanuit externe veiligheid op de voorgenomen ontwikkeling. Voor het bestemmingsplan is in het kader van externe veiligheid door een specialist een onderbouwing opgesteld in het bestemmingsplan, waarin is gekeken of en welke risicobronnen in de omgeving liggen.

In of nabij het plangebied vinden de volgende risico veroorzakende activiteiten plaats:
- Op meer dan 200 meter afstand ten noorden van het plangebied loopt een aardgasleiding. Deze leiding ligt op voldoende afstand van de ontwikkeling waardoor het geen beperkingen oplevert.
- De A28 ligt op een grotere afstand van het plangebied. Het plangebied ligt wel in het invloedsgebied van het scenario 'toxische wolk'. De wolk kan ontstaan door een mogelijke calamiteit die plaatsvindt op de A28. Hiervoor dient de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid hieronder nader te worden beschouwd.

Zelfredzaamheid
Zelfredzaamheid is de mate waarin personen in staat zijn zichzelf (zonder hulp van buitenaf) in geval van een calamiteit in veiligheid te brengen. Het gewenste handelingsperspectief in geval van een calamiteit (schuilen en/of vluchten) is afhankelijk van het scenario.
De voorgenomen ontwikkeling voorziet in beginsel niet in het langdurig verblijf van groepen beperkt zelfredzame personen in de te ontwikkelen woningen. De aanwezigheid van groepen beperkt zelfredzame personen kan incidenteel voorkomen, maar dit is niet betrokken bij de beschouwing van het aspect zelfredzaamheid in deze groepsrisicoverantwoording. De bewoners kunnen zich op basis van het bestaande wegennet binnen korte tijd in veiligheid brengen.

Bij een calamiteit waarbij toxische gassen vrijkomen, is zo snel mogelijk schuilen in een gebouw het voorkeurscenario. Mensen op grotere afstand van de risicobron kunnen bij een tijdige waarschuwing het gebied op tijd ontvluchten, zoals in voorliggend geval. Bij een calamiteit met toxische gassen zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. Snel reageren, naar binnen vluchten en ramen en

deuren sluiten is bij dit scenario dus van belang. In geval van een calamiteit met toxische stoffen op de A28 is het van belang dat de woningen bescherming bieden, (nieuwe) woningen worden beschouwd als geschikte schuillocatie. Van belang daarbij is dat in dat geval de (eventueel aanwezige) mechanische ventilatie afgesloten kan worden. Dit voorkomt dat bij het optreden van een incident de ramen en deuren gesloten zijn, maar toch toxische stoffen via de ventilatie (versneld) tot het gebouw toetreden. Deze maatregel wordt in alle woonblokken aangebracht en is opgenomen in het DO en de uitvoeringstekeningen.

Bestrijdbaarheid

Bestrijdbaarheid is de mate waarin een rampscenario door de brandweer te bestrijden is. Elk scenario vraagt een specifiek aanvalsplan. De mate waarin uitvoering aan deze aanvalsstrategieën kan worden gegeven hangt af van de capaciteit van de brandweer (opkomsttijd en beschikbare blusmiddelen) en de bereikbaarheid van het plangebied (opstelplaatsen). In de nabijheid van het plan zijn na afstemming met de brandweer diverse brandkranen opgenomen. Dit is voldoende voor wat betreft de bestrijdbaarheid.

Conclusie

De herontwikkeling [redacted] heeft geen externe veiligheidsrisico's naar de omgeving toe, hiermee zijn negatieve effecten vanuit het aspect externe veiligheid op de omgeving uitgesloten. Er zijn daarnaast vanuit aanwezige risicobronnen geen veiligheidsrisico's voor de verdere planontwikkeling. Er treden geen belangrijke nadelige gevolgen op voor het aspect externe veiligheid.

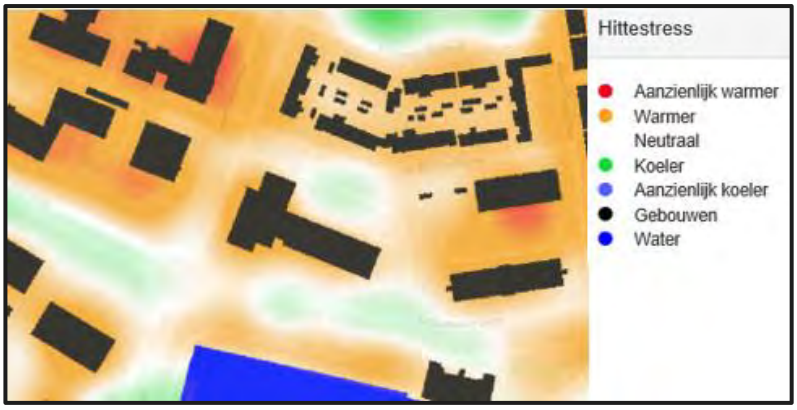
3.2.5 Hittestress

In de huidige situatie is het grootste deel van de het plangebied [redacted] verhard. Binnen het plangebied ligt voornamelijk het grote kantoorgebouw met daaromheen een betegeld parkeerterrein. Er is een kleine groenstrook aan de voorzijde van het gebouw, tussen de weg ([redacted]) en het kantoorgebouw. Aan de achterzijde van het kantoorgebouw staat een rij laag struikgewas en een aantal bomen, ter afscherming van het terrein (tussen het parkeerterrein en de achterliggende weg Van [redacted]). Bij de ontwikkeling van [redacted] zal de bebouwing (aantal bruto vloeroppervlak) toenemen maar zal er ook meer ruimte worden vrijgemaakt voor openbaar groen, waaronder de openbare groene looproute van de [redacted] naar de [redacted].

Hittestress

Het plangebied is in de huidige situatie relatief gevoelig voor temperatuurstijgingen. Op warme dagen kan de gevoelstemperatuur op de locatie hoger zijn en sneller oplopen (zie Figuur 14). Dit komt door de grote hoeveelheid verhard oppervlak.

Bij de ontwikkeling van de [redacted] zal er per saldo meer groen worden toegevoegd en minder verharding terugkomen in vergelijking met de huidige situatie. De binnentuin en de omgeving rondom de gebouwen worden zo groen mogelijk ingericht. Er wordt een open inrichting gecreëerd dat de mogelijkheid biedt om wind (ventilatie) door de binnentuin te leiden[12]. Ook wordt de binnentuin zo ingericht dat er schaduwrijke plekken in de zomer en zonnige plekken in de winter te vinden zijn. De binnentuin komt tussen de gebouwen in te liggen, dit draagt ook bij aan schaduw en verkoeling. Het doel is om zo min mogelijk verharding en zo veel mogelijk groen aan te leggen ten behoeve van de opvang van water en het voorkomen van hittestress. De vergroening en opening van de locatie richting de omgeving zal de lokale (gevoels- en) luchttemperatuur doen dalen en werkt daarmee verkoelend ten opzichte van de huidige situatie. Het plangebied is daarmee beter bestand tegen de gevolgen van een periode van hitte, welke in de toekomst vaker voor zal komen.



Figuur 14: Hittestresskaart van het Waterschap Drents Overijsselse Delta (klimaatatlas)

[12] Ontwerpnotitie Waterhuishouding en riolering, Arcadis 14 september 2021

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat [redacted] bijdraagt aan verkoeling in de stad door de toevoeging van groen en de opvang van water. Hierdoor zal de hittestress niet verder toenemen (neutraal effect) en zou het mogelijke door de ontwikkeling van [redacted] kunnen afnemen en een positief effect hebben.

3.2.6 Beschaduwing en wind

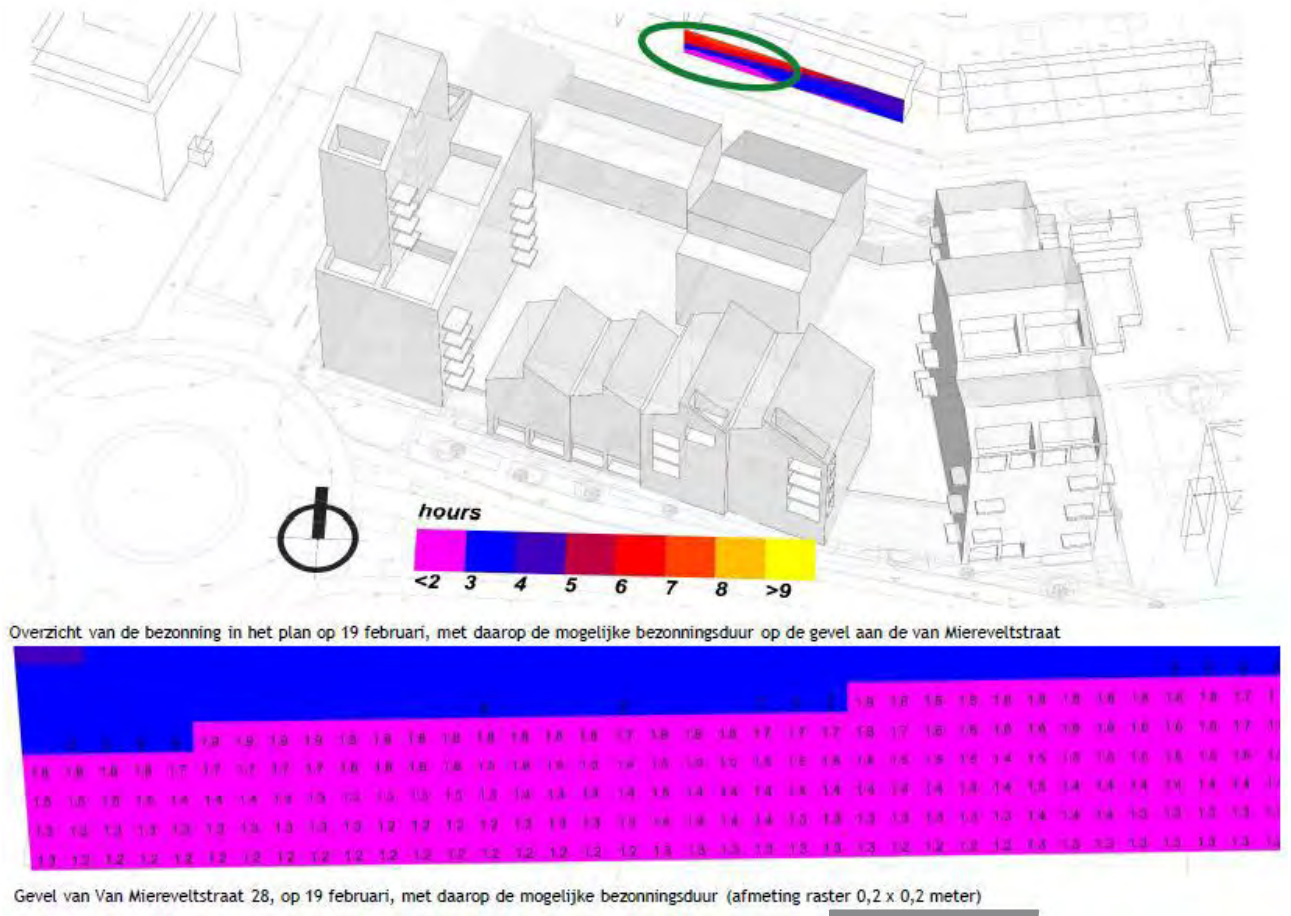
Binnen de ontwikkeling van [redacted] wordt hoogbouw mogelijk gemaakt. Het gaat hier voornamelijk om het gebouw van maximaal 43,4 meter hoog die op de hoek bij de rotonde ([redacted] en [redacted]) gepland staat. Er hebben een bezonningsstudie[13] en windhinderonderzoek (vanwege hoogbouweffect)[14] plaatsgevonden.

Bezonningsstudie

Door de hoogbouw van [redacted] van maximaal 43,4 meter kunnen er negatieve effecten optreden op de zonuren van de omliggende bebouwing. Vanuit de positie van de bebouwing kunnen de woningen aan de [redacted] ten noorden van het plangebied effecten ondervinden. In de bezonningsstudie is de beschaduwing van de voorgenomen ontwikkeling op de omgeving berekend. In Nederland zijn er geen vastgestelde regels met betrekking tot de minimale bezonningsduur. In de TNO-bezonningsnorm wordt een minimale bezonningsduur van het hoofdwoonvertrek van 120 minuten gesteld, waarbij 19 februari als maatgevend wordt gehanteerd.

Uit de bezonningsstudie is gebleken dat de voorgenomen ontwikkeling invloed heeft op de bezonning op de gevels van de woningen aan de [redacted]. Dit geldt voornamelijk voor de woningen aan de [redacted] aan de linkerzijde van het woningblok. Uit de berekening blijkt dat voor deze twee woningen niet voldaan wordt aan de TNO-richtlijn. De mogelijke bezonningsduur op 19 februari is circa 1,5 uur op de vensterbank van de woningen, hiermee zit de bezonningsduur 0,5 uur onder de TNO-richtlijn (zie Figuur 15). Vijf dagen later in het jaar (in het najaar vijf dagen eerder) wordt wel voldaan aan de richtlijnen. In een jaar wordt dus vijf dagen niet voldaan aan de bezonningsduur die TNO voorschrijft. Hiermee is er sprake van een zeer gering effect op de twee woningen ([redacted]), die in de praktijk niet merkbaar zal zijn. Voor de overige woningen in de wijk is de invloed zo beperkt dat het niet verder onderzocht hoefde te worden.

[13] Bezonning [redacted] Zwolle, DGMR 4 november 2021
[14] Windhinderonderzoek, DGMR, 31 augustus 2021.



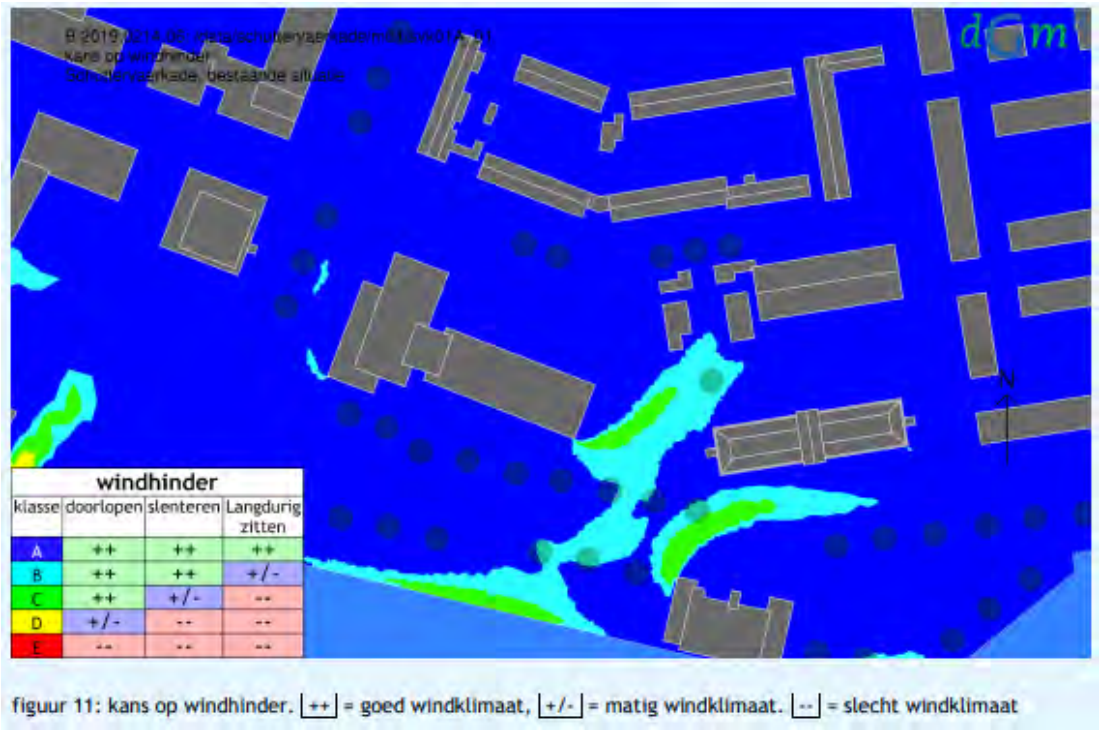
Figuur 15: Overzicht van de bezonning op de gevels van de woningen aan de [redacted]

Geconcludeerd kan worden dat er geen significante negatieve effecten optreden met betrekking tot de bezonning op de omgeving.

Windhinderonderzoek
Een windklimaatonderzoek dient volgens de Nederlanders norm NEN 8100:2006 Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving te worden uitgevoerd. De waardering van het lokale windklimaat wordt, afhankelijk van een activiteit (doorlopen, slenteren, of langdurig zitten) beoordeeld met ‘goed’, ‘matig’ of ‘slecht’. Goed wil zeggen dat er geen sprake is van overmatige windhinder. Bij een matig windklimaat ervaart men af en toe windhinder. In een slecht windklimaat ervaart met regelmatig overmatige windhinder.

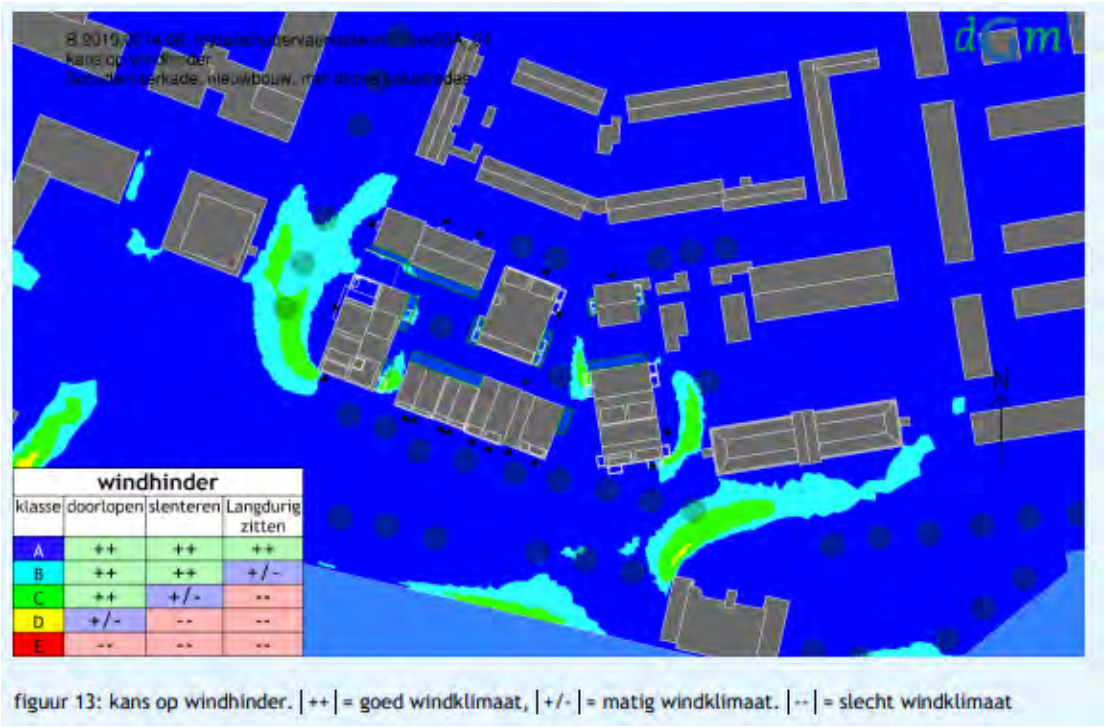
DGMR heeft een windhinderonderzoek uitgevoerd voor de herontwikkeling van het terrein [redacted], waarbij de bestaande bouw wordt vervangen door zes gebouwen. In de huidige situatie is er geen sprake van een risico op windgevaar op maaiveld niveau. Het windklimaat is in de huidige situatie over het algemeen goed (zie figuur 15). Over het algemeen komt er een windklasse A voor, alleen aan het water ten oosten van de bestaande bouw komt een windklasse B en C voor. Deze klassen vooroorzaken nog geen risico op windgevaar.

Bij de realisatie van de [redacted] zal de situatie in de omgeving (rondom het gebouw, op maaiveldniveau) met betrekking tot het risico op windgevaar niet wijzigen ten opzichte van de huidige situatie. De windhinder zal in vergelijking met de huidige situatie beperkt toenemen, maar dit leidt niet tot een hoger risicoprofiel in windgevaar (zie Figuur 16). De windhinder aan de oostzijde van het gebouw komt redelijk overeen met de huidige situatie (windklasse B en C). Door de nieuwebouw zal aan de westzijde ook een windklasse B en C voor kunnen komen. Hier neemt de windhinder in beperkte mate toe ten opzichte van de huidige situatie, er ontstaat echter geen hoger risico op windgevaar. Bij de toegang van het gebouw en in de tuinen heerst een goed windklimaat (klasse A). Het windklimaat blijft hiermee voldoende op het maaiveld, significante effecten zijn uitgesloten.



figuur 11: kans op windhinder. |++| = goed windklimaat, |+/-| = matig windklimaat. |--| = slecht windklimaat

Figuur 16: Huidige situatie kans op windhinder



figuur 13: kans op windhinder. |++| = goed windklimaat, |+/-| = matig windklimaat. |--| = slecht windklimaat

Figuur 17: Toekomstige situatie kan op windhinder

Voor de nieuwe woningen zelf (Schuttervaerkade) is er sprake van windgevaar op enkele balkons. Mogelijke effecten kunnen worden voorkomen door het plaatsen van schermen van glas. Om windhinder te voorkomen, wordt er gewerkt met gesloten balustrades. Ook wordt er op de begane grond, ter plaatse van de woning bij het terras, een privacy-scherm/windscherm geplaatst om hinder te voorkomen. Door maatregelen te treffen, wordt windgevaar voorkomen en een goed woonklimaat geborgd, waardoor er geen negatieve effecten worden verwacht.

Conclusie
Het plan is getoetst op effecten op het gebied van zon en beschaduwing. Uit de bezonningsstudie is gebleken dat vijf dagen in het jaar niet voldaan kan worden aan de bezonningsduur die TNO voorschrijft bij twee woningen aan de [redacted]. Hiermee is er sprake van een zeer gering effect op de twee woningen ([redacted]), die in praktijk niet merkbaar zal zijn. Voor de overige woningen in de wijk is de invloed zo beperkt dat het niet verder onderzocht hoefde te worden. Geconcludeerd kan worden dat er geen significante negatieve effecten optreden met betrekking tot de bezonning op de omgeving.

Uit het windhinderonderzoek blijkt het windklimaat op maaiveld voldoende te blijven, waardoor er geen significante negatieve effecten te verwachten zijn. Windgevaar op het maaiveld (rondom het gebouw) is uitgesloten. Windgevaar is op enkele balkons niet uitgesloten. Door het plaatsen van schermen worden negatieve effecten voorkomen. Om windhinder te voorkomen, wordt er gewerkt met gesloten balustrades. Ook wordt er op de begane grond, ter plaatse van de woning bij het terras, een privacy-scherm/windscherm geplaatst om hinder te voorkomen. Door maatregelen te treffen, wordt windgevaar voorkomen en een goed woonklimaat geborgd, waardoor er geen negatieve effecten worden verwacht. Door deze werkwijze treden er geen belangrijke nadelige effecten door windhinder op.

3.3 Cultuurhistorie en archeologie

3.3.1 Archeologie

In het plangebied wordt een halfverdiepte parkeerkelder aangebracht. Tijdens de graafwerkzaamheden kunnen archeologische waarden worden verstoord. Volgens het bestemmingsplan ‘Diezerpoort’ (vastgesteld op 13 mei 2013) bevindt een groot deel van het plangebied zich in een gebied met archeologische waarden (zie Figuur 18). Op de locatie van de voorgenomen ontwikkeling heeft een waterpartij of watergang gelegen die bij de molen hoorde die vroeger op de planlocatie lag. Deze oude watergang kan zijn opgevuld met archeologisch waardevol materiaal. Daarnaast is ook de watergang en de beschoeiing ervan van archeologisch belang.



Figuur 18: De archeologische dubbelbestemming in het bestemmingsplan ‘Diezerpoort’

Bij de werkzaamheden zullen er grondroerende werkzaamheden gaan plaats vinden dieper dan 0,5 meter en over een groter oppervlak dan 100 m². Daarom heeft er afstemming plaatsgevonden met de gemeentelijke archeoloog. Hierbij werd aangegeven door de archeoloog dat een deel van het huidige kantoorgebouw is onderkelderd, waardoor de ondergrond al reeds verstoord is. Dit geldt niet voor het gedeelte van het plangebied dat in gebruik is als parkeerterrein. Op basis daarvan is geconcludeerd dat archeologisch onderzoek, in de vorm van een proefsleuf, plaats dient te vinden. Het doel van het onderzoek is het in kaart brengen van de al op de kaart van 1832 aangegeven watergang en toetsen van de gespecificeerde archeologische verwachting.

Uit nader proefsleuvenonderzoek[15] is gebleken dat het gebied (in de huidige situatie het parkeerterrein) zich in een vroeger laag gelegen gebied bevindt met een natuurlijke bodemopbouw die bestaat uit klei op veen. Onder het veen ligt dekzand. Door de lage ligging zijn archeologische sporen uit de prehistorie en middeleeuwen uit te sluiten. Op de plek van de veronderstelde watergang werd inderdaad een waterloop aangetroffen. In deze waterloop is geen noemenswaardig vondstmateriaal aangetroffen. Ook was er geen sprake van houten kaden of beschoeiingsresten.

[15] Inventariserend Veldonderzoek Proefsleuven (IVO-P), september 2021 & Selectieadvies

Er wordt in het onderzoek verwacht dat na het verdwijnen van de houtzaagmolen (vermoedelijk na 1925) het terrein is opgehoogd. In deze ophoging waren twee afzonderlijke puinlagen te ontdekken in de proefsleuven. Op basis van de resultaten van het onderzoek worden er geen archeologische waarden meer verwacht en is geadviseerd het terrein vrij te geven.

Geconcludeerd kan worden dat er geen negatieve effecten door de geplande activiteiten op archeologische waarden worden voorzien.

Conclusie
Een deel van het plangebied is onderkelderd, waardoor de ondergrond al reeds verstoord is. Voor het gedeelte waar het huidige parkeerterrein is gelegen, werden archeologische waarden verwacht. Om deze reden is een verkennend proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Hierin is geconcludeerd dat het gebied vroeger lager heeft gelegen, waardoor archeologische sporen uit de prehistorie en middeleeuwen worden uitgesloten. Ook bleek uit de proefsleuven dat het terrein na het verdwijnen van de houtzaagmolen is opgehoogd. Op basis van de resultaten van het onderzoek worden er geen archeologische waarden meer verwacht en is geadviseerd het terrein vrij te geven. Er treden geen belangrijke nadelige gevolgen voor archeologie op.

3.3.2 Cultuurhistorie

Tot in de eerste helft van de twintigste eeuw was het plangebied een groen gebied met bedrijvigheid langs de buitenoever van de stadsgracht. De stadsgracht is in de zeventiende eeuw gegraven vanwege de 80-jarige oorlog en heeft de contravorm van de bastions die ook in deze periode zijn aangelegd. Langs de gracht liep een dijkje. Oorspronkelijk was de gracht ter plaatse van de [redacted] breder en in de hoek meer afgrond. De houtzaagmolen De Zwaan met houtloods heeft op de locatie van de [redacted] gelegen in de periode van 1724 tot 1925. De straat de [redacted] is na 1945 gerealiseerd.

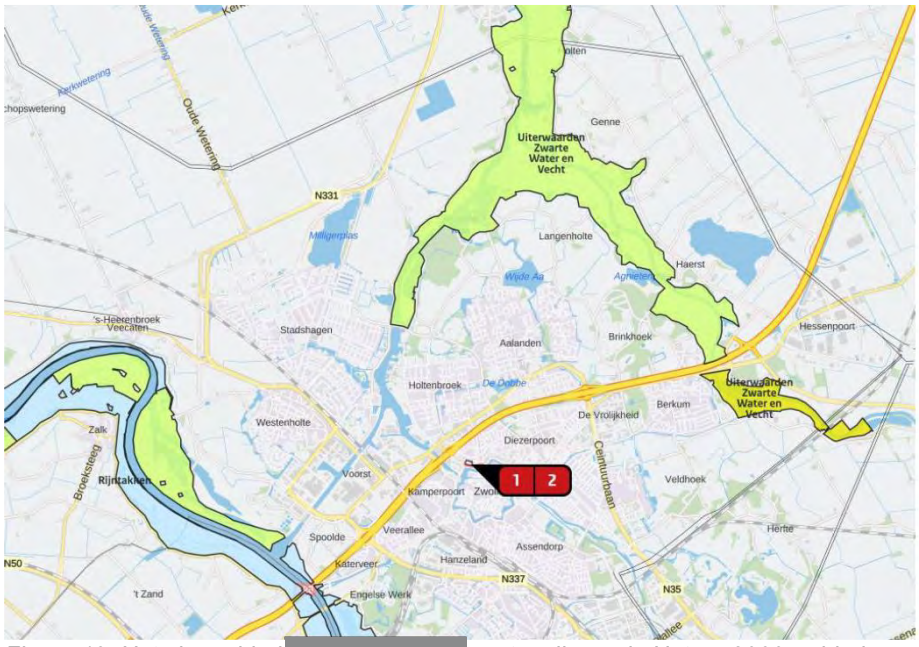
Ondanks de historie maakt het plangebied geen onderdeel uit van een beschermd stadsgezicht en het betreft geen monument. In het gebied zijn ook geen specifieke cultuurhistorische waarden of elementen meer aanwezig. De ontwikkeling van het plangebied heeft dan ook geen effect op cultuurhistorische waarden.

Conclusie
Er treden geen negatieve gevolgen op cultuurhistorische waarden op door de voorgenomen ontwikkeling.

3.4 Natuur

3.4.1 Gebiedsbescherming

De geplande ontwikkeling van de [redacted] ligt op enige afstand van Natura 2000-gebieden, waardoor er geen sprake is van ruimtebeslag op Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ‘Rijntakken’ ligt op circa 2 kilometer afstand van de voorgenomen ontwikkeling (zie Figuur 19). Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht ligt op circa 5 kilometer afstand van het plangebied. Gelet op de afstand tot deze Natura 2000-gebieden kan verstoring door licht en geluid tijdens de sloop- en realisatiewerkzaamheden worden uitgesloten. Het plangebied ligt niet in een gebied dat onderdeel uit maakt van het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde NNN-gebied Oeverlanden Zwarte Water ligt langs het Zwarte Water boven de wijk Holtenbroek op circa 2 kilometer afstand. Er treden geen effecten op het NNN op.



Figuur 19: Het plangebied [redacted] met omliggende Natura 2000-gebieden

Mogelijk kunnen er indirecte negatieve effecten optreden op Natura 2000-gebieden door stikstofdepositie die wordt veroorzaakt door de emissie van stikstof in de realisatie- en/of gebruiksfase. Voor de voorgenomen ontwikkeling is beschouwd of er sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Voor de gebruiksfase zijn de emissies van gebouwen en de verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling relevant en meegenomen in de Aerius-berekening. De te ontwikkelen woningen, appartementen en commerciële ruimtes worden volledig gasloos opgeleverd, waardoor er geen sprake is van het verstoken van aardgas en dus stikstofdepositie. In de Aerius-berekening is daarom alleen de verkeersaantrekkende werking in de gebruiksfase van de [redacted] meegenomen. Voor de berekening is uitgegaan van 651 verkeersbewegingen per etmaal[16].

Voor de aanlegfase is het in te zetten materieel en het bouwverkeer meegenomen in de Aerius-berekening. Voor de berekening zijn de werkzaamheden en de inzet van materieel ingeschat op basis van ervaringen met soort gelijke ontwikkelingen. De uitgangspunten voor de berekening waren[17]:

- De sloop- en aanlegfase wordt gefaseerd over drie jaar.
- Voor de aanlegfase wordt uitgegaan van 640 verkeersbewegingen (zware motorvoertuigen) per jaar voor de aan- en afvoer van materiaal en machines.
- Voor de sloopfase van de huidige bebouwing wordt uitgegaan van 22 8-urige werkdagen (totaal 176 uur).
- Het aantal uren per jaar dat machines stationair draaien bedraagt 10% van de gehele inzetduur van het dieselmaterieel.

Uit de Aerius-berekeningen blijkt dat er geen sprake is van een (tijdelijke) toename van de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden. Zowel voor de gebruiksfase[18] als voor de aanlegfase[19] bedraagt de depositie op de omliggende Natura 2000-gebieden nergens meer dan 0,00 mol N/ha/jr. Dit betekent dat voor het aspect stikstof geen vervolgstappen in het kader van de Wet natuurbescherming met betrekking tot gebiedsbescherming nodig zijn.

---

16 Dit is berekend op basis van CROW kentallen.

17 Voor de verdere toelichting op de kerngetallen voor de Aerius-berekening wordt verwezen naar: Memo stikstofemissie en depositie Zwolle – [redacted], Rho Adviseurs (2 november 2021)

18 Aerius berekening, RPZSs9VV6KWN (2 november 2021)

19 Aerius berekeningen, kenmerken Rap4H5CNEbbL, (3 november 2020), S4Yu8qxy3goF (2 november 2021), RsQQxxTzLSrN (3 november 2021), RsqLXJce91B2 (2 november 2021) en Rrc2goBeSw8d ((3 november 2021)

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat er als gevolg van de aanleg en het gebruik van [redacted] geen belangrijke nadelige gevolgen voor beschermde gebieden zijn.

3.4.2 Soortenbescherming

Uit de ecologische quickscan[20] is naar voren gekomen dat in de buurt van de voorgenomen ontwikkeling verschillende beschermde diersoorten voorkomen. Dit betreffen: vleermuizen, egels, steenmarter en nesten van broedvogels met niet jaarrond beschermde nestlocaties. De aanwezigheid van andere beschermde soorten (flora en fauna) is op basis van de ecologische quickscan uitgesloten.

Elke soort kan door een aantasting/verstoring een negatief effect ondervinden. In onderstaande tabel is per effect aangegeven welke in het plangebied aanwezige soort hier mogelijk last van heeft. Na de tabel wordt per soortgroep ingegaan op de mogelijke aantasting/verstoring en effecten op de soort.

Tabel 6: Mogelijke effecten op soorten [redacted]

Soorten	Mogelijke effecten	Vervolgstappen vereist?
Broedvogels met niet jaarrond beschermde nestlocaties.	Door de aanwezigheid van groenstroken in het plangebied is broedbiotoop aanwezig voor algemene vogelsoorten zoals Merel, Tjiftjaf, Roodborst, Heggenmus, Winterkoning, Houtduif, Turkse tortel en Vink. Werkzaamheden die zorgen voor schade aan of ernstige verstoring van bewoonde nesten (leidend tot het verlaten van nesten), dienen te worden uitgevoerd buiten het broedseizoen (half december tot half februari). Indien werkzaamheden in de periode half februari tot half december worden opgestart dan is voorafgaand aan werkzaamheden een broedvogel-controle nodig door een ter zake deskundige. Mochten broedende vogels aanwezig zijn dan dienen de werkzaamheden ter plekke te worden uitgesteld tot de jongen zijn uitgevlogen.	Nee
Vleermuizen	In de bebouwing in het plangebied bevinden zich mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen. Door de grootte van de potentiële invliegopeningen en de bouwkundige constructie van de bebouwing worden alleen de vleermuissoorten gewone en ruige dwergvleermuis verwacht. Bomen met holten en/of spleten die als potentiële verblijfplaatsen kunnen dienen, zijn niet aangetroffen in het plangebied. Bij de sloop van de bebouwing kunnen de mogelijke verblijfplaatsen verloren gaan. Door het verloren gaan van de verblijfplaatsen kunnen aanwezige vleermuizen verstoord, verwond of gedood worden. Het is uitgesloten dat het plangebied een essentiële functie als foerageergebied en vliegroute heeft.	Ja
Steenmarter	Tijdens het veldbezoek zijn op de bovenste etage van het gebouw enkele oude uitwerpselen van steenmarter aangetroffen. Bij de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling wordt het gebouw gesloopt waardoor de mogelijke verblijfplaats of leefgebied van de steenmarter verloren gaat. Dit leidt tot mogelijk negatieve effecten op het voorkomen van de steenmarter.	Ja
Egels	In het plangebied bevinden zich dichte bosschages die mogelijk geschikt zij als verblijfplaats van de egel. Bij de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling worden de bosschages verwijderd, waardoor de mogelijke verblijfplaats van de egel verloren gaat. Dit leidt tot mogelijk negatieve effecten op het voorkomen van de egel.	Ja

[20] Quickscan natuurtoets [redacted], Zwolle, Eco Groen, 22 februari 2017

- *Vleermuizen*
  Op basis van de quickscan komen er in de bebouwing binnen het plangebied potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen zoals de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis voor. Om de aanwezigheid van de verblijfplaatsen van de vleermuis vast te kunnen stellen, is er aanvullend soortenonderzoek[21] uitgevoerd. Tijdens het veldbezoek zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen in de bebouwing binnen het plangebied. Vervolgstappen vanuit de Wet natuurbescherming (Wnb) ten aanzien van vleermuizen zijn daarom niet aan de orde. Negatieve effecten op vleermuizen door de voorgenomen ontwikkeling zijn hiermee uitgesloten.

- *Steenmarter*
  Op basis van de quickscan waarin op de bovenste etage van het gebouw enkele oude uitwerpselen van steenmarter aangetroffen, is geadviseerd aanvullend soortgericht onderzoek uit te voeren naar de steenmarter. Tijdens het onderzoek[21] is één steenmarter éénmalig foeragerend waargenomen in de directe omgeving van het plangebied. Waarnemingen van de steenmarter binnen het plangebied zijn niet gedaan. Vanwege de afwezigheid van andere sporen zoals verse uitwerpselen en prooiresten en op basis van het onderzoek worden geen voortplantings- of andere vaste verblijfplaatsen van de steenmarter verwacht in het plangebied. Negatieve effecten op de steenmarter kunnen om deze reden worden uitgesloten. Het nemen van vervolgstappen voor de steenmarter is niet aan de orde.

- *Egels*
  In het plangebied bevinden zich dichte bosschages die mogelijk geschikt zij als verblijfplaats van de egel. Bij de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling worden de bosschages verwijderd, waardoor de mogelijke verblijfplaats van de egel verloren gaat. In de quickscan wordt geadviseerd om aanvullend onderzoek[21] uit te voeren naar de aanwezigheid van egel. In dit aanvullende onderzoek zijn geen verblijfplaatsen van de egel aangetroffen in aanwezige dichte bosschages in het plangebied. Overigens zijn tijdens de veldbezoeken wel twee foeragerende egels aangetroffen in de directe omgeving van het plangebied. De foeragerende egels zijn aangetroffen rondom het gemeentelijk groen langs de [redacted] op circa 100 meter afstand van het plangebied. Dit leefgebied blijft behouden. Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt de aanwezigheid van voortplantings- en andere vaste verblijfplaatsen van de egel uitgesloten en zijn er geen negatieve effecten te verwachten. Vervolgstappen ten aanzien van de egel zijn daarom niet aan de orde.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen negatieve effecten op de soorten vleermuizen, steenmarter en egels worden verwacht omdat ze niet zijn waargenomen in het plangebied en daarmee niet voorkomen in het plangebied. Mogelijke kunnen zich wel algemene soorten broedvogels (met niet jaarrond beschermde nestlocaties) voordoen. Met het in acht nemen van de volgende mitigerende maatregelen, worden effecten voorkomen:

- Voer werkzaamheden bij voorkeur buiten het broedseizoen uit. Het broedseizoen loopt ongeveer van half maart tot eind juli, maar kan afhankelijk van het weer en andere factoren verschuiven.
- Indien het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen te werken, dienen geschikte broedlocaties voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt te worden gemaakt en gehouden.
  Indien werkzaamheden starten binnen het broedseizoen, dient door een deskundig ecoloog onderzocht te worden of broedende vogels ter plaatse aanwezig zijn.
- Bij uitvoering van de werkzaamheden in de periodes tussen half februari - half maart en half juli - half december, is het wel van belang om na te gaan of nog bewoonde nesten van vroeg of laat in het seizoen broedende soorten als Turkse tortel en houtduif aanwezig zijn binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden.

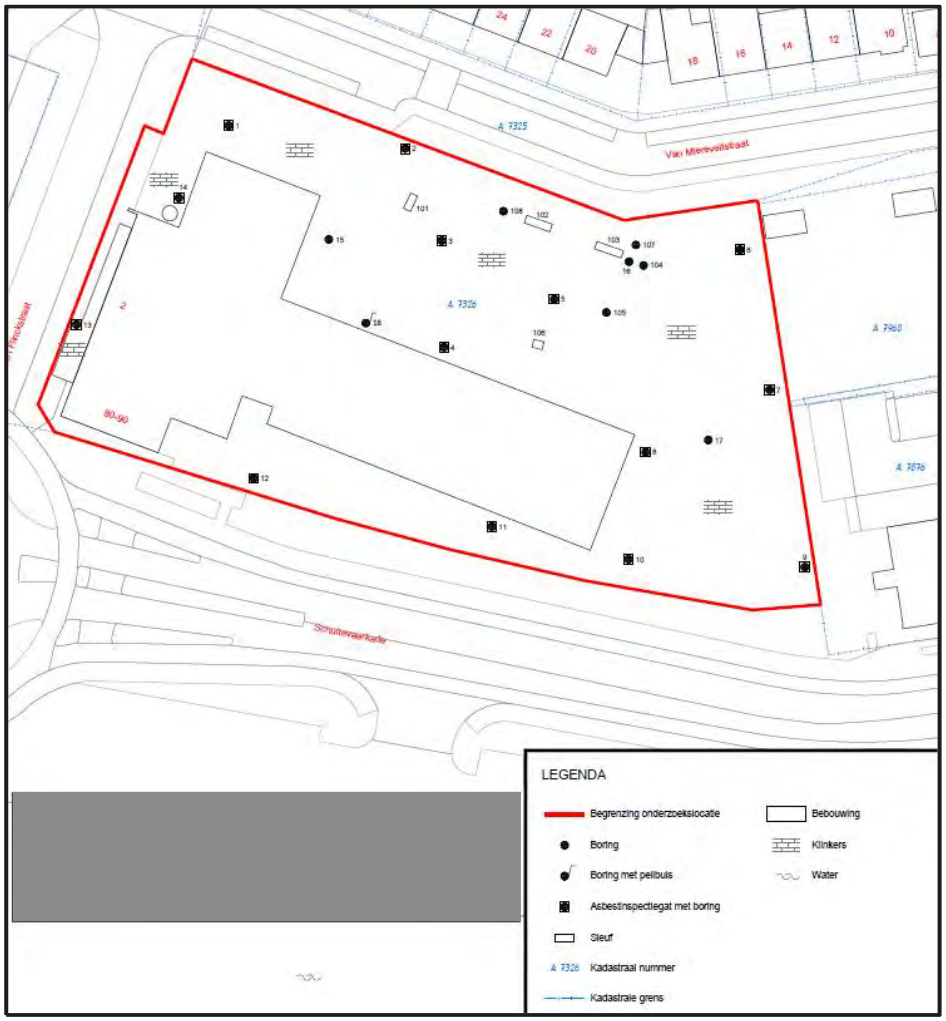
3.5 Bodem

De voorgenomen ontwikkeling heeft in de gebruiksfase geen invloed op de bodemkwaliteit. Effecten na de realisatie (in de gebruiksfase) op de bodemkwaliteit zijn dan ook uitgesloten.

[21] Natuurtoets [redacted], Zwolle, Eco Groen, 17 december 2020

De voorgenomen ontwikkeling van hoofdzakelijk woningen maakt echter wel een milieugevoelige functie mogelijk waardoor onderzoek gedaan moet worden naar de bodemkwaliteit en mogelijke aanwezige bodemverontreinigingen. Voor de ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek, een nader bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek uitgevoerd[22]. De bodemonderzoeken hebben aanleiding gegeven tot een asbestonderzoek.

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat voornamelijk aan de noordzijde van de locatie (parkeerplaats) zwakke tot matige bijmengingen met puin en/of kolengruis en baksteen zijn waargenomen (vanaf circa 0,5 tot circa 2,0 m-mv.). Ook dieper (> 2,0 m-mv.) zijn nog verhardingen op de locatie aanwezig. In de grond met bijmengingen bevinden zich over het algemeen licht verhoogde gehalten van zware metalen, minerale olie, PAK en PCB. Rondom de locatie van boring 16 (zie Figuur 20) ligt een matig puin- en kolengruis houdende ondergrond met een sterk verhoogd gehalte aan lood en zink en een matig verhoogd gehalte aan koper. Tevens zijn hier licht verhoogde gehalten cadmium, kobalt, kwik, nikkel, en PAK gemeten. Uit nader onderzoek blijkt dat de omvang van de sterk met barium en lood verontreinigde grond circa 12,5 m^2 omvat. Geschat wordt dat 15 m^3 grond matig tot sterk verontreinigd is. Er is hiermee geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.



Figuur 20: Situatietekening onderzoekslocatie met geplaatste boringen

[22] Verkennend en nader bodemonderzoek [redacted] te Zwolle, Lievense Milieu B.V., 26 maart 2020

Vanuit de meetresultaten blijkt dat het terrein als ‘verdacht’ moet worden aangenomen voor wat betreft de matig tot sterke verontreinigingen met zware metalen in de ondergrond welke mogelijk te relateren zijn aan de oude puinlagen in de grond. Uit het onderzoek is gebleken dat er geen asbest[23] aanwezig is in de matig puinhoudende bovengrond en in de puinhoudende ondergrond. Het terrein kan hiermee als onverdachte locatie worden bestempeld.

Bij toekomstige graafwerkzaamheden in de ondergrond voor bijvoorbeeld de parkeervoorziening dient rekening te worden gehouden met de verharde puinlagen in de grond. Als er graafwerkzaamheden ter plaatse van boring 16 plaats moeten vinden dan dient er voorafgaand een plan van aanpak te worden opgesteld die ter instemming bij het bevoegd gezag voorgelegd moet worden. Geadviseerd wordt deze werkzaamheden onder begeleiding van een gecertificeerde milieukundige uit te laten voeren.

Asbest in bestaande bebouwing
In de bodem is geen asbest aangetroffen maar in de bestaande bebouwing in het plangebied is wel asbest aangetroffen tijdens een asbestinventarisatie[24]. In aanvulling op de inventarisatie is een vervolgonderzoek gedaan door Westebring Asbestinventarisatie en Advies[25]. In het gebouw bevindt zich op tien plekken asbesthoudende materialen, dit betreffen:

- Bouwkundig kanaal, de board.
- Liftmachinekamer, de remblokken.
- De CV-ruimte op de 4de verdieping, flenspakking.
- Serverruimte 4de verdieping, kit.
- Buitengevels, de raampanelen.
- CV-ruimte in de kelder, flenspakking.
- CV-ruimte kelder, gehele gebouw, lijm/kit.
- Een board in de kelder
- Gashok, plafond beplating
- Traforuimte, plafond beplating en technische installatie

Voordat de sloopwerkzaamheden zullen plaatsvinden, worden de asbesthoudende toepassingen gesaneerd. Hierbij wordt de sanering uitgevoerd door een erkend asbestsaneringsbedrijf (met een SC-530 certificaat). Hiermee wordt het asbest zorgvuldig verwijderd en wordt voorkomen dat het asbest vrijkomt in de omgeving en leidt het niet tot nieuwe bodemverontreinigingen. Negatieve effecten voor de bodemkwaliteit worden hiermee tijdens de sloopfase voorkomen.

In de aanlegfase is de kans op het optreden van (andere) nieuwe bodemverontreinigen nihil. Er worden geen bodemverontreinigende activiteiten uitgevoerd. Tijdens de realisatie zal zorgvuldig te werk worden gegaan met materieel conform een op te stellen werkprotocol door de aannemer. Risico’s op lekkages door materieel dat tijdens de realisatie wordt ingezet is zeer klein, en bij voorkomen van zeer beperkte omvang en snel te voorkomen. Er worden om deze redenen tijdens de realisatie geen negatieve effecten op de bodemkwaliteit verwacht.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling heeft in de gebruiksfase geen invloed op de bodemkwaliteit. Effecten na de realisatie (in de gebruiksfase) op de bodemkwaliteit zijn dan ook uitgesloten.

Door bovengenoemde maatregelen in de aanlegfase op te volgen en bij werkzaamheden matig tot sterk verontreinigde grond af te voeren, zal de bodemkwaliteit op de locatie door de voorgenomen ontwikkeling verbeteren ten opzichte van de huidige situatie. Aanbevolen wordt om vrijkomende grond tijdens de ontgravingswerkzaamheden gescheiden te ontgraven, waardoor de bodemkwaliteit van de bodemlagen behouden blijft en gekeurd kan worden (waar mogelijk) voor hergebruik elders.

[23] Geen asbest boven de detectielimiet aangetoond
[24] Asbestinventarisatie Type-A, Asbestinventarisatiebureau Dufornee (17 maart 2015)
[25] Asbestinventarisatierapport van het kantoorgebouw, Westebring Asbestinventarisatie en Advies (3 oktober 2021)

De asbest in het gebouw zal gesaneerd worden door een erkend bedrijf. Er wordt voorkomen dat asbest vrijkomt in de omgeving, waardoor er geen nieuwe bodemverontreinigingen ontstaan. Ook de kans op het optreden van andere nieuwe bodemverontreinigingen is beperkt. Er treden geen belangrijke nadelige gevolgen voor de bodemkwaliteit op in zowel de sloop- en aanlegfase als de gebruiksfase.

3.6 Water

Watergangen en keringen
Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van A-watergang Schuttevaerhaven van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. De functie van deze watergang(en) moet worden gegarandeerd en wordt beschermd met een beschermingszone in de Keur. Binnen de voorgenomen ontwikkeling zijn geen ingrepen voorzien die de functie van de watergang belemmeren. Mocht dit later toch het geval blijken dan wordt hierover in overleg getreden met het bevoegd gezag en worden eventuele vergunningen aangevraagd.

Tussen de watergang en het plangebied ligt ook een regionale/overige waterkering. Met betrekking tot waterkeringen hanteert het waterschap een kernzone en verschillende beschermingszones die de functie en stabiliteit van de waterkering borgen. De voorgenomen ontwikkeling ligt buiten de kernzone van de dijk, maar het ligt wel in de Beschermingszone deel B van de kering. Om de functie en stabiliteit van de waterkering te borgen zijn in de Keur eisen gesteld met betrekking tot werkzaamheden binnen de (buiten)beschermingszone van de waterkering. Voor werkzaamheden binnen de (buiten)beschermingszone van de waterkering is een Watervergunning op grond van de Keur nodig. Bij het ontwerp van de [redacted] heeft er afstemming plaats gevonden met het waterschap. In overeenstemming met het waterschap is de peilhoogte van de begane grond aan de kant van de [redacted] op minimaal 2,65 meter +NAP gelegd, dit is tevens de hoogte van de waterkering.

Voor de voorgenomen ontwikkeling dient een watervergunning te worden aangevraagd. Door de eisen in de keur wordt de stabiliteit en de functie van de waterkering geborgd. Ook wordt er met de vergunningsaanvraag geborgd dat in de plannen rekening wordt gehouden, bij de inrichting van het gebied, met de mogelijke ophoging van de regionale waterkering. Door het volgen van de procedure en de eerste afstemming met het waterschap die al plaats heeft gevonden, kan geconcludeerd worden dat de regionale waterkering geen negatieve effecten ondervindt van de voorgenomen ontwikkeling.

Waterveiligheid
Het plangebied is gelegen achter een waterkering, waarbij in extreme situaties een kans op overstroming bestaat. Het gebied dat dan overstroomt, wordt omsloten door IJssel, Zwolle- IJsselkanaal/Zwarte Water, Vecht en aan de oostzijde door hoger gelegen gronden. De regionale waterkering rondom de Zwolse stadsgrachten kent een overstromingskans van 1 op 200 per jaar. De maximale waterdiepte in het plangebied tijdens een overstroming wordt geschat op minder dan 0,2 meter, dit kan worden aangeduid als ondiep. Bij de ontwikkeling van het plangebied wordt rekening gehouden met een mogelijke overstroming. Mogelijke maatregelen die getroffen kunnen worden aan het gebouw zijn: voldoende hoog aanbrengen van het vloerpeil, verhoogde drempels gebruiken en/of het gebouw zodanig inrichten dat bij eventuele overstroming schade zoveel mogelijk wordt beperkt. Voor de [redacted] is in afstemming met het waterschap er voor gekozen het vloerpeil op minimaal 2,65 meter +NAP aan te leggen, dit is tevens de hoogte van de waterkering. Doordat het plangebied wordt omsloten door verschillende wegen en er sprake is van hoogbouw, kunnen toekomstige bewoners van het plangebied zich eenvoudig in veiligheid brengen mocht dit nodig zijn.

Waterberging en extreme neerslag
In de huidige situatie bestaat het plangebied voornamelijk uit verharding. In de plannen voor [redacted] is verharding in combinatie met groen voorzien (bijvoorbeeld parkeerkelder met daarbovenop de binnentuin). In de beoogde situatie wordt circa 4.360 m^2 aan nieuw verhard oppervlak gecreëerd. Hiervoor dient circa ca. 85 m^3 (20 mm) aan infiltratievoorziening gerealiseerd te worden[26]. In de plannen wordt dit gerealiseerd door een waterberging te realiseren op de bodem van de grondlaag op de parkeerkelder[27]. Het hemelwater dat valt op het verhard oppervlak wordt via deze waterberging (kratten) door middel van diepinfiltratie langs de bomen en holle pilaren van de parkeerkelder aan de bodem toegevoegd.

[26] Ontwerpnotitie Waterhuishouding en riolering, Arcadis 14 september 2021
[27] Notitie waterhuishouding en riolering, Arcadis Nederland B.V., 8 juli 2021

In deze waterberging wordt naast deze benodigde 20 mm infiltratie ook 60 mm waterberging gecreëerd. De totale berging in het terrein komt daarmee op ca. 350 m^3, wat gelijk staat aan 80 mm. Er wordt ook een noodoverlaat gerealiseerd, wanneer de volledige waterberging van 80 mm is benut en er overtollig hemelwater is. Deze noodoverlaat stroomt aan de zuidzijde van het plangebied uit op straat, waar het water via de kolken in de weg en het aflopende maaiveld zich een weg kan banen richting de gracht.
Op deze wijze treedt er geen wateroverlast op in de omgeving, bij de woningen of andere kwetsbare functies. Er worden geen negatieve effecten verwacht met betrekking tot waterberging.

Grondwater
De onderkant van de vloer van de parkeergarage ligt op of net boven de gemiddeld hoogste grondwaterstanden. Hiermee is er geen sprake van een blokkering van de grondwaterstroming en daarmee vernatting in de omgeving

Bij de realisatie van de halfverdiepte parkeerkelder wordt mogelijk gebruik gemaakt van tijdelijke bemaling. De uitvoeringsmethode van de parkeerkelder bepaalt de mate waarin grondwaterbemaling nodig is. In deze fase is de methode nog niet bekend. De methode zal op een later moment duidelijk zijn, zodra een aannemer is geselecteerd (zie ook paragraaf 2.3). Naar verwachting zal er wel al meer duidelijk zijn in de fase van het ontwerp bestemmingsplan. Mocht er bemaling nodig zijn, dan zal er een watervergunning worden aangevraagd bij en in afstemming met het waterschap Drents Overijsselse Delta. Gekoppeld aan deze vergunningprocedure zal op dat moment een separate (vormvrije) m.e.r.-beoordeling opgesteld worden, omdat het onttrekken van grondwater valt onder categorie D 15.2 van onderdeel D van de bijlage in het Besluit m.e.r.. Door het volgen van deze werkwijze worden mogelijke effecten op het grondwater in het kader van de vergunningverlening onderzocht en kunnen er, wanneer nodig, passende maatregelen getroffen worden om mogelijke negatieve effecten te voorkomen. Deze stappen zijn geborgd in de procedure bij de aanvraag van een watervergunning. Het waterschap kan zodoende sturen op het beperken van de bemaling en de eventuele mitigerende maatregelen die nodig kunnen zijn. Door de afstemming vooraf, de continue monitoring door middel van geplaatste peilbuizen en waar nodig het treffen van mitigerende maatregelen worden (tijdelijke) negatieve effecten voorkomen.

Waterkwaliteit
Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) wordt afgevoerd door middel van een gescheiden stelsel. Het aanbod van vuilwater neemt door de voorgenomen ontwikkeling toe. Voor het afvalwater wordt onder vrij verval aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering aan de noordzijde van het plangebied (in de [redacted]). De vuilbelasting van het riool zal met 1,1 m^3/uur ten opzichte van de huidige situatie toenemen. De verwachting is dat de toename van vuilwater vanuit het plangebied niet zal leiden tot overbelasting van het stelsel[27]. De waterhuishouding is in detail ontworpen binnen een waterhuishoudkundig plan.

Er worden geen materialen gebruikt die een verontreiniging van het oppervlaktewater of grondwater met zich meebrengen. Metalen, zoals lood, koper of zink mogen worden niet gebruikt.

Conclusie
Onder het thema water is gekeken naar watergangen en waterkeringen, waterveiligheid, waterberging, grondwater en waterkwaliteit. Bij de (technische) uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met de feitelijke, toekomstige en beleidsmatige uitgangspunten die relevant zijn voor watergangen en waterkeringen van het waterschap. Ten aanzien van het aspect ‘overstromingsrisico’ is aangegeven dat het vloerpeil verhoogd wordt aangebracht om bij eventuele overstromingen tijdig te kunnen vluchten en/of de schade te beperken. Het plan verwacht geen negatief effect te hebben op de waterhuishouding, er wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor waterberging kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten worden voorkomen door toevoeging van groen en door het realiseren van een waterberging op de bodem van de grondlaag op de parkeerkelder. Deze waterberging beschikt over voldoende capaciteit om bij extreme neerslag ook de regen te kunnen opvangen (tot 80 mm).
Voor werken binnen de kering is nadere afstemming met het Waterschap Drents Overijsselse Delta nodig. De realisatie van de parkeerkelder kan mogelijke effecten hebben op het grondwater, omdat bij de realisatie mogelijk gebruik wordt gemaakt van tijdelijke bemaling. De uitvoeringsmethode van de parkeerkelder bepaalt de mate waarin grondwaterbemaling nodig is. In deze fase is de methode nog niet bekend. Mocht er bemaling nodig zijn, dan zal er een watervergunning worden aangevraagd bij en in afstemming met het waterschap Drents Overijsselse Delta. In het kader van de vergunningverlening wordt in dat geval onderzocht of er tijdelijke effecten optreden en of er maatregelen nodig zijn. Deze stappen zijn geborgd in de

procedure bij de aanvraag van een watervergunning. Zodra de parkeerkelder is gerealiseerd, treden er geen negatieve effecten op het grondwater op.

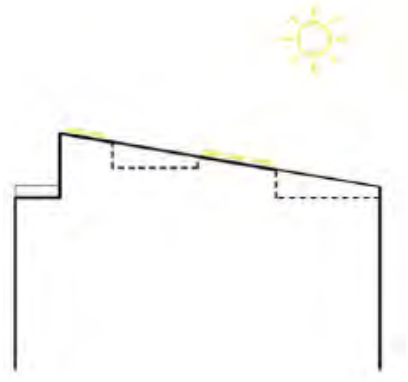
Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden voor het aspect water.

3.7 Duurzaamheid

De gemeente Zwolle heeft beleid geformuleerd om bij nieuwe ontwikkelingen waar mogelijk aan te sluiten bij de KEC aspecten. KEC staat voor Klimaat adaptief, Energieneutraal en Circulair. Bij de voorgenomen planontwikkeling is invulling gegeven aan deze aspecten. Zie voor het aspect klimaat paragraaf 3.2.5 Hittestress en paragraaf 3.6 Water onder waterberging en extreme neerslag.

3.7.1 Energie en warmte

Het uitgangspunt is om bij de voorgenomen ontwikkeling van de [redacted] te komen tot bijna energie neutrale (BENG) woningen en appartementenblokken. Met bijna energieneutraal wordt bedoeld dat de energie die aan het gebouw gebonden is en het huishoudelijke energiegebruik bijna volledig duurzaam wordt opgewekt. De nieuwe woningen moeten voldoen aan de wettelijke BENG-norm. Om energie te besparen, worden de gebouwen goed geïsoleerd. Ook is er in het ontwerp rekening gehouden met schaduw en de zonnige zijde, om optimaal gebruik te maken van de natuurlijke koelte en warmte.



Figuur 21: Schematische weergave van optimale dakhelling van [redacted] met zonnepanelen

Voor de energie en warmte die dan nog nodig is in het gebouw wordt geen gebruik gemaakt van gas. Het gebouw wordt namelijk gasloos gebouwd. De energie en warmte zullen dus afkomstig moeten zijn uit elektriciteit. Hiervoor wordt een deel van de daken bedekt met zonnepanelen.

Bij het ontwerp van de gebouwen is hier rekening mee gehouden, de hellingshoek van de daken is bepaald aan de hand van de maximale zonopbrengst van de zonnepanelen. Hiernaast wordt er in het plangebied een gesloten bodemenergiesysteem aangelegd dat de appartementen en woningen zal voorzien van warmte- en koude-energie.

Conclusie
Voor [redacted] zijn hoge ambities gesteld op het gebied van duurzame energie. De appartementen en woningen worden bijna energieneutraal ontwikkeld. Er wordt geen gebruik gemaakt van gas, maar rekening gehouden met energie en warmte uit elektriciteit door het toepassen van zonnepanelen en het toepassen een gesloten bodemenergiesysteem.

3.7.2 Circulair bouwen

In de voorgenomen ontwikkeling worden de levensduur, flexibiliteit, impact van materialen en ontwerp voor demontage waar mogelijk meegenomen in het ontwerp. Het gebruik van primaire grondstoffen wordt verminderd, door bijvoorbeeld te kijken naar bruikbare materialen uit de restromen die vrijkomen tijdens de sloopwerkzaamheden. De te gebruiken materialen zijn zoveel mogelijk uit hernieuwbare en afbreekbare grondstoffen of reststromen afkomstig.

Hergebruik restromen
Voorafgaand aan de sloop wordt het huidige kantoorgebouw en de daarin aanwezige materialen geïnventariseerd. Bij de ontwikkeling is het voornemen zoveel als mogelijk de vrijkomende materialen te gebruiken in de nieuwbouw. Voorbeelden hiervoor zijn hergebruik van gebroken puin en het terugbrengen van te kappen bomen als zitelementen in het tuinontwerp. Zo worden reststromen gebruikt en krijgt het sloopmateriaal een tweede leven. Ook kan afval voorkomen worden door het bouwproces van de nieuwbouw goed voor te bereiden en te plannen. Dit kan bereikt worden door prefabricage van zoveel mogelijk onderdelen toe te passen onder geconditioneerde omstandigheden en just-in-time leveringen.

Flexibel en demontabel bouwen
In het ontwerp wordt rekening gehouden met flexibel en demontabel bouwen. In de plint wordt het ontwerp zo gemaakt dat er in de toekomst makkelijk functiewijzigingen kunnen plaatsvinden. Maatregelen die worden genomen om deze flexibiliteit te bieden, zijn: hogere plafonds, loskoppelen van installaties van vloeren en plafonds en een draagconstructie die zoveel mogelijk indelingsvrijheid biedt. Ook op de woonverdiepingen worden indelingsvrijheden gegeven door schachten en draagconstructie zo optimaal mogelijk te ontwerpen.

Hernieuwbare en afbreekbare materialen
Bij de materiaalkeuzes voor de nieuwbouw wordt gekeken naar hernieuwbare grondstoffen en biobased bouwmaterialen. Er wordt bijvoorbeeld uitsluitend duurzaam geproduceerd hout toegepast met FSC of PEFC keurmerk. Ook wordt bij de toepassing van materialen gelet op de mogelijkheden voor hergebruik in de toekomst, na de functionele levensduur.

Conclusie
Door bovenbeschreven aandacht voor de hergebruik van reststromen, flexibel en demontabel bouwen en hernieuwbare en afbreekbare materialen wordt er bewust omgegaan met de benodigde materialen en reststromen.

3.8 Hinder in de sloop- en aanlegfase

In de aanlegfase kan er sprake zijn van tijdelijke hinder. Deze hinder kan betrekking hebben op bijvoorbeeld geluidhinder en trillingen door het slopen en of het plaatsen van damwanden en het slaan of boren van heipalen. Andere hinder kan komen van bouwafval, verlichting, bereikbaarheid en verkeersveiligheid. Voor de sloopfase is een plan van aanpak[28] opgesteld voor een selectieve totaalsloop, waarbij hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen en waardevolle materialen terug gewonnen worden. Voorafgaand aan het strippen van het gebouw en de asbestsanering (in het gebouw) worden herbruikbare materialen gedemonteerd. De materialen worden vooraf in kaart gebracht en worden na het demoteren naar een circulaire hub in Olst gebracht waar de materialen weer hergebruikt worden. In het plan van aanpak wordt ook ingegaan op de veiligheid tijdens de sloop. Het werkterrein zal goed worden ingericht en markeringen worden aangebracht. Daarnaast zal er goed gecommuniceerd worden met het uitvoeringsteam maar ook met de omwonenden. Voor de afvoer van sloopmateriaal zal gebruik worden gemaakt van de huidige inritten. Het pand zal van binnenuit worden gesloopt, waarbij springmatten worden gebruikt om vrijkomende materialen op een verantwoorde manier naar beneden te laten vallen en zoveel als mogelijk hinder te voorkomen. Tijdens de sloopwerkzaamheden zullen de trillingen tot het minimum worden beperkt door de inzet van een puinbed. Om stofhinder te beperken kunnen nevelkanonnen worden ingezet en laat men zo min mogelijk puin van een grote hoogte naar beneden vallen.

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

Gedurende de bouwperiode van 3 jaar kunnen tijdelijke effecten optreden ten aanzien van, bijvoorbeeld:

- Geluid en trillinghinder:
  Tijdens de realisatieperiode kan er geluidshinder optreden door de werkzaamheden die op het bouwterrein plaatsvinden. Ook kan er sprake zijn van trillingshinder bij het plaatsen van de damwanden of de heiwerkzaamheden. De overlast in de aanlegfase wordt door de aannemer geminimaliseerd, te borgen via het contract met de aannemer.
- Bouwafval en zwerfvuil:
  In de realisatieperiode ontstaat er bouwafval. Deze wordt gescheiden opgeslagen en afgevoerd door een erkende afvalverwerker.
- Verlichting:
  Tijdens de realisatiefase wordt het bouwterrein verlicht door middel van verlichting in de kranen en lichtmasten. Deze verlichting zorgt ervoor er zicht is op de bouwplaats en draagt bij aan de veiligheid en veiligheidsgevoel om het in en om plangebied.

[28] Plan van aanpak selectieve sloop, Boverhoff sloopwerken (21 januari 2021)

- Bereikbaarheid en verkeersveiligheid:
  Om negatieve effecten op de bereikbaarheid van de nabij gelegen woningen en andere functies te voorkomen, wordt er in overleg met de gemeente alsook met overige betrokken partijen vastgelegd op welke wijze de bereikbaarheid wordt gegarandeerd. Ook worden er nadere afspraken gemaakt over de bereikbaarheid voor de hulpdiensten.

Conclusie

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

4 SAMENVATTING EN CONCLUSIE

Locatie voorgenomen activiteit
Slokker Vastgoed BV heeft het voornemen om de locatie aan de [redacted] in Zwolle, waar momenteel een kantoorgebouw is gevestigd, te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. De herontwikkeling bestaat uit de sloop van het bestaande kantoorgebouw en de realisatie van een gevarieerd aanbod van maximaal 110 woningen en appartementen in verschillende segmenten voor verschillende doelgroepen. Daarnaast zal er ruimte zijn voor maximaal 395 m^2 commerciële ruimte en worden er fietsenstallingen en een parkeerkelder aangelegd.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling aan de [redacted] planologisch mogelijk te maken, wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Gekoppeld aan het bestemmingsplan wordt de m.e.r. -beoordelingsprocedure doorlopen. Onderstaand is een samenvatting opgenomen van de kenmerken van de voorgenomen activiteit en de uitgevoerde effectbeschrijving in voorliggende aanmeldingsnotitie. Deze samenvatting sluit af met de conclusie dat er geen belangrijke nadelige gevolgen worden verwacht als gevolg van de realisatie en gebruik van de ontwikkeling [redacted].

Kenmerken van de activiteit
In de voorgenomen ontwikkeling zijn in totaal maximaal 110 koopappartementen en woningen voorzien, waarvan het merendeel bestaat uit appartementen. Deze appartementen en de grondgebonden woningen hebben verschillende woonoppervlaktes. Een deel van de appartementen wordt ingericht als penthouse. De plint van de gebouwen krijgt een gemixte invulling met woningen en commerciële functies. Onder een deel van de te realiseren gebouwen en openbare ruimte komt een halfverdiepte parkeerkelder te liggen. Deze parkeerkelder komt aan de binnenzijde van de bebouwing te liggen. Boven op de parkeerkelder wordt ook een binnentuin gerealiseerd. De parkeerkelder is te bereiken via de ingang die is gelegen aan de [redacted]. In totaal bestaat de parkeerkelder uit 103 parkeerplaatsen. Voor fietsen worden fietsenbergingen ontwikkeld op verschillende plekken in de plinten en de parkeerkelder van de verschillende gebouwen.

Voor de ontwikkeling van [redacted] moeten verschillende sloop- en bouwactiviteiten plaatsvinden tijdens de realisatiefase. Om de ontwikkelingen in het plangebied [redacted] mogelijk te maken, wordt het bestaande kantoorgebouw ([redacted] gesloopt. Ingeschat wordt dat de sloopfase circa 3 maanden in beslag zal nemen. Voorafgaand aan de sloop wordt het huidige kantoorgebouw en de daarin aanwezige materialen geïnventariseerd. Bij de ontwikkeling is het voornemen zoveel als mogelijk de vrijkomende materialen te hergebruiken.

Tijdens de bouw van [redacted] worden vier fasen doorlopen:
- Bouwrijp maken, inclusief verwijderen van oude kabels & leidingen;
- Aanleggen kabels en leidingen inclusief riolering;
- Realiseren van de woningen en appartementencomplexen in drie fasen;
- Woonrijp maken (aanplanten bomen, bestrating, et cetera).

De sloop- en aanlegfase wordt gefaseerd over drie jaar. Er zal begonnen worden met de sloopwerkzaamheden, hiermee wordt gestart 1^e kwartaal 2022. De geplande bouw van de [redacted] zal van start gaan in het 3^e kwartaal van 2022 en zal worden voltooid in het 3^e kwartaal 2024. Dit is de voorlopige planning, die afhankelijk is van onder andere de te doorlopen bestemmingsplanprocedure. Gedurende die tijd worden in totaal maximaal 110 woningen gerealiseerd, daarbij wordt er ook maximaal 395 m^2 aan commerciële ruimte, een half verdiepte parkeerkelder en binnentuin gerealiseerd die nader wordt ingevuld aan een specifieke functie.

De effecten van de activiteit
In onderstaande tabel zijn de effecten van de aanleg en het gebruik van de voorgenomen ontwikkeling van [redacted] samengevat.

Aspect	Subaspect	Effectbeoordeling
Woon- en leefklimaat	Verkeer	Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling neemt de verkeersintensiteit toe met circa 100 mvt/werkdag etmaal. Dat is circa 60 tot 70 mvt/uur. Gemiddeld betekent dit een toename van circa 1 auto per minuut. Dit is een beperkte toename dat niet waarneembaar van invloed is op de kwaliteit van de verkeersafwikkeling. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot de verkeersafwikkeling. De ontwikkeling van [redacted] leidt niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen voor het aspect verkeer.
	Parkeren	Door de parkeerbehoefte toe te spitsen op de doelgroep, deelauto's aan te bieden en voor 30 kleine woningen geen parkeerplaats aan te bieden, wordt met het parkeeraanbod van 103 parkeerplaatsen in de parkeerkelder en 2 parkeerplaatsen op maaiveld voldoende parkeercapaciteit geboden om op alle momenten het benodigde aantal parkeerplaatsen voor de bewoners te faciliteren. De parkeervraag van de commerciële ruimtes kan worden opgevangen in de beschikbare parkeerplaatsencapaciteit van [redacted] of anders in de nabij gelegen parkeermogelijkheden. Voor bezoekers is er voldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte. De ontwikkeling van [redacted] leidt niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen voor het aspect parkeren.
	Geluid	Er worden geen significante negatieve effecten verwacht op de omgeving door [redacted] door het toenemende verkeer en/of door parkerende auto's. Het extra verkeer van [redacted] gaat op in de bestaande verkeersstromen, waardoor het effect vanuit geluid (door de toenemende verkeersstroom) op de omgeving nihil zal zijn. Ook wordt er geen geluidshinder verwacht met betrekking tot parkerende auto's, omdat de auto's van de bewoners van de [redacted] in de parkeerkelder zullen parkeren. Daarnaast dragen de bouwblokken aan de [redacted] bij aan afscherming voor de achterliggende woningen. De geluidshinder vanaf de [redacted] naar de achterliggende wijk zal daarmee verminderen ten opzichte van de huidige situatie. Door de meer variërende gevels zal er meer verstrooiing van geluid zijn dan in de huidige situatie wat een positief effect heeft. De hoogbouw ondervindt hinder vanaf de A28, hier zijn speciale akoestische maatregelen voorgesteld. Het geluid vanaf de A28 zal geen reflecties naar de woonwijk veroorzaken, aangezien de hoek van uitval naar boven is gericht Naast de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de omgeving is er tevens gekeken naar de invloed van geluidproducerende bedrijven en het wegverkeer in de omgeving op het plan. Vanuit de bedrijven in de omgeving wordt geen geluidshinder verwacht op de voorgenomen woningen van [redacted]. Voor een groot aantal woningen dienen hogere waarden te worden vastgesteld door de gemeente Zwolle. Een groot aantal appartementen heeft geen geluidluwe gevel. Om te voldoen aan het geluidbeleid van de gemeente Zwolle dienen bij 48 woningen gebouwgebonden maatregelen getroffen te worden om een geluidsluwe gevel te creëren. Deze stappen en maatregelen zijn vastgesteld in de Wet Geluidshinder en het geluidbeleid van de gemeente Zwolle, waardoor bij opvolging van de wetgeving geen belangrijke nadelige effecten met betrekking tot geluidshinder op de woningen worden verwacht. Voor het project zijn mogelijke maatregelen uitgewerkt zoals een gesloten/verhoogde borstwering, een binnentuin als geluidsluwe buitenruimte, frans balkon, afgeschermd raam of een gesloten loggia.
	Luchtkwaliteit	De voorgenomen ontwikkeling draagt niet in betekende mate (NIBM) bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Geconcludeerd kan worden dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het aspect luchtkwaliteit optreden door de ontwikkeling van de [redacted].

	Externe veiligheid	De herontwikkeling [redacted] heeft geen externe veiligheidsrisico's naar de omgeving toe, hiermee zijn negatieve effecten vanuit het aspect externe veiligheid op de omgeving uitgesloten. Er zijn daarnaast vanuit aanwezige risicobronnen geen veiligheidsrisico's voor de verdere planontwikkeling. Het plangebied ligt wel in het invloedsgebied van het scenario 'toxische wolk'. De wolk kan ontstaan door een mogelijke calamiteit die plaatsvindt op de A28. In geval van een calamiteit met toxische stoffen op de A28 is het van belang dat de woningen bescherming bieden, (nieuwe) woningen worden beschouwd als geschikte schuillocatie. Van belang daarbij is dat in dat geval de (eventueel aanwezige) mechanische ventilatie afgesloten kan worden. Deze ventilatie is opgenomen in het definitief ontwerp. Het veiligheidsrisico vormt geen beperking voor de verdere planontwikkeling. Er treden geen belangrijke nadelige gevolgen op voor het aspect externe veiligheid.
	Hittestress	Het plangebied is in de huidige situatie relatief gevoelig voor temperatuurstijgingen. Op warme dagen kan de gevoelstemperatuur op de locatie hoger zijn en sneller oplopen. Geconcludeerd kan worden dat [redacted] bijdraagt aan verkoeling in de stad door de toevoeging van groen en de opvang van water. Hierdoor zal de hittestress niet verder toenemen (neutraal effect) en zou het mogelijke door de ontwikkeling van [redacted] kunnen afnemen en een positief effect hebben.
	Beschaduwing en wind	Het plan is getoetst op effecten op het gebied van zon en beschaduwing. Uit de bezonningsstudie is gebleken dat er bij 2 woningen aan de [redacted] vijf dagen in het jaar niet voldaan kan worden aan de bezonningsduur die TNO voorschrijft. Dit betreft een zeer gering effect, die in de praktijk niet merkbaar zal zijn. Voor de overige woningen in de wijk is de invloed zo beperkt dat het niet verder onderzocht hoefde te worden. Geconcludeerd kan worden dat er geen significante negatieve effecten optreden met betrekking tot de bezonning op de omgeving. Uit het windhinderonderzoek blijkt het windklimaat op maaiveld voldoende te blijven, waardoor er geen significante negatieve effecten te verwachten zijn. Windgevaar op het maaiveld (rondom het gebouw) is uitgesloten. Windgevaar is op enkele balkons niet uitgesloten waardoor schermen worden geplaatst om negatieve effecten te voorkomen. Om windhinder te voorkomen, wordt er gewerkt met gesloten balustrades. Ook wordt er op de begane grond, ter plaatse van de woning bij het terras, een privacy-scherm/windscherm geplaatst om hinder te voorkomen. Door maatregelen te treffen wordt windgevaar voorkomen en een goed woonklimaat geborgd, waardoor er geen negatieve effecten worden verwacht. Door deze werkwijze treden er geen belangrijke nadelige effecten door windhinder op.
Cultuurhistorie en Archeologie	Archeologie	Een deel van het plangebied is onderkelderd, waardoor de ondergrond al reeds verstoord is. Voor het gedeelte waar het huidige parkeerterrein is gelegen werden archeologische waarden verwacht, waarvoor een verkennend proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd. Hierin werd geconcludeerd dat het gebied vroeger lager heeft gelegen, waardoor archeologische sporen uit de prehistorie en middeleeuwen worden uitgesloten. Ook bleek uit de proefsleuven dat het terrein na het verdwijnen van de houtzaagmolen is opgehoogd. Op basis van de resultaten van het onderzoek worden er geen archeologische waarden meer verwacht en is geadviseerd het terrein vrij te geven. Er treden geen belangrijke nadelige gevolgen voor archeologie op.
	Cultuurhistorie	Er treden geen negatieve gevolgen op cultuurhistorische waarden op door de voorgenomen ontwikkeling.
Natuur	Gebieds-bescherming	Het dichtstbijzijnde NNN-gebied Oeverlanden Zwarte Water ligt langs het Zwarte Water boven de wijk Holtenbroek op circa 2 kilometer afstand. Er treden geen effecten op het NNN op. Uit de Aerius-berekeningen blijkt dat er geen sprake is van een (tijdelijke) toename van de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden. Zowel voor de

		gebruiksfase als voor de aanlegfase bedraagt de depositie op de omliggende Natura 2000-gebieden nergens meer dan 0,00 mol N/ha/jr. Geconcludeerd kan worden dat er als gevolg van de aanleg en het gebruik van [redacted] geen belangrijke nadelige gevolgen voor beschermde Natura 2000-gebieden te verwachten zijn.
	Soorten-bescherming	Geconcludeerd kan worden dat er geen negatieve effecten op de soorten vleermuizen, steenmarter en egels worden verwacht omdat ze niet zijn waargenomen in het plangebied en daarmee niet voorkomen in het plangebied. Mogelijke kunnen zich wel algemene soorten broedvogels (met niet jaarrond beschermde nestlocaties) voordoen. Met het in acht nemen van de in deze aanmeldingsnotitie opgenomen mitigerende maatregelen kunnen effecten worden voorkomen. Deze maatregelen zijn onder deze tabel benoemd.
Bodem		De voorgenomen ontwikkeling van woningen heeft in de gebruiksfase geen invloed op de bodemkwaliteit. Effecten na de realisatie (in de gebruiksfase) op de bodemkwaliteit zijn dan ook uitgesloten. Door bij werkzaamheden matig tot sterk verontreinigde grond af te voeren en dit op een zorgvuldige manier te doen, zal de bodemkwaliteit op de locatie door de voorgenomen ontwikkeling verbeteren ten opzichte van de huidige situatie. Aanbevolen wordt om vrijkomende grond tijdens de ontgravingswerkzaamheden gescheiden te ontgraven, waardoor de bodemkwaliteit van de bodemlagen behouden blijft en gekeurd kan worden (waar mogelijk) voor hergebruik elders. In de bestaande bebouwing in het plangebied is asbest aangetroffen. De asbest in het gebouw zal gesaneerd worden door een gecertificeerd asbestsaneringsbedrijf. Zo wordt voorkomen dat het asbest vrijkomt in de omgeving en leidt het niet tot nieuwe bodemverontreinigingen. Negatieve effecten voor de bodemkwaliteit worden hiermee tijdens de sloopfase voorkomen. In de aanlegfase is de kans op het optreden van nieuwe bodemverontreinigen nihil. Tijdens de realisatie zal zorgvuldig te werk worden gegaan met materieel. Er treden geen belangrijke nadelige gevolgen voor de bodemkwaliteit op in zowel de sloop- en aanlegfase als de gebruiksfase.
Water	Watergangen en waterkeringen	Voor de voorgenomen ontwikkeling dient een watervergunning te worden aangevraagd. Door de eisen in de keur wordt de stabiliteit en de functie van de waterkering geborgd. Ook wordt er met de vergunningsaanvraag geborgd dat in de plannen rekening wordt gehouden, bij de inrichting van het gebied, met de mogelijke ophoging van de regionale waterkering. Door het volgen van de procedure en de afstemming met het waterschap die al plaats heeft gevonden, kan geconcludeerd worden dat de regionale waterkering geen negatieve effecten ondervindt van de voorgenomen ontwikkeling.
	Waterveiligheid	De regionale waterkering rondom de Zwolse stadsgrachten kent een overstromingskans van 1 op 200 per jaar. De maximale waterdiepte in het plangebied tijdens een overstroming wordt geschat op minder dan 0,2 meter, dit kan worden aangeduid als ondiep. Voor de [redacted] is, in afstemming met het waterschap, er voor gekozen het vloerpeil op minimaal 2,65 meter +NAP aan te leggen, dit is tevens de hoogte van de waterkering. Hiermee wordt mogelijke waterschade voorkomen. Daarnaast is het plangebied goed omsloten door verschillende wegen en er is sprake van hoogbouw. Hierdoor kunnen toekomstige bewoners van het plangebied zich eenvoudig in veiligheid brengen.
	Grondwater	Bij de realisatie van de parkeerkelder wordt mogelijk gebruik gemaakt van tijdelijke bemaling. De uitvoeringsmethode van de parkeerkelder bepaald de mate waarin grondwaterbemaling nodig is. In deze fase is de methode nog niet bekend. Het waterschap dient in het kader van de vergunningverlening betrokken te zijn bij de verdere uitwerking. Door de afstemming vooraf, de continue monitoring en waar nodig mitigerende maatregelen worden (tijdelijke) negatieve effecten voorkomen.

	Waterberging en extreme neerslag	Er wordt voldoende waterberging gerealiseerd in het plangebied. Deze waterberging beschikt over voldoende capaciteit om bij extreme neerslag ook de regen te kunnen opvangen (tot 80 mm).
	Waterkwaliteit	De verwachting is dat de toename van vuilwater vanuit het plangebied niet zal leiden tot overbelasting van het omliggende stelsel waar op zal worden aangetakt. Er is een waterhuishoudkundig plan gemaakt. Er worden geen materialen gebruikt die een verontreiniging van het oppervlaktewater of grondwater met zich meebrengen. Metalen, zoals lood, koper of zink mogen worden niet gebruikt.
Duurzaamheid	Energie en warmte	Voor [redacted] zijn hoge ambities gesteld op het gebied van duurzame energie. De appartementen en woningen worden bijna energieneutraal ontwikkeld. Er wordt geen gebruik gemaakt van gas, maar rekening gehouden met energie en warmte uit elektriciteit door het toepassen van zonnepanelen en het toepassen van een gesloten bodemenergiesysteem. Voor het gesloten bodemenergiesysteem is al een omgevingsvergunning verleend.
	Circulair bouwen	Er wordt in het project bewust omgegaan met de benodigde materialen en reststromen.
Hinder in aanlegfase		In de sloop- en aanlegfase treedt tijdelijke hinder op. In het plan van aanpak voor de sloopfase wordt de hinder zoveel als mogelijk beperkt door het treffen van maatregelen. Door het opstellen van een BLVC-plan en het beperken van overlast in de aanlegfase treden er geen belangrijke nadelige milieugevolgen op.

Conclusie
Op basis van de effectbeoordeling zoals beschreven in deze aanmeldingsnotitie en samengevat in bovenstaande tabel treden er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu op mits de beschreven mitigerende maatregelen worden getroffen voor:

- De 48 woningen waarvoor een hogere waarde vastgesteld moet worden maar die niet beschikken over een geluidluwe zijde. Hiervoor dienen aanvullende voorzieningen getroffen te worden om het geluid op de gevel te reduceren tot maximaal 48 dB. Dit kan onder andere door een gesloten/verhoogde borstwering, een binnentuin als geluidluwe buitenruimte of een gesloten loggia. Met aanvullende maatregelen afgestemd op de te behalen reductie kan (en moet) voor alle woningen een geluidluwe zijde en/of buitenruimte worden gecreëerd. Hierover vindt afstemming met de gemeente plaats.

- Voor de mogelijk voorkomende algemene soorten broedvogels (met niet jaarrond beschermde nestlocaties) dienen de volgende mitigerende maatregelen in acht te worden genomen:
  - Voer werkzaamheden bij voorkeur buiten het broedseizoen uit. Het broedseizoen loopt ongeveer van half maart tot eind juli, maar kan afhankelijk van het weer en andere factoren verschuiven.
  - Indien het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen te werken, dienen geschikte broedlocaties voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt te worden gemaakt en gehouden.
  - Indien werkzaamheden starten binnen het broedseizoen, dient door een deskundig ecoloog onderzocht te worden of broedende vogels ter plaatse aanwezig zijn.
  - Bij uitvoering van de werkzaamheden in de periodes tussen half februari - half maart en half juli - half december, is het wel van belang om na te gaan of nog bewoonde nesten van vroeg of laat in het seizoen broedende soorten als Turkse tortel en houtduif aanwezig zijn binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden.

- Bij toekomstige graafwerkzaamheden in de ondergrond voor bijvoorbeeld de parkeerkelder dient rekening te worden gehouden met de verharde verontreinigde puinlagen in de grond. Als er graafwerkzaamheden ter plaatse van boring 16 plaats moeten vinden dan dient er voorafgaand een plan van aanpak te worden opgesteld die ter instemming bij het bevoegd gezag voorgelegd moet worden. Geadviseerd wordt deze werkzaamheden onder begeleiding van een gecertificeerde milieukundige uit te laten voeren.

- Voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden zullen de asbesthoudende toepassingen worden gesaneerd. Hierbij wordt de sanering uitgevoerd door een erkend asbestsaneringsbedrijf (met een SC-530 certificaat). Hiermee wordt het asbest zorgvuldig verwijderd en wordt voorkomen dat het asbest vrijkomt in de omgeving.

COLOFON

AANMELDINGSNOTITIE BESTEMMINGSPLAN

KLANT
Slokker Vastgoed

AUTEUR

ONZE REFERENTIE
D10020807:179

DATUM
11 november 2021

STATUS
Definitief

GECONTROLEERD DOOR

Senior adviseur milieueffectrapportage

Arcadis Nederland B.V.

Postbus 264
Arnhem
Nederland

www.arcadis.com

Bijlage: plangebied [redacted] en omgeving in beeld






Bakker Vastgoed








Campanile
RESTAURANT








ZONE
30
DermaClinic


Meppel
IJsselhallen



Zwolle

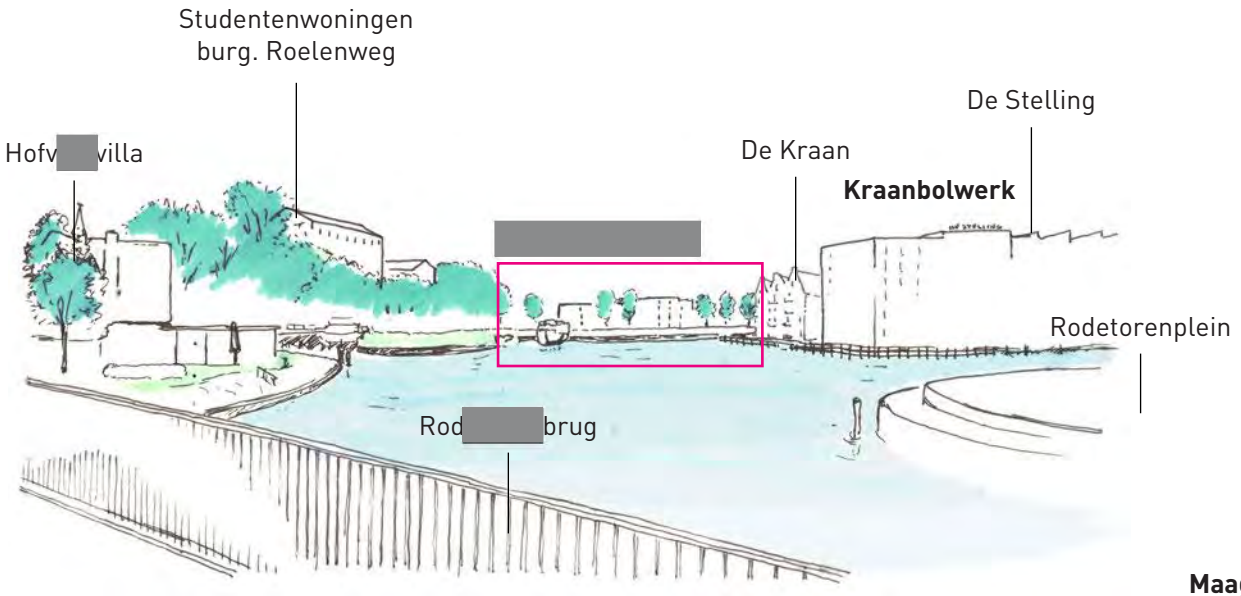
Stedebouwkundige verkenning

februari 2018

ts

lse historische
eling. Fraaie
og meer
olwerk en het

m het gebied
sformeren naar een
erblijfsgebied. Deze
nning schetst een
ing voor het gebied.



Historie

Buitenoever stadsgracht

Tot in de eerste helft van de twintigste eeuw was het plangebied een groen gebied met bedrijvigheid langs de buitenoever van de stadsgracht. De stadsgracht is in 17de eeuw gegraven vanwege de 80 jarige oorlog en heeft de contravorm van de bastions die ook in deze periode zijn aangelegd. Langs de gracht liep een dijkje.
De havenkade heeft zijn hoekige vorm omstreeks de eerste helft van de twintigste eeuw gekregen. Oorspronkelijk was de gracht ter plaatse van de [redacted] breder en in de hoek meer afgerond.

Houtzaagmolen De Zwaan

Op de kadastrale minuut van 1832 is houtzaagmolen De Zwaan met houtloods getekend op de plaats waar nu de [redacted] ligt. De Zwaan was op deze plek vanaf 1724 gesitueerd en werd op een gegeven moment eigendom van de firma Schaepman & Russel, die zich bezighield met de houthandel. Zij hadden onder andere loodsen op het Kraanbolwerk, waar de bakstenen poeren van zijn opgegraven. Ook in het gebied tussen de [redacted] en de Achtergracht heeft een houtloods gelegen. In 1901 is de bovenbouw van de molen gesloopt en in 1925 de onderbouw.

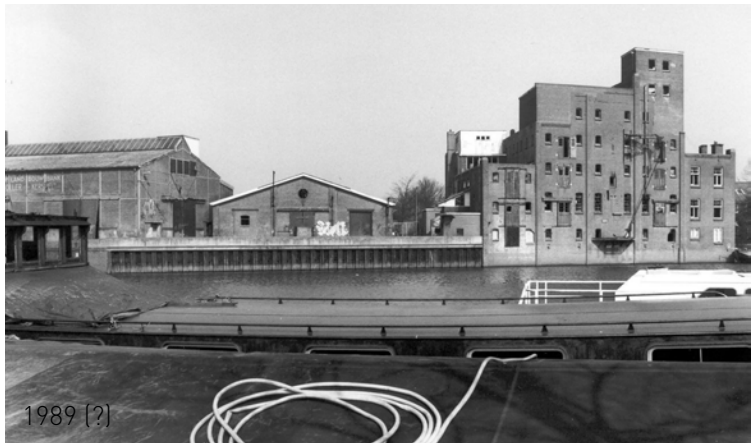
Op deze plek is waarschijnlijk na de sloop van de houtzaagmolen een klein bedrijfje gevestigd dat zich onder andere bezighield met de reparatie van houtwerk van schepen en de verhuur van roeiboten. In 1927 verdween dit bedrijfje door de aanleg van een kademuur vanaf de Coöperatieve Landbouwbank naar de Holtenbroekerdijk (huidige [redacted]).

Huidige situatie

Anno 2018 herbergt het gebied diverse functies.
Op de kade ligt een openbaar parkeerterrein dat wordt onderbroken door appartementencomplex De Zwanenburcht. Het gebied [redacted] wordt doorsneden door een 50-kilometerweg. Tussen de wijk Dieze en de weg staan een kantoorgebouw, twee woonwagens, een tafeltennishal en een hotel.


2017


1975


1989 (?)


1892


1885

Schuttevaerkade

Thema's



Waterplein (zie volgende pagina)

Aansluiting en samenhang
De [redacted] kan stedebouwkundig onder verschillende thema's worden geschaard; elk thema heeft z'n eigen kenmerken.

Aansluiting ontwikkelingen
Het Waterplein is de naam van een reeks projecten aan de westzijde van de binnenstad, waarin de binnenstad haar grenzen buiten de gracht verlegt.

De Schuttevaerskade grijpt hier op aan als laatste en afrondende ontwikkeling.



Stadsstraat

Plint aan trottoir
Een stadsstraat ondersteunt het dagelijks leven in de stad en de dagelijkse sfeer, en vormt daarmee een lijn waar de stedelijkheid ten volle ervaren kan worden. Hier bevindt zich het grootste deel van de openbare ruimte van de stad.
De stadsstraat dient verschillende functies en zoekt daarin naar balans in bewegen en verblijven. Ook zoekt het evenwicht in scheiding van en interactie tussen weggebruikers.
Ten slotte dragen de panden aan de straat bij aan levendigheid. De stadsstraat vindt een [redacted] tussen functionaliteit en ambiance.



Oever Zwartewater

Levendige kade
Met het drukker en stedelijker worden van de stad is het voor de leefbaarheid en het aantrekkelijk wonen belangrijk dat goede fiets- en wandelroute naar het buitengebied worden ontwikkeld.
De oevers van het Zwartewater hebben de potentie om een aaneengesloten stelsel van openbare ruimtes te worden, mede door ontwikkelingen in vastgoed. De Schuttevaarkade is hiervan een cruciaal onderdeel.



Dieze

Samenhang met Dieze
De strook bebouwing langs de Burgemeester Roelenweg en de Schuttevaarkade bestaat uit vrijstaande, omvangrijke gebouwen met parkeervelden. De samenhang met de achterliggende woonwijk is mager. De huidige bebouwing heeft geen positief effect op de leefbaarheid van de wijk. Integendeel zelfs, ze vormt een barrière. De [redacted] biedt potentie Dieze 'gezicht' te geven door aansluitende bebouwing in vormen en lijnen.

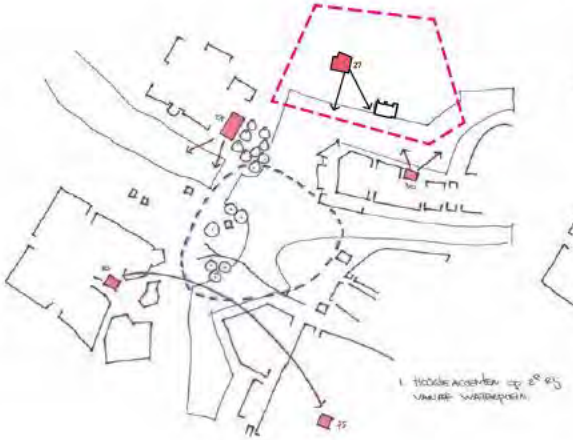
Waterplein - uitgangspunten

Aansluiting en samenhang

De [redacted] sluit aan op de projecten rond het Waterplein; de visie Het Waterplein biedt met 7 uitgangspunten een uitgelezen kans om ook ruimtelijk en in uitstraling mee te doen in de samenhang rond dit gedeelte van de stadsgracht.

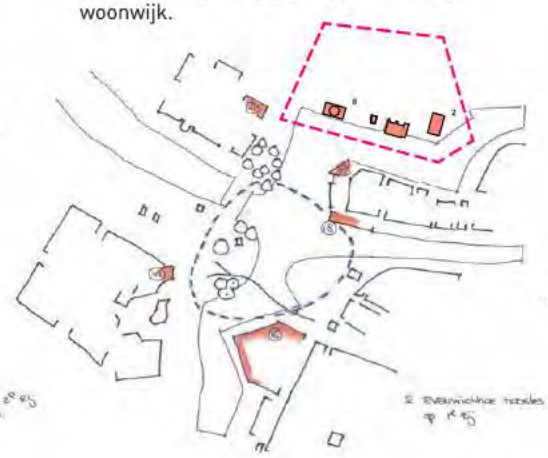
1. Hoogteaccenten op 2e rij

Hoogteaccenten op de 2e rij; tot 9 lagen hoog



2. Evenwichtige hoogtes op 1e rij

Evenwichtige hoogtes rondom en 1e rij; 6 lagen als horizon, lager bij aansluiting woonwijk.



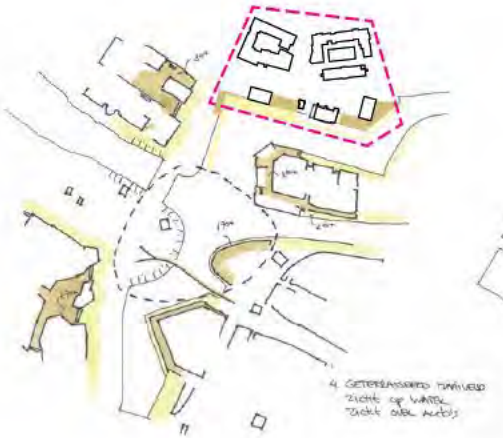
3. Open zicht op water en groen

Open zicht op water en groen; centrale openbare ruimte van wijk naar kade/gracht.



4. Maaiveld op twee niveau's

Beleving water, maaiveld op meerdere niveaus; openbare wandelkade en lager gelegen steiger, trap naar steiger.



5. Cadeau aan de stad

Iedere ontwikkeling voegt een nieuwe, betekenisvolle en openbaar toegankelijke buitenruimte toe aan de stad; centrale openbare ruimte.



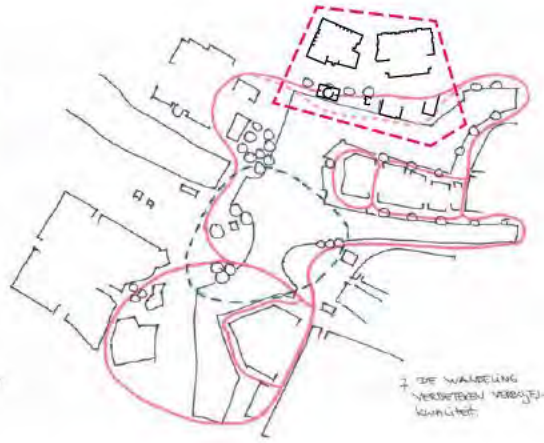
6. Opbouw van panden

Opbouw van panden; verticaal geleed, gevarieerd dakenlandschap.



7. Aansluiting op [redacted] gracht'

Continu maken van wandelroutes; langs en op de kade, trottoir langs straat. Park ten oosten [redacted].

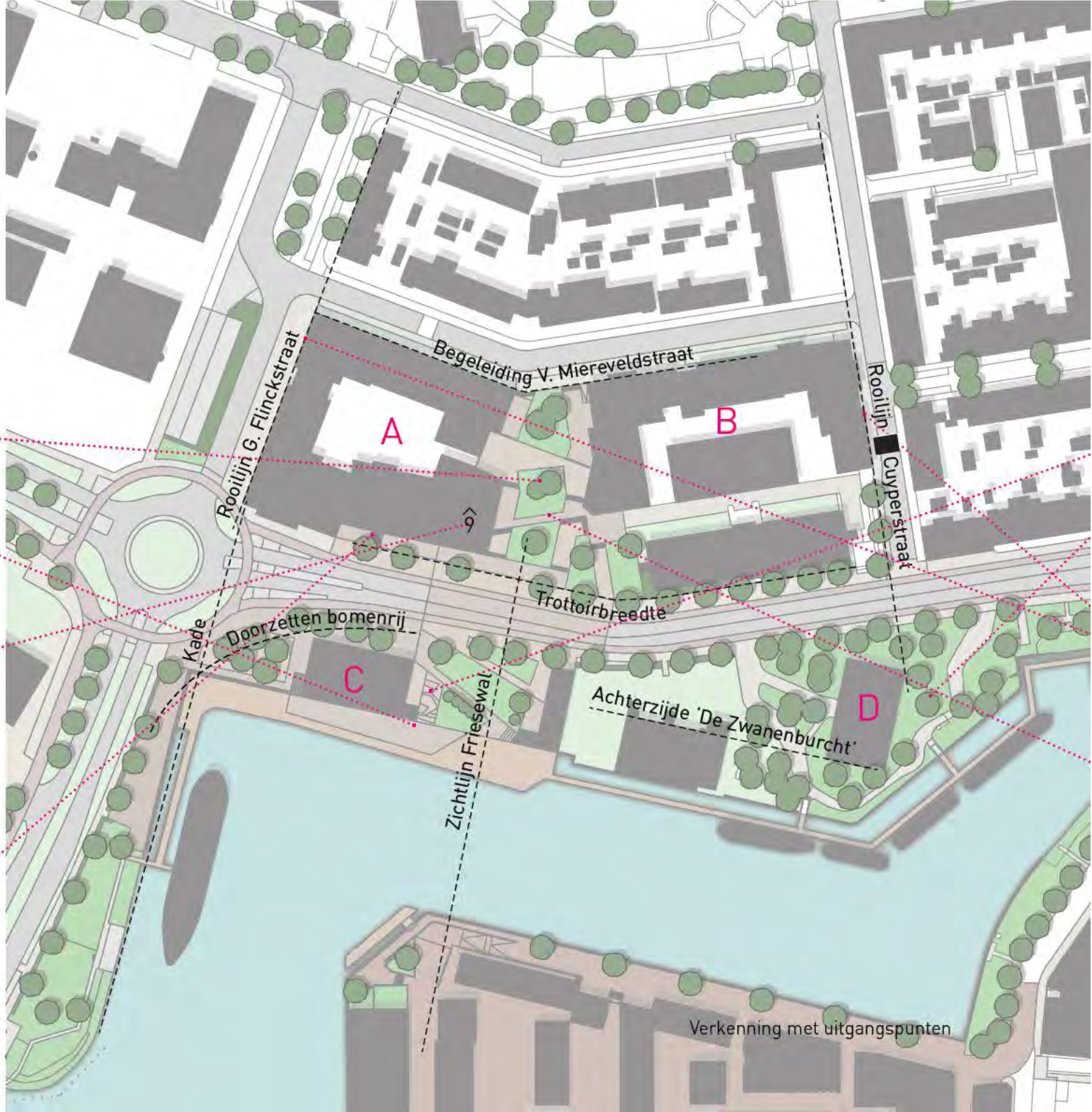


Stedebouwkundige uitgangspunten

Punten vanuit de thema's

Waterplein
Een *plein* daalt vanaf de Van [redacted] in traptreden af naar het water, met als eindpunt een vlonder die, gekoppeld met bestaande aanlegsteigers, aansluit op het 'rondje gracht'. De op het zuiden gelegen schotsen (grotere treden), trappen en bouwblok C met het terras bieden een hoogwaardige openbare ruimte met een geweldig zicht op de gracht en binnenstad.
De bebouwing sluit met de *verticale en pandsgwijze geleding* aan op de binnenstad en Kraanbolwerk aan de overzijde van de gracht. Het hoogteaccent staat, net als de Peperbus, niet direct aan het water, maar in *de tweede rij* aan het plein.

Stadsstraat
Bouwblok A orriënteert zich, net als het bestaande hotelgebouw, op de [redacted] en staat direct aan het trottoir; de bomenrij benadrukt de eenduigheid. De begane grond en eventueel de eerste verdieping bieden ruimte aan stedelijke activiteiten waardoor er *interactie met de straat* ontstaat en het bouwblok onderdeel wordt van het stedelijk leven.



Verkenning met uitgangspunten

Referentie kade
Navitas Park, Århus
[redacted] Levinsen Landskab

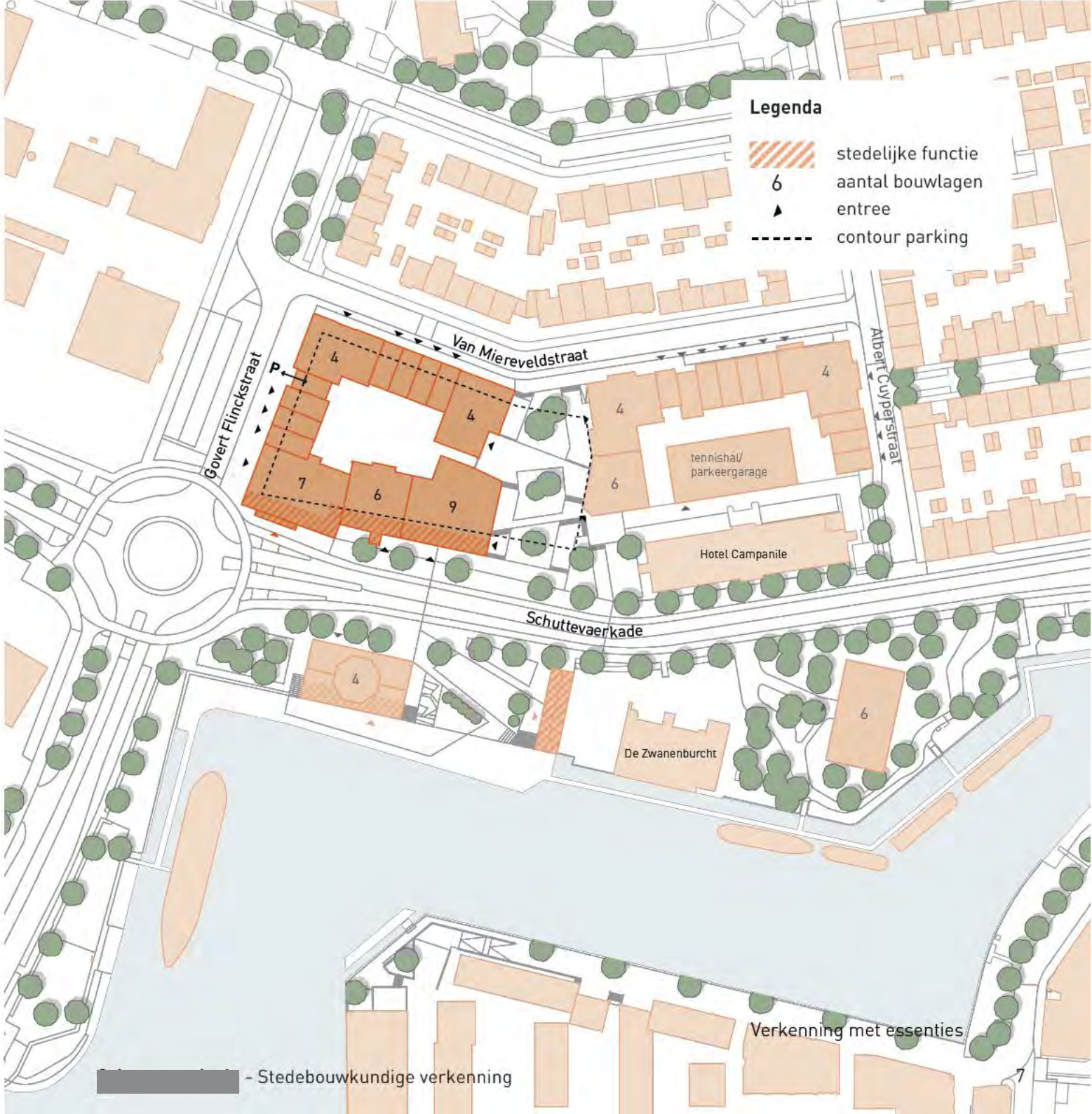


Oever Zwartewater
Het waterplein geeft met de *hoogte-verschillen* al een beleefbare oever met verblijfskwaliteit. Het voorstel is de [redacted] onderdeel te maken van de openbare ruimte van de binnenstad en schil. Ten westen van de Zwanenburcht wordt een stenige kade met bomen voorgestaan en ten oosten een groene met bouwblok D in villastijl, als voortzetting van de groene bolwerken rondom en aan weerszijden van de stadsgracht.

Dieze
Dieze heeft een herkenbare stedebouw-kundige structuur, waar de bebouwing aan de [redacted], met name in de bebouwingsgrenzen, van afwijkt. Door met de *rooilijnen* en *hoogten* van bouwblok A en B aan te sluiten op de aanliggende bouwblokken ontstaat samenhang met de wijk en krijgt de wijk een adres aan de stadsgracht. De doorsnijding in de vorm van het afdalende plein betrekt de wijk tevens direct aan het water.

Referentie kade
HafenCity, Hamburg
KCAP





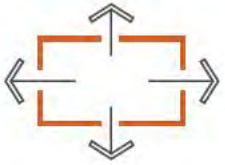
Verkenning met essenties

Beeld en kwaliteit

Architectonische kernwaarden

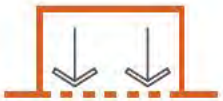
De bouwblokken kennen *alzijdigheid*; ze gaan aan alle zijden interactie aan met de omgeving. De architectuur is *verankerd* in de openbare ruimte. Gebouweenheden kennen horizontaal een duidelijke *driedeling*; door verschillen in de gebouweenheden wordt verticaliteit in het bouwblok gebracht; ze hebben een *individuele* en eigentijdse architectonische verschijningsvorm. De *hoeken* sluiten aan op beide zijden. Materialen zijn duurzaam, verouderen mooi en zijn *ambachtelijk* traditioneel. *Duurzaamheid* mag zichtbaar zijn, maar zonnepanelen en -collectoren zijn zoveel mogelijk onzichtbaar vanaf de straat, bij schuine daken zoveel mogelijk geïntegreerd in de dakbedekking.

1. Alzijdig



Bouwblokken hebben een alzijdige oriëntatie.

2. Verankerd



Gebouwen staan op de grond en hebben een relatie met de openbare ruimte.

3. Driedeling



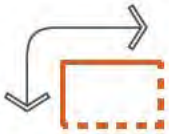
Gebouwen hebben een herkenbare opbouw van plint, middendeel en dakbeëindiging.

4. Individualiteit



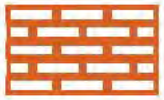
Gebouwen zijn verticaal geleed als herkenbare eenheden binnen een bouwblok.

5. Hoekoplossing



Gebouwen faciliteren een goede oriëntatie in de routing.

6. Ambachtelijke materialen



Gebruik van ambachtelijke, duurzame materialen met een rijke en tactiele detaillering.

7. Plastiek



De gekozen materialisering maakt de architectuur vriendelijk en benaderbaar.

8. Duurzaamheid



Zichtbaar of onzichtbaar aanwezig, duurzaamheid is een architectonische kernwaarde.





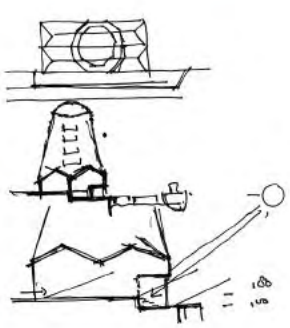


Kadebebouwing

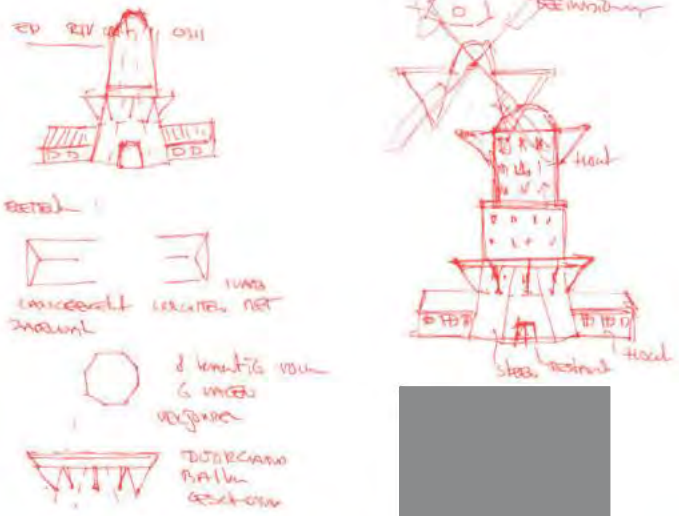
Molen als referentie en inspiratie
De stenige kade herinnert aan de geschiedenis van de locatie; hier vond nijverheid en handel plaats. Met houtzaagmolen De Zwaan in het achterhoofd wordt een klein gebouw op de kade voorgesteld met programma dat bijdraagt aan de openbare ruimte en de verbinding met het water, zoals horeca verzonken in de kade, in een gebouw dat in uitstraling verwijst naar de zaagschuur. Daar bovenop kan bebouwing, in architectuur verwijzend naar de achtkantige stellingmolen, een icoon aan de stad toevoegen.











Referentie Blok C
Bolwerk Sint Jan, 's-Hertogenbosch
Van Roosmalen van Gessel Architecten













Maten en aantallen

Strijp-S Eindhoven als referentie

Uitgangspunt voor blok A en B zijn samengestelde stedelijke bouwblokken, die bestaan uit meerdere gebouwtypologieën en gebouwde parkeervoorzieningen. SAS-3 in Strijp-S te Eindhoven is hierbij ter referentie gebruikt.

De context, en daarom eveneens de opzet, wijken af van het referentieproject in Eindhoven; waar de grondgebonden woningen zich in SAS-3 met name aan het binnenterrein bevinden, worden deze aan de [redacted] juist naar buiten voorgesteld, als spiegeling aan de bestaande buurt.

Referentie samengestelde bouwblokken
SAS-3 Strijp-S, Eindhoven
architecten|en|en, Cie, Grosfeld van der Velde



Bouwblok A



Oppervlakte, m²	447	296	495	294	291
Verdiepingen, residentieel	7	5	8	4	4
Verdiepingen, commercieel	-	1	1	-	-
Aantal duur, 95m² (/verdieping)	21 (3)	10 (2)	32 (4)	8 (2)	8 (2)
Aantal middel, 65m² (/verdieping)	34 (5)	15 (5)	40 (5)	12 (3)	12 (3)

Bouwblok B



Oppervlakte grondvlak, m²	237	338	329
Verdiepingen, residentieel	6	4	4
Verdiepingen, commercieel	-	-	-
Aantal duur, 95m² (/verdieping)	12 (2)	8 (2)	8 (2)
Aantal middel, 65m² (/verdieping)	18 (3)	16 (4)	16 (4)

Grondgebonden



Oppervlakte grondvlak (m²)	49-70	52-66
Aantal woningen	8	9

Bouwblok C&D



Oppervlakte grondvlak, m² (beg.gr)	164 (434)	434
Verdiepingen, residentieel	4	6
Verdiepingen, commercieel	1	-
Aantal duur, 95m² (/verdieping)	4 (1)	18 (3)
Aantal middel, 65m² (/verdieping)	8 (2)	20 (5)

Woningtype en -grootte

Er wordt uitgegaan van middeldure en dure, gestapelde woningbouw. De in deze verkenning toegevoegde grondgebonden woningen zorgen voor een ruimtelijke aansluiting op en inpassing in Dieze, levendigheid aan de straatzijde (eigen voordeuren) en differentiatie in woning- en huishoudenstypen.

Het grootste gedeelte van de geplande woningen blijft middeldure en/of dure appartementen. Voor middeldure woningen is uitgegaan van 65m², voor dure woningen 95m²; hiervan zouden respectievelijk 202 en 129 woningen kunnen worden gerealiseerd in dit plan.

Totaal Bouwblok A&B



Opp. grondvlak, m² (waarv. grondg.)	2339 (516)	1458 (554)
Oppervlakte commercieel, m²	791	434
(opt. 1) Aantal app. duur, 95m²	79	28
(opt. 2) Aantal app. middel, 65m²	114	88
Aantal grondgebonden, 49-70m²	8	9

Totaal



Opp.grondvlak, m² (waarv. grondg.)	3797 (1070)
Aantal appartement (duur, 95m²)	129
Aantal appartementen (middel, 65m²)	202
Aantal grondgebonden woningen	17
Commerciële ruimte (m²)	1225

Parkeerplaatsen



Oppervlakte, m²	2022	1587	500	434	-
Aantal verdiepingen	1	1	3	1	-
Aantal plaatsen (/verdieping)	80	63	60 (20)	17	44
Situatie	halfverdiept	halfverdiept	gebouw	maaiveld	langsparkeren



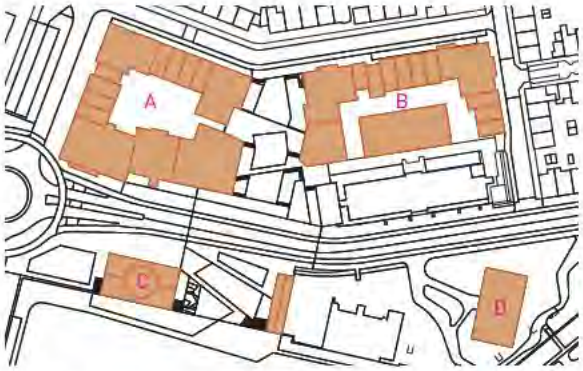
Oppervlakte, m²	3142
Aantal verdiepingen	1
Aantal plaatsen (/verdieping)	123
Situatie	halfverdiept

Parkeren

De huidige parkeernorm (incl. bezoekers) voor middeldure en dure woningen op deze locatie is gemiddeld resp. 1,8 en 1,9.

Bouwblok A kan 80 (onder bouwblok) tot 123 (onder plot) parkeerplekken herbergen bij een éénlaagse onderkeldering.
Voor bouwblok B wordt uitgegaan van 63 plekken in een ondergrondse garage; een gebouwde parkeervoorziening tussen blok B en het hotelgebouw levert 60 plekken op bij 3 lagen.
In Blok D kunnen ca. 17 parkeerlekken worden geraliseerd.
Op maaiveld is in het gebied ruimte voor ongeveer 44 plekken.

Maximaal te realiseren*:
- 307
Parkeernorm (middel/duur)**:
- 394/277



Als de commerciële functies meegerekend worden en rekening wordt gehouden met de huidige parkeerplaatsen die worden afgestoten, wordt met dit plan afgeweken van de geldende parkeernorm.*

* gerekend met 1 laag onder blok A, B en D, 3 lagen bij het parkeergebouw bij B en 44 aan de straat.
** alleen voor de woningen (incl. bezoekers).

Referentie parkeren in blok A en B
Nesselande (E), Rotterdam
[redacted] + bau, Barcelona
www.htv-groep.nl



Kadastrale context

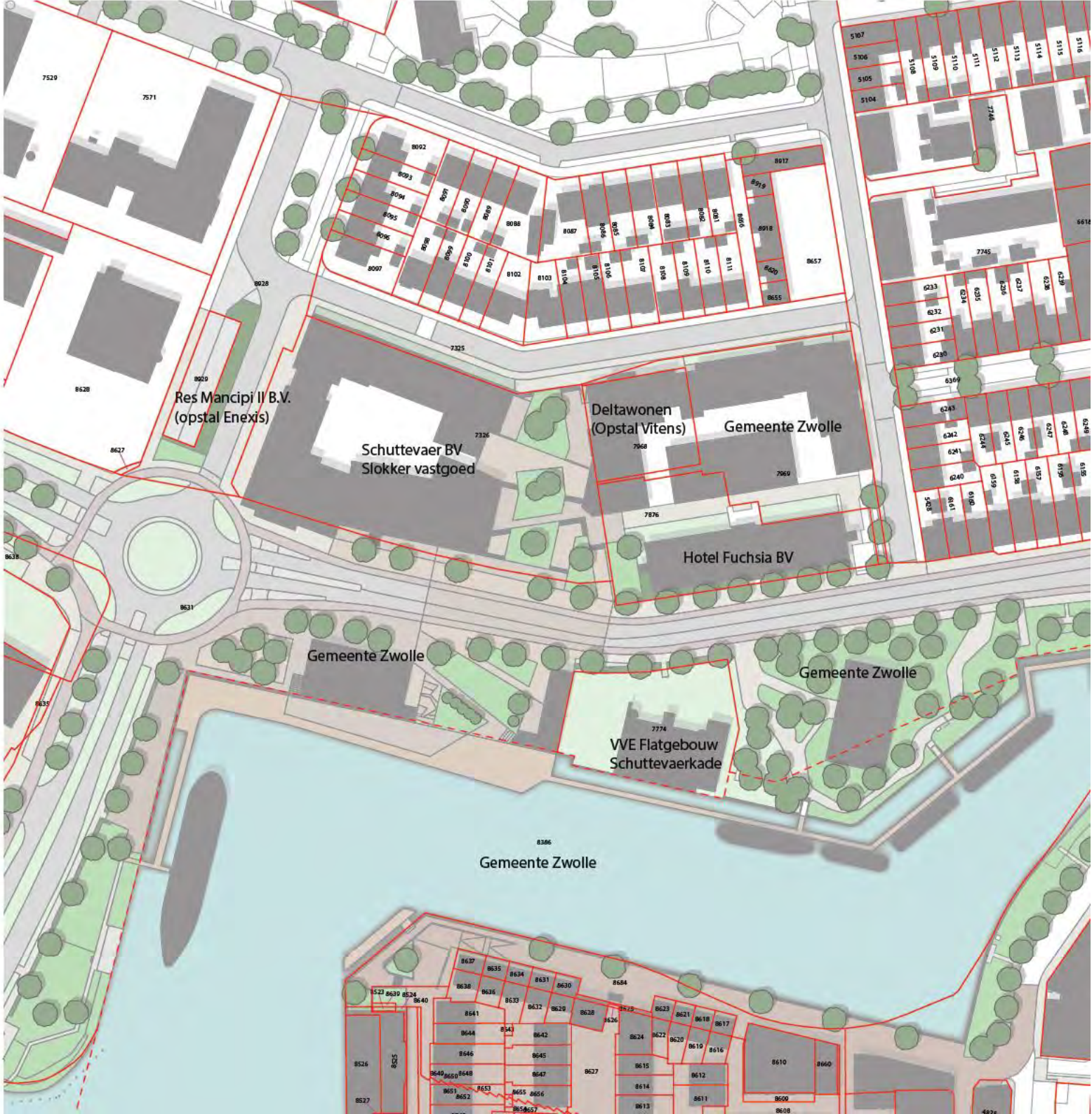
Eigenaars en gebruikers

Slokker vastgoed bezit het grote westelijke kavel tussen de [redacted] en de Van [redacted].

Ten oosten daarvan bevindt zich, gesitueerd aan de [redacted], een kavel van Deltawonen; hierop bevinden zich twee woonwagens. Het gebied zuidelijk daarvan, gericht op de [redacted], is eigendom van hotel Fuchsia (Companile).

De grond onder het bestaande appartementencomplex De Zwanenburcht is eigendom van de Vereniging van Eigenaren.

De overige terreinen zijn in eigendom van de Gemeente Zwolle. Op het plot op de hoek [redacted] wordt momenteel een tafeltennishal vehuurd.



Fasering

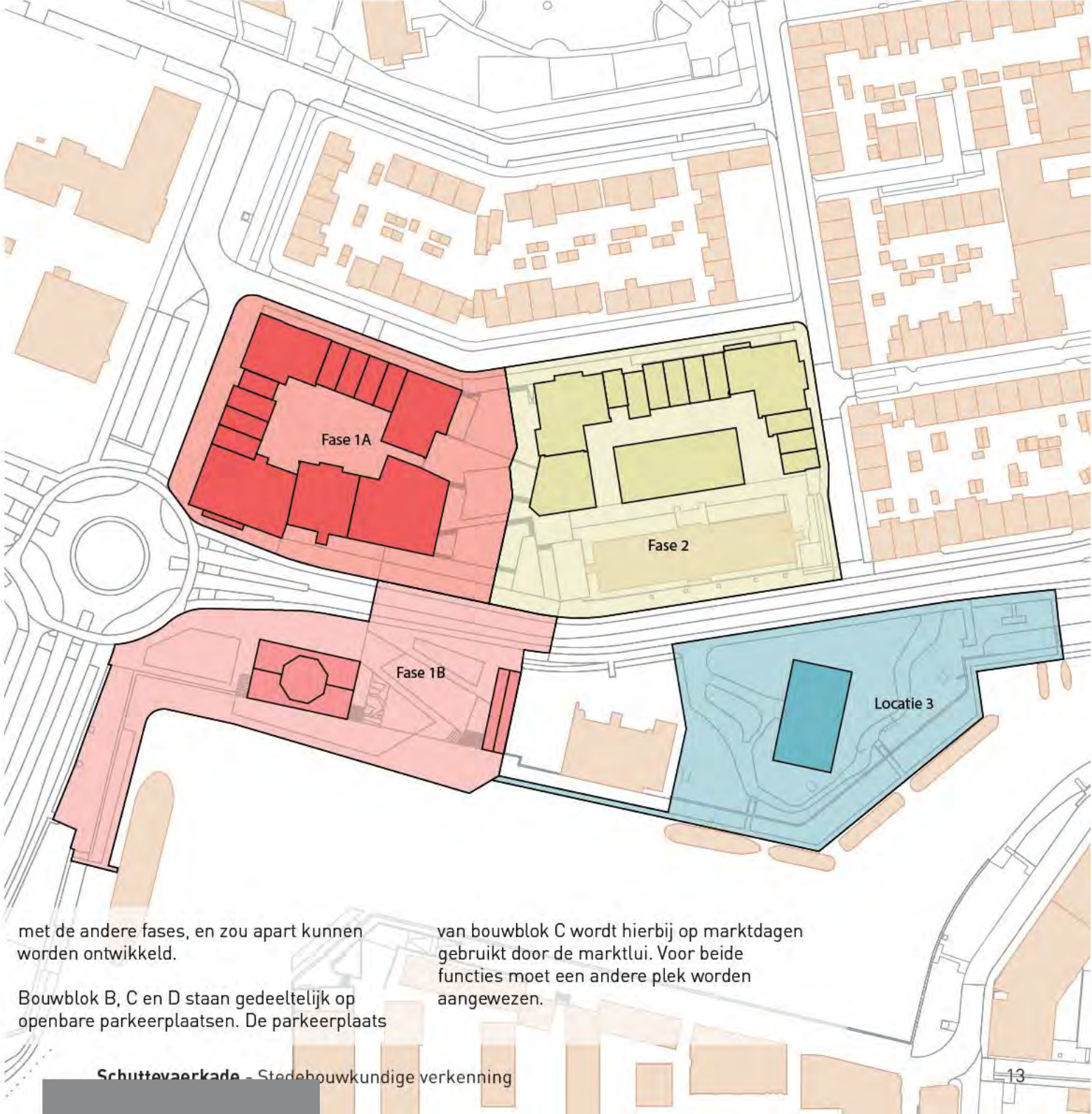
Het plan biedt de mogelijkheid om in fasen te worden gerealiseerd, wat gezien zowel de aantallen vergelijkbare woningtypen als de huidige meervoudige gebruiks- en eigendomssituatie gewenst is.

Als fase 1A wordt relisatie van het samengestelde bouwblok en aflopende plein op de kavel van Slokker vastgoed voorgesteld; het bouwblok is, hoogstens met een kleine overlapping aan de zuidzijde, op het huidige terrein van Slokker vastgoed te realiseren.
In fase 1B wordt het plein doorgezet met trappen en een steiger aan de stadsgracht en wordt de kadebebouwing met horeca gerealiseerd. De steiger voor de [redacted] versmalt de doorvaarbreedte. De combinatie met horeca maakt de locatie mogelijk minder geschikt als aanmeerplaats voor rederijschepen.

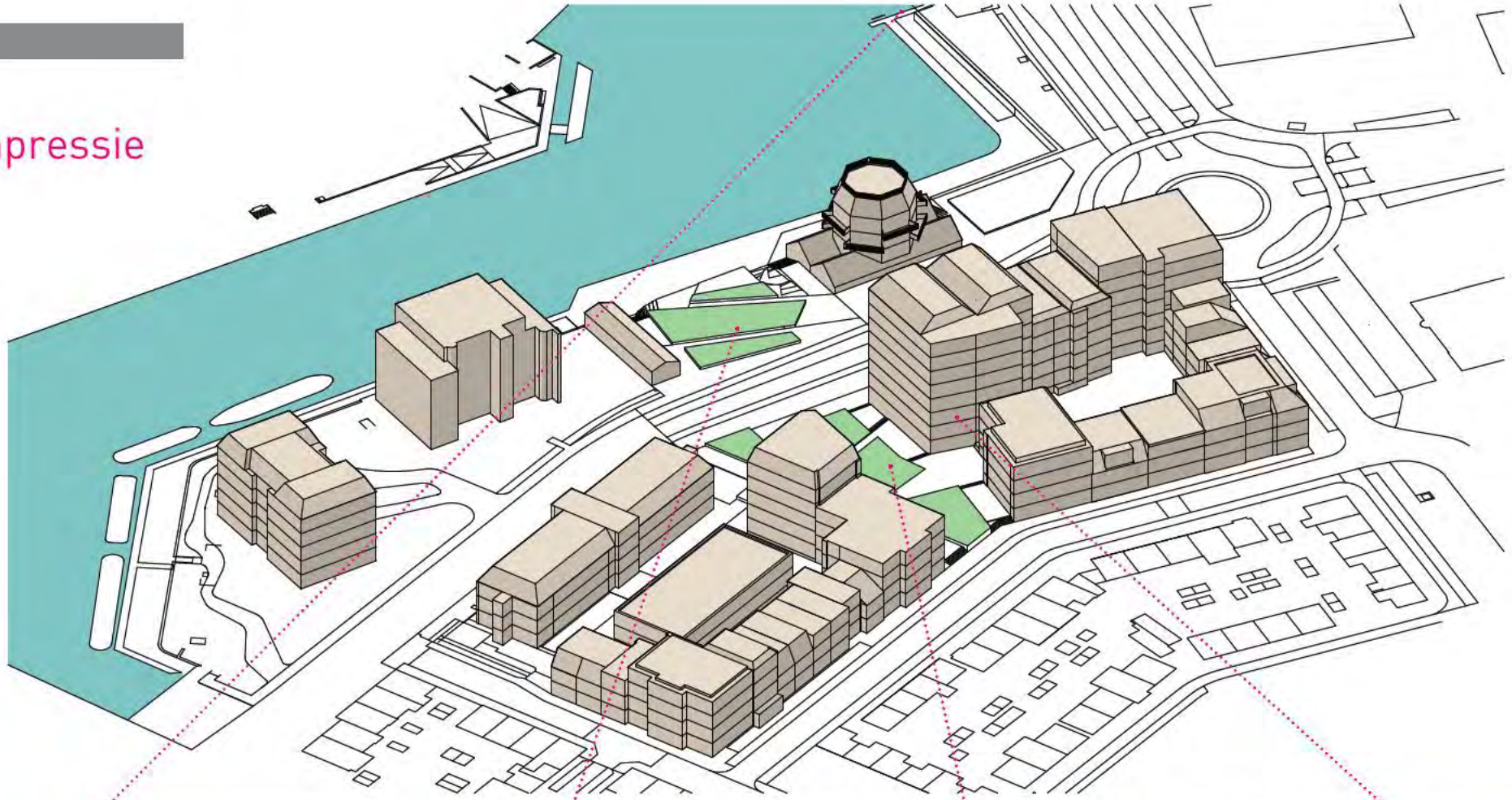
Fase 2 bestaat uit het tweede samengestelde bouwblok, met de gebouwde parkeervoor-ziening en eventuele herplaatsing van de tennishal.
Wat betreft de grond van het hotel zou uitwisseling van gronden mogelijk zijn. Voor de tennishal moet een passende oplossing in het plan of elders worden gevonden. De woonwagens op het terrein van Deltawonen zouden een herbestemming moeten krijgen.

Op locatie 3 kan het groene bolwerk met het appartementenblok worden toegevoegd; deze locatie is stedebouwkundig minder verbonden met de andere fases, en zou apart kunnen worden ontwikkeld.

Bouwblok B, C en D staan gedeeltelijk op openbare parkeerplaatsen. De parkeerplaats van bouwblok C wordt hierbij op marktdagen gebruikt door de marktlui. Voor beide functies moet een andere plek worden aangewezen.



Impressie











Bijlage 1. Vijf modellen architect



MODEL 1 het samengestelde bouwblok



MODEL 2 het samengestelde bouwblok met halfverdiepte garage



MODEL 3 twee stroken



MODEL 4 de crescent



MODEL 5 de drie torens



MODEL 1 het samengestelde bouwblok



MODEL 2 het samengestelde bouwblok met halfverdiepte garage



MODEL 3 twee stroken



MODEL 4 de crescent



MODEL 5 de drie torens

Modellen architect

Slokker vastgoed heeft stedebouwkundige verkenning gedaan naar de ontwikkelmogelijkheden op haar eigen grondgebied. Daar is ook naar de omgeving gekeken. Het resultaat zijn 5 studiemodellen. Het wegvak van de [redacted] is verplaatst richting het water. Het verblijfsgebied aan de kade is daarmee verkleind.

Bijlage 2. Afweging 5 modellen a.d.h.v. uitgangspunten stedebouwkundige verkenning

	 Samengesteld bouwblok	 Samengesteld bouwblok met halfverdiepte garage	 Twee stroken	 Crescent	 Drie torens
Waterplein Hoogteaccenten op 2e rij	+	+	+	+	+
Evenwichtige hoogtes op 1e rij	+	+	+	+	+
Open zicht op water en groen	-	+	+	-	+
Maaiveld op meerdere niveaus	+	+	+	+	+
Cadeau aan de stad	+	+	+	+	+
Opbouw van panden	+	+	-	--	+
Aansluiting rondje gracht	+	+	+	+	+
Stadsstraat Functie + beleving straat: plint aan trottoir	++	++	++	-	--
Zwarte water Aaneengesloten stelsel van openbare plekken langs het water	+	+	+	+	+
Dieze Samenhang achterliggende buurt	+	+	-	--	--

Modellen a.d.h.v. uitgangspunten
Met de uitgangspunten uit de stedebouwkundige verkenning [redacted] kunnen de modellen worden beoordeeld. De modellen met een (samengesteld)bouwblok scoren duidelijk beter dan de modellen met een of meerdere losstaande gebouwen, wanneer deze worden getoetst aan de opgestelde uitgangspunten.

Colofon

Uitgave: Gemeente Zwolle, februari 2018

Gemeente Zwolle

[redacted] (opdrachtgever)
[redacted] (opdrachtnemer)
[redacted]

Tijdlijn genomen stappen locatieontwikkelingstraject

Onderstaande overzicht is een tijdlijn over de locatieontwikkeling [redacted] en omgeving

- Februari 2017: [redacted] dient een initiatief in over ontwikkeling [redacted] met 3 ideeën voor de kade. Een partiële herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de voorgestelde ontwikkeling mogelijk te maken;
- Maart 2017: Het initiatief van [redacted] wordt op 13 maart 2017 besproken in de Regiekamer Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven. Conclusie is dat het een kansrijke ontwikkeling is die een nadere stedebouwkundige verkenning vraagt. Het door de initiatiefnemer ingediende schetsplan beoogt een substantieel grotere bouwmassa op dit perceel ten opzichte van de huidige situatie. Het beoogde gebouw is echter te massaal, te lang en eentonig vormgegeven. De verhoogde stenen plint (met daarachter bergingen en parkeerruimte voor auto's) draagt niet bij aan een levendig stadsbeeld, die hier juist wel gewenst is. De buitenruimtes om het gebouw heen blijven net zo stenig als nu. Dat draagt ook niet bij aan de ambities van de gemeente op het gebied van klimaatadaptatie en de versterking van het structuurgroen.
- Maart t/m juli 2017: Opstellen startnotitie [redacted] en bijbehorende intentieovereenkomst met [redacted] vastgoed. De startnotitie brengt in beeld welke ambities en uitgangspunten er zijn voor het gebied [redacted] en omgeving (inclusief perceel [redacted] vastgoed). In de intentieovereenkomst met [redacted] worden twee afspraken gemaakt.
    - [redacted] vastgoed ontwikkelt een stedebouwkundig ontwikkelplan voor het perceel [redacted] onder begeleiding van de gemeente;
    - De gemeente maakt een stedebouwkundige verkenning naar een gewenste ontwikkeling van het plangebied '[redacted]'. Die studie is kader voor de ontwikkeling aan de [redacted].
- [redacted] vastgoed stuurt op 24 mei 2017[redacted] (Phi vastgoed) een mail dat zij een samenwerking met andere partijen nu niet ziet zitten.
- 6 juni 2017: Een ambtelijk gesprek vindt plaats met de initiatiefnemers van het 'Schuttevaer ensemble' (PHI Vastgoed, Nijhuis Bouw bv en Space&Matter). De ontwikkeling van het gebied [redacted] staat daarbij centraal (perceel [redacted], parkeerterreinen waterkade, tafeltennishal en de woonwagens op een perceel van DeltaWonen). Tijdens dat gesprek is duidelijk gemaakt dat de gemeente eerst zelf de wenselijkheid en haalbaarheid gaan verkennen om de omgeving al dan niet ook als project op te kunnen pakken.
- 25 juli 2017: het College van B&W stemt in (niet openbaar) met de intentieovereenkomst (met de startnotitie als bijlage) over de locatieontwikkeling [redacted].
- Augustus 2017-februari 2018: opstellen stedebouwkundige verkenning [redacted] en omgeving. Een concept verkenning is als bijlage toegevoegd. [redacted] heeft vijf stedebouwkundige modellen uitgewerkt. Deze zijn afgewogen ten opzichte van de uitgangspunten van de stedebouwkundige verkenning voor het gebied. Die afweging is opgenomen als bijlage in de stedebouwkundige verkenning als bijlage I (vanaf pagina 16).
- Op 15 februari 2018 heeft de gemeente van [redacted] een brief ontvangen (zie bijlage) met de wijze waarop [redacted] de ontwikkeling van het gebied voor ogen ziet. Ze vragen onder andere om 1-op-1 gunning van de gemeentelijke gronden (parkeerterreinen en de locatie

tafeltennishal) in het plangebied aan [redacted]. Een gezamenlijk gebiedsontwikkelingstraject met de gemeente staat hen voor ogen.

- Op 14 maart heeft overleg plaatsgevonden met [redacted]. Afgesproken is dat [redacted] gaat werken aan een Stedebouwkundig ontwikkelingsplan [redacted] (SOP). Dit mede op basis van een concept-stedebouwkundige verkenning [redacted] en omgeving. Voordat [redacted] start met het maken van een SOP voor hun eigen perceel wil het graag weten in welke mate een aantal kaders uit de concept verkenning bespreekbaar zijn. Het betreft dan vooral de locatie van de ‘groene scheg, de bouwhoogtes en het woningbouwprogramma (omvang woningen).

Tijdlijn genomen stappen locatieontwikkelingstraject

Onderstaande overzicht is een tijdlijn over de locatieontwikkeling [redacted] en omgeving

- Februari 2017: [redacted] dient een initiatief in over ontwikkeling [redacted] met 3 ideeën voor de kade. Een partiële herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de voorgestelde ontwikkeling mogelijk te maken;
- Maart 2017: Het initiatief van [redacted] wordt op 13 maart 2017 besproken in de Regiekamer Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven. Conclusie is dat het een kansrijke ontwikkeling is die een nadere stedebouwkundige verkenning vraagt. Het door de initiatiefnemer ingediende schetsplan beoogt een substantieel grotere bouwmassa op dit perceel ten opzichte van de huidige situatie. Het beoogde gebouw is echter te massaal, te lang en eentonig vormgegeven. De verhoogde stenen plint (met daarachter bergingen en parkeerruimte voor auto's) draagt niet bij aan een levendig stadsbeeld, die hier juist wel gewenst is. De buitenruimtes om het gebouw heen blijven net zo stenig als nu. Dat draagt ook niet bij aan de ambities van de gemeente op het gebied van klimaatadaptatie en de versterking van het structuurgroen.
- Maart t/m juli 2017: Opstellen startnotitie [redacted] en bijbehorende intentieovereenkomst met [redacted] vastgoed. De startnotitie brengt in beeld welke ambities en uitgangspunten er zijn voor het gebied [redacted] en omgeving (inclusief perceel [redacted] vastgoed). In de intentieovereenkomst met [redacted] worden twee afspraken gemaakt.
    - [redacted] vastgoed ontwikkelt een stedebouwkundig ontwikkelplan voor het perceel [redacted] onder begeleiding van de gemeente;
    - De gemeente maakt een stedebouwkundige verkenning naar een gewenste ontwikkeling van het plangebied '[redacted]'. Die studie is kader voor de ontwikkeling aan de [redacted].
- [redacted] vastgoed stuurt op 24 mei 2017[redacted] (Phi vastgoed) een mail dat zij een samenwerking met andere partijen nu niet ziet zitten.
- 6 juni 2017: Een ambtelijk gesprek vindt plaats met de initiatiefnemers van het 'Schuttevaer ensemble' (PHI Vastgoed, Nijhuis Bouw bv en Space&Matter). De ontwikkeling van het gebied [redacted] staat daarbij centraal (perceel [redacted], parkeerterreinen waterkade, tafeltennishal en de woonwagens op een perceel van DeltaWonen). Tijdens dat gesprek is duidelijk gemaakt dat de gemeente eerst zelf de wenselijkheid en haalbaarheid gaan verkennen om de omgeving al dan niet ook als project op te kunnen pakken.
- 25 juli 2017: het College van B&W stemt in (niet openbaar) met de intentieovereenkomst (met de startnotitie als bijlage) over de locatieontwikkeling [redacted].
- Augustus 2017-februari 2018: opstellen stedebouwkundige verkenning [redacted] en omgeving. Een concept verkenning is als bijlage toegevoegd. [redacted] heeft vijf stedebouwkundige modellen uitgewerkt. Deze zijn afgewogen ten opzichte van de uitgangspunten van de stedebouwkundige verkenning voor het gebied. Die afweging is opgenomen als bijlage in de stedebouwkundige verkenning als bijlage I (vanaf pagina 16).
- Op 15 februari 2018 heeft de gemeente van [redacted] een brief ontvangen (zie bijlage) met de wijze waarop [redacted] de ontwikkeling van het gebied voor ogen ziet. Ze vragen onder andere om 1-op-1 gunning van de gemeentelijke gronden (parkeerterreinen en de locatie

tafeltennishal) in het plangebied aan [redacted]. Een gezamenlijk gebiedsontwikkelingstraject met de gemeente staat hen voor ogen.

- Op 14 maart heeft overleg plaatsgevonden met [redacted]. Afgesproken is dat [redacted] gaat werken aan een Stedebouwkundig ontwikkelingsplan [redacted] (SOP). Dit mede op basis van een concept-stedebouwkundige verkenning [redacted] en omgeving. Voordat [redacted] start met het maken van een SOP voor hun eigen perceel wil het graag weten in welke mate een aantal kaders uit de concept verkenning bespreekbaar zijn. Het betreft dan vooral de locatie van de ‘groene scheg, de bouwhoogtes en het woningbouwprogramma (omvang woningen).

Bijlage PvE

Inleiding

Dit programma van eisen is een gezamenlijk product van het Waterschap Drents Overijsselse Delta en de gemeente Zwolle. Het omschrijft de functionele eisen die de gemeente en het waterschap stellen bij het waterveilig en klimaatbestendig ontwikkelen van het plangebied [redacted].

Dit programma van eisen, *in combinatie met het Technisch Programma van Eisen van de gemeente Zwolle* en de Uitgangspuntennotitie van het waterschap Drents Overijsselse Delta (maart 2019), vormt voor de initiatiefnemer de basis voor een waterveilig en klimaatbestendig ontwerp van het plangebied. Dit document geeft dus geen volledig overzicht van alle eisen. Meer gedetailleerde technisch inhoudelijke informatie is opgenomen in de twee laatstgenoemde documenten. Tot slot dient opgemerkt te worden dat in de vergunningsprocedures aanvullende, specifieke eisen en randvoorwaarden gesteld kunnen worden. De verwachting is bovendien dat door o.a. klimaatverandering de regelgeving de komende jaren wijzigt. Geadviseerd wordt om hiervoor in het ontwerpproces tijdig contact op te nemen met de gemeente en het waterschap.
Deze notitie omschrijft als eerste de integrale 'groenblauwe strategie' voor De Schuttevaerkade. Uit deze strategie en de doelen volgen de eisen en wensen voor de verschillende waterthema's:

- Waterveiligheid
- Wateroverlast
- Waterhergebruik en groenvoorziening
- Hittestress en droogte

Dit programma van eisen is de uitkomst van een samenwerking en afstemming tussen de gemeente Zwolle, het waterschap Drents Overijsselse Delta, Slokker vastgoed.

Er is gebruik gemaakt van het concept-ontwerp zoals besproken tijdens het overleg in november 2019.

Klimaatadaptatiestrategie Schuttevaerkade

De gemeente Zwolle heeft de Zwolse Adaptatiestrategie (ZAS) vastgesteld. Onderdelen daarvan zijn een Waterrobubuust Zwolle, een Groenblauwnetwerk en sponswerking in de wijken. Het Groenblauwnetwerk biedt ruimte om wateroverlast, hitte, droogte en mogelijk gevolgen van overstroming op te kunnen vangen.



Door mee te koppelen in projecten die nu worden uitgevoerd, wordt stap voor stap aan een waterrobuust en klimaatbestendig Zwolle gewerkt. De ontwikkeling de Schuttevaerkade leent zich bij uitstek voor het realiseren van de ZAS en innovatieve concepten op het gebied van

klimaatadaptatie en waterveiligheid. Het algemene uitgangspunt voor het ontwerp van Schuttevaerkade is klimaatbestendigheid en waterrobuustheid. Dit betekent dat extreem weer – hevige neerslag, droogte of hitte – nu én in de toekomst niet leidt tot overlast en schade en de gevolgen van een eventuele overstroming worden beperkt. Kenmerkend voor de 'waterstrategie' van het plangebied is de integrale benadering. De aanpak is systeemgericht zonder onderscheid te maken tussen waterveiligheid, het watersysteem, de riolering, hergebruik etc. De combinatie van een parkeergarage ondergronds (nabij de waterkering!) met bovengrondse groenstructuur (beplanting en bomen), gebouwen, een waterrobuuste inrichting en de opslag water in het plangebied zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Ontwerpprincipes:

- Het plangebied is waterrobuust en klimaatbestendig. Extreem weer zoals hevige neerslag, hoog buitenwater, droogte en hitte leiden nu en in de toekomt niet tot overlast. Ook zijn de gebouwen hittebestendig.
- Het watersysteem functioneert trapsgewijs in verschillende lagen. Via bijvoorbeeld polderdaken, wadi's/vijvers en een infiltratievoorziening stroomt het overtollige water (onder extremen) richting. In het plangebied ligt een zichtbare groenblauwe structuur.
- Het plangebied omvat een duurzame waterkringloop. Water wordt hergebruikt voor groen, verkoeling en mogelijk in de woningen.
- Voor een prettig binnenklimaat is de energiehuishouding van de woningen optimaal afgestemd op het veranderde klimaat (hittestress voorkomen)
- De wijk is een voorbeeld voor integraal klimaatbestendig en waterrobuust inrichten.

<u>Waterveiligheid</u>

De regionale waterkering en de beschermingszone van deze kering is integraal onderdeel van het projectgebied Schuttevaerkade. De doelstelling is het realiseren van een multifunctionele, waterveilige en toekomstbestendige waterkering in het plangebied. Belangrijke voorwaarde is dat de ontwikkelingen geen negatief effect hebben op de veiligheid en een toekomstige dijkverbetering niet belemmeren. Uit de toetsing van het waterschap blijkt dat de waterkering aan de huidige norm voldoet, maar dat er geen marge is. Door klimaatverandering en de verwachte verhoging van het beschermingsniveau (hogere norm voor de waterkering) is het in de toekomst nodig om de kering te verbeteren. Hiervoor is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen een toekomstige dijkverbetering niet belemmeren. Tegelijkertijd biedt de herinrichting kansen om de waterkering robuust te maken richting 2050 en te anticiperen op de klimaatverandering en een mogelijke normverzwaring.
Om een multifunctionele waterkering mogelijk te maken, is het noodzakelijk dat de activiteiten voldoen aan de specifieke constructieve eisen, en dat rekening wordt gehouden met klimaatverandering en toekomstige hogere waterstanden. Deze eisen gelden voor het aanbrengen van bebouwing en beplanting, maar o.a. ook bij ophogen, afgraven of het plaatsen en verleggen van kabels en leidingen. Hiervoor is een watervergunning van het waterschap Drents Overijsselse Delta (WDODelta) nodig. Ondanks deze beperkingen zijn er zeker mogelijkheden. Wel vraagt dit nauwe afstemming met het waterschap. Zo komt de geprojecteerde parkeergarage grotendeels 'in' de waterkering te liggen. Naast het waterkerend maken van de wanden, gelden o.a. aanvullende eisen voor de sterkte van de vloer. Daarnaast moet in het ontwerp rekening worden gehouden met toekomstige, hogere waterstanden van 2,65 m + NAP.



Rechtsboven: overzichtskaart ligging en leggerzones waterkering

Doelen

De regionale waterkering in het plangebied is multifunctioneel, waterveilig en toekomstbestendig. Dit betekent dat de activiteiten voldoen aan de specifieke constructieve eisen en dat rekening wordt gehouden met klimaatverandering en toekomstige hogere waterstanden.

Eisen

- Voor activiteiten binnen de verschillende leggerzones gelden specifieke eisen en is een watervergunning van het waterschap Drents Overijsselse Delta vereist.
- Voor stedelijke ontwikkelingen langs regionale keringen in Zwolle (stadsgrachten en het Almelose kanaal) is de ontwerpwaterstand van 2,65 m + NAP. Deze waterstanden zijn toekomstbestendig en dienen in het ontwerp geïntegreerd te zijn.
- De ontwerpgrondwaterstand hangt nauw samen met de ontwerpwaterstand. In de huidige situatie is die enkele decimeters lager dan het huidige maatgevend hoogwater (MHW, nu 1,90 + NAP) in de stadsgracht. Gezien de verwachte ontwerpwaterstand van 2,65 + NAP zal de ontwerpgrondwaterstand tussen de ca. 2,0 m en 2,3 m + NAP kunnen komen te liggen . De ontwerpgrondwaterstand is belangrijk voor het bepalen van de opdruk onder de parkeergarage.
- De geprojecteerde parkeergarage ligt ‘nabij’ de waterkering en grotendeels binnen de leggerzones. Hiervoor gelden specifieke, constructieve eisen. Naast het waterkerend maken van de wanden, dient bijvoorbeeld de vloer waterdicht te zijn en moet deze voldoende weerstand bieden tegen opbarsten en opdrijven. Daarnaast moet inspectie en onderhoud van de kering mogelijk zijn.
- Het - in samenwerking met het waterschap en de gemeente- ontwerpen van een multifunctionele, regionale waterkering bij de Schuttevaerkade op de robuuste hoogte van 2,65 m + NAP (ontwerpend onderzoek). De parkeergarage, bebouwing, beplanting en kabels en leidingen liggen grotendeels in de leggerzones van het waterschap.

Wateroverlast

Het watersysteem van de Schuttevaerkade is klimaatbestendig en waterrobuust. Dit betekent dat hoosbuien of langdurige neerslag nu én in de toekomst niet leiden tot overlast en schade: er mag geen water in woningen komen en belangrijke ontsluitingswegen blijven vrij van water. Andere kapitaalintensieve
functies, zoals elektriciteits- of communicatievoorzieningen of de parkeergarages mogen ook niet (ongecontroleerd) onder water komen te staan. Om dit te bereiken is het noodzakelijk dat er

ruimschoots voldoende ruimte is om water tijdelijk te bergen en dat water gecontroleerd kan afstromen.
Getraptheid in het watersysteem en de waterstroming is leidend in het ontwerp. Water wordt opgevangen op de daken en stroomt vervolgens van de wadi's/vijvers naar de infiltratievoorziening (kratten/putten) Uitgangspunt is nee berging van 70 mm. Pas daarna stroomt het overtollige water richting het oppervaktewatersysteem in Dieze of de stadsgrachten. Om schade en overlast te voorkomen, moeten de verschillende schakels van het watersysteem goed worden ingeregeld en afgestemd zodat het 'totaal' functioneert.
Een 'robuust watersysteem 2.0' vraagt om deze reden een wezenlijk andere ontwerpbenadering waarbij waterstroming leidend is. Het systeem moet onder verschillende omstandigheden immers functioneren zoals het bedacht is. Het is daarom van belang dat het systeem niet op basis van één standaardbui wordt
ontworpen maar een aantal uiteenlopende buien. Uitgangspunt is een iteratief ontwerpproces. Met 3DI (of een soortgelijk waterstromingsmodel) wordt het ontwerp doorgerekend, de waterstromingen in beeld gebracht, vervolgens geoptimaliseerd en daarna opnieuw doorgerekend, etc.. Op deze manier kan inzichtelijk worden gemaakt dat het systeem daadwerkelijk robuust is en functioneert zoals het bedoeld is.
Vragen bij de verschillende test- en ontwerpbuien zijn: Hoeveel water stroomt er van de daken naar de wadi's? Functioneert de verbinding met (en tussen) de Wadi's en de infiltratievoorziening? Raken de Wadi's niet overvol en staat er niet teveel water op straat? Infiltreert er voldoende water, en hoeveel capaciteit is er voor een volgende bui? Hoeveel water staat er op straat en veroorzaakt dit mogelijk schade? Stroomt – bij hevige neerslag- water via een afvoer af naar de stadsgrachten?



Wateroverlast op basis van huidige inrichting (bron: Zwolse Adaptatie Strategie

Wateroverlast op basis van de huidige inrichting. (bron: klimaatatlas WDOdelta)

Doelen
Het watersysteem van de Schuttevaerkade is klimaatbestendig en waterrobuust. Dit betekent dat hoosbuien of langdurige neerslag nu én in de toekomst niet leiden tot overlast en schade. Om dit te bereiken is het noodzakelijk dat er ruimschoots voldoende ruimte is om water tijdelijk te bergen en dat water gecontroleerd kan afstromen.

Eisen

- Het bestaande gemengde stelstel vervangen door een gescheiden systeem.
- Het oppervlaktewaterpeil van Stadsgrachten staat onder directe invloed van de afvoer van de Sallandse weteringen, de Vecht en het IJsselmeer. Het gemiddelde waterpeil van de Stadsgracht ter hoogte van het plangebied is circa 0,2 m – NAP. Door de open verbinding met het hoofdwatersysteem is het waterpeil zeer variabel. Uitschieters komen geregeld voor! Vitale infrastructuur zoals elektriciteit, communicatie, vuilwaterriolering enz. worden daarom waterbestendig uitgevoerd waarbij rekening wordt gehouden met extreme waterstanden van minimaal 2,65 m + NAP op het Almelose kanaal, het Koelwaterkanaal en de Stadsgrachten.
- Er dient rekening te worden gehouden met sterk fluctuerende grondwaterpeilen. In praktijk volgt het grondwater het peil van de Stadsgracht . Kelders, verdiepte parkeerplaatsen en souterrains dienen waterdicht te worden gebouwd tot boven maaiveld. Ook is opdrijven en opbarsten een aandachtpunt (zie ook veiligheid).
- Een aansluiting maken op de hoofdriolering met voldoende afschot en het beperken van (waterdichte) doorvoeren in de parkeergarage en wanden tot een noodzakelijk minimum.
- Het regenwater afkomstig van daken, terrassen en parkeerplaatsen voert af op een infiltratievoorziening.
- Voldoende ontwatering van beplanting op de parkeerdekken.
- Het in verschillende ‘lagen’ realiseren van voldoende capaciteit voor waterberging en een robuust watersysteem. Dit kan middels polderdaken, groene daken, wadi’s, op het parkeerdek (drainagematten), infiltratie kratten/putten, inzet van de parkeergarage (waterbakken waar auto’s niet passen) en door extra berging van water op straat in combinatie met verhoogde drempels van woningen (+20cm) en het verhoogd aanleggen kwetsbare functies (elektriciteitskastjes). Door het slim inrichten, wordt schade voorkomen. Voor verschillende buien gelden verschillende eisen: bij
- een extreme hoosbui mag bijvoorbeeld geen schade ontstaan, terwijl een dagelijkse bui probleemloos door de riolering verwerkt moet kunnen worden. De juiste werking van het totale watersysteem dient daarom doorgerekend en aangetoond te worden (met 3Di) voor (ten minste) de 4 volgende buien:
    - Normale, dagelijkse bui (‘dagelijkse rioleringsbui’’): Dit is een bui van 20 mm (bui08). De hydraulische afvoercapaciteit van het regenwaterrioolstelsel moet voldoende zijn zodat deze bui zonder problemen kan wegstromen.
    - Langdurige neerslag (‘toetsbui waterschap, Stowa 2015’). Dit is een bui met een totale neerslaghoeveelheid van 111 mm in 48 uur (incl. 10% klimaatverandering 2050), deze hoeveelheid neerslag wordt gemiddeld eens in de 100 jaar overschreden. Bij deze situatie is een afvoer van 1,6 l/s.hectare (28mm) naar de stadsgrachten (SW10) toegestaan. De overige neerslaghoeveelheid dient in het gebied opgevangen te worden,
      zonder dat er schade of overlast optreedt (geen water in woningen, belangrijke wegen vrij van water, geen/uitval schade kapitaalintensieve functies).
    - Hoosbuien (1): Bij een hoosbui kan in korte tijd lokaal veel regen vallen en dit kan lokaal tot veel wateroverlast leiden. In het plangebied zelf is voldoende ruimte om

een hoosbui van 70 mm/uur (T=100, d.w.z. kans van eens per honderd jaar) tijdelijk te kunnen opvangen in/op gebouwen, de openbare ruimte (op maaiveld) of op straat, zonder dat dit schade oplevert aan woningen, auto's of andere kwetsbare functies. Het water stroomt niet naar omliggende, lager gelegen locaties buiten het plangebied (geen afwenteling).
    - Hoosbuien (2): Bij een extremere hoosbui (150 mm/uur) kan het regenwater oppervlakkig afstromen naar de stadsgrachten (SW10), zonder schade te veroorzaken. Ook dient het water niet de parkeergarage in te stromen.

- Het iteratief en integraal ontwerpen – in samenwerking met het waterschap en de gemeente- van een robuust, getrapt watersysteem dat functioneert onder verschillende neerslagomstandigheden (ontwerpend onderzoek). In ontwerpproces wordt duidelijk aangetoond hoe de waterstromen lopen om zekerheid te krijgen dat het systeem werkt.
- Afspraken met het waterschap zijn nodig om de berging ook te waarborgen voor de toekomst.

Wensen en kansen
Vanuit de waterrobuuste inrichting heeft het de voorkeur om het maaiveld zo veel mogelijk integraal te verhogen (>2.65m NAP). Hierdoor kan bij (zeer) hevige regen het water oppervlakkig, en onder vrij verval, gecontroleerd afstromen richting de stadsgrachten. Dit is de kortste route. Bijkomend voordeel is dat de benodigde hoogte van de waterkering wordt gerealiseerd voor het plangebied. In dit geval dient wel een afvoer te worden aangelegd door de waterkering. Hieraan stelt het waterschap specifieke eisen. Dit moet tijdig worden afgestemd en uiteindelijk zal hiervoor een vergunning van het waterschap nodig zijn. Afvoer naar het verderop gelegen park aan de Ferdinand straat bied mogelijk ook kansen, maar hiervoor moet nader onderzoek uitwijzen wat de mogelijkheden zijn.

Voor het deel van het plangebied waar de (half) verdiepte parkeergarage wordt gerealiseerd, komt het maaiveld vanzelf hoger te liggen. Ontwerpend onderzoek is nodig om verschillende mogelijkheden nader te verkennen.

<u>Water hergebruiken en groenvoorziening</u>
Het realiseren van gezonde, goed groeiende bomen bovenop op een dak van een parkeergarage is een flinke uitdaging. Daktuinen, groene gevels en beplanting op een parkeerdek vragen bijzondere aandacht in het ontwerp, de aanleg en het beheer. In feite is er voor de groeiplaats geen verschil tussen een daktuin of het dak van een parkeergarage. De wortels van planten en bomen staan niet in de volle grond: regenwater infiltreert niet naar de ondergrond en er is geen natuurlijke vochtlevering vanuit het grondwater. Er is immers geen aansluiting met de onderliggende bodem. Belangrijk onderdeel van een gezonde groeiplaats is het watergeef- en afvoersysteem. Het systeem voorziet de beplanting en bomen van water en zorgt onder natte omstandigheden voor drainage en afvoer van water. Voor het watergeefsysteem in het plangebied heeft hergebruik van water en het creëren van waterbuffers in het plangebied de voorkeur. Ook hiervoor geldt het principe van getraptheid: water dat wordt opgevangen op de daken, kan gebruikt worden voor de groene daktuinen en vervolgens voor de groenvoorziening op het parkeerdek. Hierdoor ontstaan een duurzaam watergeefsysteem dat met hergebruikt water de groenvoorziening van water voorziet. De maaiveldhoogte en de aansluiting op de infrastructuur en woningen is een aandachtspunt in het ontwerp. Voor de groeiplaatsen en het watergeef- en afvoersysteem is namelijk voldoende ruimte nodig tussen het maaiveld en het dak van de parkeergarage. In de regel wordt de groeiplaats opgebouwd met een laag kratjes en daarop teelaarde. Hierdoor komt het maaiveld beduidend hoger te liggen dan wanneer bomen worden ingegraven in de volle grond.

Doelen
Duurzame en onderhoudsvriendelijke groene daktuinen, groene gevels en beplanting op het parkeerdek. Dit betekent dat er gezonde groeiplaatsen moeten worden gecreëerd met een uitgebalanceerd watergeef- en afvoersysteem. Dit systeem voorziet de groeiplaats van hergebruikt water en zorgt voor voldoende afvoer onder natte omstandigheden.

Eisen
- De daken en het parkeerdek zijn constructief berekend op een extra belasting ten behoeve van een leeflaag (substraat), beplanting en waterretentie.
- Het ontwerpen en creëren van gezonde groeiplaatsen op het parkeerdek met een duurzaam watergeef- en afvoersysteem.
- Er is voldoende drainage en afvoer voor de groenvoorziening.
- Naast de ruimte voor wateropslag voor hergebruik, moet er voldoende ruimte zijn voor de tijdelijke opvang van water bij hevige neerslag. De opslag van water voor hergebruik gaat immers ten koste van de bergingscapaciteit. Onderdeel van de ontwerpopgave is het vinden van en aantoonbaar maken van een goede (dynamische) verhouding tussen beschikbare waterberging en de opslag van water voor hergebruik.

Wensen en kansen
- Het watergeefsysteem voor de daken en het parkeerdek voorziet de groeiplaatsen van hergebruikt water.
- De aanvoer en afvoer van water werkt met een eenvoudig en zelfsturend systeem. Fysieke handelingen zijn (o.a. bij extreem weer) zijn niet nodig en het systeem is niet afhankelijk van kwetsbare en watergevoelige techniek.
- Het creëren van waterbuffers op de daken (polderdaken) voor hergebruik. Hierdoor kan onder vrij verval (zonder pompen) de groenvoorziening van water worden voorzien. Naast opslag kunnen de daken ingezet worden voor waterberging. Ook bieden de polderdaken extra verkoeling en isolatie. Dit zorgt voor een besparing op verwarmings- en koelingskosten.
- De groeiplaatsen op het parkeerdek en het watergeef- en afvoersysteem is onderhoudsvriendelijk, goed toegankelijk en inspecteerbaar. Met o.a. peilbuizen en inspectieputten zijn problemen gemakkelijk te achterhalen. Naast polderdaken is opslag van water voor hergebruik mogelijk in verticale reservoirs, een soort ‘mega’-regentonnen. Dit kan geïntegreerd worden in de gebouwen.
- De aanleg van een grijswatersysteem voor de gebouwen.

<u>Droogte en hittestress</u>
Hitte in steden en gebouwen is in toenemende mate een probleem. Door de verharding in stedelijk gebied blijft warmte langer hangen en lopen temperaturen hoger op dan het omliggende landelijke gebied. Tijdens windstille nachten kan het temperatuurverschil tussen verstedelijkt en landelijk gebied oplopen tot circa 10 graden! Voor een gezond woonklimaat is het wenselijk om het hitte-eiland effect terug te brengen. Het aanbrengen van veel groen in het plangebied zorgt voor schaduw en beperkt het hitte-eiland effect. De polderdaken met een waterbuffer voorkomen opwarming van de daken. De waterbuffers en infiltratie beperken verdroging van bomen en planten.

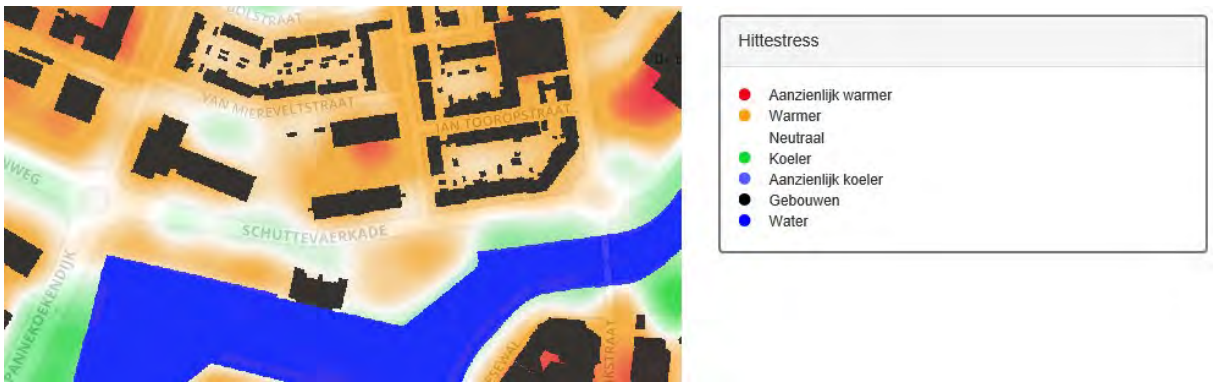
Doelen
Het voorkomen van het hitte-eiland effect (hittestress) en droogte in het plangebied en het creëren van een aangenaam en gezond woonklimaat door verkoeling en meer groen.

Eisen

- In het plangebied is er geen sprake van een versterkt hitte-eiland effect als gevolg van klimaatverandering. Door klimaatverandering neemt het aantal warme dagen van 25 graden of in 2050 toe van circa 20 dagen per jaar (huidige klimaat) naar circa 35 dagen. De situatie blijft ‘neutraal’ volgens de klimaatatlas (WDOD, wdodelta.klimaatatlas.net; zie hittestresskaart, figuur).
- Infiltratie en buffering van regenwater tegen verdroging van de groenvoorziening van de openbare ruimte (zie Watersysteem).
- Ruimte voor groen (zo min mogelijke verharding) en grote bomen, waarbij grote bestaande bomen zoveel mogelijk gehandhaafd worden.
- De aanleg van een duurzaam watergeefsysteem voor de groenvoorziening op de parkeerdek dat bestand is tegen droogte en hitte (zie Watersysteem).

Wensen en kansen

- Aanbrengen van veel groen (planten, maaiveld) en weinig verharding. Denk aan: grote bomen (bestaand en nieuw) zorgen voor schaduw en verkoeling, groene gevels en daktuinen. Ook draagt groen bij het verminderen van fijnstof en luchtvervuiling en zorgt het voor meer biodiversiteit in de stad.
- Het creëren van een open bebouwingsstructuur. Door voldoende ruimte tussen de gebouwen zorgt de wind voor extra verkoeling. Ook kunnen nieuwe gebouwen schaduw creëren.
- Goed isolerende gevels en daken en zonwering en gefilterde zoninval in gebouwen. De polderdaken bieden extra verkoeling en isolatie.
- Een autovrij maaiveld kan zorgen voor een mindering verharding, warmte en luchtvervuiling in de openbare ruimte.
- Verneveling water kan ook zorgen voor verkoeling.



Hittestress hu

Bouwplan [redacted] Zwolle

Akoestisch onderzoek wegverkeer voor het bouwplan [redacted] in Zwolle

Status	**definitief**
Versie	001
Rapport	B.2019.0214.05.R001
Datum	6 april 2020



Adviseurs voor bouw, industrie, verkeer, milieu en software

Colofon

Opdrachtgever	VOF Zwolle [redacted] [redacted] HUIZEN
Contactpersoon opdrachtgever	[redacted] M [redacted] E [redacted]@slokkervastgoed.com
Project	Slokker Vastgoed/[redacted] Zwolle
Betreft	Akoestisch onderzoek bestemmingsplan
Uw kenmerk	-
Rapport	B.2019.0214.05.R001
Datum	6 april 2020
Versie	001
Status	definitief
Uitgevoerd door	DGMR Bouw B.V. [redacted] Arnhem Postbus 153 [redacted] Arnhem
Contactpersoon	[redacted] [redacted]@dgmr.nl
Auteur	[redacted] [redacted]@dgmr.nl
Projectadviseur	[redacted] [redacted]@dgmr.nl
2e lezer/secr.	HL|BR

[redacted]

Inhoud

1. Inleiding 4

2. Situatie 5
2.1 Omgeving 5
2.2 Huidige situatie 5
2.3 Plan [redacted] 6

3. Beoordelingskader 7

4. Uitgangspunten onderzoek 8
4.1 VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering 8
4.2 Wegverkeer 9
4.3 Rekenmodel 10

5. Resultaten 13
5.1 Resultaten 13
5.2 Geluidmaatregelen 13
5.3 Cumulatie 14
5.4 Geluidbeleid gemeente Zwolle 14

6. Conclusie 16

Bijlagen

Bijlage 1 Beoordelingskader
Bijlage 2 Plan [redacted]
Bijlage 3 Invoergegevens bronnen
Bijlage 4 Invoergegevens rekenmodel
Bijlage 5 Resultaten en vast te stellen hogere waarden

1. Inleiding

Slokker vastgoed heeft het plan om een nieuwe woningen aan de [redacted] in Zwolle te realiseren. Voor het plan moet een ruimtelijke procedure gevolgd worden. Hiervoor dient inzichtelijk gemaakt te worden wat de geluidsbelasting is op de nieuwe woningen. DGMR heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de invloed van het wegverkeer in de omgeving op het plan.

Om het effect van het wegverkeer op de nieuwe woningen te bepalen hebben wij de geluidsbelasting van de relevante wegen in de omgeving berekend. De geluidsbelasting beoordelen wij in dit onderzoek op basis van de Wet geluidhinder en het geluidbeleid van de gemeente Zwolle.

Daarnaast hebben wij ook beoordeeld of de bedrijven in de omgeving een relevante invloed kunnen hebben op de nieuwe woningen. Hiervoor hebben wij de afstanden van de relevante bedrijven tot de nieuwe woningen beoordeeld op basis van de richtafstanden uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.

Leeswijzer
In het eerste deel van het rapport beschrijven wij de omgeving en het plan. Vervolgens wordt een uitleg gegeven over de beoordeling en modellering. Als laatste zijn de resultaten en conclusie opgenomen.

k:\doc\b\2019\021405\b20190214 05r001.docx 06-04-2020

2. Situatie

2.1 Omgeving

Het plangebied ligt aan de [redacted] aan de noordwestzijde van het centrum van Zwolle. De Pannekoekendijk ligt op ongeveer 30 meter aan de zuidwestzijde van het plan. Aan de noord-west- en oostzijde zijn er enkele 30 km/uur wegen.

In de omgeving van het plangebied liggen verder diverse bedrijfsbestemmingen met een lichte milieucategorie, zoals kantoren en maatschappelijke voorzieningen. Aan de oostzijde van het terrein ligt een hotel. In figuur 1 is de omgeving van het plan op een luchtfoto weergegeven, waarbij het plangebied met een gele lijn staat ingetekend.



figuur 1: Locatie plangebied

2.2 Huidige situatie

Het gebied is opgenomen in het bestemmingsplan 'Diezerpoort' dat op 13-05-2013 is vastgesteld. In de huidige situatie heeft het plangebied de bestemming gemengd-1. In het bestemmingsplan is de volgende beschrijving opgenomen van de functies die binnen de bestemming *Gemengd-1* zijn toegestaan:

- bedrijven, waaronder horecabedrijven als genoemd in de categorieën 1 tot en met 6 van de lijst met horecacategorieën, welke als een bijlage bij de regels van het bestemmingsplan is opgenomen;
- maatschappelijke voorzieningen;
- sport.

Voor zover aangeduid als toelaatbaar binnen deze bestemming in de staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging, die als een bijlage bij deze regels is opgenomen:

- bijzondere woonvormen.

In de huidige situatie is een kantoorpand op de locatie gesitueerd, zoals te zien is in figuur 1. Om ruimte te creëren voor de nieuwbouw wordt dit kantoorpand geheel gesloopt.

2.3 Plan [redacted]

Het plan bestaat uit de realisatie van zes gebouwen met woningen en appartementen. In totaal worden binnen het plan circa 83 woningen gerealiseerd. Ook komen binnen het plan enkele delen met kantoor of commerciële ruimtes. In de kelder van het plan worden parkeerplaatsen gerealiseerd, met een in- en uitrit op de [redacted]. Op de onderstaande afbeelding staat de plattegrond van de begane grond van het plan. Voor een uitgebreid overzicht van het plan verwijzen wij u naar bijlage 2.



figuur 2: Plan [redacted]



figuur 3: 3D view plan [redacted] (bron: Oppervlaktestaat D0 [redacted] Zwolle, Slokker Vastgoed | JSA, 06-02-2020)

3. Beoordelingskader

Om het plan te kunnen realiseren, moet een ruimtelijke procedure worden gevolgd voor het afwijken van het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk beschrijven wij het beoordelingskader voor het aspect geluid. Een uitgebreide toelichting van het beoordelingskader staat in bijlage 1.

VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering
In de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering wordt op basis van een stappenplan beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In stap 1 wordt onderzocht of geluidsgevoelige bestemmingen binnen de richtafstand liggen van een bestaand bedrijf. Indien een bedrijf niet voldoet aan de richtafstand, dient een berekening van het geluidsniveau te worden gemaakt. De vervolgstappen (2 en 3) uit de publicatie geven geluidsnormen voor het beoordelen van berekende geluidsniveaus. Daarnaast is ook sprake van een goede ruimtelijke ordening als aan de voorwaarden voor functiemenging uit bijlage 4 wordt voldaan.

Wet geluidhinder
Het geluid vanwege het wegverkeer wordt beoordeeld op basis van de Wet geluidhinder.
De voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting is 48 dB voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (woningen). De maximaal toegestane hogere waarde is 63 dB voor binnenstedelijke wegen en 53 dB voor (auto)snelwegen.
Voordat toetsing aan de grenswaarden plaatsvindt mag een aftrek toegepast worden conform artikel 110g Wet geluidhinder / art. 3.4 Reken- en Meetvoorschrift Geluid 2012. Deze bedraagt:

- voor alle stedelijke wegen met een maximumsnelheid tot 50 km/u: 5 dB;
- voor de rijksweg A28: 2 dB (en afhankelijk van de hoogte van de geluidsbelasting soms een aftrek van 3 of 4 dB).

Bij overschrijding van de voorkeurswaarde moet aan de aanvullende eisen uit het geluidbeleid van de gemeente Zwolle worden voldaan.

Geluidbeleid gemeente Zwolle
De beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder van de gemeente Zwolle stelt een aantal voorwaarden voor het vaststellen van hogere waarden. Randvoorwaarden bij het stellen van hogere waarden zijn een binnenniveau van maximaal 33 dB (tenzij dit bouwkundig niet mogelijk is), een geluidluwe gevel met de hoofdslaapkamer en een balkon of tuin aan deze gevel.

Het beleid biedt aanvullende mogelijkheden voor situaties waarin een geluidluwe zijde en buitenruimte niet mogelijk zijn. De grenswaarde voor geluidluw is gedefinieerd als 48 dB voor wegverkeer (totaal alle wegverkeer inclusief aftrek).

Een afwegingscriterium voor het geluid door 30 km/uur wegen en een gecumuleerde geluidsbelasting is niet in het beleid opgenomen.

4. Uitgangspunten onderzoek

Voor de uitvoering van het onderzoek is een aantal uitgangspunten vastgesteld. Voor het afwijken van het bestemmingsplan moet op basis van de maximale planologische mogelijkheden bepaald worden wat het effect is op de omgeving. Bij dit plan is dit de maximale invulling van het gebouw met woningen en de commerciële functies.

4.1 VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering

Op basis van de VNG-publicatie kan het effect van milieubelastende functies met een stappenplan worden vastgesteld op de milieugevoelige functies. In stap 1 van het beoordelingskader wordt op basis van de richtafstand beoordeeld of een berekening van het milieueffect gemaakt moet worden. Ook is er sprake van een goede ruimtelijke ordening als in bepaalde gevallen aan de voorwaarden voor functiemenging uit bijlage 4 van de publicatie wordt voldaan.

De beoordeling van de invloed van de milieufuncties is afhankelijk van het omgevingstype. In de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering wordt een onderscheid gemaakt tussen een rustig omgevingstype (rustige woonwijken en buitengebied) en een gemengd gebied. In dit onderzoek gaan wij uit van het omgevingstype ‘gemengd gebied’, omdat er in de omgeving sprake is van een combinatie van bedrijven, woningen en drukke stadswegen.

Op de onderstaande afbeelding staat de bestemmingsplankaart van de omgeving. Het plangebied staat met een rood vlak ingetekend. De licht oranje vlakken hebben een gemengde bestemming, de roze vlakken een kantoorbestemming en de donker oranje vlakken een maatschappelijke bestemming.



figuur 4: bestemmingsplankaart plangebied [redacted] (rood kader)

In onderstaande tabel staan de richtafstanden van de bedrijfsbestemmingen in de directe omgeving van het plan, die een relevante invloed op het woningplan kunnen hebben.

tabel 1 richtafstanden VNG

Functie	Milieucategorie	Maatgevende richtafstand gemengd gebied (m)	Afstand functie tot plan (m)
Kantoor	1	-	23
Gemengd-1	3.1	30	3
Maatschappelijk	2	10	30

Voor de kantoorbestemming en maatschappelijke bestemming voldoet het plan aan de richtafstand uit de VNG-publicatie. De feitelijke afstand tussen de functie en het bouwvlak van het plan is groter dan de richtafstand.

Het plan ligt binnen de richtafstand van de hoogste milieucategorie die binnen de gemengde bestemming mogelijk is. In het bestemmingsplan is aangegeven dat binnen de gemengde bestemming (*Gemengd-1*) bedrijfsfuncties en woningen in samenhang zijn toegestaan. Binnen de gemengde bestemming zijn daarom alleen de bedrijfsfuncties toegestaan, die zijn benoemd in bijlage 4 functiemenging van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Omdat binnen de gemengde bestemming een combinatie van wonen en bedrijven is toegestaan, is ook sprake van een goede ruimtelijke ordening als naast de gemengde bestemming binnen het plan [redacted] woningen worden ontwikkeld. De combinatie van de functies uit bestemming *Gemengd-1* met de nieuwe woningen binnen plan [redacted] voldoet aan de voorwaarden voor functiemenging uit bijlage 4 van de VNG-publicatie. Voor het plan [redacted] is daarom geen nader onderzoek nodig, vanwege de invloed van de gemengde bestemming die naast het plangebied ligt.

4.2 Wegverkeer

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de [redacted], de Pannekoekendijk en de rijksweg A28. Daarnaast liggen rondom het nieuwe woongebouw enkele wegen met een maximale rijsnelheid van 30 km/uur. De relevante 30 km/uur wegen voor het akoestisch onderzoek zijn de [redacted], [redacted] en [redacted]. Voor het plan bepalen we het effect van het geluid van het wegverkeer op basis van deze wegen.

In bijlage 3 staan de invoergegevens van de onderzochte wegen met daarin onder andere de ligging, de voertuigverdeling, de rijsnelheden en de intensiteiten. In figuur 5 is de locatie van het plan (gele lijn) met de omliggende wegen (rode lijnen) weergegeven.



figuur 5: plattegrond rekenmodel onderzochte wegen (Bron: Geomilieu)

Verkeersgegevens
De geluidsbelasting hebben wij voor de gemeentelijke wegen berekend op basis van de verkeersgegevens van de gemeente Zwolle. De verkeersgegevens zijn op 24-04-2019 door de gemeente Zwolle aangeleverd en deze zijn representatief voor het peiljaar 2030. De etmaal-intensiteiten hebben wij met een autonome groei van 1% per jaar omgerekend naar peiljaar 2032. De gegevens van de [redacted] hebben wij op 31-03-2020 uit het geluidregister van de rijksoverheid verkregen.

In het model hebben wij ook rekening gehouden met de verkeersaantrekkende werking van het plan. De toename van de vervoersbewegingen hebben wij berekend op basis van de CROW publicatie Toekomstbestendig parkeren[1]. De verkeersgeneratie is berekend op basis van het omgevingstype sterk stedelijk/schil centrum. Bij de berekening hebben wij een correctie toegepast voor de vervoersbewegingen van het huidige kantoor. In totaal zorgt het plan voor een toename van 310 vervoersbewegingen per etmaal. In het onderzoek gaan wij ervan uit dat alle voertuigen aankomen en vertrekken over de [redacted], omdat deze weg aansluit op de grote ontsluitingsroutes. De verkeersbewegingen hebben wij vervolgens vanaf de rotonde gelijkmatig verdeeld over de drie ontsluitingsroutes over de [redacted].

De wettelijke snelheid op de [redacted] is 50 km/uur. Op de [redacted], [redacted] en [redacted] is de maximale rijsnelheid 30 km/uur. Op de [redacted] is de maximale rijsnelheid 100 km/uur. De [redacted] zijn voorzien van normaal asfalt. Op de [redacted] is op de hoofdrijbaan 1-laags en 2-laags Zoab toegepast. De 30 km/uur wegen zijn voorzien van klinkers in keperverband.

In de volgende tabel hebben wij de gegevens voor de onderzochte wegen opgenomen.

tabel 2: verkeersintensiteit omliggende wegen (weekdaggemiddelden)

Wegvak	Etmaal-intensiteit 2032 [mvt/etm]	Wegdek	Snelheid [km/uur]
[redacted]	75.000 - 95.000 *	1-laags/2-laags Zoab *	100 *
[redacted]	13.006	Dicht asfalt beton	50
Pannekoekendijk	18.362	Dicht asfalt beton	50
[redacted]	2.448	Klinkers in keperverband	30
[redacted]	1.224	Klinkers in keperverband	30
[redacted]	765	Klinkers in keperverband	30

* Conform geluidregister Weg

4.3 Rekenmodel
De overdracht van bronnen naar toetspunten is berekend met het DGMR-computerprogramma Geomilieu (versie 4.50). Het rekenmodel is gebaseerd op standaardrekenmethode 2 uit bijlage III van het Reken- en Meetvoorschrift Geluid 2012 (RMG2012). In de berekening wordt met alle factoren die van belang zijn rekening gehouden, zoals afstandsreducties, reflecties, afschermingen, en bodem- en luchtdemping. De rekenmodellen zijn ingevoerd ten opzichte van het Rijksdriehoekcoördinatenstelsel en de hoogte ten opzichte van het NAP.

Binnen een afstand van 150 meter van het plan liggen geen verkeersregelinstallaties (VRI). In het model hebben wij wel een correctie opgenomen voor de rotonde die naast het plangebied ligt aan de zuidwestzijde.

[1] CROW (2018), Toekomstbestendig parkeren, van parkeercijfers naar parkeernormen.

Objecten
De gebouwen zijn overgenomen uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Het plan hebben wij in het rekenmodel opgenomen conform de DO-tekeningen met plattegronden (Nummer: P147, datum: 06-02-2020).

In Geomilieu is het niet mogelijk om het gebouw conform het ontwerp in te voeren, omdat het RMG2012 geen schuine daken van gebouwen kent. Het gebouw is daarom als rechthoekig gebouw met rechte gevels in het model ingevoerd. Figuur 6 toont een 3D-view van het rekenmodel.



figuur 6: 3D-view rekenmodel

Bodemgebieden
In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van een standaard bodemfactor van 0 (hard/reflecterend bodemgebied), waarbij overige bodemgebieden apart in het model zijn ingevoerd.

Toetspunten
De geluidsbelasting hebben wij berekend op alle bouwlagen waar geluidsgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd. Voor het beoordelen van de geluidsbelasting zijn toetspunten op de gevels geplaatst, de ligging is in de volgende figuur weergegeven. Alle toetspunten liggen op 1.5 meter boven de verdiepingsvloer. Voor alle gegevens van de toetspunten verwijzen wij naar bijlage 4.



figuur 7: Ligging toetspunten

5. Resultaten

In dit hoofdstuk staan de uitkomsten van de geluidsbelasting van het wegverkeer.

5.1 Resultaten

In bijlage 5 zijn de volledige (niet afgeronde) resultaten opgenomen.

In onderstaande tabel hebben we een samenvatting opgenomen van de hoogste geluidsbelasting (L_{den}) op de gebouwen vanwege het wegverkeer. De resultaten zijn inclusief de aftrek van conform artikel 110g Wet geluidhinder.

tabel 3: samenvatting geluidsbelastingen op gebouwdeel per weg

Gebouw	[redacted]		[redacted]	30 km/uur wegen
A	60	55	57	59
B	63	53	<48	48
C	62	<48	50	<48
D	<48	<48	49	54
E	<48	<48	<48	51
F	<48	<48	<48	53

Uit de resultaten concluderen wij dat:

- De geluidsbelasting vanwege de [redacted], de Pannekoekendijk en de [redacted] hoger is dan de voorkeurswaarde.
- De hoogste geluidsbelasting van 63 dB is berekend vanwege de [redacted] op de zuidgevel van gebouw B. De maximaal toelaatbare waarde van 63 dB voor binnenstedelijke wegen wordt niet overschreden.
- De geluidsbelasting is bij twee appartementen van gebouw A hoger dan de maximaal toelaatbare waarde van 53 dB vanwege het geluid van de [redacted].
- De geluidsbelasting vanwege de 30 km/uur wegen is maximaal 59 dB na aftrek. Als deze waarde wordt getoetst aan de Wet geluidhinder, vindt een overschrijding van 11 dB plaats ten opzichte van de voorkeurswaarde.

5.2 Geluidmaatregelen

In het kader van de Wet geluidhinder moeten maatregelen worden afgewogen om de geluidsbelasting te reduceren tot de voorkeurswaarde. De maatregelen onderzoeken wij alleen voor de [redacted], de [redacted] en de Pannekoekendijk. De 30 km/uur wegen laten wij voor het onderzoek naar maatregelen buiten beschouwing, omdat de regels uit de Wet geluidhinder niet bindend zijn voor de 30 km/uur wegen. De maatregelen onderzoeken wij in de volgende volgorde:

1 Maatregelen aan de bron (wegdek, snelheid)
2 Maatregelen in de overdracht (scherm)
3 Gevelmaatregelen

Een maatregel moet voldoende effectief te zijn. Daarom wegen wij de geluidreductie af tegen de kosten van de maatregel. Bovendien mogen de maatregelen niet op stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële bezwaren stuiten (art. 110a Wgh).

1. Bronmaatregel

Op de A28 is het geluidarme wegdek Zoab toegepast. Voor de A28 is het daarom niet mogelijk om de geluidsbelasting met bronmaatregelen te verlagen.

Als op de Pannenkoekendijk en de Schutte[redacted]de het huidige wordt vervangen door een geluidreducerend wegdek (bijvoorbeeld een dunne deklaag B), vermindert de geluidsbelasting door deze wegen met 3 dB. Met deze reductie voldoet de geluidsbelasting voor beide wegen nog niet aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Daarnaast is een dergelijke bronmaatregel in de nabijheid van- en op een rotonde niet gewenst: het wegdek wordt eerder kapot gereden door afremmende/optrekkende voertuigen. Op de rotonde kan wel een steenmastiek asfalt worden toegepast, maar deze heeft een minder geluidreducerende werking. Een afname van 3 dB kan dan ook niet in de praktijk behaald worden.

2. Overdrachtsmaatregel

Langs de A28 staan in de huidige situatie al geluidsschermen van deels 1 tot 2 meter en deels 4 tot 5 meter ten opzichte van de kant-wegverharding hoog. Als de schermen van 4 tot 5 meter hoog over een lengte van 450 meter worden verhoogd naar 7.0 meter, dan voldoet de geluidsbelasting op gebouw A ook aan de maximaal toelaatbare waarde van 53 dB. Of het verhogen van de schermen in de praktijk ook mogelijk is (denk aan bijvoorbeeld de fundering) is niet bekend. Verhoging van de schermen voor een beperkt aantal woningen stuit op bezwaren van financiële aard.

De gebouwen verder van de [redacted] en de [redacted] te situeren om aan de voorkeurswaarde te voldoen is niet mogelijk. In het gehele plangebied wordt deze waarde overschreden.

Voor de [redacted] en de [redacted] is het niet mogelijk om de geluidsbelasting met schermen te verlagen. De afstand tussen de weg en bebouwing is klein, waardoor geen plaats is voor een scherm. Met een scherm van beperkte hoogte (bijvoorbeeld 2 meter) daalt de geluidsbelasting op de lagere bouwlagen, maar is het niet mogelijk om de hogere verdiepingen af te schermen. Daarnaast stuiten schermen in een binnenstedelijk gebied op bezwaren van stedenbouwkundige aard.

3. Gevelmaatregelen

De gevels van de woningen dienen zodanig ontworpen te worden, dat deze voldoen aan de eisen voor het binnenniveau uit het Bouwbesluit.

5.3 Cumulatie

Voor het beantwoorden van de vraag of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, hebben wij de geluidsbelasting van alle wegen tezamen inzichtelijk gemaakt. Hierbij zijn de rekenregels conform hoofdstuk 2 uit bijlage 1 van het RMG2012 gehanteerd. In deze rekenregels wordt de aftrek volgens artikel 110g Wet geluidhinder niet toegepast.

De hoogste cumulatieve geluidsbelasting van het wegverkeer is 69 dB exclusief aftrek.
Deze geluidsbelasting is berekend voor de zuidgevel van gebouw B en is bijna gelijk aan de hoogst berekende geluidsbelasting vanwege de [redacted] van 68 dB (waarde zonder aftrek).

5.4 Geluidbeleid gemeente Zwolle

Omdat de berekende geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde, zijn hogere waarden nodig. De gemeente Zwolle stelt in haar geluidbeleid voorwaarden voor het vaststellen van een hogere waarde. In het beleid is opgenomen dat nieuwe woningen moeten zijn voorzien van een geluidluwe zijde en geluidluwe buitenruimte. Een gevel of buitenruimte is geluidluw als de

cumulatieve geluidsbelasting (geluidsbelasting van alle wegen tezamen) 48 dB of lager is waarbij de aftrek volgens artikel 110g Wet geluidhinder wel toegepast wordt.

Resultaten geluidsbelasting geluidluwe zijde
Om te beoordelen voor welke woningen maatregelen op basis van het geluidbeleid nodig zijn, hebben wij een beoordeling gemaakt van de woningen waarbij de voorkeurswaarde wordt overschreden. Op alle woningen van gebouw A, B en C is de geluidsbelasting vanwege één van de gezoneerde wegen hoger dan de voorkeurswaarde. Daarnaast hebben twee woningen van gebouw D en één woning in gebouw E een geluidsbelasting boven de voorkeurswaarde. Dit zijn de woningen op de hoogste verdieping.

In bijlage 5 hebben wij per toetspunt aangegeven of de cumulatieve geluidsbelasting voldoet aan de voorwaarde voor een geluidluwe zijde van 48 dB volgens het geluidbeleid van de gemeente Zwolle. Voor de woningen waarvoor een hogere waarde nodig is en die geen geluidluwe zijde hebben zijn aanvullende voorzieningen nodig. Met bijvoorbeeld een loggia (kwaliteit van de loggia afgestemd op te behalen reductie) kan voor deze woningen een geluidluwe zijde en/of buitenruimte worden gecreëerd.

De gevels van de woningen waar de geluidsbelasting boven de maximale geluidsbelasting komt moeten volgens de Wet geluidhinder zonder te openen delen (zijnde een dove gevel) worden uitgerust.

Hogere waarden
De geluidsbelasting door de gezoneerde wegen voldoet bij de gebouwen E en F aan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder. Voor de woningen in de gebouwen A, B, C en D met een geluidsbelasting hoger dan de voorkeurswaarde is een hogere waarde nodig.

In tabel 8 hebben wij het aantal woningen en de benodigde hogere waarden opgenomen volgens het DO-ontwerp van 6 februari 2020. Voor een uitsplitsing per gebouw verwijzen wij naar bijlage 5. De waarden stelt de gemeente Zwolle vast.

tabel 8: Vast te stellen hogere waarden

Hogere waarde (dB na aftrek)			
49	4	2	1
50	3	2	1
51	1	10	8
52	1	--	5
53	2	7	4
54	--	2	6
55	--	3	2
56	--	1	--
57	--	1	--
58	--	--	--
59	--	6	--
60	--	10	--
61	--	5	--
62	--	5	--
63	--	4	--
Totaal	**13**	**58**	**27**

6. Conclusie

Slokker vastgoed heeft het plan om nieuwe woningen aan de [redacted] in Zwolle te realiseren. Voor het plan moet een ruimtelijke procedure gevolgd worden. DGMR heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de invloed van het wegverkeer in de omgeving op het plan.

Invloed bedrijven
De invloed van omliggende bedrijven is onderzocht op basis van de richtafstanden uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Bij de woningen valt geen relevante hinder vanwege omliggende bedrijvigheid te verwachten en het plan beperkt de ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijven niet.

Geluidsbelasting wegverkeer
Nieuwbouw
Voor het plan is de invloed van het geluid van het wegverkeer onderzocht. De voorkeurswaarde wordt vanwege de geluidsbelasting van de [redacted], de Panne[redacted] en de [redacted] overschreden.

In het onderzoek zijn geluidsmaatregelen onderzocht. Op de [redacted] is al een bronmaatregel aanwezig en staan er schermen. Bronmaatregelen op de gemeentelijke wegen (verandering van wegdek) verminderen de geluidsbelasting niet tot de voorkeurswaarde van 48 dB. Vanwege de ruimte is het niet mogelijk om geluidsschermen langs de [redacted] of de Pannekoekendijk te plaatsen. Geluidsmaatregelen stuiten op bezwaren van financiële en stedenbouwkundige aard.

Bij twee woningen in blok A wordt de maximaal toelaatbare waarde van 53 dB door de [redacted] overschreden: voor de betreffende gevels moeten gebouwmaatregelen getroffen worden (gevel zonder te openen delen).

Cumulatie
Bij de nieuwe woningen in het plan is nauwelijks sprake van cumulatie, omdat de [redacted] maatgevend is voor de geluidsbelasting. De maximaal gecumuleerde waarde is 69 dB zonder aftrek conform artikel 110g Wgh.

Geluidbeleid Zwolle
Voor het plan zijn hogere waarden nodig; deze zijn in het voorgaande hoofdstuk opgenomen. Een groot aantal appartementen heeft geen geluidluwe gevel. Bij deze appartementen zijn gebouwgebonden maatregelen nodig om een gevel geluidluw te maken.

k:\doc\b\2019\021405\b201902140 5r001.docx 06-04-2020

Afsluitend

De gemeente Zwolle moet uiteindelijk besluiten of het plan volgens het ontwerp gerealiseerd kan worden en of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voor de nieuwbouw moet een [redacted] uitgevoerd om aan te tonen dat aan het Bouwbesluit 2012 wordt voldaan.

Bijlage 1

Titel	Beoordelingskader

VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering

Voor het wijzigen van een bestemmingsplan, moet voor de verschillende milieuaspecten worden vastgesteld of functies geen onevenredig negatief effect op elkaar hebben. Daarvoor wordt met behulp van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering bepaald voor welke milieuaspecten het plan inpasbaar is en welke onderdelen nader onderzocht moeten worden.

In een ruimtelijke onderbouwing moeten onder andere de geluidsaspecten afgewogen worden. Hierbij gaat het zowel om het geluid van de omgeving op het plan als geluid vanwege het plan op de omgeving.

Omgevingstype

De beoordeling van de invloed van de milieufuncties is afhankelijk van het omgevingstype. In de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering wordt een onderscheid gemaakt tussen een rustig omgevingstype (rustige woonwijken en buitengebied) en een gemengd gebied. In dit onderzoek wordt uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied', omdat in het plan en in de omgeving sprake is van een combinatie van bedrijven, woningen en drukke wegen.

Stappenplan

In bijlage 5 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering wordt een stappenplan omschreven om het milieuaspect geluid te beoordelen. In dit stappenplan wordt de onderzoeksplicht vastgesteld op basis van richtafstanden. De richtafstand geeft per milieuaspect aan binnen welke straal van milieugevoelige functies er nader onderzoek moet worden uitgevoerd. Voor beide omgevingstypen gelden verschillende afstanden. De richtafstanden zijn niet bindend, maar geven een goede indicatie naar de inpasbaarheid van verschillende functies.

<u>Toets Stap 1</u>

In stap 1 van het stappenplan wordt getoetst of voldaan wordt aan de richtafstand. Wanneer er niet aan de richtafstanden wordt voldaan, dient de volgende stap uit het stappenplan te worden doorlopen en onderzocht te worden of na realisatie van het plan sprake is van een acceptabel akoestisch woon- en leefklimaat.

<u>Toets stap 2</u>

In stap 2 worden streefwaarden voor de geluidseffecten geformuleerd. Voor het gebiedstype 'gemengd gebied' gelden de volgende streefwaarden:

- 50 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($_{LAr;LT}$)
- 70 dB(A) maximaal (L_{Amax}, piekgeluiden)
- 50 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking (L_{Aeq})

<u>Toets Stap 3</u>

Indien stap 2 niet toereikend is, kan afgeweken worden van de bovengenoemde waarden tot onderstaande waarden:

- 55 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau
- 70 dB(A) maximaal (piekgeluiden) exclusief piekgeluiden door aan- en afrijdend verkeer
- 65 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking

Het bevoegd gezag dient dan te motiveren waarom deze geluidsbelasting voor de betreffende situatie acceptabel wordt geacht. Hierbij moet ook gekeken worden naar cumulatie met de reeds aanwezige geluidsbronnen.

Toets Stap 4
Bij een hogere geluidsbelasting dan aangegeven in stap 3 dient het bevoegd gezag de geluidseffecten grondig te onderzoeken, te onderbouwen en te motiveren, waarbij ook de cumulatie van geluid betrokken moet worden.

Wegverkeer

Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt het wettelijk kader voor de toegestane geluidsbelasting vanwege (spoor)wegen bij geluidsgevoelige bestemmingen, waaronder woningen. Als een gemeente via het afwijken van een bestemmingsplan de bouw van geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk maakt, is sprake van een 'nieuwe situatie' in de zin van de Wet geluidhinder.

De Wet geluidhinder is slechts van toepassing voor zover het gaat om geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone van een (spoor)weg. Binnen deze zone wordt de geluidsbelasting berekend.

Geluidsgevoelige bestemmingen

Geluidsgevoelige bestemmingen in de zin van de Wet geluidhinder zijn woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (gedefinieerd in art. 1.2 Besluit geluidhinder) en geluidsgevoelige terreinen. Binnen de zone van de te onderzoeken wegen en spoorwegen moeten de geluidsbelastingen op deze bestemmingen worden berekend en moet worden beoordeeld of deze aan de wettelijke normen voldoen.

De geluidsbelasting (L_{den}-waarde) wordt bepaald door het gewogen gemiddelde van de volgende geluidsniveaus:
- Het equivalente geluidsniveau (L_{eq}) over de dagperiode (07.00 - 19.00 uur).
- Het equivalente geluidsniveau (L_{eq}) over de avondperiode (19.00 - 23.00 uur), verhoogd met 5 dB.
- Het equivalente geluidsniveau (L_{eq}) over de nachtperiode (23.00 - 07.00 uur), verhoogd met 10 dB.

Wegverkeerslawaai

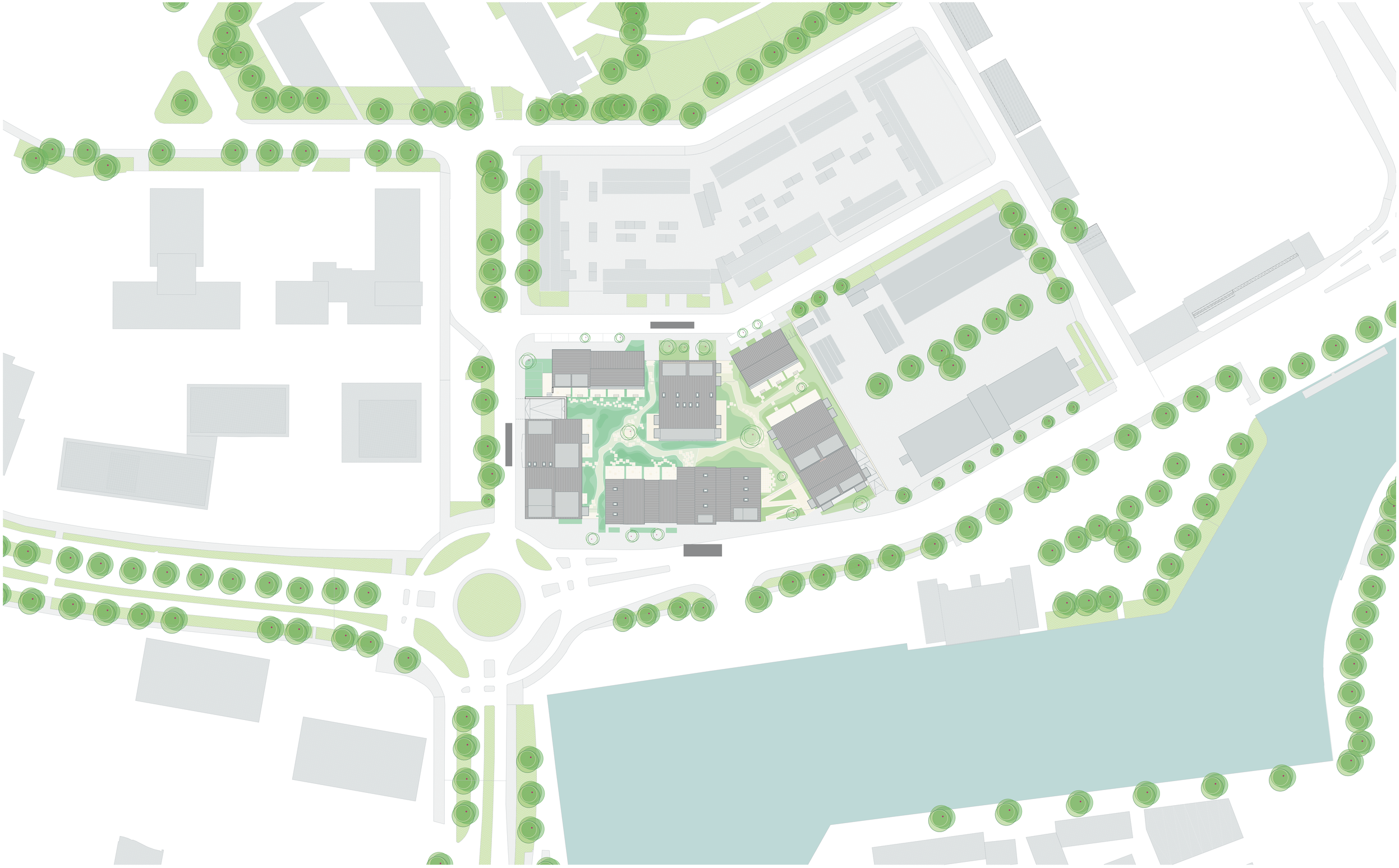
In artikel 74 uit de Wet geluidhinder zijn de geluidszones gedefinieerd. De geluidszones zijn te beschouwen als aandachtsgebieden of onderzoeksgebieden. Wegen die geen zone hebben, en waarop de Wet geluidhinder dus niet van toepassing is, zijn:
- Wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied.
- Wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

De voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting afkomstig van wegverkeer voor nieuwe woningen is 48 dB. In bepaalde gevallen kunnen door het bevoegd gezag hogere waarden vastgesteld worden. De maximaal toegestane hogere waarde volgens de Wet geluidhinder is 63 dB voor binnenstedelijke situaties en voor rijksweg (buitenstedelijke situaties) 53 dB.

Voor zover geen sprake is van specifieke omstandigheden wordt de berekende geluidsbelasting verminderd met de aftrek volgens artikel 110g Wgh, alvorens toetsing aan de grenswaarden plaatsvindt. De hoogte van de aftrek is geregeld in artikel 3.4 van het Reken en meetvoorschrift geluid 2012.

Bijlage 2

Titel Plan [redacted]



jeroen schipper architecten bv
tel +31 (0) 10 20 10 400
www.jsa-rotterdam.nl

OPDRACHTGEVER Slokker Vastgoed B.V.

PROJECT P-147-[redacted]

ONDERDEEL Situatie

SCHAAL 1:500 FORMAAT

DATUM 06-02-2020

DEFINITIEF

D0-001



jeroen schipper architecten bv
tel +31 (0) 10 20 10 400
www.jsa-rotterdam.nl

OPDRACHTGEVER Slokker Vastgoed B.V.

PROJECT P-147-[redacted]

ONDERDEEL Zuidgevel

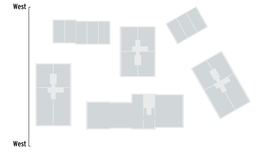
SCHAAL 1:100 FORMAAT

DATUM 06-02-2020

DEFINITIEF

D0-301





jeroen schipper architecten bv
tel +31 (0) 10 20 10 400
www.jsa-rotterdam.nl

OPDRACHTGEVER Slokker Vastgoed B.V.

PROJECT P-147-[redacted]

ONDERDEEL Westgevel

SCHAAL 1:100 FORMAT

DATUM 06-02-2020

DEFINITIEF

D0-302



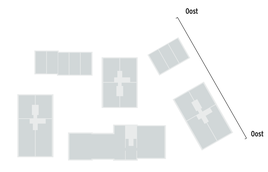
jeroen schipper architecten bv
tel +31 (0) 10 20 10 400
www.jsa-rotterdam.nl

OPDRACHTGEVER Slokker Vastgoed B.V.
PROJECT P-147-[redacted]
ONDERDEEL Noordgevel
SCHAAL 1:100 FORMAAT
DATUM 06-02-2020

DEFINITIEF

D0-303





jeroen schipper architecten bv
tel +31 (0) 10 20 10 400
www.jsa-rotterdam.nl

OPDRACHTGEVER Slokker Vastgoed B.V.

PROJECT P-147-[redacted]

ONDERDEEL Oostgevel

SCHAAL 1:100 FORMAAT

DATUM 06-02-2020

DEFINITIEF

D0-304

Bijlage 3

Titel	Invoergegevens bronnen


Wegen
Gebouwen
0 m
100 m
schaal = 1 : 2500
503800
503600
503400
202600
202800
39975
38675
42428
53273
62152
71676
30116
30083
38076
121849
121858
121859
121853
121812
121808
121860
121814
121856
121815
121816

Model: Geluidsbelasting wegverkeer (toetspunten hoogtes gecorrigeerd)
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Groep	ItemID	Omschr.	Wegdek	Totaal aantal	V(LV(D))	V(MV(D))	V(ZV(D))	LV(D)	LV(A)	LV(N)
A28	30083	28 / 93,800 / 94,010	Referentiewegdek	9444.44	50	50	50	567.45	354.80	94.80
A28	30106	28 / 93,088 / 93,177	1-laags ZOAB	1278.56	100	90	85	39.26	17.17	7.10
A28	30116	28 / 93,800 / 94,010	Referentiewegdek	9444.44	65	65	65	567.45	354.80	94.80
A28	30364	28 / 93,087 / 93,501	Referentiewegdek	11779.72	80	80	75	760.02	365.41	121.36
A28	30907	28 / 93,369 / 93,500	2-laags ZOAB	34471.72	100	90	85	1821.34	1080.13	209.71
A28	31225	28 / 95,476 / 95,484	1-laags ZOAB	5961.08	80	80	75	293.91	163.08	51.69
A28	31352	28 / 94,653 / 95,193	2-laags ZOAB	47629.80	100	90	85	2606.49	1524.58	317.23
A28	31936	0 / 0,000 / 0,000	Referentiewegdek	13400.00	100	80	80	851.00	459.00	94.00
A28	32018	0 / 0,000 / 0,000	2-laags ZOAB	42000.00	100	80	80	2203.00	1231.00	280.00
A28	32149	28 / 93,010 / 93,024	2-laags ZOAB	33951.76	100	90	85	1815.82	1077.49	230.75
A28	32365	28 / 94,010 / 94,199	2-laags ZOAB	9444.44	80	80	75	567.45	354.80	94.80
A28	32500	0 / 0,000 / 0,000	2-laags ZOAB	42000.00	100	80	80	2203.00	1231.00	280.00
A28	32751	28 / 92,884 / 93,010	2-laags ZOAB	34835.80	100	90	85	1832.07	1003.00	366.62
A28	32869	0 / 0,000 / 0,000	Referentiewegdek	5012.00	80	80	80	326.00	176.00	36.00
A28	32896	28 / 93,501 / 93,523	Referentiewegdek	11779.72	50	50	50	760.02	365.41	121.36
A28	33061	28 / 93,629 / 93,679	2-laags ZOAB	34471.72	100	90	85	1821.34	1080.13	209.71
A28	33183	28 / 95,476 / 95,484	2-laags ZOAB	5961.08	80	80	75	293.91	163.08	51.69
A28	33396	28 / 94,105 / 94,175	2-laags ZOAB	8688.28	80	80	75	462.17	214.92	110.79
A28	33604	28 / 93,505 / 93,628	2-laags ZOAB	40856.64	100	90	85	2135.11	1153.97	396.15
A28	33668	0 / 0,000 / 0,000	Referentiewegdek	9292.00	100	80	80	562.00	301.00	106.00
A28	34158	28 / 93,425 / 93,428	2-laags ZOAB	34835.80	100	90	85	1832.07	1003.00	366.62
A28	34847	0 / 0,000 / 0,000	2-laags ZOAB	38788.00	100	80	80	2002.00	878.00	445.00
A28	35728	28 / 95,543 / 95,552	2-laags ZOAB	33357.76	100	90	85	1766.72	907.77	354.77
A28	35819	28 / 94,010 / 94,199	2-laags ZOAB	9444.44	65	65	65	567.45	354.80	94.80
A28	36360	28 / 94,273 / 94,609	2-laags ZOAB	47629.80	100	90	85	2606.49	1524.58	317.23
A28	36437	28 / 93,165 / 93,369	2-laags ZOAB	1841.00	100	90	85	60.01	38.64	6.73
A28	36873	28 / 95,569 / 95,776	2-laags ZOAB	5973.24	80	80	75	341.17	188.49	49.39
A28	36884	28 / 93,070 / 93,165	1-laags ZOAB	1841.00	100	90	85	60.01	38.64	6.73
A28	37165	28 / 92,996 / 93,070	1-laags ZOAB	1841.00	100	90	85	60.01	38.64	6.73
A28	37347	28 / 95,476 / 95,543	2-laags ZOAB	33357.76	100	90	85	1766.72	907.77	354.77
A28	37756	28 / 94,609 / 94,653	2-laags ZOAB	47629.80	100	90	85	2606.49	1524.58	317.23
A28	38075	28 / 92,997 / 93,362	Referentiewegdek	12337.56	50	50	50	816.18	433.47	97.73
A28	38076	28 / 93,769 / 93,800	Referentiewegdek	9444.44	50	50	50	567.45	354.80	94.80
A28	38675	28 / 93,843 / 94,105	Referentiewegdek	8688.28	65	65	65	462.17	214.92	110.79
A28	38825	28 / 94,175 / 94,176	2-laags ZOAB	8688.28	80	80	75	462.17	214.92	110.79
A28	39178	28 / 95,193 / 95,232	2-laags ZOAB	47629.80	100	90	85	2606.49	1524.58	317.23
A28	39926	28 / 93,505 / 93,629	2-laags ZOAB	34471.72	100	90	85	1821.34	1080.13	209.71
A28	39975	28 / 93,843 / 94,105	Referentiewegdek	8688.28	80	80	75	462.17	214.92	110.79
A28	40235	28 / 92,884 / 93,087	1-laags ZOAB	13169.96	100	90	85	807.33	387.25	130.38
A28	41225	28 / 95,565 / 95,569	2-laags ZOAB	5973.24	80	80	75	341.17	188.49	49.39
A28	41367	28 / 93,703 / 93,728	2-laags ZOAB	40856.64	100	90	85	2135.11	1153.97	396.15
A28	41383	28 / 93,179 / 93,428	2-laags ZOAB	1278.56	100	90	85	39.26	17.17	7.10
A28	41752	28 / 94,610 / 94,654	2-laags ZOAB	47270.72	100	90	85	2493.34	1292.27	471.03
A28	42428	28 / 93,843 / 94,105	Referentiewegdek	8688.28	50	50	50	462.17	214.92	110.79
A28	43087	0 / 0,000 / 0,000	Referentiewegdek	14704.00	100	80	80	901.00	482.00	170.00
A28	43478	0 / 0,000 / 0,000	Referentiewegdek	8496.00	100	80	80	532.00	287.00	59.00
A28	43695	0 / 0,000 / 0,000	2-laags ZOAB	8496.00	100	80	80	532.00	287.00	59.00
A28	44366	28 / 92,997 / 93,362	1-laags ZOAB	12337.56	80	80	75	816.18	433.47	97.73
A28	44698	28 / 93,428 / 93,482	2-laags ZOAB	40856.64	100	90	85	2135.11	1153.97	396.15
A28	44921	28 / 93,024 / 93,226	2-laags ZOAB	33951.76	100	90	85	1815.82	1077.49	230.75
A28	44984	28 / 95,569 / 95,776	2-laags ZOAB	5973.24	80	80	75	341.17	188.49	49.39
A28	45064	28 / 93,500 / 93,505	2-laags ZOAB	34471.72	100	90	85	1821.34	1080.13	209.71
A28	45394	28 / 92,807 / 92,884	2-laags ZOAB	34835.80	100	90	85	1832.07	1003.00	366.62
A28	45421	28 / 93,362 / 93,509	Referentiewegdek	12337.56	50	50	50	816.18	433.47	97.73
A28	46800	28 / 93,311 / 93,425	2-laags ZOAB	34835.80	100	90	85	1832.07	1003.00	366.62
A28	46969	28 / 93,087 / 93,501	Referentiewegdek	11779.72	65	65	65	760.02	365.41	121.36
A28	47266	0 / 0,000 / 0,000	2-laags ZOAB	38788.00	100	80	80	2002.00	878.00	445.00
A28	47396	0 / 0,000 / 0,000	SMA-NL5	5412.00	80	80	80	339.00	181.00	64.00
A28	47706	28 / 93,679 / 93,703	2-laags ZOAB	34471.72	100	90	85	1821.34	1080.13	209.71
A28	48045	28 / 92,886 / 93,010	2-laags ZOAB	33951.76	100	90	85	1815.82	1077.49	230.75
A28	48298	0 / 0,000 / 0,000	1-laags ZOAB	9292.00	100	80	80	562.00	301.00	106.00
A28	48720	28 / 95,552 / 95,663	2-laags ZOAB	33357.76	100	90	85	1766.72	907.77	354.77
A28	48806	28 / 95,551 / 95,565	2-laags ZOAB	47629.80	100	90	85	2606.49	1524.58	317.23
A28	49422	28 / 94,176 / 94,241	2-laags ZOAB	47270.72	100	90	85	2493.34	1292.27	471.03
A28	51294	28 / 92,996 / 92,997	1-laags ZOAB	12337.56	80	80	75	816.18	433.47	97.73

Model: Geluidsbelasting wegverkeer (toetspunten hoogtes gecorrigeerd)
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Groep	MV(D)	MV(A)	MV(N)	ZV(D)	ZV(A)	ZV(N)
A28	11.75	7.91	1.24	16.28	13.64	3.12
A28	31.72	7.02	6.25	14.12	4.09	4.68
A28	11.75	7.91	1.24	16.28	13.64	3.12
A28	9.15	2.14	1.86	5.94	1.81	1.90
A28	190.06	65.73	36.88	205.50	124.39	101.90
A28	44.55	16.54	8.15	42.82	22.63	12.25
A28	221.25	78.76	41.24	243.00	147.65	113.65
A28	28.00	8.00	4.00	13.00	3.00	4.00
A28	173.00	70.00	41.00	315.00	200.00	142.00
A28	149.08	57.25	32.25	203.83	132.25	94.38
A28	11.75	7.91	1.24	16.28	13.64	3.12
A28	173.00	70.00	41.00	315.00	200.00	142.00
A28	142.42	44.25	40.00	209.58	92.25	102.00
A28	5.00	1.00	1.00	2.00	1.00	1.00
A28	9.15	2.14	1.86	5.94	1.81	1.90
A28	190.06	65.73	36.88	205.50	124.39	101.90
A28	44.55	16.54	8.15	42.82	22.63	12.25
A28	38.93	20.02	5.99	48.27	33.80	10.83
A28	202.44	57.90	56.21	243.93	101.87	125.63
A28	24.00	4.00	4.00	10.00	4.00	3.00
A28	142.42	44.25	40.00	209.58	92.25	102.00
A28	177.00	53.00	56.00	289.00	116.00	122.00
A28	148.63	46.34	41.54	189.80	85.88	95.69
A28	11.75	7.91	1.24	16.28	13.64	3.12
A28	221.25	78.76	41.24	243.00	147.65	113.65
A28	44.37	10.37	7.76	16.99	5.83	6.16
A28	24.96	8.64	3.96	21.73	11.74	7.08
A28	44.37	10.37	7.76	16.99	5.83	6.16
A28	44.37	10.37	7.76	16.99	5.83	6.16
A28	148.63	46.34	41.54	189.80	85.88	95.69
A28	221.25	78.76	41.24	243.00	147.65	113.65
A28	1.37	0.24	0.16	0.62	0.17	0.11
A28	11.75	7.91	1.24	16.28	13.64	3.12
A28	38.93	20.02	5.99	48.27	33.80	10.83
A28	38.93	20.02	5.99	48.27	33.80	10.83
A28	221.25	78.76	41.24	243.00	147.65	113.65
A28	190.06	65.73	36.88	205.50	124.39	101.90
A28	38.93	20.02	5.99	48.27	33.80	10.83
A28	39.50	9.00	7.62	20.25	6.00	6.50
A28	24.96	8.64	3.96	21.73	11.74	7.08
A28	202.44	57.90	56.21	243.93	101.87	125.63
A28	31.72	7.02	6.25	14.12	4.09	4.68
A28	231.16	74.74	57.22	279.99	129.98	125.36
A28	38.93	20.02	5.99	48.27	33.80	10.83
A28	29.00	5.00	5.00	12.00	5.00	4.00
A28	23.00	6.00	3.00	11.00	3.00	3.00
A28	23.00	6.00	3.00	11.00	3.00	3.00
A28	1.37	0.24	0.16	0.62	0.17	0.11
A28	202.44	57.90	56.21	243.93	101.87	125.63
A28	149.08	57.25	32.25	203.83	132.25	94.38
A28	24.96	8.64	3.96	21.73	11.74	7.08
A28	190.06	65.73	36.88	205.50	124.39	101.90
A28	142.42	44.25	40.00	209.58	92.25	102.00
A28	1.37	0.24	0.16	0.62	0.17	0.11
A28	142.42	44.25	40.00	209.58	92.25	102.00
A28	9.15	2.14	1.86	5.94	1.81	1.90
A28	177.00	53.00	56.00	289.00	116.00	122.00
A28	5.00	1.00	1.00	2.00	1.00	1.00
A28	190.06	65.73	36.88	205.50	124.39	101.90
A28	149.08	57.25	32.25	203.83	132.25	94.38
A28	24.00	4.00	4.00	10.00	4.00	3.00
A28	148.63	46.34	41.54	189.80	85.88	95.69
A28	221.25	78.76	41.24	243.00	147.65	113.65
A28	231.16	74.74	57.22	279.99	129.98	125.36
A28	1.37	0.24	0.16	0.62	0.17	0.11

Model: Geluidsbelasting wegverkeer (toetspunten hoogtes gecorrigeerd)
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Groep	ItemID	Omschr.	Wegdek	Totaal aantal	V(LV(D))	V(MV(D))	V(ZV(D))	LV(D)	LV(A)	LV(N)
A28	51665	28 / 94,019 / 94,200	2-laags ZOAB	34471.72	100	90	85	1821.34	1080.13	209.71
A28	51852	28 / 93,087 / 93,501	1-laags ZOAB	11779.72	80	80	75	760.02	365.41	121.36
A28	51964	28 / 92,885 / 92,996	1-laags ZOAB	14092.04	100	90	85	874.66	470.75	104.12
A28	52048	28 / 93,685 / 93,760	Referentiewegdek	8688.28	50	50	50	462.17	214.92	110.79
A28	52152	28 / 95,232 / 95,542	2-laags ZOAB	47629.80	100	90	85	2606.49	1524.58	317.23
A28	52917	0 / 0,000 / 0,000	2-laags ZOAB	9292.00	100	80	80	562.00	301.00	106.00
A28	53209	28 / 93,177 / 93,179	1-laags ZOAB	1278.56	100	90	85	39.26	17.17	7.10
A28	53215	28 / 92,806 / 92,884	Referentiewegdek	13169.96	100	90	85	807.33	387.25	130.38
A28	53273	28 / 93,760 / 93,843	Referentiewegdek	8688.28	50	50	50	462.17	214.92	110.79
A28	53511	28 / 93,087 / 93,501	Referentiewegdek	11779.72	50	50	50	760.02	365.41	121.36
A28	53744	0 / 0,000 / 0,000	SMA-NL5	5012.00	80	80	80	326.00	176.00	36.00
A28	53852	28 / 94,200 / 94,238	2-laags ZOAB	47629.80	100	90	85	2606.49	1524.58	317.23
A28	54048	28 / 94,010 / 94,199	2-laags ZOAB	9444.44	65	65	65	567.45	354.80	94.80
A28	54148	28 / 92,997 / 93,362	Referentiewegdek	12337.56	80	80	75	816.18	433.47	97.73
A28	54223	28 / 93,482 / 93,505	2-laags ZOAB	40856.64	100	90	85	2135.11	1153.97	396.15
A28	54427	28 / 94,241 / 94,280	1-laags ZOAB	47270.72	100	90	85	2493.34	1292.27	471.03
A28	54493	28 / 93,165 / 93,369	1-laags ZOAB	1841.00	100	90	85	60.01	38.64	6.73
A28	55713	28 / 94,654 / 95,191	2-laags ZOAB	47270.72	100	90	85	2493.34	1292.27	471.03
A28	56549	28 / 95,232 / 95,476	2-laags ZOAB	47270.72	100	90	85	2493.34	1292.27	471.03
A28	56730	28 / 92,807 / 92,885	Referentiewegdek	14092.04	100	90	85	874.66	470.75	104.12
A28	56975	28 / 92,884 / 93,010	2-laags ZOAB	34835.80	100	90	85	1832.07	1003.00	366.62
A28	57558	28 / 93,645 / 93,703	2-laags ZOAB	40856.64	100	90	85	2135.11	1153.97	396.15
A28	57813	28 / 92,807 / 92,885	Referentiewegdek	14092.04	100	90	85	874.66	470.75	104.12
A28	58186	28 / 92,997 / 93,362	Referentiewegdek	12337.56	65	65	65	816.18	433.47	97.73
A28	58858	28 / 94,280 / 94,610	2-laags ZOAB	47270.72	100	90	85	2493.34	1292.27	471.03
A28	58986	28 / 95,542 / 95,551	2-laags ZOAB	47629.80	100	90	85	2606.49	1524.58	317.23
A28	59530	28 / 92,806 / 92,884	Referentiewegdek	13169.96	100	90	85	807.33	387.25	130.38
A28	59642	28 / 93,703 / 93,727	2-laags ZOAB	34471.72	100	90	85	1821.34	1080.13	209.71
A28	59646	28 / 95,565 / 95,568	2-laags ZOAB	33428.88	100	90	85	1800.19	1090.36	227.87
A28	60046	28 / 94,127 / 94,176	2-laags ZOAB	40856.64	100	90	85	2135.11	1153.97	396.15
A28	60135	0 / 0,000 / 0,000	SMA-NL5	5012.00	65	65	65	326.00	176.00	36.00
A28	60594	28 / 93,026 / 93,311	2-laags ZOAB	34835.80	100	90	85	1832.07	1003.00	366.62
A28	60615	28 / 94,105 / 94,175	2-laags ZOAB	8688.28	80	80	75	462.17	214.92	110.79
A28	60898	28 / 92,849 / 92,886	2-laags ZOAB	33951.76	100	90	85	1815.82	1077.49	230.75
A28	62082	0 / 0,000 / 0,000	Referentiewegdek	14704.00	100	80	80	901.00	482.00	170.00
A28	62152	28 / 93,728 / 94,127	2-laags ZOAB	40856.64	100	90	85	2135.11	1153.97	396.15
A28	62230	28 / 94,010 / 94,199	2-laags ZOAB	9444.44	80	80	75	567.45	354.80	94.80
A28	62930	28 / 95,191 / 95,232	2-laags ZOAB	47270.72	100	90	85	2493.34	1292.27	471.03
A28	63054	0 / 0,000 / 0,000	SMA-NL5	5412.00	65	65	65	339.00	181.00	64.00
A28	64375	0 / 0,000 / 0,000	Referentiewegdek	5412.00	80	80	80	339.00	181.00	64.00
A28	64657	28 / 94,105 / 94,175	2-laags ZOAB	8688.28	80	80	75	462.17	214.92	110.79
A28	64951	28 / 93,628 / 93,645	2-laags ZOAB	40856.64	100	90	85	2135.11	1153.97	396.15
A28	65119	28 / 95,568 / 95,653	2-laags ZOAB	33428.88	100	90	85	1800.19	1090.36	227.87
A28	65495	28 / 92,849 / 92,886	2-laags ZOAB	33951.76	100	90	85	1815.82	1077.49	230.75
A28	66060	0 / 0,000 / 0,000	2-laags ZOAB	23244.00	100	80	80	1001.00	439.00	223.00
A28	66138	0 / 0,000 / 0,000	Referentiewegdek	13400.00	100	80	80	851.00	459.00	94.00
A28	67067	28 / 93,010 / 93,026	2-laags ZOAB	34835.80	100	90	85	1832.07	1003.00	366.62
A28	67181	0 / 0,000 / 0,000	SMA-NL5	5412.00	50	50	50	339.00	181.00	64.00
A28	67309	0 / 0,000 / 0,000	Referentiewegdek	13400.00	100	80	80	851.00	459.00	94.00
A28	67434	28 / 93,179 / 93,428	1-laags ZOAB	1278.56	100	90	85	39.26	17.17	7.10
A28	68000	28 / 94,238 / 94,273	1-laags ZOAB	47629.80	100	90	85	2606.49	1524.58	317.23
A28	68076	0 / 0,000 / 0,000	2-laags ZOAB	38788.00	100	80	80	2002.00	878.00	445.00
A28	70151	28 / 93,226 / 93,369	2-laags ZOAB	33951.76	100	90	85	1815.82	1077.49	230.75
A28	71177	0 / 0,000 / 0,000	2-laags ZOAB	15552.00	100	80	80	1001.00	439.00	223.00
A28	71676	28 / 93,727 / 94,019	2-laags ZOAB	34471.72	100	90	85	1821.34	1080.13	209.71
A28	71859	0 / 0,000 / 0,000	2-laags ZOAB	42000.00	100	80	80	2203.00	1231.00	280.00
30 km/uur wegen	121808	VAW	Elementenverharding in keperverband	605.27	30	30	30	41.16	20.58	3.63
30 km/uur wegen	121849		Elementenverharding in keperverband	2448.24	30	30	30	161.99	80.99	14.29
30 km/uur wegen	121858		Elementenverharding in keperverband	1224.12	30	30	30	80.99	40.50	7.15
30 km/uur wegen	121859		Elementenverharding in keperverband	765.08	30	30	30	50.62	25.31	4.47
30 km/uur wegen	121860	rotonde	Referentiewegdek	5852.82	30	30	30	387.25	193.62	34.17
	121811	VAW	Referentiewegdek	100.88	50	50	50	6.86	3.43	0.61
	121812	VAW	Referentiewegdek	100.88	50	50	50	6.86	3.43	0.61
	121813	VAW	Referentiewegdek	100.88	50	50	50	6.86	3.43	0.61
	121814	VAW	Referentiewegdek	100.88	50	50	50	6.86	3.43	0.61

Model: Geluidsbelasting wegverkeer (toetspunten hoogtes gecorrigeerd)
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Groep	MV(D)	MV(A)	MV(N)	ZV(D)	ZV(A)	ZV(N)
A28	190.06	65.73	36.88	205.50	124.39	101.90
A28	9.15	2.14	1.86	5.94	1.81	1.90
A28	41.17	10.00	7.38	17.92	6.25	5.88
A28	38.93	20.02	5.99	48.27	33.80	10.83
A28	221.25	78.76	41.24	243.00	147.65	113.65
A28	24.00	4.00	4.00	10.00	4.00	3.00
A28	31.72	7.02	6.25	14.12	4.09	4.68
A28	39.50	9.00	7.62	20.25	6.00	6.50
A28	38.93	20.02	5.99	48.27	33.80	10.83
A28	9.15	2.14	1.86	5.94	1.81	1.90
A28	5.00	1.00	1.00	2.00	1.00	1.00
A28	221.25	78.76	41.24	243.00	147.65	113.65
A28	11.75	7.91	1.24	16.28	13.64	3.12
A28	1.37	0.24	0.16	0.62	0.17	0.11
A28	202.44	57.90	56.21	243.93	101.87	125.63
A28	231.16	74.74	57.22	279.99	129.98	125.36
A28	44.37	10.37	7.76	16.99	5.83	6.16
A28	231.16	74.74	57.22	279.99	129.98	125.36
A28	231.16	74.74	57.22	279.99	129.98	125.36
A28	41.17	10.00	7.38	17.92	6.25	5.88
A28	142.42	44.25	40.00	209.58	92.25	102.00
A28	202.44	57.90	56.21	243.93	101.87	125.63
A28	41.17	10.00	7.38	17.92	6.25	5.88
A28	1.37	0.24	0.16	0.62	0.17	0.11
A28	231.16	74.74	57.22	279.99	129.98	125.36
A28	221.25	78.76	41.24	243.00	147.65	113.65
A28	39.50	9.00	7.62	20.25	6.00	6.50
A28	190.06	65.73	36.88	205.50	124.39	101.90
A28	156.41	57.25	31.55	176.56	111.13	90.08
A28	202.44	57.90	56.21	243.93	101.87	125.63
A28	5.00	1.00	1.00	2.00	1.00	1.00
A28	142.42	44.25	40.00	209.58	92.25	102.00
A28	38.93	20.02	5.99	48.27	33.80	10.83
A28	149.08	57.25	32.25	203.83	132.25	94.38
A28	29.00	5.00	5.00	12.00	5.00	4.00
A28	202.44	57.90	56.21	243.93	101.87	125.63
A28	11.75	7.91	1.24	16.28	13.64	3.12
A28	231.16	74.74	57.22	279.99	129.98	125.36
A28	5.00	1.00	1.00	2.00	1.00	1.00
A28	5.00	1.00	1.00	2.00	1.00	1.00
A28	38.93	20.02	5.99	48.27	33.80	10.83
A28	202.44	57.90	56.21	243.93	101.87	125.63
A28	156.41	57.25	31.55	176.56	111.13	90.08
A28	149.08	57.25	32.25	203.83	132.25	94.38
A28	177.00	53.00	56.00	289.00	116.00	122.00
A28	28.00	8.00	4.00	13.00	3.00	4.00
A28	142.42	44.25	40.00	209.58	92.25	102.00
A28	5.00	1.00	1.00	2.00	1.00	1.00
A28	28.00	8.00	4.00	13.00	3.00	4.00
A28	31.72	7.02	6.25	14.12	4.09	4.68
A28	221.25	78.76	41.24	243.00	147.65	113.65
A28	177.00	53.00	56.00	289.00	116.00	122.00
A28	149.08	57.25	32.25	203.83	132.25	94.38
A28	--	--	--	--	--	--
A28	190.06	65.73	36.88	205.50	124.39	101.90
A28	173.00	70.00	41.00	315.00	200.00	142.00
30 km/uur wegen	--	--	--	--	--	--
30 km/uur wegen	4.49	2.25	0.40	--	--	--
30 km/uur wegen	2.25	1.12	0.20	--	--	--
30 km/uur wegen	1.40	0.70	0.12	--	--	--
30 km/uur wegen	10.75	5.37	0.95	--	--	--
[redacted]	--	--	--	--	--	--
[redacted]	--	--	--	--	--	--
[redacted]	--	--	--	--	--	--
[redacted]	--	--	--	--	--	--

Model: Geluidsbelasting wegverkeer (toetspunten hoogtes gecorrigeerd)
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Groep	ItemID	Omschr.	Wegdek	Totaal aantal	V(LV(D))	V(MV(D))	V(ZV(D))	LV(D)	LV(A)	LV(N)
	121850	rotonde	Referentiewegdek	11705.65	30	30	30	737.81	402.44	89.43
	121852		Referentiewegdek	6503.14	50	50	50	409.89	223.58	49.68
	121853		Referentiewegdek	6503.14	50	50	50	409.89	223.58	49.68
	121854		Referentiewegdek	6503.14	50	50	50	409.89	223.58	49.68
	121855		Referentiewegdek	6503.14	50	50	50	409.89	223.58	49.68
Pannekoekendijk	121815	VAW Pan	Referentiewegdek	100.88	50	50	50	6.66	3.63	0.81
Pannekoekendijk	121816	VAW	Referentiewegdek	100.88	50	50	50	6.66	3.63	0.81
Pannekoekendijk	121851	Pannekoekendijk rotonde	Referentiewegdek	5852.82	30	30	30	368.90	201.22	44.72
Pannekoekendijk	121856	Pannekoekendijk	Referentiewegdek	9180.90	50	50	50	578.67	315.64	70.14
Pan		Pannekoekendijk	Referentiewegdek	9180.90	50	50	50	578.67	315.64	70.14

Model: Geluidsbelasting wegverkeer (toetspunten hoogtes gecorrigeerd)
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Groep	MV(D)	MV(A)	MV(N)	ZV(D)	ZV(A)	ZV(N)
	20.86	11.38	2.53	13.91	7.59	1.69
	11.59	6.32	1.40	7.73	4.21	0.94
	11.59	6.32	1.40	7.73	4.21	0.94
	11.59	6.32	1.40	7.73	4.21	0.94
	11.59	6.32	1.40	7.73	4.21	0.94
Pannekoekendijk	--	--	--	--	--	--
Pannekoekendijk	--	--	--	--	--	--
Pannekoekendijk	10.43	5.69	1.26	6.95	3.79	0.84
Pannekoekendijk	16.36	8.92	1.98	10.91	5.95	1.32
Pannekoekendijk	16.36	8.92	1.98	10.91	5.95	1.32

Bijlage 4

Titel	Invoergegevens rekenmodel


0 m
10 m
schaal = 1 : 450
503400

Model: Geluidsbelasting VL2032 per DO-appartement
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
A-01	Gebouw A	2,07	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	15,00	18,00	Ja
A-03	Gebouw A	2,07	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	15,00	18,00	Ja
A-02	Gebouw A	2,07	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	15,00	18,00	Ja
A-04	Gebouw A	2,07	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	15,00	18,00	Ja
A-05	Gebouw A	2,07	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	15,00	18,00	Ja
A-06	Gebouw A	2,07	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	15,00	18,00	Ja
A-07	Gebouw A	2,07	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	15,00	18,00	Ja
A-08	Gebouw A	2,07	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	15,00	18,00	Ja
A-09	Gebouw A	2,06	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	15,00	18,00	Ja
A-10	Gebouw A	2,06	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	15,00	18,00	Ja
A-11	Gebouw A	2,06	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	15,00	18,00	Ja
A-12	Gebouw A	2,07	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	15,00	18,00	Ja
A-13	Gebouw A	2,07	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	15,00	18,00	Ja
A-14	Gebouw A	2,07	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	15,00	18,00	Ja
A-15	Gebouw A	2,07	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	15,00	18,00	Ja
A-16	Gebouw A	2,07	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	15,00	18,00	Ja
A-17	Gebouw A	2,07	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	15,00	18,00	Ja
A-21	Gebouw A	2,07	Relatief	21,50	--	--	--	--	--	Ja
A-22	Gebouw A	2,07	Relatief	21,50	--	--	--	--	--	Ja
A-23	Gebouw A	2,07	Relatief	21,50	--	--	--	--	--	Ja
A-24	Gebouw A	2,07	Relatief	21,50	--	--	--	--	--	Ja
A-25	Gebouw A	2,07	Relatief	21,50	24,50	--	--	--	--	Ja
A-28	Gebouw A	2,06	Relatief	21,50	24,50	--	--	--	--	Ja
A-38	Gebouw A	2,07	Relatief	24,50	--	--	--	--	--	Ja
A-27	Gebouw A	2,07	Relatief	21,50	24,50	--	--	--	--	Ja
A-29	Gebouw A	2,06	Relatief	21,50	24,50	--	--	--	--	Ja
A-32	Gebouw A	2,07	Relatief	21,50	24,50	27,50	30,50	--	--	Ja
A-26	Gebouw A	2,07	Relatief	21,50	24,50	--	--	--	--	Ja
A-31	Gebouw A	2,07	Relatief	27,50	--	--	--	--	--	Ja
A-30	Gebouw A	2,06	Relatief	21,50	24,50	27,50	--	--	--	Ja
A-33	Gebouw A	2,07	Relatief	30,50	--	--	--	--	--	Ja
A-39	Gebouw A	2,07	Relatief	21,50	24,50	27,50	30,50	33,50	36,50	Ja
A-35	Gebouw A	2,07	Relatief	33,50	36,50	--	--	--	--	Ja
A-36	Gebouw A	2,07	Relatief	21,50	24,50	27,50	30,50	33,50	36,50	Ja
A-34	Gebouw A	2,07	Relatief	21,50	24,50	27,50	30,50	33,50	36,50	Ja
B-21	Gebouw B	2,08	Relatief	1,50	5,00	8,00	11,00	14,00	--	Ja
B-22	Gebouw B	2,08	Relatief	1,50	5,00	8,00	11,00	14,00	--	Ja
B-23	Gebouw B	2,08	Relatief	1,50	5,00	8,00	11,00	14,00	17,00	Ja
B-24	Gebouw B	2,08	Relatief	1,50	5,00	8,00	11,00	14,00	17,00	Ja
B-05	Gebouw B	2,09	Relatief	1,50	5,00	8,00	11,00	14,00	17,00	Ja
B-06	Gebouw B	2,08	Relatief	1,50	5,00	8,00	11,00	14,00	17,00	Ja
B-07	Gebouw B	2,08	Relatief	1,50	5,00	8,00	11,00	14,00	17,00	Ja
B-08	Gebouw B	2,08	Relatief	1,50	5,00	8,00	11,00	14,00	17,00	Ja
B-09	Gebouw B	2,08	Relatief	1,50	5,00	8,00	11,00	14,00	--	Ja
B-10	Gebouw B	2,07	Relatief	1,50	5,00	8,00	11,00	14,00	--	Ja
B-11	Gebouw B	2,07	Relatief	1,50	5,00	8,00	11,00	14,00	--	Ja
B-12	Gebouw B	2,07	Relatief	1,50	5,00	8,00	11,00	14,00	--	Ja
D-01	Gebouw D	2,07	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	--	--	Ja
D-02	Gebouw D	2,07	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	--	--	Ja
D-03	Gebouw D	2,07	Relatief	1,50	6,00	9,00	--	--	--	Ja
D-04	Gebouw D	2,07	Relatief	1,50	6,00	9,00	--	--	--	Ja
D-05	Gebouw D	2,07	Relatief	1,50	6,00	9,00	--	--	--	Ja
D-06	Gebouw D	2,07	Relatief	1,50	6,00	9,00	--	--	--	Ja
D-07	Gebouw D	2,07	Relatief	1,50	6,00	9,00	--	--	--	Ja
D-08	Gebouw D	2,07	Relatief	1,50	6,00	9,00	--	--	--	Ja
D-09	Gebouw D	2,07	Relatief	1,50	6,00	9,00	--	--	--	Ja
D-10	Gebouw D	2,07	Relatief	1,50	6,00	9,00	--	--	--	Ja
D-11	Gebouw D	2,07	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	--	--	Ja
D-12	Gebouw D	2,06	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	--	--	Ja
D-13	Gebouw D	2,06	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	--	--	Ja
D-14	Gebouw D	2,06	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	--	--	Ja
E-01	Gebouw E	2,08	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	--	--	Ja
E-02	Gebouw E	2,08	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	--	--	Ja

Model: Geluidsbelasting VL2032 per DO-appartement
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
E-03	Gebouw E	2,08	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	--	--	Ja
E-04	Gebouw E	2,08	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	--	--	Ja
E-05	Gebouw E	2,08	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	--	--	Ja
E-06	Gebouw E	2,08	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	--	--	Ja
E-07	Gebouw E	2,08	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	--	--	Ja
E-08	Gebouw E	2,07	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	--	--	Ja
E-09	Gebouw E	2,07	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	--	--	Ja
E-10	Gebouw E	2,07	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	--	--	Ja
E-11	Gebouw E	2,07	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	--	--	Ja
E-12	Gebouw E	2,07	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	--	--	Ja
E-13	Gebouw E	2,07	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	--	--	Ja
E-14	Gebouw E	2,07	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	--	--	Ja
E-21	Gebouw E	2,08	Relatief	15,00	--	--	--	--	--	Ja
E-22	Gebouw E	2,08	Relatief	15,00	--	--	--	--	--	Ja
E-23	Gebouw E	2,08	Relatief	15,00	--	--	--	--	--	Ja
E-24	Gebouw E	2,07	Relatief	15,00	--	--	--	--	--	Ja
E-25	Gebouw E	2,07	Relatief	15,00	--	--	--	--	--	Ja
E-26	Gebouw E	2,08	Relatief	15,00	--	--	--	--	--	Ja
F-01	Gebouw F	2,08	Relatief	1,50	5,00	8,00	--	--	--	Ja
F-02	Gebouw F	2,08	Relatief	1,50	5,00	8,00	--	--	--	Ja
F-03	Gebouw F	2,08	Relatief	1,50	5,00	8,00	--	--	--	Ja
F-04	Gebouw F	2,08	Relatief	1,50	5,00	8,00	--	--	--	Ja
F-05	Gebouw F	2,08	Relatief	1,50	5,00	8,00	--	--	--	Ja
F-06	Gebouw F	2,08	Relatief	1,50	5,00	8,00	--	--	--	Ja
F-07	Gebouw F	2,08	Relatief	1,50	5,00	8,00	--	--	--	Ja
F-08	Gebouw F	2,08	Relatief	1,50	5,00	8,00	--	--	--	Ja
F-09	Gebouw F	2,08	Relatief	1,50	5,00	8,00	--	--	--	Ja
F-10	Gebouw F	2,08	Relatief	1,50	5,00	8,00	--	--	--	Ja
C-01	Gebouw C	2,09	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	15,00	18,00	Ja
C-02	Gebouw C	2,09	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	15,00	18,00	Ja
C-03	Gebouw C	2,09	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	15,00	18,00	Ja
C-04	Gebouw C	2,09	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	15,00	18,00	Ja
C-05	Gebouw C	2,09	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	15,00	18,00	Ja
C-06	Gebouw C	2,09	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	15,00	18,00	Ja
C-07	Gebouw C	2,09	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	15,00	18,00	Ja
C-08	Gebouw C	2,09	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	15,00	18,00	Ja
C-09	Gebouw C	2,09	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	15,00	18,00	Ja
C-10	Gebouw C	2,08	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	15,00	18,00	Ja
C-11	Gebouw C	2,08	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	15,00	18,00	Ja
C-12	Gebouw C	2,08	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	15,00	18,00	Ja
C-13	Gebouw C	2,08	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	15,00	18,00	Ja
C-14	Gebouw C	2,08	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	15,00	18,00	Ja
C-15	Gebouw C	2,09	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	15,00	18,00	Ja
C-16	Gebouw C	2,09	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	15,00	18,00	Ja
C-17	Gebouw C	2,09	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	15,00	18,00	Ja
C-18	Gebouw C	2,09	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	15,00	18,00	Ja
C-19	Gebouw C	2,09	Relatief	1,50	6,00	9,00	12,00	15,00	18,00	Ja
C-21	Gebouw C	2,09	Relatief	21,30	--	--	--	--	--	Ja
C-22	Gebouw C	2,09	Relatief	21,30	--	--	--	--	--	Ja
C-23	Gebouw C	2,09	Relatief	24,30	--	--	--	--	--	Ja
C-24	Gebouw C	2,09	Relatief	24,30	--	--	--	--	--	Ja
C-25	Gebouw C	2,09	Relatief	26,50	29,00	--	--	--	--	Ja
C-26	Gebouw C	2,09	Relatief	26,50	29,00	--	--	--	--	Ja
A-37	Gebouw A	2,07	Relatief	21,50	24,50	27,50	30,50	33,50	36,50	Ja
B-01	Gebouw B	2,08	Relatief	1,50	5,00	8,00	11,00	14,00	--	Ja
B-02	Gebouw B	2,08	Relatief	1,50	5,00	8,00	11,00	14,00	--	Ja
B-03	Gebouw B	2,08	Relatief	1,50	5,00	8,00	11,00	14,00	17,00	Ja
B-04	Gebouw B	2,08	Relatief	1,50	5,00	8,00	11,00	14,00	17,00	Ja
B-25	Gebouw B	2,08	Relatief	1,50	5,00	8,00	11,00	14,00	17,00	Ja
B-26	Gebouw B	2,08	Relatief	1,50	5,00	8,00	11,00	14,00	17,00	Ja
B-27	Gebouw B	2,08	Relatief	1,50	5,00	8,00	11,00	14,00	--	Ja
B-28	Gebouw B	2,07	Relatief	1,50	5,00	8,00	11,00	14,00	--	Ja
C-33	Gebouw C	2,09	Relatief	24,30	--	--	--	--	--	Ja

Model: Geluidsbelasting VL2032 per DO-appartement
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
C-34	Gebouw C	2,09	Relatief	24,30	26,50	29,00	--	--	--	Ja
C-31	Gebouw C	2,09	Relatief	24,30	--	--	--	--	--	Ja
C-32	Gebouw C	2,08	Relatief	24,30	26,50	29,00	--	--	--	Ja


Bodemgebieden, Thema: Bodemfactor
0,5
0,3
1
Gebouwen
Schermen
0 m
80 m
schaal = 1 : 2000
503600
503400
503200
202600
202800


Wegen
Bodemgebieden
Gebouwen
Minirotondes
Schermen
Hoogtelijnen
0 m
30 m
schaal = 1 : 700
7,28
7,35
7,30
7,25
7,39
7,40
3,10
7,20
7,39
7,26
3,79
3,39
3,20
3,24
3,23
3,16
7,37
7,91
7,39
7,46
7,43
4,57
5,37
7,42
7,38
7,85
7,52
3,19
14,30
12,10
26,00
20,00
10,00
2,92
14,90
16,50
18,50
20,00
29,50
19,80
503400

Rapport: Lijst van model eigenschappen
Model: Geluidsbelasting VL[redacted] per DO-appartement

Model eigenschap	
Omschrijving	Geluidsbelasting VL[redacted] per DO-appartement
Verantwoordelijke	HJA
Rekenmethode	#2|Wegverkeerslawaai|RMW-2012|
Aangemaakt door	HJA op 16-4-2019
Laatst ingezien door	HL op 3-4-2020
Model aangemaakt met	Geomilieu V4.50
Dagperiode	07:00 - 19:00
Avondperiode	19:00 - 23:00
Nachtperiode	23:00 - 07:00
Samengestelde periode	Lden
Waarde	Gem(Dag, Avond + 5, Nacht + 10)
Standaard maaiveldhoogte	2,3
Rekenhoogte contouren	4
Detailniveau toetspunt resultaten	Bronresultaten
Detailniveau resultaten grids	Groepsresultaten
Zoekafstand [m]	--
Max. reflectie afstand tot bron [m]	--
Max. reflectie afstand tot ontvanger [m]	--
Standaard bodemfactor	0,00
Zichthoek [grd]	2
Maximale reflectiediepte	1
Reflectie in woonwijkschermen	Ja
Geometrische uitbreiding	Volledige 3D analyse
Luchtdemping	Conform standaard
Luchtdemping [dB/km]	0,00; 0,00; 1,00; 2,00; 4,00; 10,00; 23,00; 58,00
Meteorologische correctie	Conform standaard
Waarde voor C0	3,50

Commentaar

2april2020: toetspunten per appartement DO
16-04-2019 11:07: Importeren Geluidregister Weg
Als basismodel :geluidsbelasting wegverkeer(gecorrigeerd)

Bijlage 5

Titel	Resultaten en vast te stellen hogere waarden

Rijlabels	[redacted] maximaal	[redacted] maximaal	Pannekoekendijk maximaal	met aftrek minimaal
A0.01	43	60	53	52
A0.02	42	49	45	49
A1.01	47	53	51	51
A1.02	44	51	47	49
A1.03	45	60	54	54
A1.04	47	60	55	60
A2.01	47	53	51	51
A2.02	45	51	47	49
A2.03	46	60	54	54
A2.04	47	60	55	59
A3.01	48	53	51	51
A3.02	47	51	47	50
A3.03	47	60	54	54
A3.04	48	60	54	59
A4.01	49	53	51	51
A4.02	48	51	47	50
A4.03	48	59	53	53
A4.04	49	59	54	58
A5.01	51	59	53	49
A5.02	50	50	45	50
A5.04	50	59	54	58
A6.01	52	53	51	51
A6.02	53	49	39	45
A6.03	53	56	52	54
A7.01	56	53	51	51
A8.01	57	57	52	52
B1	46	61	53	39
B2	46	62	52	41
B3	45	62	52	42
B4	46	62	52	41
B5	47	63	51	39
B6	47	63	51	39
B7	46	63	50	40
B8	47	63	49	41
C0.01	42	62	45	43
C0.02	43	50	19	44
C1.01	43	55	26	45
C1.02	44	51	22	46
C1.03	44	61	45	53
C1.04	44	62	46	56
C2.01	45	55	26	46
C2.02	45	51	27	47
C2.03	44	61	46	53
C2.04	44	61	47	56
C3.01	45	55	27	46
C3.02	45	51	31	46
C3.03	44	60	46	53
C3.04	45	61	47	56
C4.01	45	54	28	45
C4.02	46	51	20	46
C4.03	43	60	47	53
C4.04	46	60	47	55
C5.01	46	54	31	46
C5.02	47	51	25	46
C5.03	43	59	45	50

Hogere waarden Gebouw A

	[redacted]		
49	2	2	0
50	2	1	0
51	1	4	6
52	1	0	2
53	2	6	3
54	0	0	6
55	0	0	2
56	1	1	0
57	1	1	0
58	0	0	0
59	0	4	0
60	0	7	0
61	0	0	0
62	0	0	0
63	0	0	0
totaal	10	26	19

Hogere waarden Gebouw B

	[redacted]		
49	0	0	1
50	0	0	1
51	0	0	2
52	0	0	3
53	0	0	1
54	0	0	0
55	0	0	0
56	0	0	0
57	0	0	0
58	0	0	0
59	0	0	0
60	0	0	0
61	0	1	0
62	0	3	0
63	0	4	0
totaal	0	8	8

Hogere waarden Gebouw C

	[redacted]		
49	1	0	0
50	1	1	0
51	0	6	0
52	0	0	0
53	0	1	0
54	0	2	0
55	0	3	0
56	0	0	0
57	0	0	0
58	0	0	0
59	0	2	0
60	0	3	0
61	0	4	0
62	0	2	0
63	0	0	0
totaal	2	24	0

C5.04	49	59	47	51
C6.01	50	53	46	48
C6.02	44	51	45	46
D1	49	47	39	50
D2	48	45	36	49
D3	47	46	27	47
D4	47	45	36	46
D5	47	43	40	44
E0.02	41	45	22	43
E0.04	40	39	35	40
E1.01	46	41	39	47
E1.02	46	46	24	49
E1.03	44	47	23	45
E1.04	42	41	37	42
E2.01	46	41	40	48
E2.02	46	46	22	48
E2.03	44	47	24	45
E2.04	44	41	38	43
E3.01	47	41	40	45
E3.02	47	46	21	45
E3.03	43	47	26	46
E3.04	46	41	38	43
E4.03	43	43	29	45
E4.04	43	36	32	42
F1	47	47	23	46
F2	47	42	22	42
F3	47	45	22	42
GGB				
Eindtotaal				

Hogere waarden Gebouw D

	49	1	0	0
	50	0	0	0
	51	0	0	0
	52	0	0	0
	53	0	0	0
	54	0	0	0
	55	0	0	0
	56	0	0	0
	57	0	0	0
	58	0	0	0
	59	0	0	0
	60	0	0	0
	61	0	0	0
	62	0	0	0
	63	0	0	0
totaal		1	0	0

Hogere waarden Gebouw E

	49	0	0	0
	50	0	0	0
	51	0	0	0
	52	0	0	0
	53	0	0	0
	54	0	0	0
	55	0	0	0
	56	0	0	0
	57	0	0	0
	58	0	0	0
	59	0	0	0
	60	0	0	0
	61	0	0	0
	62	0	0	0
	63	0	0	0
totaal		0	0	0

Hogere waarden Gebouw F

	49	0	0	0
	50	0	0	0
	51	0	0	0
	52	0	0	0
	53	0	0	0
	54	0	0	0
	55	0	0	0
	56	0	0	0
	57	0	0	0
	58	0	0	0
	59	0	0	0
	60	0	0	0
	61	0	0	0
	62	0	0	0
	63	0	0	0
totaal		0	0	0

Lden waarden

lager dan de voorkeurswaarde
tussen de voorkeurswaarde en maximaal toelaatbare waarde
hoger dan de maximaal toelaatbare waarde

		Weg binnenst.	[redacted]
Voorkeurswaarde		48	48
Maximaal toelaatbare waarde		63	53

niet geluidluw

			[redacted] (dB)		[redacted] (dB)		Pannekoekendijk (dB)		30 km/uur wegen (dB)		Cumulatie wegverkeer	Cumulatie wegverkeer
Naam	Appartement	Hoogte	zonder aftrek	met aftrek	zonder aftrek	met aftrek	zonder aftrek	met aftrek	zonder aftrek	met aftrek	zonder aftrek	met aftrek
A-01_A	A0.01	1,5	45,34	43	64,94	60	57,59	53	55,91	51	66	61
A-01_B	A1.03	6,0	47,44	45	65,33	60	58,79	54	56,18	51	67	62
A-01_C	A2.03	9,0	48,17	46	65,11	60	58,78	54	55,90	51	66	61
A-01_D	A3.03	12,0	48,64	47	64,79	60	58,64	54	55,52	51	66	61
A-01_E	A4.03	15,0	49,61	48	64,43	59	58,44	53	55,08	50	66	61
A-01_F	A5.01	18,0	50,18	48	64,03	59	58,21	53	54,61	50	66	61
A-02_A	A0.01	1,5	42,80	41	60,08	55	46,51	42	46,23	41	61	56
A-02_B	A1.03	6,0	44,68	43	60,54	56	48,30	43	47,97	43	61	56
A-02_C	A2.03	9,0	45,90	44	60,34	55	48,22	43	47,90	43	61	56
A-02_D	A3.03	12,0	47,23	45	60,03	55	48,10	43	47,78	43	61	56
A-02_E	A4.03	15,0	46,56	45	59,69	55	48,02	43	47,64	43	60	55
A-02_F	A5.01	18,0	46,06	44	58,61	54	45,20	40	44,85	40	59	54
A-03_A	A0.01	1,5	42,35	40	57,91	53	49,32	44	45,58	41	59	54
A-03_B	A1.03	6,0	43,88	42	58,82	54	51,38	46	47,49	42	60	55
A-03_C	A2.03	9,0	45,13	43	58,67	54	51,38	46	47,43	42	60	55
A-03_D	A3.03	12,0	46,57	45	58,45	53	51,31	46	47,34	42	60	55
A-03_E	A4.03	15,0	46,36	44	58,19	53	51,20	46	47,24	42	59	54
A-03_F	A5.01	18,0	45,22	43	57,62	53	48,75	44	45,97	41	59	54
A-04_A	A0.01	1,5	40,60	39	55,74	51	49,60	45	43,29	38	57	52
A-04_B	A1.03	6,0	42,23	40	57,11	52	51,71	47	45,38	40	59	54
A-04_C	A2.03	9,0	43,78	42	57,01	52	52,02	47	45,38	40	59	54
A-04_D	A3.03	12,0	45,14	43	56,86	52	51,99	47	45,35	40	59	54
A-04_E	A4.03	15,0	46,86	45	56,67	52	51,94	47	45,31	40	58	53
A-04_F	A5.01	18,0	46,52	45	56,38	51	49,37	44	44,70	40	58	53
A-05_A	A0.02	1,5	40,30	38	54,19	49	49,92	45	41,78	37	56	51
A-05_B	A1.02	6,0	41,90	40	55,85	51	51,75	47	44,05	39	58	53
A-05_C	A2.02	9,0	43,34	41	55,79	51	52,33	47	44,11	39	58	53
A-05_D	A3.02	12,0	45,04	43	55,67	51	52,43	47	44,15	39	58	53
A-05_E	A4.02	15,0	46,93	45	55,52	51	52,42	47	44,15	39	58	53
A-05_F	A5.02	18,0	47,45	45	55,39	50	49,99	45	43,97	39	57	52
A-06_A	A0.02	1,5	40,10	38	52,43	47	47,54	43	38,18	33	54	49
A-06_B	A1.02	6,0	41,71	40	54,28	49	49,18	44	40,70	36	56	51
A-06_C	A2.02	9,0	43,00	41	54,26	49	49,98	45	40,89	36	56	51
A-06_D	A3.02	12,0	44,74	43	54,15	49	50,26	45	41,15	36	56	51
A-06_E	A4.02	15,0	46,49	44	54,03	49	50,31	45	41,52	37	56	51
A-06_F	A5.02	18,0	48,17	46	53,57	49	47,47	42	42,38	37	56	51
A-07_A	A0.02	1,5	43,95	42	37,94	33	27,26	22	53,01	48	54	49
A-07_B	A1.02	6,0	45,74	44	39,99	35	28,08	23	53,55	49	54	49
A-07_C	A2.02	9,0	46,98	45	40,13	35	28,69	24	53,33	48	54	49
A-07_D	A3.02	12,0	48,68	47	39,96	35	28,30	23	53,02	48	55	50
A-07_E	A4.02	15,0	50,09	48	39,92	35	27,97	23	52,79	48	55	50
A-07_F	A5.02	18,0	51,60	50	32,91	28	20,64	16	52,71	48	55	50
A-08_A	GGB	1,5	45,03	43	31,88	27	23,26	18	55,87	51	56	51
A-08_B	A1.01	6,0	46,69	45	32,76	28	26,98	22	55,95	51	56	51
A-08_C	A2.01	9,0	47,87	46	33,36	28	31,73	27	55,49	50	56	51
A-08_D	A3.01	12,0	49,10	47	33,04	28	32,52	28	54,94	50	56	51
A-08_E	A4.01	15,0	50,14	48	34,42	29	32,38	27	54,41	49	56	51
A-08_F	A5.01	18,0	51,62	50	34,76	30	29,74	25	53,97	49	56	51
A-09_A	GGB	1,5	45,86	44	30,93	26	20,58	16	59,35	54	60	55
A-09_B	A1.01	6,0	47,44	45	31,46	26	20,64	16	58,54	54	59	54
A-09_C	A2.01	9,0	48,37	46	32,19	27	21,87	17	57,57	53	58	53
A-09_D	A3.01	12,0	49,39	47	31,65	27	22,37	17	56,66	52	57	52
A-09_E	A4.01	15,0	50,02	48	32,48	27	22,26	17	55,87	51	57	52
A-09_F	A5.01	18,0	51,69	50	32,72	28	19,20	14	55,08	50	57	52
A-10_A	GGB	1,5	46,17	44	54,68	50	52,38	47	63,78	59	65	60
A-10_B	A1.01	6,0	48,70	47	56,60	52	54,25	49	62,27	57	64	59
A-10_C	A2.01	9,0	49,47	47	56,79	52	54,65	50	60,97	56	63	58
A-10_D	A3.01	12,0	50,07	48	56,80	52	54,78	50	59,84	55	63	58
A-10_E	A4.01	15,0	51,12	49	56,73	52	54,75	50	58,89	54	62	57
A-10_F	A5.01	18,0	52,66	51	56,62	52	54,65	50	58,07	53	62	57
A-11_A	GGB	1,5	46,33	44	55,49	50	53,02	48	63,77	59	65	60
A-11_B	A1.01	6,0	48,70	47	57,33	52	54,88	50	62,33	57	64	59
A-11_C	A2.01	9,0	49,41	47	57,50	53	55,23	50	61,06	56	64	59
A-11_D	A3.01	12,0	49,96	48	57,52	53	55,31	50	59,94	55	63	58
A-11_E	A4.01	15,0	50,84	49	57,42	52	55,25	50	59,00	54	63	58
A-11_F	A5.01	18,0	52,27	50	57,30	52	55,15	50	58,17	53	62	57
A-12_A	GGB	1,5	46,26	44	56,35	51	53,77	49	63,75	59	65	60
A-12_B	A1.01	6,0	48,50	46	58,05	53	55,54	51	62,38	57	64	59
A-12_C	A2.01	9,0	49,17	47	58,19	53	55,83	51	61,13	56	64	59
A-12_D	A3.01	12,0	49,69	48	58,20	53	55,90	51	60,03	55	63	58
A-12_E	A4.01	15,0	50,62	49	58,10	53	55,80	51	59,09	54	63	58
A-12_F	A5.01	18,0	52,18	50	57,97	53	55,69	51	58,27	53	63	58
A-13_A	GGB	1,5	46,01	44	57,50	53	54,88	50	63,72	59	65	60
A-13_B	A1.04	6,0	48,34	46	58,95	54	56,49	51	62,44	57	65	60
A-13_C	A2.04	9,0	48,94	47	59,03	54	56,68	52	61,23	56	64	59

Lden waarden

lager dan de voorkeurswaarde
tussen de voorkeurswaarde en maximaal toelaatbare waarde
hoger dan de maximaal toelaatbare waarde

		Weg binnenst.	[redacted]
Voorkeurswaarde		48	48
Maximaal toelaatbare waarde		63	53

niet geluidluw

			[redacted] (dB)		[redacted] (dB)		Pannekoekendijk (dB)		30 km/uur wegen (dB)		Cumulatie wegverkeer	Cumulatie wegverkeer
Naam	Appartement	Hoogte	zonder aftrek	met aftrek	zonder aftrek	met aftrek	zonder aftrek	met aftrek	zonder aftrek	met aftrek	zonder aftrek	met aftrek
A-13_D	A3.04	12,0	49,35	47	58,99	54	56,68	52	60,15	55	64	59
A-13_E	A4.04	15,0	50,20	48	58,87	54	56,55	52	59,22	54	63	58
A-13_F	A5.04	18,0	51,63	50	58,70	54	56,40	51	58,41	53	63	58
A-14_A	GGB	1,5	46,46	44	58,33	53	55,70	51	63,70	59	65	60
A-14_B	A1.04	6,0	48,42	46	59,55	55	57,12	52	62,46	57	65	60
A-14_C	A2.04	9,0	48,78	47	59,59	55	57,24	52	61,27	56	65	60
A-14_D	A3.04	12,0	49,23	47	59,51	55	57,19	52	60,19	55	64	59
A-14_E	A4.04	15,0	50,09	48	59,36	54	57,03	52	59,26	54	64	59
A-14_F	A5.04	18,0	51,57	50	59,16	54	56,85	52	58,44	53	63	58
A-15_A	GGB	1,5	46,50	44	59,55	55	56,82	52	63,72	59	66	61
A-15_B	A1.04	6,0	48,47	46	60,48	55	58,00	53	62,52	58	66	61
A-15_C	A2.04	9,0	48,82	47	60,44	55	58,00	53	61,37	56	65	60
A-15_D	A3.04	12,0	49,27	47	60,30	55	57,88	53	60,31	55	65	60
A-15_E	A4.04	15,0	50,12	48	60,09	55	57,66	53	59,37	54	64	59
A-15_F	A5.04	18,0	51,63	50	59,84	55	57,43	52	58,55	54	64	59
A-16_A	GGB	1,5	47,05	45	60,55	56	57,89	53	63,73	59	66	61
A-16_B	A1.04	6,0	48,91	47	61,26	56	58,83	54	62,58	58	66	61
A-16_C	A2.04	9,0	49,43	47	61,15	56	58,74	54	61,44	56	65	60
A-16_D	A3.04	12,0	49,78	48	60,93	56	58,54	54	60,37	55	65	60
A-16_E	A4.04	15,0	50,58	49	60,64	56	58,26	53	59,43	54	65	60
A-16_F	A5.04	18,0	52,04	50	60,33	55	57,96	53	58,59	54	64	59
A-17_A	GGB	1,5	45,49	43	64,64	60	58,84	54	59,22	54	67	62
A-17_B	A1.04	6,0	47,48	45	65,17	60	59,65	55	58,85	54	67	62
A-17_C	A2.04	9,0	48,24	46	64,96	60	59,52	55	58,18	53	67	62
A-17_D	A3.04	12,0	48,70	47	64,67	60	59,26	54	57,43	52	66	61
A-17_E	A4.04	15,0	49,59	48	64,32	59	58,94	54	56,67	52	66	61
A-17_F	A5.04	18,0	50,18	48	63,91	59	58,62	54	55,94	51	66	61
A-21_A	A5.01	21,5	46,57	45	50,56	46	48,68	44	37,51	33	54	49
A-22_A	A5.01	21,5	45,35	43	55,69	51	39,40	34	38,16	33	56	51
A-23_A	A5.01	21,5	44,96	43	54,49	49	41,48	36	39,09	34	55	50
A-24_A	A6.02	21,5	45,30	43	53,62	49	44,42	39	38,82	34	55	50
A-25_A	A6.02	21,5	45,33	43	52,72	48	43,56	39	42,47	37	54	49
A-25_B	A6.02	24,5	45,17	43	52,10	47	40,19	35	43,68	39	54	49
A-26_A	A6.02	21,5	53,19	51	34,07	29	19,20	14	52,30	47	56	51
A-26_B	A6.02	24,5	54,67	53	31,52	27	19,94	15	52,16	47	57	52
A-27_A	A6.01	21,5	53,47	51	35,56	31	19,06	14	53,40	48	56	51
A-27_B	A7.01	24,5	55,10	53	31,59	27	19,84	15	53,01	48	57	52
A-28_A	A6.01	21,5	53,82	52	33,90	29	19,22	14	54,29	49	57	52
A-28_B	A7.01	24,5	55,36	53	30,77	26	20,03	15	53,62	49	58	53
A-29_A	A6.01	21,5	54,49	52	56,62	52	54,61	50	57,24	52	62	57
A-29_B	A7.01	24,5	56,23	53	56,49	51	54,50	49	56,50	51	62	57
A-30_A	A6.01	21,5	54,07	52	57,30	52	55,08	50	57,35	52	62	57
A-30_B	A7.01	24,5	55,90	53	57,14	52	54,96	50	56,63	52	62	57
A-30_C	A7.01	27,5	57,01	53	56,96	52	54,84	50	56,04	51	62	57
A-31_A	A7.01	27,5	56,16	53	30,46	25	27,52	23	43,29	38	56	51
A-32_A	A6.01	21,5	53,69	52	57,92	53	55,66	51	57,47	52	63	58
A-32_B	A7.01	24,5	55,88	53	57,68	53	55,51	51	56,77	52	63	58
A-32_C	A7.01	27,5	57,10	53	57,50	53	55,36	50	56,18	51	63	58
A-32_D	A7.01	30,5	57,79	56	57,22	52	55,21	50	55,65	51	63	58
A-33_A	A7.01	30,5	56,77	53	40,44	35	34,18	29	43,51	39	57	52
A-34_A	A6.03	21,5	53,08	51	58,43	53	56,16	51	57,56	53	63	58
A-34_B	A6.03	24,5	55,54	53	58,12	53	55,98	51	56,84	52	63	58
A-34_C	A8.01	27,5	56,83	53	57,85	53	55,80	51	56,23	51	63	58
A-34_D	A8.01	30,5	57,55	56	57,55	53	55,62	51	55,68	51	63	58
A-34_E	A8.01	33,5	58,16	56	57,24	52	55,44	50	55,18	50	63	58
A-34_F	A8.01	36,5	58,59	57	56,94	52	55,24	50	54,70	50	63	58
A-35_A	A8.01	33,5	57,10	53	39,29	34	40,81	36	43,74	39	57	52
A-35_B	A8.01	36,5	57,61	56	33,01	28	42,16	37	48,48	43	58	53
A-36_A	A6.03	21,5	53,15	51	58,84	54	56,55	52	57,59	53	63	58
A-36_B	A6.03	24,5	55,62	53	58,49	53	56,35	51	56,88	52	63	58
A-36_C	A8.01	27,5	56,76	53	58,12	53	56,14	51	56,28	51	63	58
A-36_D	A8.01	30,5	57,49	53	57,80	53	55,94	51	55,73	51	63	58
A-36_E	A8.01	33,5	58,13	56	57,53	53	55,73	51	55,21	50	63	58
A-36_F	A8.01	36,5	58,54	57	57,20	52	55,52	51	54,72	50	63	58
A-37_A	A6.03	21,5	53,20	51	59,46	54	57,06	52	57,69	53	63	58
A-37_B	A6.03	24,5	55,35	53	59,09	54	56,82	52	57,00	52	63	58
A-37_C	A8.01	27,5	56,59	53	58,71	54	56,58	52	56,36	51	63	58
A-37_D	A8.01	30,5	57,30	53	58,26	53	56,35	51	55,79	51	63	58
A-37_E	A8.01	33,5	57,89	56	57,97	53	56,11	51	55,26	50	63	58
A-37_F	A8.01	36,5	58,32	56	57,63	53	55,88	51	54,77	50	63	58
A-38_A	A6.02	24,5	41,38	39	47,48	42	43,08	38	37,42	32	50	45
A-39_A	A6.03	21,5	50,14	48	56,41	51	54,20	49	43,03	38	59	54
A-39_B	A6.03	24,5	50,08	48	61,23	56	57,07	52	51,56	47	63	58
A-39_C	A8.01	27,5	50,20	48	62,00	57	57,25	52	52,64	48	64	59
A-39_D	A8.01	30,5	50,53	49	61,69	57	56,99	52	52,72	48	64	59
A-39_E	A8.01	33,5	50,88	49	61,36	56	56,72	52	52,46	47	63	58
A-39_F	A8.01	36,5	51,02	49	61,02	56	56,46	51	52,00	47	63	58

Lden waarden

lager dan de voorkeurswaarde
tussen de voorkeurswaarde en maximaal toelaatbare waarde
hoger dan de maximaal toelaatbare waarde

		Weg binnenst.	[redacted]
Voorkeurswaarde		48	48
Maximaal toelaatbare waarde		63	53

niet geluidluw

			[redacted] (dB)		[redacted] (dB)		Pannekoekendijk (dB)		30 km/uur wegen (dB)		Cumulatie wegverkeer	Cumulatie wegverkeer
Naam	Appartement	Hoogte	zonder aftrek	met aftrek	zonder aftrek	met aftrek	zonder aftrek	met aftrek	zonder aftrek	met aftrek	zonder aftrek	met aftrek
B-01_A	B1	1,5	45,33	43	66,24	61	55,95	51	51,70	47	67	62
B-01_B	B1	5,0	46,41	44	66,46	61	57,47	52	53,03	48	67	62
B-01_C	B1	8,0	46,83	45	66,18	61	57,75	53	52,92	48	67	62
B-01_D	B1	11,0	47,57	46	65,77	61	57,78	53	52,75	48	67	62
B-01_E	B1	14,0	48,23	46	65,31	60	57,70	53	52,54	48	66	61
B-02_A	B3	1,5	43,71	42	66,75	62	54,74	50	48,78	44	67	62
B-02_B	B3	5,0	44,78	43	66,90	62	56,28	51	50,59	46	67	62
B-02_C	B3	8,0	45,27	43	66,55	62	56,77	52	50,59	46	67	62
B-02_D	B3	11,0	46,27	44	66,08	61	56,88	52	50,49	45	67	62
B-02_E	B3	14,0	47,12	45	65,56	61	56,87	52	50,37	45	66	61
B-03_A	B5	1,5	45,77	44	67,54	63	53,78	49	47,37	42	68	63
B-03_B	B5	5,0	46,67	45	67,50	63	55,22	50	49,32	44	68	63
B-03_C	B5	8,0	47,09	45	67,02	62	55,88	51	49,46	44	67	62
B-03_D	B5	11,0	47,86	46	66,43	61	56,05	51	49,39	44	67	62
B-03_E	B5	14,0	48,34	46	65,81	61	56,07	51	49,29	44	66	61
B-03_F	B5	17,0	49,30	47	65,21	60	56,02	51	49,17	44	66	61
B-04_A	B8	1,5	45,69	44	68,50	63	52,02	47	44,31	39	69	64
B-04_B	B8	5,0	46,63	45	68,23	63	53,11	48	45,98	41	68	63
B-04_C	B8	8,0	46,99	45	67,56	63	54,03	49	46,73	42	68	63
B-04_D	B8	11,0	47,66	46	66,80	62	54,37	49	46,71	42	67	62
B-04_E	B8	14,0	47,98	46	66,06	61	54,45	49	46,66	42	66	61
B-04_F	B8	17,0	48,74	47	65,35	60	54,42	49	46,59	42	66	61
B-05_A	B8	1,5	45,14	43	64,84	60	46,29	41	25,69	21	65	60
B-05_B	B8	5,0	45,77	44	64,88	60	46,23	41	25,53	21	65	60
B-05_C	B8	8,0	46,22	44	64,38	59	46,95	42	25,56	21	65	60
B-05_D	B8	11,0	46,64	45	63,78	59	47,67	43	26,41	21	64	59
B-05_E	B8	14,0	46,96	45	63,17	58	48,18	43	26,95	22	63	58
B-05_F	B8	17,0	46,88	45	62,56	58	48,31	43	27,94	23	63	58
B-06_A	B8	1,5	43,49	41	61,76	57	43,50	39	27,12	22	62	57
B-06_B	B8	5,0	44,14	42	62,13	57	42,78	38	27,69	23	62	57
B-06_C	B8	8,0	44,67	43	61,89	57	43,44	38	28,12	23	62	57
B-06_D	B8	11,0	44,65	43	61,58	57	44,09	39	28,87	24	62	57
B-06_E	B8	14,0	44,96	43	61,18	56	44,74	40	29,50	25	61	56
B-06_F	B8	17,0	44,67	43	60,75	56	45,03	40	30,05	25	61	56
B-07_A	B8	1,5	41,57	40	41,36	36	29,03	24	38,49	33	46	41
B-07_B	B8	5,0	43,37	41	42,93	38	28,99	24	40,67	36	47	42
B-07_C	B8	8,0	44,91	43	43,01	38	30,16	25	41,19	36	48	43
B-07_D	B8	11,0	44,97	43	43,10	38	29,68	25	41,53	37	48	43
B-07_E	B8	14,0	45,82	44	42,77	38	30,93	26	41,74	37	49	44
B-07_F	B8	17,0	47,53	46	42,66	38	32,67	28	41,83	37	50	45
B-08_A	B6	1,5	40,25	38	38,13	33	30,14	25	37,58	33	44	39
B-08_B	B6	5,0	41,24	39	38,77	34	30,72	26	39,58	35	45	40
B-08_C	B6	8,0	42,17	40	39,26	34	32,08	27	40,25	35	46	41
B-08_D	B6	11,0	42,76	41	39,73	35	33,75	29	40,77	36	46	41
B-08_E	B6	14,0	44,19	42	40,17	35	35,95	31	41,22	36	47	42
B-08_F	B6	17,0	46,48	44	40,87	36	36,51	32	41,76	37	49	44
B-09_A	B4	1,5	40,99	39	40,89	36	41,73	37	36,87	32	46	41
B-09_B	B4	5,0	43,51	42	42,12	37	41,64	37	39,06	34	48	43
B-09_C	B4	8,0	44,74	43	43,01	38	42,33	37	39,41	34	49	44
B-09_D	B4	11,0	46,28	44	43,28	38	43,01	38	39,59	35	50	45
B-09_E	B4	14,0	47,34	45	43,26	38	43,58	39	39,77	35	50	45
B-10_A	B1	1,5	40,44	38	39,81	35	26,39	21	33,69	29	44	39
B-10_B	B1	5,0	41,81	40	41,27	36	26,62	22	35,66	31	45	40
B-10_C	B1	8,0	43,79	42	42,27	37	27,39	22	36,01	31	47	42
B-10_D	B1	11,0	45,65	44	42,35	37	28,12	23	36,30	31	48	43
B-10_E	B1	14,0	46,21	44	42,20	37	28,09	23	36,62	32	48	43
B-11_A	B1	1,5	40,61	39	58,23	53	53,15	48	45,33	40	60	55
B-11_B	B1	5,0	40,84	39	59,22	54	54,82	50	47,03	42	61	56
B-11_C	B1	8,0	41,55	40	59,11	54	55,34	50	46,98	42	61	56
B-11_D	B1	11,0	42,81	41	58,91	54	55,45	50	46,87	42	61	56
B-11_E	B1	14,0	43,69	42	58,65	54	55,41	50	46,73	42	61	56
B-12_A	B1	1,5	43,07	41	61,53	57	55,75	51	51,83	47	63	58
B-12_B	B1	5,0	44,76	43	62,10	57	57,31	52	53,11	48	64	59
B-12_C	B1	8,0	45,68	44	61,99	57	57,59	53	53,00	48	64	59
B-12_D	B1	11,0	46,33	44	61,73	57	57,60	53	52,83	48	64	59
B-12_E	B1	14,0	46,99	45	61,41	56	57,50	53	52,60	48	63	58
B-21_A	B2	1,5	45,07	43	66,55	62	55,36	50	50,40	45	67	62
B-21_B	B2	5,0	45,96	44	66,71	62	56,93	52	52,00	47	67	62
B-21_C	B2	8,0	46,48	44	66,39	61	57,30	52	51,92	47	67	62
B-21_D	B2	11,0	47,31	45	65,93	61	57,38	52	51,80	47	67	62
B-21_E	B2	14,0	47,96	46	65,44	60	57,34	52	51,63	47	66	61
B-22_A	B4	1,5	44,15	42	66,89	62	54,29	49	48,46	43	67	62
B-22_B	B4	5,0	45,47	43	66,94	62	55,82	51	50,35	45	67	62
B-22_C	B4	8,0	46,05	44	66,55	62	56,38	51	50,39	45	67	62
B-22_D	B4	11,0	46,82	45	66,04	61	56,52	52	50,30	45	67	62
B-22_E	B4	14,0	47,55	46	65,48	60	56,51	52	50,19	45	66	61
B-23_A	B6	1,5	45,89	44	67,91	63	53,32	48	46,51	42	68	63
B-23_B	B6	5,0	47,07	45	67,79	63	54,68	50	48,47	43	68	63
B-23_C	B6	8,0	47,50	46	67,25	62	55,41	50	48,72	44	68	63

Lden waarden

lager dan de voorkeurswaarde
tussen de voorkeurswaarde en maximaal toelaatbare waarde
hoger dan de maximaal toelaatbare waarde

		Weg binnenst.	[redacted]
Voorkeurswaarde		48	48
Maximaal toelaatbare waarde		63	53

niet geluidluw

			[redacted] (dB)		[redacted] (dB)		Pannekoekendijk (dB)		30 km/uur wegen (dB)		Cumulatie wegverkeer	Cumulatie wegverkeer
Naam	Appartement	Hoogte	zonder aftrek	met aftrek	zonder aftrek	met aftrek	zonder aftrek	met aftrek	zonder aftrek	met aftrek	zonder aftrek	met aftrek
B-23_D	B6	11,0	48,23	46	66,60	62	55,63	51	48,66	44	67	62
B-23_E	B6	14,0	48,62	47	65,94	61	55,67	51	48,59	44	66	61
B-23_F	B6	17,0	49,32	47	65,30	60	55,63	51	48,49	43	66	61
B-24_A	B7	1,5	45,06	43	68,11	63	52,25	47	43,97	39	68	63
B-24_B	B7	5,0	46,14	44	67,98	63	53,48	48	45,76	41	68	63
B-24_C	B7	8,0	46,62	45	67,41	62	54,35	49	46,33	41	68	63
B-24_D	B7	11,0	47,18	45	66,74	62	54,63	50	46,28	41	67	62
B-24_E	B7	14,0	47,50	46	66,05	61	54,69	50	46,22	41	66	61
B-24_F	B7	17,0	48,46	46	65,40	60	54,66	50	46,16	41	66	61
B-25_A	B7	1,5	42,57	41	34,97	30	29,82	25	39,55	35	45	40
B-25_B	B7	5,0	44,20	42	35,80	31	30,20	25	41,99	37	47	42
B-25_C	B7	8,0	45,69	44	36,42	31	31,38	26	42,66	38	48	43
B-25_D	B7	11,0	45,37	43	36,90	32	32,44	27	42,81	38	48	43
B-25_E	B7	14,0	45,44	43	37,19	32	34,31	29	42,66	38	48	43
B-25_F	B7	17,0	47,23	45	39,19	34	35,21	30	42,92	38	49	44
B-26_A	B5	1,5	39,67	38	39,52	35	30,14	25	37,31	32	44	39
B-26_B	B5	5,0	40,23	38	40,10	35	30,59	26	39,48	34	45	40
B-26_C	B5	8,0	40,95	39	40,61	36	32,04	27	39,90	35	45	40
B-26_D	B5	11,0	42,59	41	41,14	36	34,02	29	40,31	35	46	41
B-26_E	B5	14,0	44,52	43	41,50	37	36,61	32	40,93	36	48	43
B-26_F	B5	17,0	46,40	44	40,90	36	37,28	32	41,57	37	49	44
B-27_A	B3	1,5	41,07	39	40,84	36	42,45	37	38,71	34	47	42
B-27_B	B3	5,0	42,49	40	42,25	37	41,84	37	40,81	36	48	43
B-27_C	B3	8,0	43,87	42	43,18	38	42,40	37	41,04	36	49	44
B-27_D	B3	11,0	45,43	43	43,45	38	42,99	38	41,17	36	50	45
B-27_E	B3	14,0	46,63	45	43,40	38	43,62	39	41,34	36	50	45
B-28_A	B2	1,5	40,74	39	41,18	36	39,70	35	36,17	31	46	41
B-28_B	B2	5,0	42,16	40	42,68	38	39,30	34	38,17	33	47	42
B-28_C	B2	8,0	43,89	42	43,70	39	39,82	35	38,37	33	48	43
B-28_D	B2	11,0	45,72	44	43,76	39	40,42	35	38,50	33	49	44
B-28_E	B2	14,0	46,40	44	43,64	39	41,02	36	38,67	34	49	44

Lden waarden

lager dan de voorkeurswaarde
tussen de voorkeurswaarde en maximaal toelaatbare waarde
hoger dan de maximaal toelaatbare waarde

		Weg binnenst.	[redacted]
Voorkeurswaarde		48	48
Maximaal toelaatbare waarde		63	53

niet geluidluw

			[redacted] (dB)		[redacted] (dB)		Pannekoekendijk (dB)		30 km/uur wegen (dB)		Cumulatie wegverkeer	Cumulatie wegverkeer
Naam	Appartement	Hoogte	zonder aftrek	met aftrek	zonder aftrek	met aftrek	zonder aftrek	met aftrek	zonder aftrek	met aftrek	zonder aftrek	met aftrek
C-01_A	C0.01	1,5	43,93	42	67,24	62	50,17	45	28,24	23	67	62
C-01_B	C1.04	6,0	43,86	42	67,01	62	50,28	45	26,92	22	67	62
C-01_C	C2.04	9,0	44,12	42	66,44	61	51,01	46	27,21	22	67	62
C-01_D	C3.04	12,0	44,24	42	65,78	61	51,66	47	27,82	23	66	61
C-01_E	C4.04	15,0	44,62	43	65,12	60	51,98	47	28,23	23	65	60
C-01_F	C5.04	18,0	45,18	43	64,48	59	50,82	46	28,71	24	65	60
C-02_A	GGB	1,5	44,77	43	66,17	61	50,11	45	28,29	23	66	61
C-02_B	C1.03	6,0	45,17	43	66,21	61	50,00	45	27,34	22	66	61
C-02_C	C2.03	9,0	45,51	44	65,80	61	50,69	46	27,45	22	66	61
C-02_D	C3.03	12,0	45,79	44	65,31	60	51,36	46	27,97	23	66	61
C-02_E	C4.03	15,0	45,06	43	64,77	60	51,82	47	28,55	24	65	60
C-02_F	C5.03	18,0	45,40	43	64,22	59	50,33	45	29,12	24	64	59
C-03_A	GGB	1,5	45,29	43	61,26	56	44,14	39	39,38	34	61	56
C-03_B	C1.03	6,0	46,08	44	61,73	57	43,40	38	42,17	37	62	57
C-03_C	C2.03	9,0	46,19	44	61,49	56	44,01	39	43,30	38	62	57
C-03_D	C3.03	12,0	46,14	44	61,20	56	44,67	40	43,64	39	62	57
C-03_E	C4.03	15,0	44,44	42	60,83	56	41,55	37	43,99	39	61	56
C-03_F	C5.03	18,0	44,69	43	60,37	55	18,31	13	44,17	39	61	56
C-04_A	GGB	1,5	44,19	42	59,94	55	40,50	35	40,77	36	60	55
C-04_B	C1.03	6,0	45,19	43	60,57	56	39,73	35	43,38	38	61	56
C-04_C	C2.03	9,0	45,27	43	60,40	55	40,34	35	44,32	39	61	56
C-04_D	C3.03	12,0	45,03	43	60,16	55	41,08	36	44,62	40	60	55
C-04_E	C4.03	15,0	44,39	42	59,84	55	42,20	37	44,75	40	60	55
C-04_F	C5.03	18,0	44,61	43	59,54	55	18,26	13	44,84	40	60	55
C-05_A	GGB	1,5	45,11	43	58,09	53	37,01	32	41,92	37	58	53
C-05_B	C1.03	6,0	46,04	44	59,14	54	36,14	31	44,51	40	60	55
C-05_C	C2.03	9,0	46,06	44	59,04	54	36,72	32	45,40	40	59	54
C-05_D	C3.03	12,0	45,69	44	58,84	54	37,52	33	45,61	41	59	54
C-05_E	C4.03	15,0	44,62	43	58,60	54	37,58	33	45,72	41	59	54
C-05_F	C5.03	18,0	44,85	43	58,38	53	17,55	13	45,60	41	59	54
C-06_A	GGB	1,5	44,35	42	56,16	51	21,58	17	42,96	38	57	52
C-06_B	C1.03	6,0	45,55	44	57,52	53	23,11	18	45,54	41	58	53
C-06_C	C2.03	9,0	45,67	44	57,51	53	25,97	21	46,20	41	58	53
C-06_D	C3.03	12,0	45,02	43	57,33	52	30,02	25	46,39	41	58	53
C-06_E	C4.03	15,0	44,82	43	57,17	52	17,31	12	46,39	41	58	53
C-06_F	C5.03	18,0	45,09	43	57,01	52	18,49	13	46,41	41	58	53
C-07_A	C0.02	1,5	44,53	43	54,74	50	23,61	19	43,79	39	55	50
C-07_B	C1.02	6,0	45,75	44	56,27	51	26,70	22	46,40	41	57	52
C-07_C	C2.02	9,0	45,74	44	56,30	51	32,42	27	46,59	42	57	52
C-07_D	C3.02	12,0	45,23	43	56,10	51	36,46	31	46,90	42	57	52
C-07_E	C4.02	15,0	44,73	43	55,98	51	17,79	13	46,88	42	57	52
C-07_F	C5.02	18,0	45,01	43	55,85	51	18,86	14	46,78	42	57	52
C-08_A	C0.02	1,5	44,78	43	53,04	48	22,72	18	43,91	39	54	49
C-08_B	C1.02	6,0	46,13	44	54,72	50	24,84	20	46,83	42	56	51
C-08_C	C2.02	9,0	46,07	44	54,80	50	31,43	26	47,34	42	56	51
C-08_D	C3.02	12,0	45,63	44	54,56	50	33,27	28	47,51	43	56	51
C-08_E	C4.02	15,0	44,89	43	54,47	49	17,35	12	47,42	42	56	51
C-08_F	C5.02	18,0	45,20	43	54,38	49	18,23	13	47,40	42	56	51
C-09_A	C0.02	1,5	44,98	43	52,05	47	20,74	16	44,61	40	53	48
C-09_B	C1.02	6,0	46,32	44	53,82	49	19,98	15	47,39	42	55	50
C-09_C	C2.02	9,0	46,26	44	54,01	49	20,41	15	47,93	43	56	51
C-09_D	C3.02	12,0	45,74	44	53,76	49	9,54	5	47,95	43	55	50
C-09_E	C4.02	15,0	44,88	43	53,68	49	8,60	4	47,85	43	55	50
C-09_F	C5.02	18,0	45,19	43	53,62	49	8,74	4	47,79	43	55	50
C-10_A	C0.02	1,5	44,05	42	44,31	39	20,62	16	43,03	38	49	44
C-10_B	C1.02	6,0	46,05	44	46,55	42	21,41	16	46,09	41	51	46
C-10_C	C2.02	9,0	47,03	45	46,78	42	22,37	17	46,82	42	52	47
C-10_D	C3.02	12,0	47,15	45	45,44	40	23,49	18	47,00	42	51	46
C-10_E	C4.02	15,0	47,77	46	32,65	28	25,44	20	47,45	42	51	46
C-10_F	C5.02	18,0	48,59	47	33,05	28	29,99	25	47,92	43	51	46
C-11_A	C0.01	1,5	42,85	41	43,28	38	22,99	18	42,29	37	48	43
C-11_B	C1.01	6,0	45,36	43	45,49	40	22,10	17	44,29	39	50	45
C-11_C	C2.01	9,0	46,60	45	45,55	41	22,71	18	45,27	40	51	46
C-11_D	C3.01	12,0	46,70	45	45,38	40	22,53	18	45,47	40	51	46
C-11_E	C4.01	15,0	47,34	45	33,42	28	24,39	19	45,91	41	50	45
C-11_F	C5.01	18,0	48,26	46	34,09	29	27,97	23	46,82	42	51	46
C-12_A	C0.01	1,5	41,38	39	55,65	51	26,17	21	39,68	35	56	51
C-12_B	C1.01	6,0	42,52	41	56,84	52	27,15	22	41,67	37	57	52
C-12_C	C2.01	9,0	43,65	42	56,70	52	28,16	23	41,84	37	57	52
C-12_D	C3.01	12,0	44,92	43	56,52	52	29,23	24	42,02	37	57	52
C-12_E	C4.01	15,0	46,09	44	56,31	51	31,37	26	42,20	37	57	52
C-12_F	C5.01	18,0	47,87	46	56,05	51	34,95	30	42,19	37	57	52
C-13_A	C0.01	1,5	40,63	39	57,77	53	30,86	26	38,69	34	58	53
C-13_B	C1.01	6,0	41,63	40	58,75	54	30,78	26	40,56	36	59	54
C-13_C	C2.01	9,0	42,75	41	58,59	54	30,99	26	40,72	36	59	54
C-13_D	C3.01	12,0	44,14	42	58,37	53	31,66	27	40,96	36	59	54
C-13_E	C4.01	15,0	45,34	43	58,11	53	32,90	28	41,32	36	58	53
C-13_F	C5.01	18,0	46,92	45	57,81	53	35,80	31	41,39	36	58	53
C-14_A	C0.01	1,5	40,67	39	59,13	54	26,35	21	37,52	33	59	54

Lden waarden

lager dan de voorkeurswaarde
tussen de voorkeurswaarde en maximaal toelaatbare waarde
hoger dan de maximaal toelaatbare waarde

		Weg binnenst.	[redacted]
Voorkeurswaarde		48	48
Maximaal toelaatbare waarde		63	53

niet geluidluw

			[redacted] (dB)		[redacted] (dB)		Pannekoekendijk (dB)		30 km/uur wegen (dB)		Cumulatie wegverkeer	Cumulatie wegverkeer
Naam	Appartement	Hoogte	zonder aftrek	met aftrek	zonder aftrek	met aftrek	zonder aftrek	met aftrek	zonder aftrek	met aftrek	zonder aftrek	met aftrek
C-14_B	C1.01	6,0	41,41	39	59,95	55	27,25	22	39,69	35	60	55
C-14_C	C2.01	9,0	42,36	40	59,77	55	28,38	23	39,84	35	60	55
C-14_D	C3.01	12,0	43,73	42	59,52	55	29,57	25	40,09	35	60	55
C-14_E	C4.01	15,0	44,82	43	59,22	54	31,38	26	40,37	35	59	54
C-14_F	C5.01	18,0	46,16	44	58,89	54	35,06	30	40,62	36	59	54
C-15_A	C0.01	1,5	40,86	39	60,46	55	26,58	22	36,79	32	61	56
C-15_B	C1.04	6,0	41,31	39	60,95	56	27,44	22	38,87	34	61	56
C-15_C	C2.04	9,0	42,16	40	60,72	56	28,60	24	39,04	34	61	56
C-15_D	C3.04	12,0	43,44	41	60,43	55	29,84	25	39,34	34	61	56
C-15_E	C4.04	15,0	44,48	42	60,07	55	31,92	27	39,68	35	60	55
C-15_F	C5.04	18,0	45,75	44	59,68	55	35,30	30	39,76	35	60	55
C-16_A	C0.01	1,5	43,83	42	62,17	57	45,28	40	36,12	31	62	57
C-16_B	C1.04	6,0	44,48	42	62,37	57	45,49	40	38,34	33	63	58
C-16_C	C2.04	9,0	44,88	43	62,08	57	46,21	41	38,56	34	62	57
C-16_D	C3.04	12,0	45,58	44	61,69	57	46,93	42	38,85	34	62	57
C-16_E	C4.04	15,0	46,33	44	61,25	56	47,33	42	39,19	34	62	57
C-16_F	C5.04	18,0	47,19	45	60,77	56	47,42	42	39,23	34	61	56
C-17_A	C0.01	1,5	43,75	42	63,64	59	48,67	44	35,13	30	64	59
C-17_B	C1.04	6,0	44,28	42	63,68	59	49,33	44	37,05	32	64	59
C-17_C	C2.04	9,0	44,65	43	63,28	58	50,14	45	37,35	32	64	59
C-17_D	C3.04	12,0	45,35	43	62,77	58	50,76	46	37,78	33	63	58
C-17_E	C4.04	15,0	46,45	44	62,23	57	50,96	46	38,19	33	63	58
C-17_F	C5.04	18,0	47,70	46	61,68	57	50,97	46	38,36	33	62	57
C-18_A	C0.01	1,5	44,46	42	64,88	60	49,64	45	38,94	34	65	60
C-18_B	C1.04	6,0	45,43	43	64,81	60	50,55	46	40,71	36	65	60
C-18_C	C2.04	9,0	45,89	44	64,31	59	51,40	46	41,42	36	65	60
C-18_D	C3.04	12,0	46,49	44	63,72	59	51,92	47	41,62	37	64	59
C-18_E	C4.04	15,0	47,45	45	63,11	58	52,05	47	41,77	37	64	59
C-18_F	C5.04	18,0	48,93	47	62,52	58	52,05	47	41,88	37	63	58
C-19_A	C0.01	1,5	44,45	42	65,58	61	50,00	45	39,80	35	66	61
C-19_B	C1.04	6,0	45,53	44	65,37	60	50,83	46	41,57	37	66	61
C-19_C	C2.04	9,0	45,95	44	64,78	60	51,68	47	42,32	37	65	60
C-19_D	C3.04	12,0	46,58	45	64,12	59	52,18	47	42,49	37	64	59
C-19_E	C4.04	15,0	47,60	46	63,46	58	52,33	47	42,59	38	64	59
C-19_F	C5.04	18,0	49,12	47	62,83	58	52,33	47	42,64	38	63	58
C-21_A	C5.04	21,3	45,32	43	53,33	48	50,60	46	31,32	26	56	51
C-22_A	C5.03	21,3	45,36	43	54,30	49	46,84	42	30,07	25	55	50
C-23_A	C6.01	24,3	46,07	44	48,87	44	49,02	44	31,92	27	53	48
C-24_A	C6.02	24,3	45,52	44	48,65	44	44,31	39	32,17	27	51	46
C-25_A	C6.01	26,5	46,13	44	50,19	45	49,77	45	32,89	28	54	49
C-25_B	C6.01	29,0	46,47	44	54,30	49	50,95	46	37,13	32	56	51
C-26_A	C6.02	26,5	45,81	44	49,63	45	43,88	39	34,10	29	52	47
C-26_B	C6.02	29,0	46,32	44	52,33	47	49,89	45	36,16	31	55	50
C-31_A	C5.04	24,3	50,66	49	59,14	54	49,43	44	41,63	37	60	55
C-32_A	C6.01	24,3	50,65	49	58,03	53	47,44	42	42,04	37	59	54
C-32_B	C6.01	26,5	51,43	49	57,54	53	50,41	45	42,18	37	59	54
C-32_C	C6.01	29,0	52,24	50	56,93	52	51,40	46	43,43	38	59	54
C-33_A	C6.02	24,3	45,07	43	56,20	51	18,72	14	46,04	41	57	52
C-34_A	C6.02	24,3	45,14	43	54,92	50	18,53	14	46,94	42	56	51
C-34_B	C6.02	26,5	45,50	44	54,72	50	18,54	14	46,89	42	56	51
C-34_C	C6.02	29,0	45,85	44	54,63	50	7,12	2	46,78	42	56	51

Lden waarden

lager dan de voorkeurswaarde
tussen de voorkeurswaarde en maximaal toelaatbare waarde
hoger dan de maximaal toelaatbare waarde

		Weg binnenst.	[redacted]
Voorkeurswaarde		48	48
Maximaal toelaatbare waarde		63	53

niet geluidluw

			[redacted] (dB)		[redacted] (dB)		Pannekoekendijk (dB)		30 km/uur wegen (dB)		Cumulatie wegverkeer	Cumulatie wegverkeer
Naam	Appartement	Hoogte	zonder aftrek	met aftrek	zonder aftrek	met aftrek	zonder aftrek	met aftrek	zonder aftrek	met aftrek	zonder aftrek	met aftrek
D-01_A	D1	1,5	42,26	40	46,57	42	29,27	24	53,74	49	55	50
D-01_B	D1	6,0	45,86	44	47,93	43	30,84	26	54,09	49	56	51
D-01_C	D1	9,0	46,73	45	48,78	44	31,97	27	53,77	49	56	51
D-01_D	D1	12,0	47,75	46	48,95	44	32,99	28	53,33	48	56	51
D-02_A	D2	1,5	41,86	40	47,68	43	40,11	35	51,59	47	54	49
D-02_B	D2	6,0	42,92	41	49,73	45	39,85	35	52,32	47	55	50
D-02_C	D2	9,0	44,23	42	49,83	45	40,62	36	52,14	47	55	50
D-02_D	D2	12,0	45,89	44	49,83	45	41,41	36	51,87	47	55	50
D-03_A	D3	1,5	41,02	39	48,33	43	29,22	24	49,29	44	52	47
D-03_B	D3	6,0	42,09	40	50,52	46	30,72	26	50,52	46	54	49
D-03_C	D3	9,0	43,39	41	50,48	45	32,17	27	50,42	45	54	49
D-04_A	D4	1,5	40,37	38	47,39	42	40,34	35	46,66	42	51	46
D-04_B	D4	6,0	41,55	40	49,61	45	40,44	35	48,13	43	53	48
D-04_C	D4	9,0	42,94	41	49,59	45	41,22	36	48,07	43	53	48
D-05_A	D5	1,5	39,86	38	45,92	41	43,11	38	44,59	40	50	45
D-05_B	D5	6,0	41,04	39	48,21	43	44,56	40	46,37	41	52	47
D-05_C	D5	9,0	42,28	40	48,20	43	45,46	40	46,38	41	52	47
D-06_A	D5	1,5	41,75	40	38,73	34	28,39	23	48,10	43	49	44
D-06_B	D5	6,0	43,95	42	40,25	35	29,30	24	48,26	43	50	45
D-06_C	D5	9,0	44,93	43	41,04	36	31,07	26	48,04	43	50	45
D-07_A	D5	1,5	42,69	41	37,34	32	28,31	23	53,26	48	54	49
D-07_B	D5	6,0	44,80	43	38,74	34	29,08	24	53,23	48	54	49
D-07_C	D5	9,0	44,24	42	39,48	34	30,46	25	52,76	48	54	49
D-08_A	D5	1,5	45,93	44	36,47	31	26,71	22	57,96	53	58	53
D-08_B	D5	6,0	48,53	47	34,38	29	27,16	22	57,51	53	58	53
D-08_C	D5	9,0	48,81	47	38,73	34	29,71	25	56,75	52	57	52
D-09_A	D4	1,5	46,01	44	37,93	33	26,77	22	58,12	53	58	53
D-09_B	D4	6,0	48,50	46	39,36	34	25,32	20	57,71	53	58	53
D-09_C	D4	9,0	48,85	47	37,56	33	25,54	21	56,95	52	58	53
D-10_A	D3	1,5	46,33	44	41,59	37	25,60	21	58,25	53	59	54
D-10_B	D3	6,0	48,60	47	42,96	38	27,27	22	57,82	53	58	53
D-10_C	D3	9,0	49,08	47	36,27	31	31,04	26	57,06	52	58	53
D-11_A	D2	1,5	46,38	44	43,59	39	35,57	31	58,88	54	59	54
D-11_B	D2	6,0	48,59	47	45,00	40	36,89	32	58,34	53	59	54
D-11_C	D2	9,0	49,16	47	33,30	28	23,06	18	57,50	53	58	53
D-11_D	D2	12,0	50,05	48	33,51	29	21,79	17	56,59	52	57	52
D-12_A	D1	1,5	46,37	44	41,15	36	36,98	32	59,22	54	60	55
D-12_B	D1	6,0	48,66	47	42,57	38	38,42	33	58,59	54	59	54
D-12_C	D1	9,0	49,17	47	31,89	27	20,81	16	57,70	53	58	53
D-12_D	D1	12,0	50,14	48	32,53	28	20,90	16	56,69	52	58	53
D-13_A	D1	1,5	46,28	44	49,60	45	42,80	38	58,87	54	60	55
D-13_B	D1	6,0	48,97	47	51,25	46	43,64	39	58,72	54	60	55
D-13_C	D1	9,0	50,04	48	51,86	47	39,77	35	58,14	53	60	55
D-13_D	D1	12,0	51,00	49	51,98	47	39,75	35	57,44	52	59	54
D-14_A	D1	1,5	46,34	44	48,74	44	27,46	22	58,33	53	59	54
D-14_B	D1	6,0	49,27	47	50,38	45	28,58	24	58,37	53	59	54
D-14_C	D1	9,0	50,36	48	51,09	46	28,99	24	57,89	53	59	54
D-14_D	D1	12,0	51,29	49	51,22	46	29,26	24	57,31	52	59	54

Lden waarden

lager dan de voorkeurswaarde
tussen de voorkeurswaarde en maximaal toelaatbare waarde
hoger dan de maximaal toelaatbare waarde

		Weg binnenst.	[redacted]
Voorkeurswaarde		48	48
Maximaal toelaatbare waarde		63	53

niet geluidluw

			[redacted] (dB)		[redacted] (dB)		Pannekoekendijk (dB)		30 km/uur wegen (dB)		Cumulatie wegverkeer	Cumulatie wegverkeer
Naam	Appartement	Hoogte	zonder aftrek	met aftrek	zonder aftrek	met aftrek	zonder aftrek	met aftrek	zonder aftrek	met aftrek	zonder aftrek	met aftrek
E-01_A	E0.04	1,5	37,87	36	44,02	39	28,68	24	25,89	21	45	40
E-01_B	E1.04	6,0	39,33	37	46,28	41	30,40	25	28,38	23	47	42
E-01_C	E2.04	9,0	41,19	39	46,32	41	31,83	27	29,38	24	48	43
E-01_D	E3.04	12,0	42,74	41	46,35	41	33,97	29	30,62	26	48	43
E-02_A	E0.02	1,5	37,63	36	47,53	43	26,89	22	31,37	26	48	43
E-02_B	E1.03	6,0	38,99	37	49,63	45	28,25	23	34,07	29	50	45
E-02_C	E2.03	9,0	41,01	39	49,60	45	29,31	24	34,95	30	50	45
E-02_D	E3.03	12,0	42,75	41	49,54	45	30,53	26	35,53	31	51	46
E-03_A	E0.02	1,5	41,43	39	49,72	45	21,19	16	40,85	36	51	46
E-03_B	E1.03	6,0	43,89	42	51,70	47	21,26	16	42,79	38	53	48
E-03_C	E2.03	9,0	44,41	42	51,64	47	21,95	17	43,24	38	53	48
E-03_D	E3.03	12,0	43,39	41	51,52	47	22,20	17	43,63	39	53	48
E-04_A	E0.02	1,5	42,05	40	50,42	45	19,62	15	42,53	38	52	47
E-04_B	E1.03	6,0	44,59	43	52,48	47	20,22	15	44,19	39	54	49
E-04_C	E2.03	9,0	44,90	43	52,43	47	20,17	15	44,53	40	54	49
E-04_D	E3.03	12,0	44,09	42	52,32	47	16,02	11	44,70	40	54	49
E-05_A	E0.02	1,5	43,21	41	50,04	45	21,72	17	44,55	40	52	47
E-05_B	E1.03	6,0	45,61	44	51,98	47	23,27	18	45,52	41	54	49
E-05_C	E2.03	9,0	45,75	44	51,91	47	24,45	19	45,70	41	54	49
E-05_D	E3.03	12,0	45,16	43	51,81	47	16,86	12	45,56	41	53	48
E-06_A	GGB	1,5	43,39	41	49,27	44	25,02	20	47,14	42	52	47
E-06_B	E1.02	6,0	45,77	44	51,17	46	25,58	21	47,45	42	54	49
E-06_C	E2.02	9,0	45,71	44	51,13	46	26,70	22	47,27	42	53	48
E-06_D	E3.02	12,0	45,44	43	51,02	46	19,08	14	47,43	42	53	48
E-07_A	GGB	1,5	43,59	42	48,32	43	25,18	20	50,34	45	53	48
E-07_B	E1.02	6,0	45,91	44	50,31	45	25,65	21	50,61	46	54	49
E-07_C	E2.02	9,0	46,02	44	50,27	45	26,58	22	50,25	45	54	49
E-07_D	E3.02	12,0	45,65	44	50,16	45	19,01	14	50,32	45	54	49
E-08_A	GGB	1,5	45,86	44	33,09	28	29,55	25	55,73	51	56	51
E-08_B	E1.02	6,0	48,18	46	34,28	29	28,69	24	55,89	51	57	52
E-08_C	E2.02	9,0	48,20	46	36,07	31	27,25	22	55,46	50	56	51
E-08_D	E3.02	12,0	48,54	47	37,61	33	21,97	17	54,94	50	56	51
E-09_A	GGB	1,5	45,46	43	38,42	33	27,63	23	55,69	51	56	51
E-09_B	E1.01	6,0	47,98	46	39,92	35	28,21	23	55,74	51	57	52
E-09_C	E2.01	9,0	48,07	46	41,22	36	26,55	22	55,22	50	56	51
E-09_D	E3.01	12,0	48,43	46	37,36	32	22,91	18	54,64	50	56	51
E-10_A	GGB	1,5	42,10	40	43,68	39	33,70	29	51,31	46	52	47
E-10_B	E1.01	6,0	44,42	42	45,46	40	35,27	30	51,48	46	53	48
E-10_C	E2.01	9,0	45,85	44	45,79	41	36,02	31	51,06	46	53	48
E-10_D	E3.01	12,0	48,11	46	45,68	41	36,62	32	50,69	46	53	48
E-11_A	GGB	1,5	41,67	40	43,96	39	42,13	37	48,60	44	51	46
E-11_B	E1.01	6,0	44,02	42	46,25	41	44,00	39	48,92	44	52	47
E-11_C	E2.01	9,0	45,59	44	46,45	41	44,77	40	48,73	44	53	48
E-11_D	E3.01	12,0	48,01	46	46,32	41	44,92	40	48,91	44	53	48
E-12_A	E0.04	1,5	41,62	40	42,59	38	29,34	24	47,67	43	50	45
E-12_B	E1.04	6,0	44,09	42	44,85	40	30,45	25	48,63	44	51	46
E-12_C	E2.04	9,0	45,78	44	44,90	40	32,15	27	48,54	44	52	47
E-12_D	E3.04	12,0	48,04	46	44,84	40	33,55	29	48,42	43	52	47
E-13_A	E0.04	1,5	42,00	40	41,64	37	29,30	24	45,74	41	48	43
E-13_B	E1.04	6,0	44,32	42	43,83	39	30,63	26	47,02	42	50	45
E-13_C	E2.04	9,0	46,08	44	43,92	39	32,19	27	46,96	42	51	46
E-13_D	E3.04	12,0	48,06	46	43,91	39	34,12	29	46,88	42	51	46
E-14_A	E0.04	1,5	42,33	40	40,78	36	40,12	35	43,85	39	48	43
E-14_B	E1.04	6,0	44,46	42	42,06	37	41,60	37	45,62	41	50	45
E-14_C	E2.04	9,0	46,37	44	42,68	38	42,51	38	45,61	41	51	46
E-14_D	E3.04	12,0	48,09	46	43,04	38	43,33	38	45,54	41	52	47
E-21_A	E4.04	15,0	44,77	43	41,48	36	37,45	32	32,84	28	47	42
E-22_A	E4.03	15,0	45,33	43	47,72	43	34,10	29	35,61	31	50	45
E-23_A	E3.02	15,0	48,56	47	32,09	27	24,85	20	44,81	40	50	45
E-24_A	E3.01	15,0	48,52	47	37,32	32	25,29	20	45,05	40	50	45
E-25_A	E3.01	15,0	49,31	47	31,70	27	23,63	19	51,45	46	54	49
E-26_A	E3.02	15,0	48,78	47	39,71	35	25,90	21	51,32	46	53	48

Asbestinventarisatierapport van het kantoorgebouw

[redacted]
te Zwolle



Projectnummer:	WAI-20020
Autorisatiedatum:	20-02-2020
Opdrachtgever:	Slokker Vastgoed bv
Omschrijving:	Het inventariseren van een kantoorgebouw

Titelblad

Projectnummer:	WAI-20020
Onderzoekslocatie:	[redacted] te Zwolle
Betreft:	Het inventariseren van een kantoorgebouw
Opdrachtgever:	Slokker Vastgoed bv [redacted] Huizen
Eigenaar:	NVT
Opdrachtnemer:	Westebring Asbestinventarisatie en Advies [redacted] Hooghalen SCA-code: 01.D010.050.01
Onderzoek uitgevoerd op:	06-02-2020, 07-02-2020 en 12-02-2020
Onderzoek uitgevoerd door:	[redacted] (DIA-code 51E-110218-511088)
Technisch verantwoordelijke:	[redacted] (DIA-code 51E-110218-511088)
Interne autorisatie:	20-02-2020
Status:	Definitief, versie 1.0
Rapportage geldig tot:	20-02-2023
LAVS-nummer:	INVENTARISATIE-1749070

Geschiktheid van de rapportage voor de volgende doelen

☐ Niet geschikt voor asbestverwijdering, risicobeoordeling noodzakelijk
☒ Voor uitsluitend het verwijderen van het in dit rapport genoemde asbesthoudende materiaal
☐ Voor renovatie zonder de bouwkundige integriteit aan te tasten
☐ Voor volledige renovatie of totaalsloop

Reikwijdte van de rapportage

☐ Gehele bouwwerk of object
☐ Gedeelte van bouwwerk of object
☒ Bouwwerk of object en het gebied rondom het bouwwerk of object
☐ Uitsluitend het gebied rondom het bouwwerk of object

Ondertekening

Technisch verantwoordelijke: DIA [redacted] (DIA-code 51E-110218-511088)
Datum: 20-02-2020
Handtekening:



Revisie nummer	Omschrijving
Revisie nr. 1	N.V.T.
Revisie nr. 2	N.V.T.
Revisie nr. 3	N.V.T.

Inhoudsopgave

1 Samenvatting 5

1.1 Samenvatting aangetroffen materialen 5

2 Omschrijving van de opdracht 7

2.1 Opbouw rapport 7

3 Methoden 8

3.1 Opzet van het onderzoek 8
3.2 Visuele inspectie 8
3.3 Risicoclassificatie 8
3.4 Bemonstering 8
3.5 Laboratoriumwerk 9
3.6 Rapportage 10

4 Resultaten 11

4.1 Resultaten van vooronderzoek 11
4.2 Informatie over uitvoering visuele inspectie 11
4.3 Bemonstering en analyseresultaten 12
4.4 Overzicht asbestbevattend materiaal 13
4.5 Overzicht niet asbestbevattend materiaal 15
4.6 Plaatsen waar niet op asbest is geïnventariseerd 15

5 Indeling in Risicoklassen bij verwijdering 16

6 Conclusie 17

7 Bijlagen 18

Bijlage 7.1: Tekeningen en schetsen
Bijlage 7.2: Deskresearch
Bijlage 7.3: Bronbladen met foto's
Bijlage 7.4: Projectfoto's
Bijlage 7.5: Digitale informatiedragers
Bijlage 7.6: Analyserapporten Laboratorium
Bijlage 7.7: Validatiemetingen conform SC-548
Bijlage 7.8: Verplichtingen van de opdrachtgever overeenkomstig wet- en regelgeving
Bijlage 7.9: SMA-rt uitdraaien

1 Samenvatting

In opdracht van [redacted] namens Slokker Vastgoed bv is er door Westebring Asbestinventarisatie en Advies op 6 februari, 7 februari en 12 februari 2020 een asbestinventarisatie uitgevoerd op de locatie [redacted] te Zwolle (gemeente Zwolle).

Het kantoorgebouw aan de [redacted] is onderzocht op de aanwezigheid van asbesthoudende toepassingen. Het gebouw is opgebouwd uit een betonnen fundering en betonconstructie. De gevels zijn afgewerkt met betonelementen, aluminium puien en deels metselwerk. Daarnaast heeft het een plat dak met baanvormige bitumendakbedekking. Afgezien van enkele nog in gebruik zijnde ruimten kon het gebouw destructief worden onderzocht. De aangetroffen bronnen zijn weergegeven op de situatieschetsen en op de bronbladen

De reikwijdte van de inventarisatie betreft het 'Bouwwerk of object en het gebied rondom het bouwwerk of object'. Het gebouw is onderzocht zoals op de situatieschets is weergegeven.

Het betreft een volledig inventarisatie.

De geschiktheid van het rapport betreft 'Voor uitsluitend het verwijderen van het in dit rapport genoemde asbesthoudende materiaal'. Om de rapportage geschikt te maken voor totaalsloop dient een aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd naar de beperkingen in deze rapportage te weten; de archiefruimte in de kelder, de traforuimte op de begane grond en de bouwkundige kanalen en leidingschachten zoals weergegeven op de situatieschets op pagina 26. De archiefruimte was afgesloten net als de traforuimte en omdat een deel van het gebouw nog in gebruik is konden een aantal bouwkundige kanalen en leidingschachten niet of niet geheel worden onderzocht. In de traforuimte, deze is alleen toegankelijk m.m.v. de netbeheerder, is volgens de netbeheerder waarschijnlijk eenzelfde plafond aanwezig als in het gashok. De netbeheerder heeft hier in het verleden eens onderzoek laten doen. Gegevens waren echter niet beschikbaar.

1.1 Samenvatting aangetroffen materialen

Tijdens het onderzoek zijn de volgende asbesthoudende bronnen aangetroffen:

Bron nr.	Ruimte	Bron	Risico-Klasse
1	Bouwkundig kanaal	Board	2A binnen sanering
2	Liftmachinekamer	Remblokken	2 binnen sanering
4	CV-ruimte 4e verdieping	Flenspakking	1 binnen sanering
6	Serverruimte 4e verdieping	Kit	2A binnen sanering
7	Buitengevels	Raampanelen	1 buiten-sanering
8	CV-ruimte kelder	Flenspakking	1 binnen sanering
9	CV-ruimte kelder	Lijm	1 binnen sanering
10	Kelder	Board	2A binnen sanering
14	Gashok	Plafond beplating	2A binnen sanering

Tijdens het onderzoek zijn de volgende niet-asbesthoudende bronnen aangetroffen:

Bron nr.	Ruimte	Bron
3	CV-ruimte 4e verdieping	Golfplaat
5	CV-ruimte 4e verdieping	Brandwerende plaat
11	Hal	Brandwerende plaat
12	Wanden	Coating
13	Buitengevels	Constructieve kit

Numeriek overzicht van risicoklassen:

Risicoklasse	Aantal bronnen
1:	4
2:	1
2A:	4
Afwijkend:	0

De volgende uitsluitingen en beperkingen zijn van toepassing voor deze inventarisatie:

Type	Locatie	Aanvullend onderzoek noodzakelijk	Adres/Complexdeel
Beperking	Bouwkundige kanalen en leidingschachten	Aanvullend onderzoek naar beperkingen voorafgaand aan sloop	[redacted] Zwolle
Beperking	Archiefruimte kelder	Aanvullend onderzoek naar beperkingen voorafgaand aan sloop	[redacted] Zwolle, kelder
Beperking	Traforuimte	Aanvullend onderzoek naar beperkingen voorafgaand aan sloop	[redacted] Zwolle, begane grond

Een aanvullend onderzoek naar de in de tabel hierboven genoemde beperkingen dient te worden uitgevoerd voorafgaand aan sloop.

2 Omschrijving van de opdracht

In opdracht van [redacted] namens Slokker Vastgoed bv is er door [redacted] (51E-110218-511088) van Westebring Asbestinventarisatie en Advies op 6,7 en 12 februari 2020 een asbestinventarisatie uitgevoerd op de locatie [redacted] te Zwolle (gemeente Zwolle).

De opdracht betrof de inventarisatie van een kantoorgebouw in Zwolle op het bovengenoemde adres in de voorbereiding op de voorgenomen sloop van het gebouw.

2.1 Opbouw rapport

Dit rapport is opgebouwd uit de volgende hoofdstukken:

1. Samenvatting
2. Omschrijving van de opdracht
3. Methoden van onderzoek
4. Resultaten inventarisatie en analyses
5. Indeling in risicoklassen bij verwijdering
6. Conclusies

In de bijlagen worden respectievelijk vermeld: tekeningen en schetsen, deskresearch, bronbladen met foto's, projectfoto’s, digitale informatiedragers, analysecertificaten, validatiemetingen, SMA-rt bladen en de Verplichtingen van de opdrachtgever overeenkomstig wet- en regelgeving.

3 Methoden

3.1 Opzet van het onderzoek

Voorafgaand aan het onderzoek vindt een deskresearch plaats op basis van de ter beschikking gestelde informatie als tekeningen, plattegronden, bestekken, etc.

Ten behoeve van de inventarisatie worden:

- Bestaande stukken (tekeningen, bestekken e.d.) bestudeerd;
- Mogelijke asbesthoudende materialen visueel geïnspecteerd;
- Monsters genomen die in een geaccrediteerd laboratorium op de aanwezigheid van asbest worden onderzocht;
- De locaties vastgelegd waar asbest is aangetroffen.

3.2 Visuele inspectie

Op basis van de gegevens van de deskresearch vindt een systematische visuele inspectie plaats van de locatie. Hierbij wordt ernaar gestreefd dat alle ruimten visueel geïnspecteerd worden. Alle aangetroffen asbestverdachte materialen worden op een plattegrond vastgelegd. Tevens wordt bekeken of er sprake is van secundaire besmettingen.

Wanneer een ruimte of bouwdeel niet toegankelijk is voor visuele inspectie, dat worden deze expliciet met reden in dit rapport genoemd.

3.3 Risicoclassificatie

Het bepalen van de risicoklassen vindt plaats aan de hand van het door TNO ontwikkelde programma SMA-rt. In SMA-rt wordt de risicoklasse mede bepaald door de verwijderingsmethode. Indien voor een afwijkende methode wordt gekozen kan dit mogelijk leiden tot een andere risicoklasse. Voor een overzicht van afwijkende saneringsmethoden wordt verwezen naar SMA-rt.

3.4 Bemonstering

Het is mogelijk dat in een gebouw of object identieke asbesthoudende materialen voorkomen, echter op verschillende locaties of als verschillende toepassing. Deze identieke materialen worden éénmalig daadwerkelijk bemonsterd en benoemd met een monstercode. De overige toepassingen worden dan voorzien van een visueel monster welke wordt toegewezen aan het fysiek genomen monster van het identieke materiaal.

De methode van bemonstering is afhankelijk van het te bemonsteren materiaal. Na bemonstering wordt het afgebroken materiaal ingekapseld ter voorkoming van emissie van asbestvezels. Tijdens de bemonstering worden de noodzakelijke veiligheidsmaatregelen in acht genomen.

Het materiaal kan worden bemonsterd door middel van:

- Kurkboormethode;
- Pincet/ punttang (platte of puntige bek, afhankelijk van te bemonsteren materiaal);
- Kniptang/ schaar/ mes;
- Spatel/ kwast;
- Gehele bron.

Welk gereedschap gebruikt dient te worden is afhankelijk van het soort materiaal, de bereikbaarheid en de staat van het materiaal.

De monsters worden verpakt in het daartoe door het laboratorium verstrekte verpakkingsmateriaal dat is voorzien van een asbest merkteken. Deze monsters worden ter analyse aangenomen aan een RvA geaccrediteerde laboratorium.

Wanneer op een andere manier blijkt dat het materiaal asbesthoudend is maar geen monster van het materiaal kan worden genomen of wanneer het vermoeden bestaat dat het materiaal asbesthoudend is maar geen monster van het materiaal kan worden genomen, dan zijn deze als bron opgenomen maar niet voorzien van een bemonstering. De asbesthoudendheid wordt dan ingeschat op basis van kennis en ervaring of door raadplegen van andere bronnen. Voor asbest in verwarmingstoestellen wordt bijvoorbeeld het Intechnium Handboek Asbest geraadpleegd.

3.5 Laboratoriumwerk

De aangeboden monsters worden met behulp van polarisatiemicroscopie conform NEN 5896 op de aanwezigheid van asbest onderzocht. Indien het met deze techniek niet mogelijk is uitspraak te doen over de aanwezigheid van asbest, dan worden de monsters onderzocht met behulp van scanning-electronenmicroscopie conform ISO 14966.

De binding op het analysecertificaat geeft de binding aan van het aangeboden monster. Deze kan, ten gevolge van de monstername, afwijken van de in de rapportage aangegeven binding van de asbesthoudende bron. De mate van hechtgebondenheid aangegeven door de inventariseerder is derhalve bindend.

3.6 Rapportage

Alle aangetroffen asbesthoudende, asbestvrije en asbestverdachte materialen worden per bron op een zogenaamd bronblad vastgelegd. Op dit bronblad is vermeld:

- Bron;
- Bronnummer;
- Locatie;
- Verdieping (indien relevant);
- Monster nr.;
- Asbestsoort(en) en percentage, op basis van analyseresultaten;
- Hoeveelheid in strekkende meter, vierkante meter of aantal stuks;
- Wijze van bevestiging;
- Binding (hechtgebonden of niet hechtgebonden, op basis van waarnemingen);
- Wijze van verwijdering;
- Risicoklasse, gebaseerd op het door TNO ontwikkelde programma SMA-rt;
- Opmerkingen;
- Foto.

Elke bron is tevens op tekening in de bijlage vastgelegd.

Er is een aparte tabel opgenomen van locaties die niet zijn geïnventariseerd. Reden hiervoor kan zijn dat deze locaties ten tijde van de inventarisatie niet toegankelijk zijn. Ook kunnen dit locaties betreffen waarvan het vermoeden bestaat dat hier asbest aanwezig is, maar dat deze alleen met destructieve middelen zijn op te sporen (zoals funderingen, spouwmuren).

Deze plaatsen dienen voorafgaand aan de bouwkundige sloop met destructief onderzoek nader onderzocht te worden.

4 Resultaten

4.1 Resultaten van vooronderzoek

De volgende bronnen zijn ten behoeve van de deskresearch verzameld en bestudeerd:
- interview aannemers
- rapportages; asbestinventarisatie Type A door asbestinventarisatiebureau Dufornee
- Bouwtekeningen en bestekken
- kadastrale tekening

Op 11 maart 2015 is een asbestinventarisatie Type A uitgevoerd door asbestinventarisatiebureau Dufornee. Tijdens dit onderzoek werden een aantal flenspakkingen in de technische ruimten aangetroffen.

Op basis van de resultaten van de deskresearch en interviews bestaan er aanwijzingen voor de aanwezigheid van asbesthoudende toepassingen in het onderzochte object. Het betreft pakkingen in de cv-installatie.

Het vooronderzoek voldoet aan de gestelde eisen.

Zie voor de resultaten van de deskresearch bijlage 7.2.

4.2 Informatie over uitvoering visuele inspectie

De locatie was ten tijde van de inventarisatie in gebruik.

De beschikbare veiligheidsmiddelen voldoen aan de gestelde eisen.

De tijdens de inventarisatie aangetroffen situatie komt overeen met de situatie zoals opgenomen in het werkplan.

4.3 Bemonstering en analyseresultaten

Zie bijlage 7.6 voor de analyserapporten van het laboratorium en bijlage 7.3 voor de gespecificeerde informatie van de bronnen (bronbladen). In de volgende tabel is een overzicht gepresenteerd van de genomen asbestmonsters en de analyseresultaten:

Bron nr.	Ruimte	Bron	Monster	Certificaat	Type	Analyseresultaat
1	Bouwkundig kanaal	Board	MM01, KM01, KM02, KM03 en KM04	A00033480.1 en A00033923.1	M, K	MM01: 15-30% Amosiet
2	Liftmachinekamer	Remblokken	MM02	A00033480.1	M	15-30% Chrysotiel
3	CV-ruimte 4e verdieping	Golfplaat	MM03	A00033480.1	M	<0,1% (niet aantoonbaar) Geen asbest
4	CV-ruimte 4e verdieping	Flenspakking	MM04	A00033480.1	M	30-60% Chrysotiel
5	CV-ruimte 4e verdieping	Brandwerende plaat	MM05	A00033480.1	M	<0,1% (niet aantoonbaar) Geen asbest
6	Serverruimte 4e verdieping	Kit	MM06	A00033480.1	M	2-5% Anthofylliet
7	Buitengevels	Raampanelen	MM07	A00033480.1	M	10-15% Chrysotiel
13	Buitengevels	Constructieve kit	MM14 en MM16	A00033615.1 en A00033950.1	M	MM14: <0,1% (niet aantoonbaar) Geen asbest MM16: <0,1% (niet aantoonbaar) Geen asbest
8	CV-ruimte kelder	Flenspakking	MM08	A00033480.1	M	30-60% Chrysotiel
9	CV-ruimte kelder	Lijm	MM09 en MM12	A00033480.1 en A00033615.1	M	MM09: 2-5% Chrysotiel MM12: 2-5% Chrysotiel
10	Kelder	Board	MM10	A00033480.1	M	15-30% Amosiet
11	Hal	Brandwerende plaat	MM11	A00033615.1	M	<0,1% (niet aantoonbaar) Geen asbest
12	Wanden	Coating	MM13	A00033615.1	M	<0,1% (niet aantoonbaar) Geen asbest
14	Gashok	Plafond beplating	MM15	A00033615.1	M	15-30% Amosiet
Type: M: materiaalmonster, L: luchtmonster, K: kleefmonster, V: veegmonster, VM(X): visueel waargenomen						

4.4 Overzicht asbest bevattend materiaal

Zie bijlage 7.6 voor de analyserapporten van het laboratorium en bijlage 7.3 voor de gespecificeerde informatie van de bronnen (bronbladen).
Onderstaand worden de aangetroffen asbesthoudende materialen weergegeven:

Bron nr.	Ruimte	Bron	Type asbest	Hoeveel-heid	Bevestiging	Bereikbaarheid	Hecht-gebonden	Structuur	Conditie	Risico-Klasse	Verwijderings-methode	Monster
1	Bouwkundig kanaal	Board	Asbestboard	2 x 2 m²	Geschroefd	Goed bereikbaar	Nee	Open vezelstructuur	Licht beschadigd of verweerd	2A binnen sanering	Containment	MM01 (m), KM01 (k), KM02 (k), KM03 (k) en KM04 (k)
2	Liftmachine-kamer	Remblokken	Asbestcement producten	1 x 2 stuk(s)	Geklemd	Goed bereikbaar	Ja	Gesloten vezelstructuur, maar niet volledig afgeschermd	Licht beschadigd of verweerd	2 binnen sanering	In het geheel inpakken en verwijderen	MM02 (m)
4	CV-ruimte 4e verdieping	Flenspakking	Pakkingen	1 x 67 stuk(s)	Geklemd	Goed bereikbaar	Nee	Constructief afgesloten	Licht beschadigd of verweerd	1 binnen sanering	Constructief inpakken en tijdens sloop verwijderen	MM04 (m)
6	Serverruimte 4e verdieping	Kit	Kit	1 x 0,5 m	Gekit	Goed bereikbaar	Ja	Gesloten vezelstructuur, maar niet volledig afgeschermd	Licht beschadigd of verweerd	2A binnen sanering	Containment	MM06 (m)
7	Buitengevels	Raampanelen	Asbestcement producten	1 x 308 stuk(s)	Geklemd	Goed bereikbaar	Ja	Gesloten vezelstructuur, maar niet volledig afgeschermd	Licht beschadigd of verweerd	1 buiten-sanering	In het geheel inpakken en verwijderen	MM07 (m)
8	CV-ruimte kelder	Flenspakking	Pakkingen	1 x 12 stuk(s)	Geklemd	Goed bereikbaar	Nee	Constructief afgesloten	Licht beschadigd of verweerd	1 binnen sanering	Constructief inpakken en tijdens sloop verwijderen	MM08 (m)
9	CV-ruimte kelder, gehele gebouw	Lijm/kit	Kit	1 x 915 m	Gesmeerd	Goed bereikbaar	Ja	Gesloten vezelstructuur, maar niet volledig afgeschermd	Licht beschadigd of verweerd	1 binnen sanering	Constructief inpakken en tijdens sloop verwijderen	MM09 (m) en MM12 (m)
10	Kelder	Board	Asbestboard	1 x 0,5 m²	Gelijmd	Goed bereikbaar	Nee	Open vezelstructuur	Licht beschadigd of verweerd	2A binnen sanering	Containment	MM10 (m)
14	Gashok	Plafond beplating	Asbestboard	1 x 2 m²	Gespijkerd	Goed bereikbaar	Nee	Open vezelstructuur	Niet beschadigd of verweerd	2A binnen sanering	Containment	MM15 (m)

4.5 Overzicht niet asbest bevattend materiaal

Onderstaand worden de aangetroffen **niet**-asbesthoudende materialen weergegeven:

Bron nr.	Ruimte	Bron	Monster
3	CV-ruimte 4e verdieping	Golfplaat	MM03 (m)
5	CV-ruimte 4e verdieping	Brandwerende plaat	MM05 (m)
11	Hal	Brandwerende plaat	MM11 (m)
12	Wanden	Coating	MM13 (m)
13	Buitengevels	Constructieve kit	MM14 (m) en MM16 (m)

4.6 Plaatsen waar niet op asbest is geïnventariseerd

In onderstaande tabel worden de project specifieke beperkingen en uitsluitingen van deze inventarisatie weergegeven.

Type	Locatie	Materiaal	Waar te verwachten	Aanvullend onderzoek noodzakelijk
Beperking	Bouwkundige kanalen en leidingschachten	Asbestboard, lijm/kit	-	Aanvullend onderzoek naar beperkingen voorafgaand aan sloop
Beperking	Archiefruimte kelder	Diverse toepassingen	-	Aanvullend onderzoek naar beperkingen voorafgaand aan sloop
Beperking	Traforuimte	O.a. plafondbeplating	-	Aanvullend onderzoek naar beperkingen voorafgaand aan sloop

5 Indeling in Risicoklassen bij verwijdering

Tijdens het onderzoek zijn de Risicoklassen vastgesteld die van toepassing zijn bij verwijdering van de asbesthoudende toepassingen. Zie bijlage 7.9 voor de weergave van de SMA-rt risicoklassebepaling.

De Risicoklassen worden in de onderstaande tabel weergegeven:

Bron nr.	Ruimte	Bron	Risico-klasse	Toelichting
1	Bouwkundig kanaal	Board	2A	Type sanering: Containment Saneringsurgentie: Saneren op korte termijn niet noodzakelijk. Containment RK2A - ex RK3
2	Liftmachinekamer	Remblokken	2	Type sanering: In het geheel inpakken en verwijderen Saneringsurgentie: Saneren op korte termijn niet noodzakelijk. Containment RK2
4	CV-ruimte 4e verdieping	Flenspakking	1	Type sanering: Constructief inpakken en tijdens sloop verwijderen Saneringsurgentie: Saneren op korte termijn niet noodzakelijk. Risicoklasse 1
6	Serverruimte 4e verdieping	Kit	2A	Type sanering: Containment Saneringsurgentie: Saneren op korte termijn niet noodzakelijk. Containment RK2A
7	Buitengevels	Raampanelen	1	Type sanering: In het geheel inpakken en verwijderen Saneringsurgentie: Saneren op korte termijn niet noodzakelijk. Openlucht RK1
8	CV-ruimte kelder	Flenspakking	1	Type sanering: Constructief inpakken en tijdens sloop verwijderen Saneringsurgentie: Saneren op korte termijn niet noodzakelijk. Risicoklasse 1
9	CV-ruimte kelder	Lijm	1	Type sanering: Constructief inpakken en tijdens sloop verwijderen Saneringsurgentie: Saneren op korte termijn niet noodzakelijk. Risicoklasse 1
10	Kelder	Board	2A	Type sanering: Containment Saneringsurgentie: Saneren op korte termijn niet noodzakelijk. Containment RK2A - ex RK3
14	Gashok	Plafond beplating	2A	Type sanering: Containment Saneringsurgentie: Saneren op korte termijn niet noodzakelijk. Containment RK2A - ex RK3

6 Conclusie

In opdracht van [redacted] namens Slokker Vastgoed bv is er door [redacted] ([redacted] van Westebring Asbestinventarisatie en Advies op 6,7 en 12 februari 2020 een asbestinventarisatie uitgevoerd op de locatie [redacted] te Zwolle (gemeente Zwolle).

Geadviseerd wordt bij toekomstige bouw/sloop/renovatie van het onderzochte object de aangetroffen asbesthoudende toepassingen te saneren.

Wij wijzen u op de verplichting de sanering te laten uitvoeren door een erkend asbestsaneringsbedrijf. Een erkend asbestsaneringsbedrijf beschikt over een SC-530 certificaat.

Een aanvullend onderzoek naar de beperkingen in de rapportage wordt geadviseerd voorafgaand aan sloop van het gebouw.

De ruimte op de 3e verdieping waar het bouwkundige kanaal is geopend is afgesloten en niet toegankelijk. Geadviseerd wordt de ruimte afgesloten te houden en niet te betreden.

Geadviseerd wordt om de beheerders van het complex evenals te werk gestelde aannemers en installateurs op de hoogte te stellen van de bevindingen van dit onderzoek.

7 Bijlagen

Bijlage 7.1: Tekeningen en schetsen

Project nummer :WAI-20020

Opdrachtgever :V.O.F. Zwolle Schuttevaer

Locatie :Schuttevearkade 80-88

8021 DB Zwolle

Datum onderzoek:06, 07, 12-02-2020



Onderzoeksgebied

O

N Z

W

Project nummer :WAI-20020

Opdrachtgever :V.O.F. Zwolle Schuttevaer

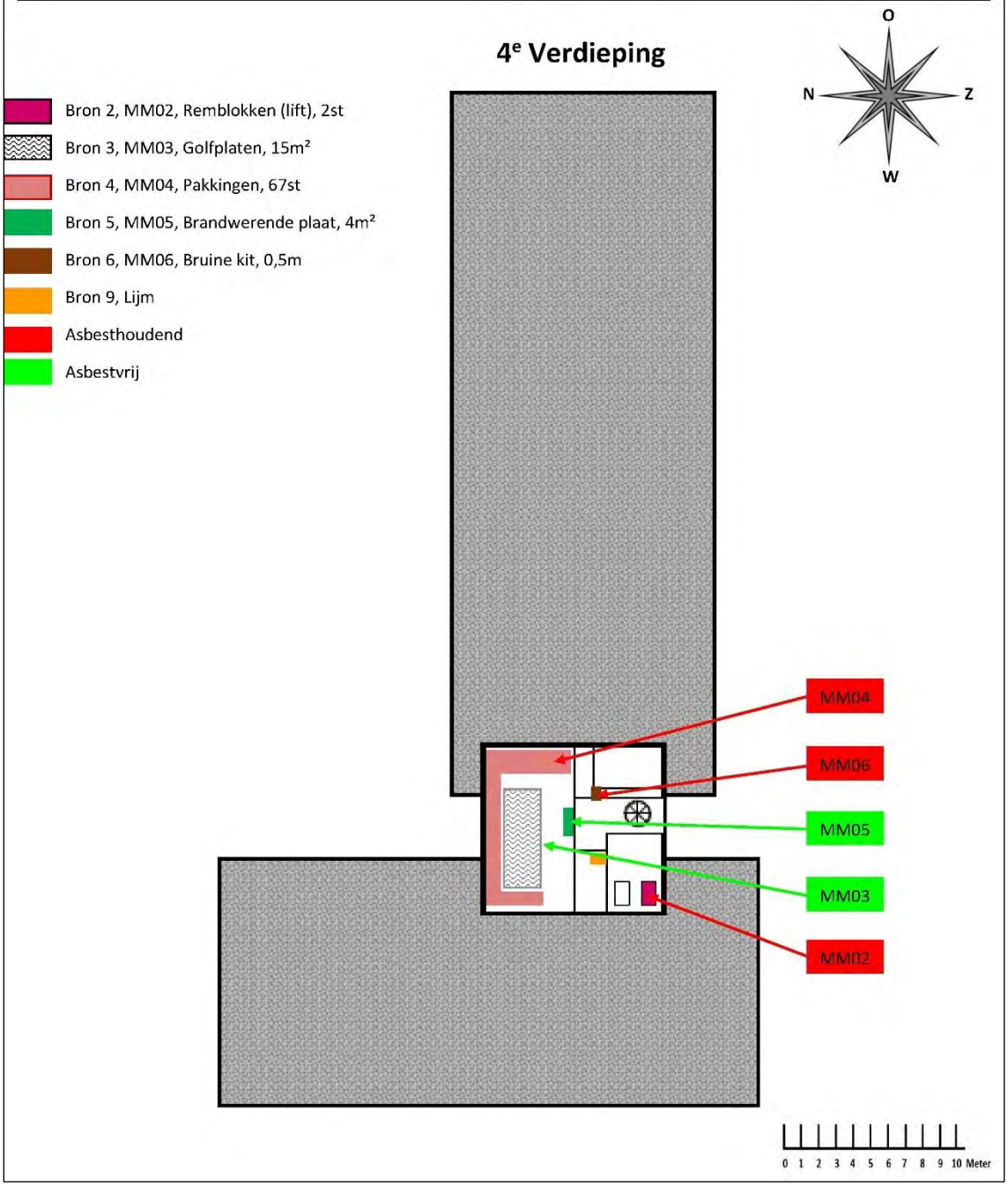
Locatie :Schuttevearkade 80-88

8021 DB Zwolle

Datum onderzoek:06, 07, 12-02-2020

Westebring
asbest inventarisatie
&
advies

4e Verdieping



Project nummer :WAI-20020

Opdrachtgever :V.O.F. Zwolle Schuttevaer

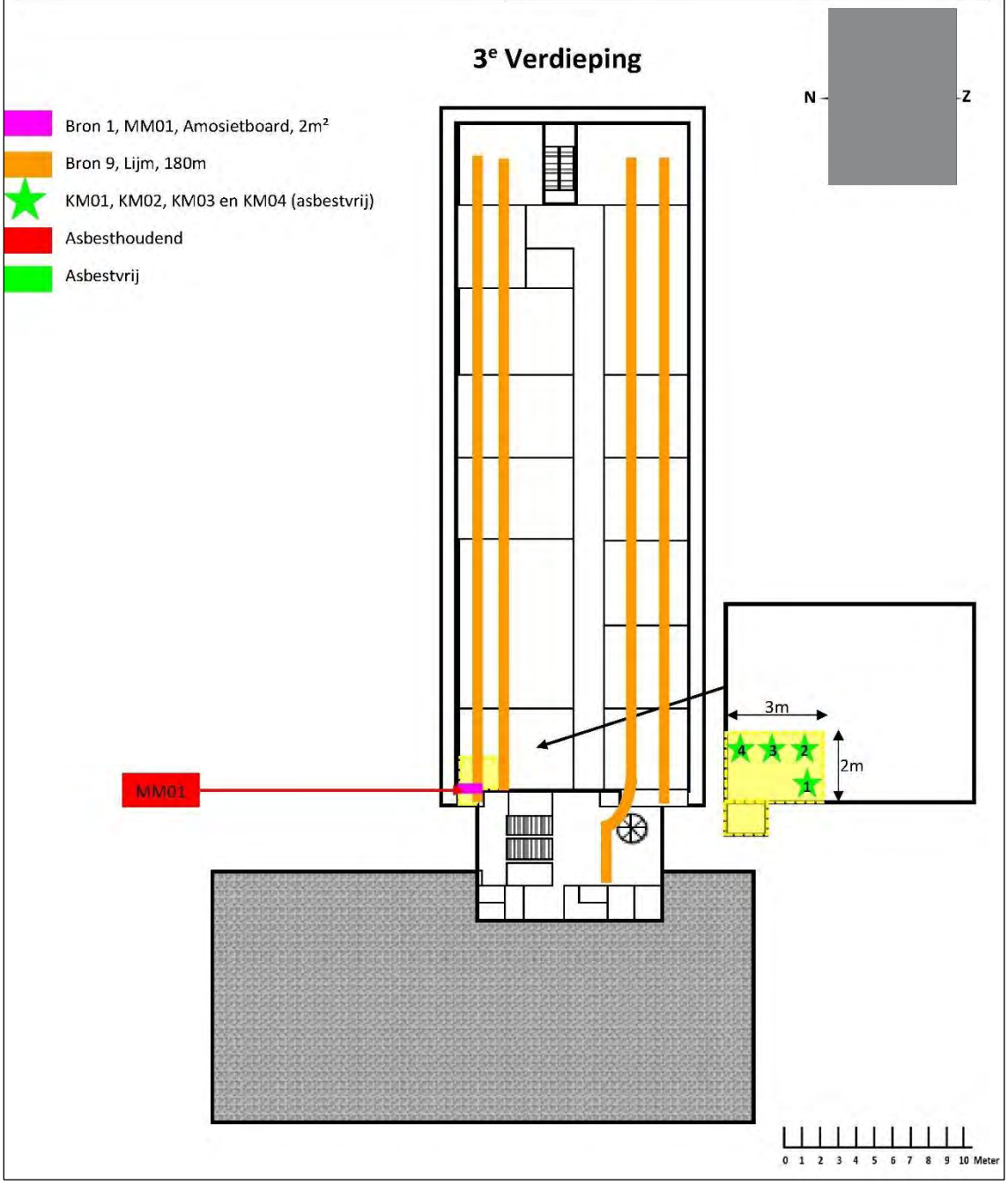
Locatie :Schuttevearkade 80-88

8021 DB Zwolle

Datum onderzoek:06, 07, 12-02-2020

Westebring
asbest inventarisatie
&
advies

3e Verdieping



Project nummer :WAI-20020

Opdrachtgever :V.O.F. Zwolle Schuttevaer

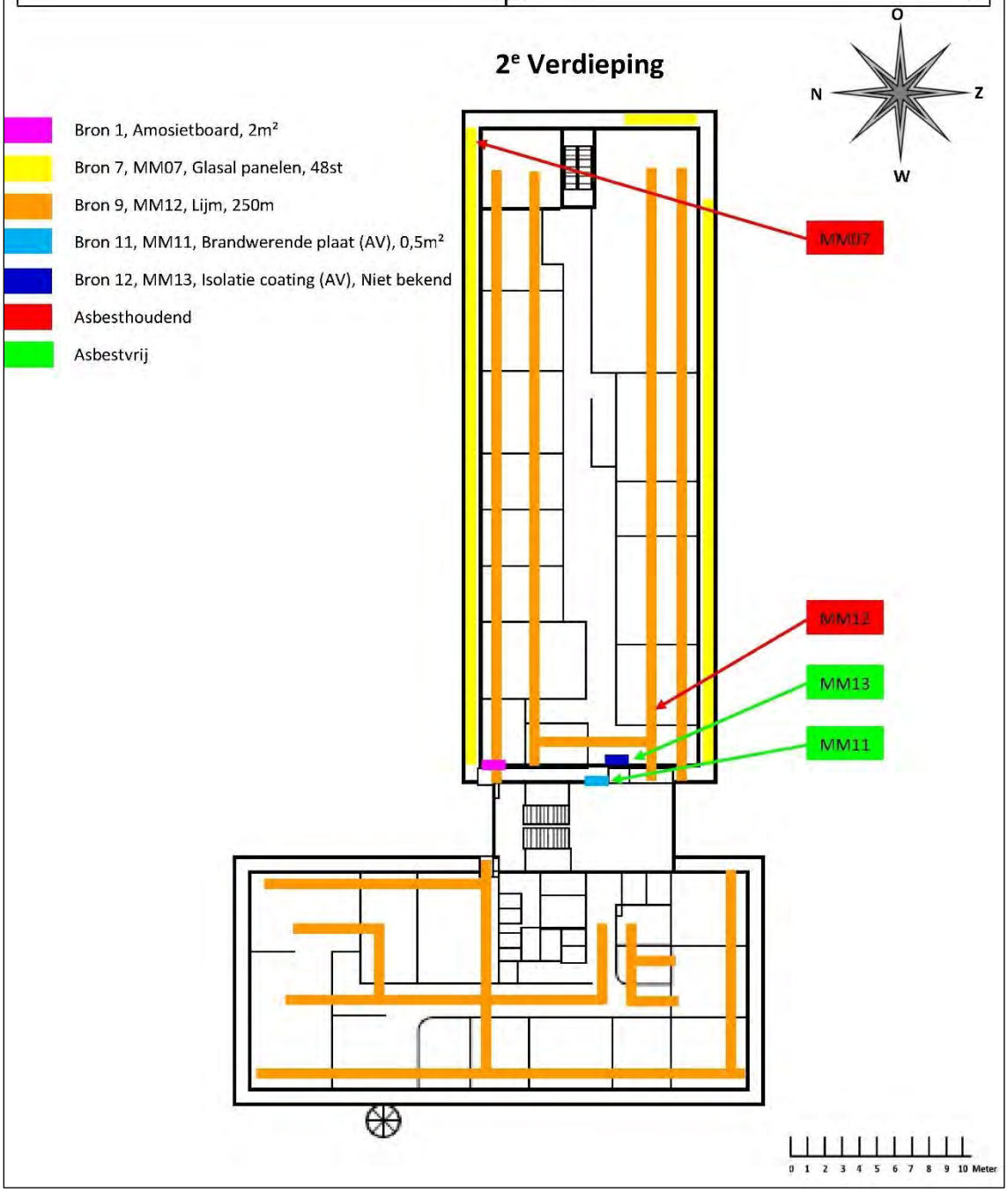
Locatie :Schuttevearkade 80-88

8021 DB Zwolle

Datum onderzoek:06, 07, 12-02-2020

Westebring
asbest inventarisatie
&
advies

2e Verdieping



Project nummer :WAI-20020

Opdrachtgever :V.O.F. Zwolle Schuttevaer

Locatie :Schuttevearkade 80-88

8021 DB Zwolle

Datum onderzoek:06, 07, 12-02-2020

1e Verdieping

O

N Z

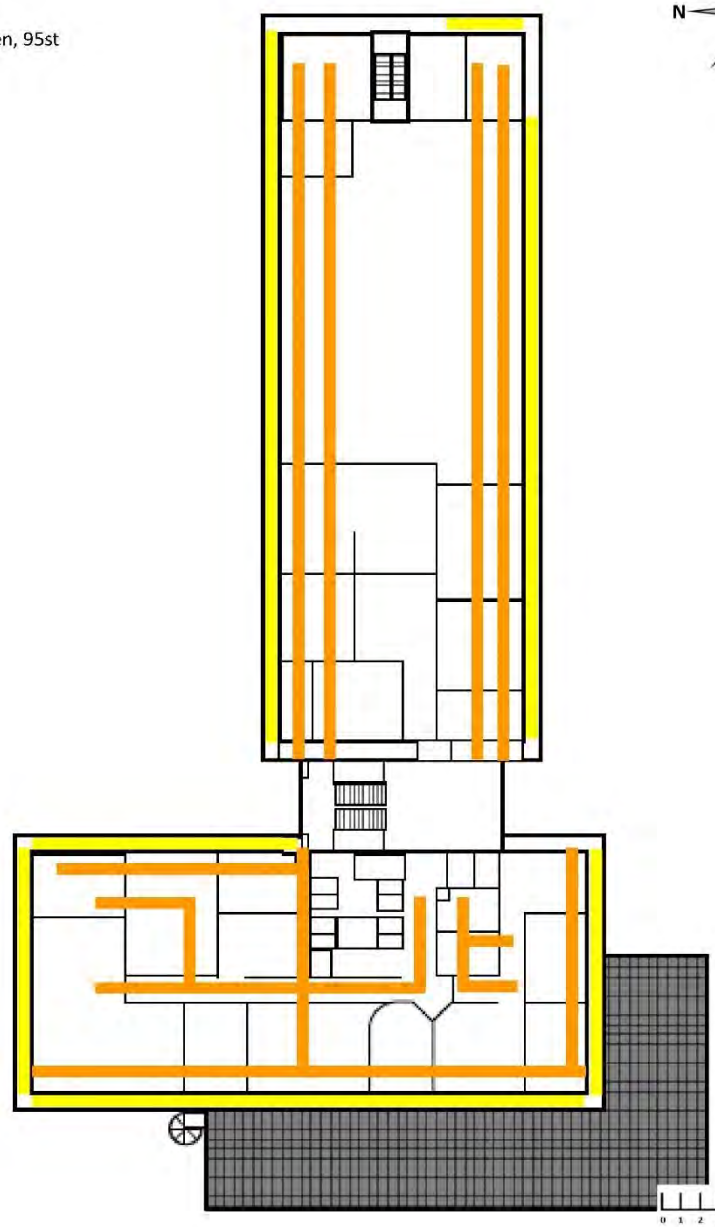
W

Bron 7, Glasal panelen, 95st

Bron 9, Lijm, 250m

Asbesthoudend

Asbestvrij



Project nummer :WAI-20020

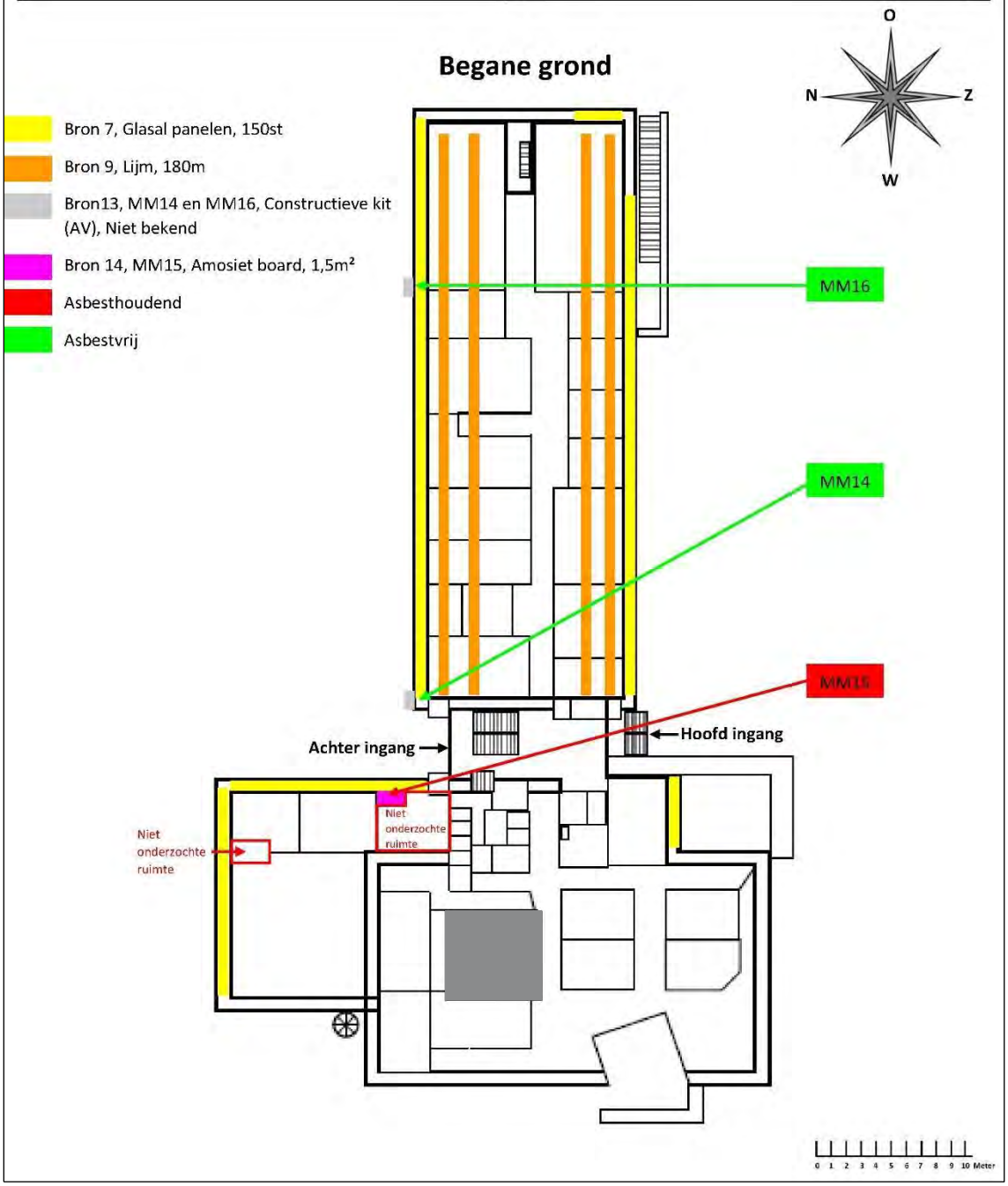
Opdrachtgever :V.O.F. Zwolle Schuttevaer

Locatie :Schuttevearkade 80-88

8021 DB Zwolle

Datum onderzoek:06, 07, 12-02-2020

Westebring
asbest inventarisatie
&
advies



Project nummer :WAI-20020

Opdrachtgever :V.O.F. Zwolle Schuttevaer

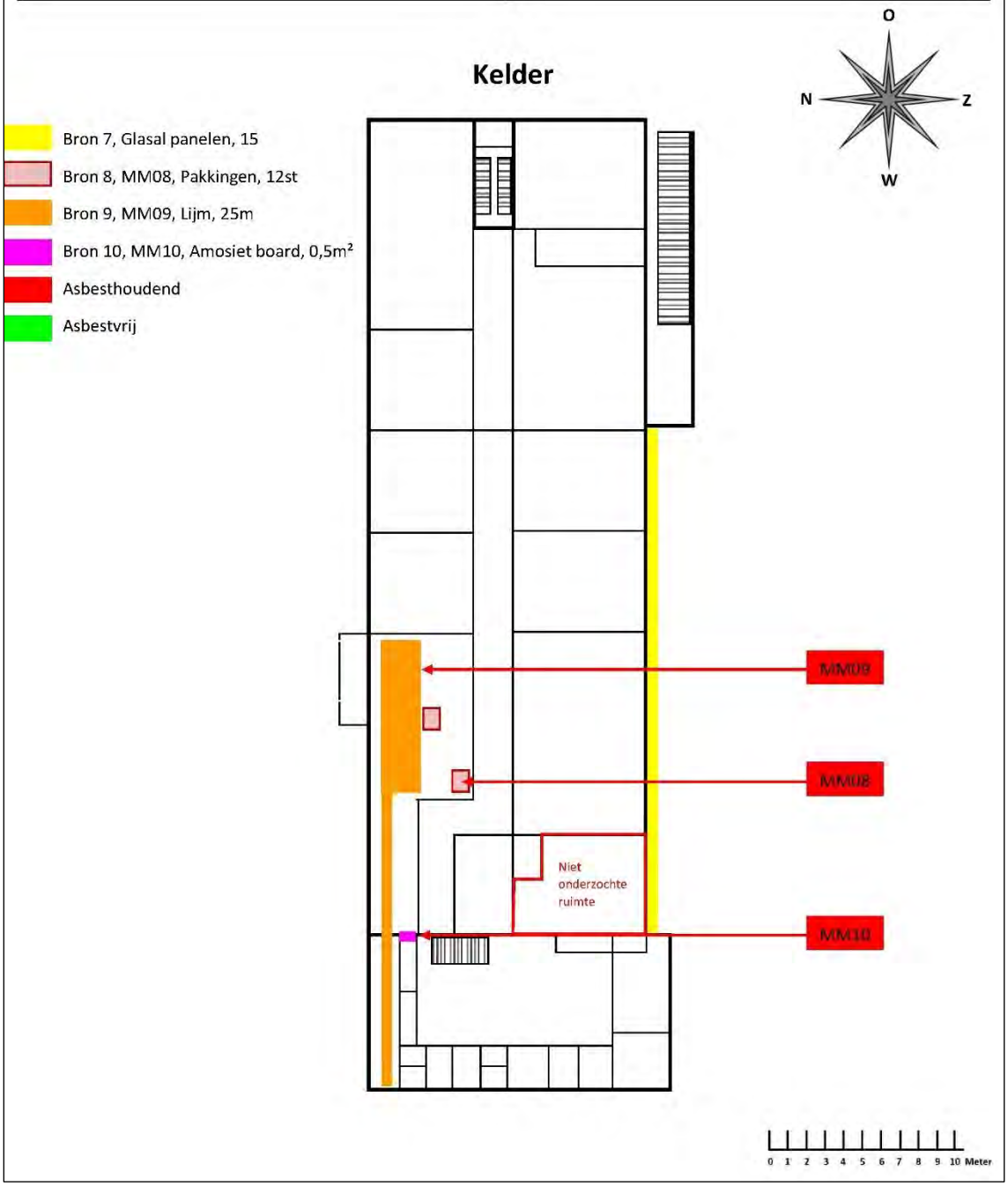
Locatie :Schuttevearkade 80-88

8021 DB Zwolle

Datum onderzoek:06, 07, 12-02-2020

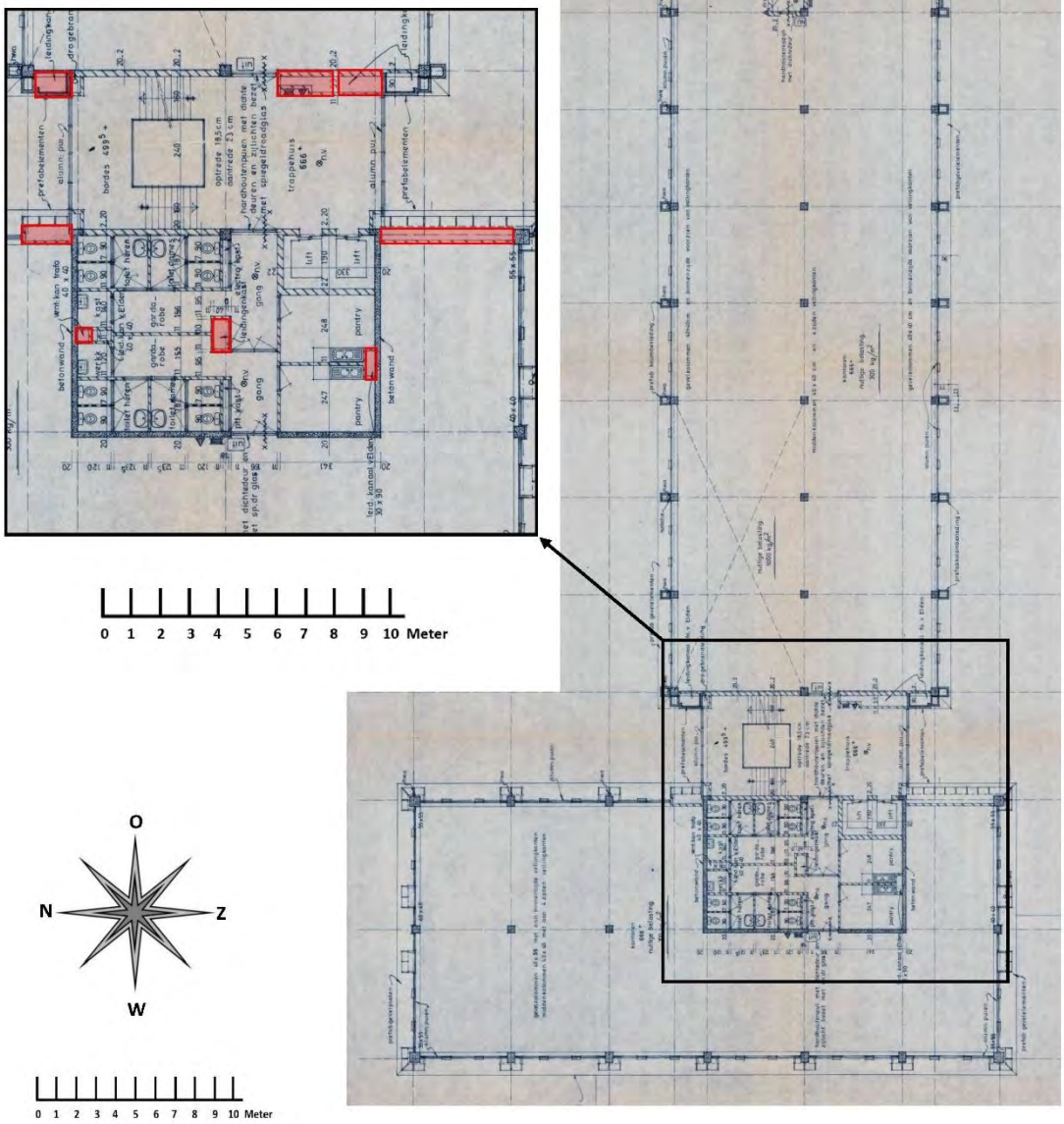
Westebring
asbest inventarisatie
&
advies

Kelder



Project nummer :WAI-20020 Opdrachtgever :V.O.F. Zwolle Schuttevaer Locatie :Schuttevearkade 80-88 8021 DB Zwolle Datum onderzoek:06, 07, 12-02-2020	

Niet of nog nader te onderzoeken kanalen.



kadaster

Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Schuttevaerkade 88 Zwolle



Pand	
ID	0193100000062624
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1976
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	01-03-2010
Documentdatum	07-04-2004
Documentnummer	033001589
Mutatiedatum	23-06-2010

Verblijfsobject	
ID	0193010000091931
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	kantoorfunctie
Oppervlakte	291 m2
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	16-08-2010

Bijlage 7.2: Deskresearch

Desk researchbronnen en verkregen informatie:

Titel	Informatie
Interview aannemers	Opdracht en projectinformatie
Rapportages	Rapportage asbestinventarisatie van Asbestinventarisatiebureau Dufornee uit 2015
Tekeningen	Bouwtekeningen en bestekken
Kadastrale tekening	BAG-viewer

Op basis van de resultaten van de deskresearch en interviews bestaan er aanwijzingen voor de aanwezigheid van asbesthoudende toepassingen in het onderzochte object. Het betreft pakkingen in de cv-installatie.

Het vooronderzoek voldoet aan de gestelde eisen.

De bouw van het pand is in hoofdlijn als volgt te beschrijven:

Type Bouw:	Beton
Dak:	Bitumen
Schoorsteen:	Geen
Eindpijp:	Nvt
Dakkapel:	Nvt
Hemelwaterafvoer:	PVC
Boeidelen:	Nvt
Panelen:	Gevelpanelen beton, raampanelen Glasal
Afdekplaat Watermeterput:	Nvt
Aantal bouwlagen:	5
Type vloer:	Beton
Type vloerluik:	Nvt
Kruipruimte riolering:	PVC
Plaats vloerluik:	Nvt
Vloerbedekking:	Nvt
Binnenwanden:	Gemetseld
Plafonds:	Systeemplafonds
Ventilatiekanaal Keuken:	Nvt
Ventilatiekanaal WC:	Nvt
Ventilatiekanalen badkamer:	Nvt
Drempels:	Natuursteen
Vensterbanken:	Nvt
Dakconstructie:	Plat dak met Bitumen
Verwarmingsinstallatie:	Nvt
Verwarmingsinstallatie:	In technische ruimten

Volgens verschillende documenten en BAG-viewer is het gebouw gebouwd rond 1976.

Zover bekend zijn er op de locatie geen recente asbestsaneringen uitgevoerd.

Bijlage 7.3: Bronbladen met foto's

Bronnummer	**1**
Bron	**Board**
Monsternummer	MM01, KM01, KM02, KM03 en KM04
Locatie	Bouwkundig kanaal
Materiaal	Asbestboard
Betreft:	Asbesthoudend
Analyseresultaten	MM01: 15-30% Amosiet
Hoeveelheid	2 x 2 m² (2m2 op 3e en 2m2 op 2e waargenomen)
Bevestigingsmethode	Geschroefd
Bereikbaarheid	Goed bereikbaar
Binding	Niet-hechtgebonden
Hoedanigheid	Licht beschadigd of verweerd
Oppervlaktestructuur	Open vezelstructuur
Risicoklasse	2A
Verwijderingsmethode	Containment
Urgentie:	Saneren op korte termijn niet noodzakelijk
Conclusies en/of aanbevelingen; Omdat de betimmering van het bouwkundige kanaal ooit is verwijderd is het Amosietboard enigszins beschadigd. Middels kleefmonsters is vastgesteld dat geen verontreiniging is ontstaan en is een gebied ingekaderd. De ruimte is in overleg met de opdrachtgever afgesloten.	
	
Foto 1 | Foto voor bron Board	Foto 2 | Foto voor bron Board
	
Foto 3 | Foto voor bron Board	Foto 4 | Foto voor bron Board

Bronnummer	2
Bron	**Remvoering**
Monsternummer	MM02
Locatie	Liftmachinekamer
Materiaal	Asbestcement producten
Betreft:	Asbesthoudend
Analyseresultaten	15-30% Chrysotiel
Hoeveelheid	1 x 2 stuk(s)
Bevestigingsmethode	Geklemd
Bereikbaarheid	Goed bereikbaar
Binding	Hechtgebonden
Hoedanigheid	Licht beschadigd of verweerd
Oppervlaktestructuur	Gesloten vezelstructuur, maar niet volledig afgeschermd
Risicoklasse	2
Verwijderingsmethode	In het geheel inpakken en verwijderen/demontage
Urgentie:	Saneren op korte termijn niet noodzakelijk
Conclusies en/of aanbevelingen; saneren voorafgaand aan sloop of renovatie, maar saneren op korte termijn niet noodzakelijk.	
In de liftmachinekamer zijn 2 liftmotoren aanwezig. Van de ene motor (de rechter bij binnenkomst) zijn de remvoeringen vervangen in 2018 volgens het liftboek en de aanwezige monteur. Een foto van de aantekening in het liftboek is weergegeven bij de projectfoto's.	



Foto 5 | Foto voor bron Remvoering

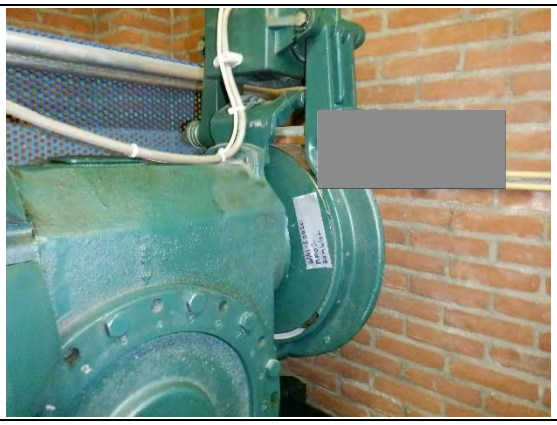


Foto 6 | Foto voor bron Remvoering



Foto 7 | Foto voor bron Remvoering

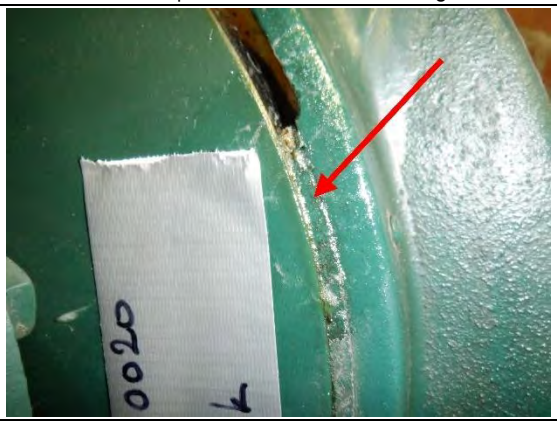


Foto 8 | Foto voor bron Remvoering

Bronnummer	4
Bron	**Flenspakking**
Monsternummer	MM04
Locatie	CV-ruimte 4e verdieping
Materiaal	Pakkingen
Betreft:	Asbesthoudend
Analyseresultaten	30-60% Chrysotiel
Hoeveelheid	1 x 67 stuk(s)
Bevestigingsmethode	Geklemd
Bereikbaarheid	Goed bereikbaar
Binding	Niet-hechtgebonden
Hoedanigheid	Licht beschadigd of verweerd
Oppervlaktestructuur	Constructief afgesloten
Risicoklasse	1
Verwijderingsmethode	Constructief inpakken en tijdens sloop verwijderen
Urgentie:	Saneren op korte termijn niet noodzakelijk
Conclusies en/of aanbevelingen; saneren voorafgaand aan sloop of renovatie, maar saneren op korte termijn niet noodzakelijk.	
Wanneer de flenzen in geheel worden verwijderd kan verwijdering in RK1	



Foto 11 | Foto voor bron Flenspakking



Foto 12 | Foto voor bron Flenspakking

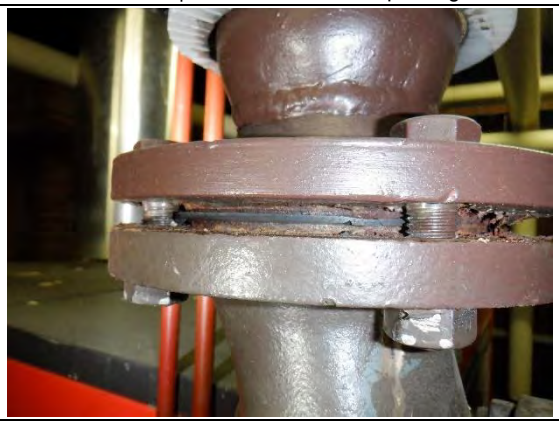


Foto 13 | Foto voor bron Flenspakking

Bronnummer	**6**
Bron	**Kit**
Monsternummer	MM06
Locatie	Serverruimte 4e verdieping
Materiaal	Kit
Betreft:	Asbesthoudend
Analyseresultaten	2-5% Anthofylliet
Hoeveelheid	1 x 0,5 m
Bevestigingsmethode	Gekit
Bereikbaarheid	Goed bereikbaar
Binding	Hechtgebonden
Hoedanigheid	Licht beschadigd of verweerd
Oppervlaktestructuur	Gesloten vezelstructuur, maar niet volledig afgeschermd
Risicoklasse	2A
Verwijderingsmethode	Containment
Urgentie:	Saneren op korte termijn niet noodzakelijk
Conclusies en/of aanbevelingen; saneren voorafgaand aan sloop of renovatie, maar saneren op korte termijn niet noodzakelijk.	
	
Foto 16 | Foto voor bron Kit	Foto 17 | Foto voor bron Kit

Bronnummer	7
Bron	**Raampanelen**
Monsternummer	MM07
Locatie	Buitengevels
Materiaal	Asbestcement producten
Betreft:	Asbesthoudend
Analyseresultaten	10-15% Chrysotiel
Hoeveelheid	1 x 308 stuk(s)
Bevestigingsmethode	Geklemd
Bereikbaarheid	Goed bereikbaar
Binding	Hechtgebonden
Hoedanigheid	Licht beschadigd of verweerd
Oppervlaktestructuur	Gesloten vezelstructuur, maar niet volledig afgeschermd
Risicoklasse	1
Verwijderingsmethode	In het geheel inpakken en verwijderen
Urgentie:	Saneren op korte termijn niet noodzakelijk
Conclusies en/of aanbevelingen; saneren voorafgaand aan sloop of renovatie, maar saneren op korte termijn niet noodzakelijk.	
Op de situatieschetsen zijn de hoeveelheden per verdieping weergegeven. De panelen zijn geklemd met een aluminium glaslatten en een rubber strip. Bij verwijdering in geheel kan sanering in RK1.	



Foto 18 | Foto voor bron Raampanelen

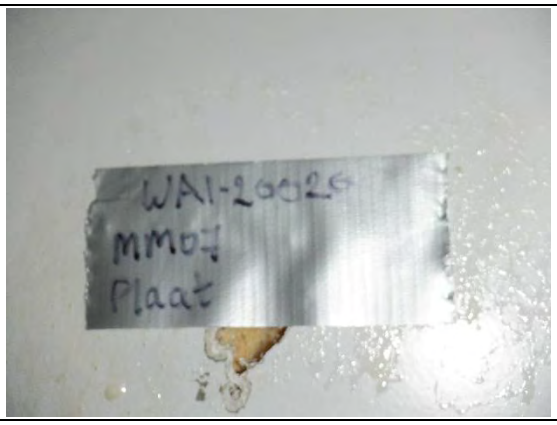


Foto 19 | Foto voor bron Raampanelen



Foto 20 | Foto voor bron Raampanelen



Foto 21 | Foto voor bron Raampanelen

Bronnummer	**8**
Bron	**Flenspakking**
Monsternummer	MM08
Locatie	CV-ruimte kelder
Materiaal	Pakkingen
Betreft:	Asbesthoudend
Analyseresultaten	30-60% Chrysotiel
Hoeveelheid	1 x 12 stuk(s)
Bevestigingsmethode	Geklemd
Bereikbaarheid	Goed bereikbaar
Binding	Niet-hechtgebonden
Hoedanigheid	Licht beschadigd of verweerd
Oppervlaktestructuur	Constructief afgesloten
Risicoklasse	1
Verwijderingsmethode	Constructief inpakken en tijdens sloop verwijderen
Urgentie:	Saneren op korte termijn niet noodzakelijk
Conclusies en/of aanbevelingen; saneren voorafgaand aan sloop of renovatie, maar saneren op korte termijn niet noodzakelijk.	
Wanneer de flenzen in geheel worden verwijderd kan verwijdering in RK1	
	
Foto 22 | Foto voor bron Flenspakking	Foto 23 | Foto voor bron Flenspakking

Bronnummer	**9**
Bron	**Lijm**
Monsternummer	MM09 en MM12
Locatie	CV-ruimte kelder
Materiaal	Kit
Betreft:	Asbesthoudend
Analyseresultaten	MM09: 2-5% Chrysotiel MM12: 2-5% Chrysotiel
Hoeveelheid	1 x 915 m
Bevestigingsmethode	Gesmeerd
Bereikbaarheid	Goed bereikbaar
Binding	Hechtgebonden
Hoedanigheid	Licht beschadigd of verweerd
Oppervlaktestructuur	Gesloten vezelstructuur, maar niet volledig afgeschermd
Risicoklasse	1
Verwijderingsmethode	Constructief inpakken en tijdens sloop verwijderen
Urgentie:	Saneren op korte termijn niet noodzakelijk
Conclusies en/of aanbevelingen; saneren voorafgaand aan sloop of renovatie, maar saneren op korte termijn niet noodzakelijk.	
Op de situatieschetsen zijn het aantal strekkende meters van de installatie per verdieping weergegeven. De hoeveelheid is bepaald aan de hand van eigen waarneming en informatie van de bestektekeningen.	
Verwijdering van de bron in RK1 wanneer de asbesthoudende bron, welke is aangebracht op de verbindingen in de installatie, kan worden verwijderd zonder schade of breuk aan het asbesthoudende materiaal.	
	
Foto 24 | Foto voor bron Lijm	Foto 25 | Foto voor bron Lijm

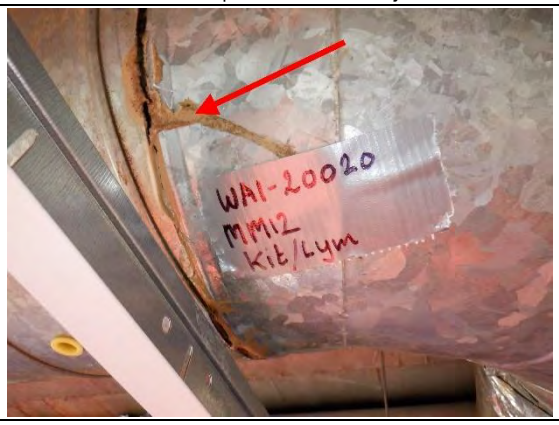



Foto 26 | Foto voor bron Lijm	

Bronnummer	**10**
Bron	**Board**
Monsternummer	MM10
Locatie	Kelder
Materiaal	Asbestboard
Betreft:	Asbesthoudend
Analyseresultaten	15-30% Amosiet
Hoeveelheid	1 x 0,5 m²
Bevestigingsmethode	Gelijmd
Bereikbaarheid	Goed bereikbaar
Binding	Niet-hechtgebonden
Hoedanigheid	Licht beschadigd of verweerd
Oppervlaktestructuur	Open vezelstructuur
Risicoklasse	2A
Verwijderingsmethode	Containment
Urgentie:	Saneren op korte termijn niet noodzakelijk
Conclusies en/of aanbevelingen; saneren voorafgaand aan sloop of renovatie, maar saneren op korte termijn niet noodzakelijk.	
	
Foto 27 | Foto voor bron Board	Foto 28 | Foto voor bron Board

Bronnummer	14
Bron	**Plafond beplating**
Monsternummer	MM15
Locatie	Gashok
Materiaal	Asbestboard
Betreft:	Asbesthoudend
Analyseresultaten	15-30% Amosiet
Hoeveelheid	1 x 2 m²
Bevestigingsmethode	Gespijkerd
Bereikbaarheid	Goed bereikbaar
Binding	Niet-hechtgebonden
Hoedanigheid	Niet beschadigd of verweerd
Oppervlaktestructuur	Open vezelstructuur
Risicoklasse	2A
Verwijderingsmethode	Containment
Urgentie:	Saneren op korte termijn niet noodzakelijk
Conclusies en/of aanbevelingen; saneren voorafgaand aan sloop of renovatie, maar saneren op korte termijn niet noodzakelijk.	



Foto 38 | Foto voor bron Plafond beplating



Foto 39 | Foto voor bron Plafond beplating



Foto 40 | Foto voor bron Plafond beplating

Technische installaties

Bronnummer	2
Bron	**Cv-ketels Remeha Gas 5D-HR en 5D-XR**
Betreft:	Asbestvrij
Locatie	CV-ruimte
Bouwjaar:	1994
Materiaal	-
Hoeveelheid	2 stuk(s)
Bevestigingsmethode	-
Bereikbaarheid	Goed bereikbaar
Binding	-
Hoedanigheid	-
Verwijderingsmethode	-
Conclusies en/of aanbevelingen; Beide cv-ketels zijn asbestvrij	



Foto 5 | Foto voor bron Cv-ketels

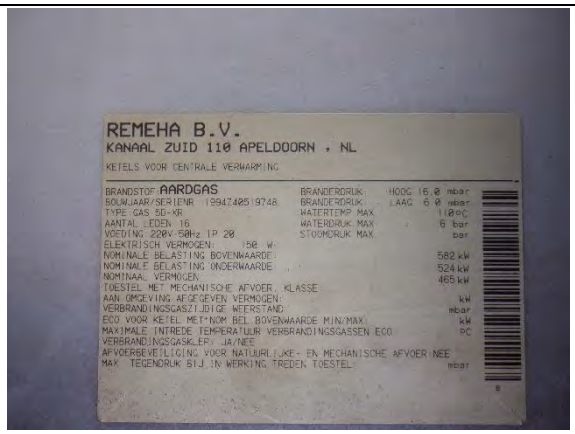
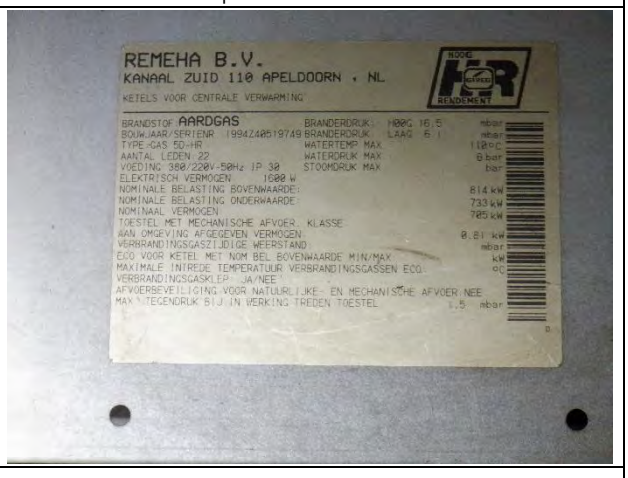


Foto 6 | Foto voor bron Cv-ketels



Foto 7 | Foto voor bron Cv-ketels



Niet asbesthoudende bronnen

Bronnummer	**3**
Bron	**Golfplaat**
Monsternummer	MM03
Locatie	CV-ruimte 4e verdieping
Materiaal	Vezelcement golfplaat
Analyseresultaten	<0,1% (niet aantoonbaar) Geen asbest
Hoeveelheid	1 x 15 m²
Bevestigingsmethode	Ingestort
Conclusies en/of aanbevelingen	
	
Foto 9 | Foto voor bron Golfplaat	Foto 10 | Foto voor bron Golfplaat

Bronnummer	5
Bron	**Brandwerende plaat**
Monsternummer	MM05
Locatie	CV-ruimte 4e verdieping
Materiaal	Vezelplaat
Analyseresultaten	<0,1% (niet aantoonbaar) Geen asbest
Hoeveelheid	1 x 4 m²
Bevestigingsmethode	Geschroefd
Conclusies en/of aanbevelingen	
	
Foto 14 | Foto voor bron Brandwerende plaat	Foto 15 | Foto voor bron Brandwerende plaat

Bronnummer	11
Bron	**Brandwerende plaat**
Monsternummer	MM11
Locatie	Hal
Materiaal	Vezelplaat
Analyseresultaten	<0,1% (niet aantoonbaar) Geen asbest
Hoeveelheid	1 x 0,5 m²
Bevestigingsmethode	Geschroefd
Conclusies en/of aanbevelingen	

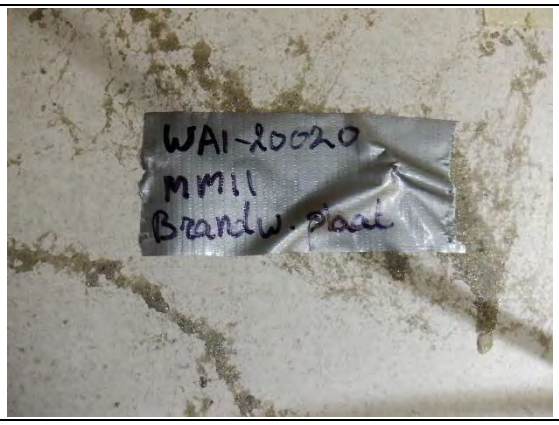


Foto 29 | Foto voor bron Brandwerende plaat



Foto 30 | Foto voor bron Brandwerende plaat



Foto 31 | Foto voor bron Brandwerende plaat

Bronnummer	12
Bron	**Coating**
Monsternummer	MM13
Locatie	Wanden
Materiaal	Coating
Analyseresultaten	<0,1% (niet aantoonbaar) Geen asbest
Hoeveelheid	1 x 1000 m²
Bevestigingsmethode	Gesmeerd
Conclusies en/of aanbevelingen	



Foto 32 | Foto voor bron Coating

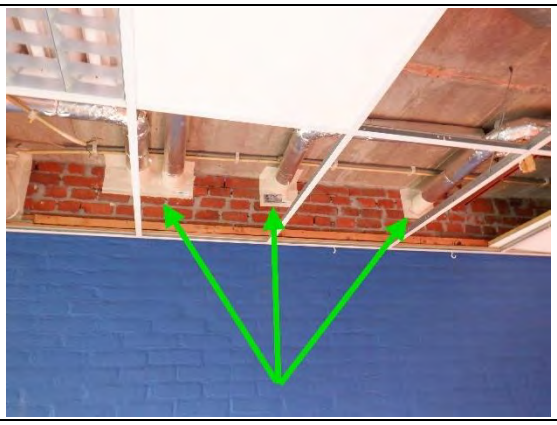


Foto 33 | Foto voor bron Coating

Bronnummer	13
Bron	**Constructieve kit**
Monsternummer	MM14 en MM16
Locatie	Buitengevels
Materiaal	Kitten
Analyseresultaten	MM14: <0,1% (niet aantoonbaar) Geen asbest MM16: <0,1% (niet aantoonbaar) Geen asbest
Hoeveelheid	1 x 1000 m
Bevestigingsmethode	Gesmeerd
Conclusies en/of aanbevelingen	



Foto 34 | Foto voor bron Constructieve kit



Foto 35 | Foto voor bron Constructieve kit

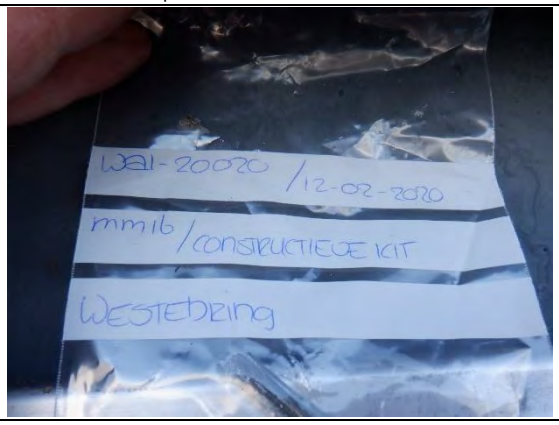


Foto 36 | Foto voor bron Constructieve kit

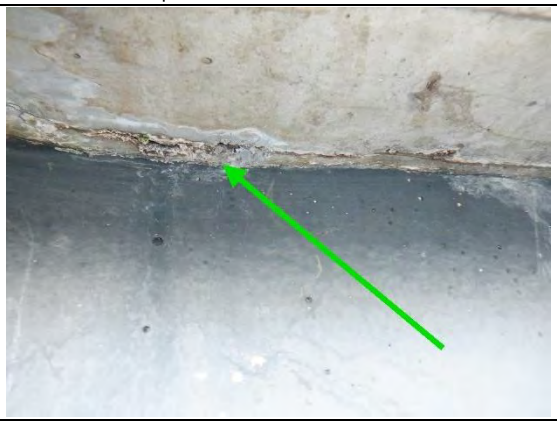


Foto 37 | Foto voor bron Constructieve kit

Bijlage 7.4: Projectfoto's

Onderstaand worden de projectfoto's weergegeven.



Foto project



Foto opengewerkte gevel



Foto ruimte tussen metselwerk en betonelementen gevel



Foto



Foto aansluiting kozijn en gevel



Foto ruimte tussen verlaagd plafond en zolder



Foto fietsenberging



Foto niet verdachte vezelplaat als ondervloer kelder

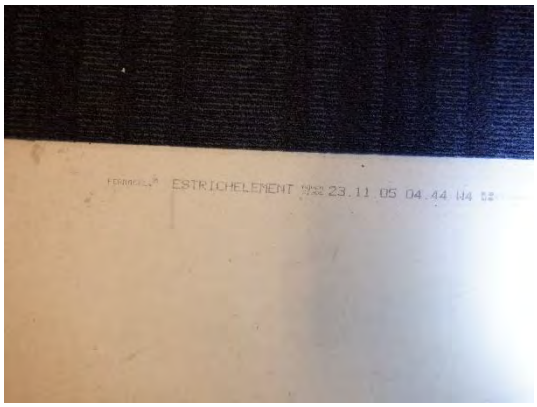


Foto vezelplaat kelder



Foto niet verdachte vezelplaat in noodtrappenhuis



Foto niet verdachte dorpels

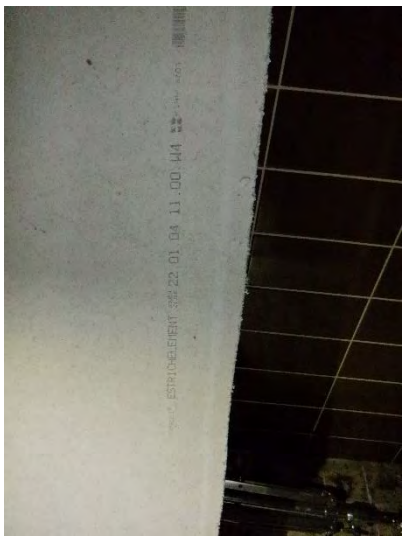


Foto vezelplaat noodtrappenhuis



Foto afwerking 4e verdieping trespa



Foto houten beplating achter de trespa afwerking

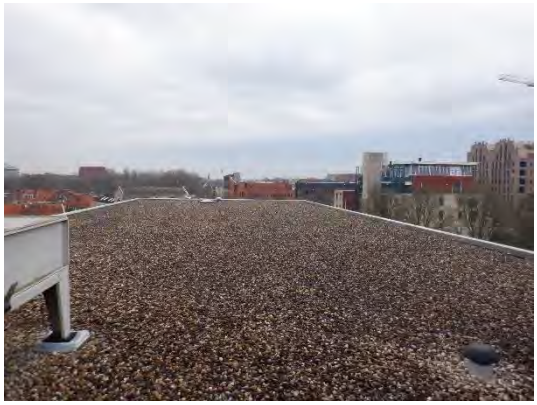


Foto dak met niet verdachte dakbedekking



Foto project



Foto pui in de hal



Foto liftschacht



Foto toegang liftschacht



Foto opengebroken bouwkundig kanaal



Foto binnenzijde bouwkundig kanaal



Foto pvc-hemelwaterafvoer achter betimmering buitenzijde



Foto project



Foto kruipruimte



Foto kruipruimte



Foto kruipruimte met systeemvloer



Foto ruimte tussen verlaagd plafond en zolder



Foto opengewerkt bouwkundig kanaal



Foto binnenzijde leidingkanaal



Foto opengewerkt leidingkanaal



Foto opengewerkt leidingkanaal



Foto project



Foto aansluiting pui en constructie



Foto project



Foto opengewerkte aansluiting gevel en betonconstructie



Foto project



Foto project



Foto niet verdachte dakbedekking

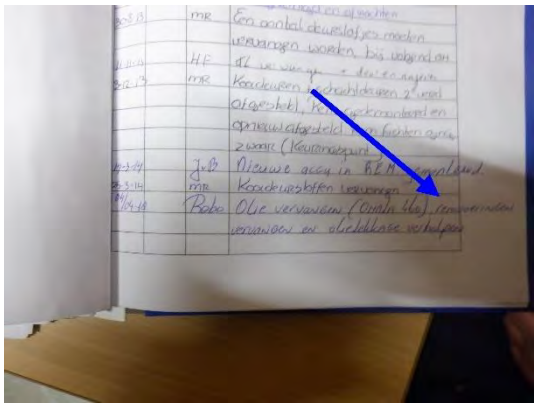


Foto liftboek



Foto niet verdachte installatie



Foto project



Foto niet verdachte kit kelderramen

Bijlage 7.5: Digitale informatiedragers

Er zijn geen digitale informatiedragers voor deze inventarisatie van toepassing.

Bijlage 7.6: Analyserapporten Laboratorium

Kiwa Inspection & Testing
Hongkongstraat 5
3047 BR Rotterdam
T: +31 (0)88 998 38 00
E: info@kiwa-inte.com
www.kiwa-inte.com

Westebring Asbestinventarisatie & Advies
De Drift 30
9414 BB Hooghalen
Nederland

Analyserapport

Rapportnummer	A00033480.1
Datum rapportage	07-02-2020
Versie	1
Aantal pagina's incl. voorblad	2
Verificatiecode	HLuV7vP9
Uw referentie	WAI-20020
Ons projectnummer	A138000
Omschrijving opdrachtgever	Schuttevaerkade 80 Zwolle
Ontvangst monsters	07-02-2020
Monsterneming door	Opdrachtgever (Jan Westebring)
Analyse soort	NEN 5896
Analyse datum	07-02-2020
Analyse locatie	Rotterdam

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyseresultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw referentie: WAI-20020. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de onderzochte monsters.

Kiwa Inspection & Testing is niet aansprakelijk voor interpretaties of conclusies die gedaan zijn naar aanleiding van de verkregen resultaten. Bij monsterneming door 'Opdrachtgever' kan geen uitspraak gedaan worden over de verkregen data, herkomst, representativiteit en veiligheid tijdens de monsterneming.

De door Kiwa Inspection & Testing uitgevoerde analyses zijn, indien niet anders vermeld, geaccrediteerd onder L140 door de raad voor accreditatie. Een lijst van verrichtingen is opgenomen op de site van de raad voor accreditatie http://www.rva.nl. Indien gewenst kunnen wij u de verrichtingenlijst toesturen.

Op dit analyserapport zijn onze algemene voorwaarden van toepassing. Het analyserapport vormt één geheel en moet als zodanig worden gehanteerd. Alle documenten behorende bij deze rapportage zijn gecontroleerd en geautoriseerd door de Manager Laboratorium of diens vervanger. Indien twijfel bestaat over de echtheid van dit document kunt u dit verifiëren via verificatie@kiwa-inte.com onder vermelding van het rapportnummer.

Hoogachtend, i.o.

[redacted]

Dhr. R.M. Beukema
Divisie Directeur

TESTEN
RvA L 140

kiwa

Analyserapport

Rapportnummer: A00033480.1 Ons projectnummer: A138000

Kwalitatieve analyse van asbest met behulp van polarisatiemicroscopie conform NEN 5896

Monsternummer	Omschrijving opdrachtgever	Materiaaltype	Soort asbest	Massa (%)	Binding
A138000-001	MM01 Board	Plaat	Amosiet	15-30%	Niet hechtgebonden
A138000-002	MM02 Remblokken	Remvoering	Chrysotiel	15-30%	Niet hechtgebonden
A138000-003	MM03 Golfplaat	Plaat	Geen Asbest	<0,1% *	N.v.t.
A138000-004	MM04 Flenspakking	Pakking	Chrysotiel	30-60%	Niet hechtgebonden
A138000-005	MM05 Brandwerende plaat	Plaat	Geen Asbest	<0,1% *	N.v.t.
A138000-006	MM06 Kit	Kit	Anthofylliet	2-5%	Hechtgebonden
A138000-007	MM07 Raampanelen	Asbestcement	Chrysotiel	10-15%	Hechtgebonden
A138000-008	MM08 Flenspakking	Pakking	Chrysotiel	30-60%	Niet hechtgebonden
A138000-009	MM09 Lijm	Kit	Chrysotiel	2-5%	Hechtgebonden
A138000-010	MM10 Board	Plaat	Amosiet	15-30%	Niet hechtgebonden

**: <0.1% (niet aantoonbaar)*

Kiwa Inspection & Testing
Hongkongstraat 5
3047 BR Rotterdam
T: +31 (0)88 998 38 00
E: info@kiwa-inte.com
www.kiwa-inte.com

Westebring Asbestinventarisatie & Advies
De Drift 30
9414 BB Hooghalen
Nederland

Analyserapport

Rapportnummer	A00033615.1
Datum rapportage	10-02-2020
Versie	1
Aantal pagina's incl. voorblad	2
Verificatiecode	BYgLK5Gv
Uw referentie	WAI-20020
Ons projectnummer	A138123
Omschrijving opdrachtgever	Schuttevaerkade 80 Zwolle
Ontvangst monsters	10-02-2020
Monsterneming door	Opdrachtgever (Jan Westebring)
Analyse soort	NEN 5896
Analyse datum	10-02-2020
Analyse locatie	Rotterdam

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyseresultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw referentie: WAI-20020. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de onderzochte monsters.

Kiwa Inspection & Testing is niet aansprakelijk voor interpretaties of conclusies die gedaan zijn naar aanleiding van de verkregen resultaten. Bij monsterneming door 'Opdrachtgever' kan geen uitspraak gedaan worden over de verkregen data, herkomst, representativiteit en veiligheid tijdens de monsterneming.

De door Kiwa Inspection & Testing uitgevoerde analyses zijn, indien niet anders vermeld, geaccrediteerd onder L140 door de raad voor accreditatie. Een lijst van verrichtingen is opgenomen op de site van de raad voor accreditatie http://www.rva.nl. Indien gewenst kunnen wij u de verrichtingenlijst toesturen.

Op dit analyserapport zijn onze algemene voorwaarden van toepassing. Het analyserapport vormt één geheel en moet als zodanig worden gehanteerd. Alle documenten behorende bij deze rapportage zijn gecontroleerd en geautoriseerd door de Manager Laboratorium of diens vervanger. Indien twijfel bestaat over de echtheid van dit document kunt u dit verifiëren via verificatie@kiwa-inte.com onder vermelding van het rapportnummer.

Hoogachtend, i.o.

Dhr. R.M. Beukema
Divisie Directeur

TESTEN
RvA L 140

kiwa

Analyserapport

Rapportnummer: A00033615.1 Ons projectnummer: A138123

Kwalitatieve analyse van asbest met behulp van polarisatiemicroscopie conform NEN 5896

Monsternummer	Omschrijving opdrachtgever	Materiaaltype	Soort asbest	Massa (%)	Binding
A138123-001	MM11 Brandwerende plaat	Plaat	Geen Asbest	<0,1% *	N.v.t.
A138123-002	MM12 Lijm	Kit	Chrysotiel	2-5%	Hechtgebonden
A138123-003	MM13 Coating	Coating	Geen Asbest	<0,1% *	N.v.t.
A138123-004	MM14 Constructieve kit	Kit	Geen Asbest	<0,1% *	N.v.t.
A138123-005	MM15 Plafond beplating	Plaat	Amosiet	15-30%	Niet hechtgebonden

*: *<0.1% (niet aantoonbaar)*

Kiwa Inspection & Testing
Hongkongstraat 5
3047 BR Rotterdam
T: +31 (0)88 998 38 00
E: info@kiwa-inte.com
www.kiwa-inte.com

Westebring Asbestinventarisatie & Advies
De Drift 30
9414 BB Hooghalen
Nederland

Analyserapport

Rapportnummer	A00033923.1
Datum rapportage	14-02-2020
Versie	1
Aantal pagina's incl. voorblad	3
Verificatiecode	dfdBWhP2
Uw referentie	WAI-20020
Projectnummer	A138479
Omschrijving opdrachtgever	Schuttevaerkade 80 Zwolle
Ontvangst monsters	14-02-2020
Monsterneming door	Opdrachtgever (Jan Westebring)
Analyse soort	NEN-ISO 16000-27
Analyse datum	14-02-2020
Analyse locatie	Rotterdam

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyseresultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw referentie: WAI-20020. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de onderzochte monsters.

Kiwa Inspection & Testing is niet aansprakelijk voor interpretaties of conclusies die gedaan zijn naar aanleiding van de verkregen resultaten. Bij monsterneming door 'Opdrachtgever' kan geen uitspraak gedaan worden over de verkregen data, herkomst, representativiteit en veiligheid tijdens de monsterneming.

De door Kiwa Inspection & Testing uitgevoerde analyses zijn, indien niet anders vermeld, geaccrediteerd onder L140 door de raad voor accreditatie. Een lijst van verrichtingen is opgenomen op de site van de raad voor accreditatie http://www.rva.nl. Indien gewenst kunnen wij u de verrichtingenlijst toesturen.

Op dit analyserapport zijn onze algemene voorwaarden van toepassing. Het analyserapport vormt één geheel en moet als zodanig worden gehanteerd. Alle documenten behorende bij deze rapportage zijn gecontroleerd en geautoriseerd door de Manager Laboratorium of diens vervanger. Indien twijfel bestaat over de echtheid van dit document kunt u dit verifiëren via verificatie@kiwa-inte.com onder vermelding van het rapportnummer.

Hoogachtend, i.o.

[redacted]

Dhr. R.M. Beukema
Divisie Directeur

TESTEN
RvA L 140

Analyserapport

Rapportnummer: A00033923.1, Projectnummer: A138479

NEN-ISO 16000-27 Binnenlucht

Resultaat monsters

Monsternummer	Monsteromschrijving	Gewogen telling	Klasseindeling NEN 2991:2015, soort asbest
A138479-001	KM01 Board	0	-
A138479-002	KM02 Board	0	-
A138479-003	KM03 Board	0	-
A138479-004	KM04 Board	0	-

Klasseindeling NEN 2991:2015		
Klasse	Concentratie (aantal asbeststructuren/cm2)	Omschrijving
-	0	Geen asbest aangetroffen
+/-	1-100	Sporen asbest aangetroffen
+	101-500	Oppervlak duidelijk met asbest verontreinigd
++	>500	Oppervlak zeer sterk met asbest verontreinigd

Klasseindeling NEN-ISO 16000-27		
Klasse	Concentratie (aantal asbeststructuren/cm2)	Omschrijving
0	0	Geen vezels
1	>0-100	Vezels aangetroffen
2	>100-500	Oppervlakte verontreinigd
3	>500	Oppervlakte zwaar verontreinigd

kiwa

Analyserapport

Rapportnummer: A00033923.1, Projectnummer: A138479

NEN-ISO 16000-27 Binnenlucht

Deel 27: Bepaling van de neergestreken stofvezels op oppervlakken door SEM (Scanning Elektronenmicroscopie) (directe methode)

Monster	A138479-001	Omschrijving	KM01 Board		
SEM/EDX	SEM08040001 Jeol / Jeol			Datum analyse	14-02-2020
Uw referentie	WAI-20020				
Analyse	Er is een totale oppervlakte onderzocht van 17,150 mm², bij een lage vergroting van 390x en een hoge vergroting van 1000x.				
Resultaten			Asbest		MMMF
Gewogen telling			0 asbeststructuren/cm²		0 vezelstructuren/cm²
Klasseindeling conform NEN 2991:2015 (soort asbest)			-		-

Monster	A138479-002	Omschrijving	KM02 Board		
SEM/EDX	SEM08040001 Jeol / Jeol			Datum analyse	14-02-2020
Uw referentie	WAI-20020				
Analyse	Er is een totale oppervlakte onderzocht van 17,150 mm², bij een lage vergroting van 390x en een hoge vergroting van 1000x.				
Resultaten			Asbest		MMMF
Gewogen telling			0 asbeststructuren/cm²		0 vezelstructuren/cm²
Klasseindeling conform NEN 2991:2015 (soort asbest)			-		-

Monster	A138479-003	Omschrijving	KM03 Board		
SEM/EDX	SEM08040001 Jeol / Jeol			Datum analyse	14-02-2020
Uw referentie	WAI-20020				
Analyse	Er is een totale oppervlakte onderzocht van 17,150 mm², bij een lage vergroting van 390x en een hoge vergroting van 1000x.				
Resultaten			Asbest		MMMF
Gewogen telling			0 asbeststructuren/cm²		0 vezelstructuren/cm²
Klasseindeling conform NEN 2991:2015 (soort asbest)			-		-

Monster	A138479-004	Omschrijving	KM04 Board		
SEM/EDX	SEM08040001 Jeol / Jeol			Datum analyse	14-02-2020
Uw referentie	WAI-20020				
Analyse	Er is een totale oppervlakte onderzocht van 17,150 mm², bij een lage vergroting van 390x en een hoge vergroting van 1000x.				
Resultaten			Asbest		MMMF
Gewogen telling			0 asbeststructuren/cm²		0 vezelstructuren/cm²
Klasseindeling conform NEN 2991:2015 (soort asbest)			-		-

Kiwa Inspection & Testing
Hongkongstraat 5
3047 BR Rotterdam
T: +31 (0)88 998 38 00
E: info@kiwa-inte.com
www.kiwa-inte.com

Westebring Asbestinventarisatie & Advies
De Drift 30
9414 BB Hooghalen
Nederland

Analyserapport

Rapportnummer	A00033950.1
Datum rapportage	14-02-2020
Versie	1
Aantal pagina's incl. voorblad	2
Verificatiecode	TBrykKIz
Uw referentie	WAI-20020
Ons projectnummer	A138479
Omschrijving opdrachtgever	Schuttevaerkade 80 Zwolle
Ontvangst monsters	14-02-2020
Monsterneming door	Opdrachtgever (Jan Westebring)
Analyse soort	NEN 5896
Analyse datum	14-02-2020
Analyse locatie	Rotterdam

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyseresultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw referentie: WAI-20020. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de onderzochte monsters.

Kiwa Inspection & Testing is niet aansprakelijk voor interpretaties of conclusies die gedaan zijn naar aanleiding van de verkregen resultaten. Bij monsterneming door 'Opdrachtgever' kan geen uitspraak gedaan worden over de verkregen data, herkomst, representativiteit en veiligheid tijdens de monsterneming.

De door Kiwa Inspection & Testing uitgevoerde analyses zijn, indien niet anders vermeld, geaccrediteerd onder L140 door de raad voor accreditatie. Een lijst van verrichtingen is opgenomen op de site van de raad voor accreditatie http://www.rva.nl. Indien gewenst kunnen wij u de verrichtingenlijst toesturen.

Op dit analyserapport zijn onze algemene voorwaarden van toepassing. Het analyserapport vormt één geheel en moet als zodanig worden gehanteerd. Alle documenten behorende bij deze rapportage zijn gecontroleerd en geautoriseerd door de Manager Laboratorium of diens vervanger. Indien twijfel bestaat over de echtheid van dit document kunt u dit verifiëren via verificatie@kiwa-inte.com onder vermelding van het rapportnummer.

Hoogachtend, i.o.

Dhr. R.M. Beukema
Divisie Directeur

TESTEN
RvA L 140

kiwa

Analyserapport

Rapportnummer: A00033950.1 Ons projectnummer: A138479

Kwalitatieve analyse van asbest met behulp van polarisatiemicroscopie conform NEN 5896

Monsternummer	Omschrijving opdrachtgever	Materiaaltype	Soort asbest	Massa (%)	Binding
A138479-005	MM16 Constructieve kit	Kit	Geen Asbest	<0,1% *	N.v.t.

**: <0.1% (niet aantoonbaar)*

Bijlage 7.7: Validatiemetingen conform SC-548

Er zijn geen validatiemetingen uitgevoerd voor deze inventarisatie.

Bijlage 7.8: Verplichtingen van de opdrachtgever overeenkomstig wet- en regelgeving

Informatief karakter

1. Algemeen

De opdrachtgever heeft een wettelijke informatieplicht daar waar het gaat over de aanwezigheid van asbest in zijn bouwwerk/object, dat hij in eigendom/ beheer heeft. Deze plicht heeft hij naar de gebruiker van het bouwwerk/object en zij die het bouwwerk/object respectievelijk onderhouden, renoveren, slopen of werkzaamheden erin uitvoeren.

Asbestverwijdering is onderhevig aan een gemeentelijke vergunning. Aan de vergunning ligt een asbestinventarisatierapport ten grondslag. Wie kan een vergunning aanvragen en wordt daarmee de houder van de vergunning?

1) De eigenaar van een bouwwerk;
2) Namens de eigenaar van het bouwwerk: het adviesbureau;
3) De gebruiker van een bouwwerk.
   Toelichting:
   a) De houder van de vergunning blijft voor de gemeente verantwoordelijk en aanspreekpunt voor de rapportage als sanering. Is het niet volledig en dus niet geschikt voor afgifte omgevingsvergunning, dan spreekt de gemeente de aanvrager van de vergunning aan. Deze spreekt vervolgens het onderzoeksbureau aan. Dit geldt eveneens voor de asbestverwijdering.
   b) als gewerkt wordt in strijd met de voorschriften, spreekt de gemeente de houder van de vergunning in eerste instantie aan, in tweede instantie de asbestverwijderaar.

De onder de punten 1 t/m 3 genoemde personen kunnen opdrachtgever zijn voor zowel de asbestinventarisatie, de asbestverwijdering, als de eindbeoordeling. Hij hoeft niet per se opdrachtgever te zijn voor de eindbeoordeling. Dit kan hij overlaten aan het verwijderingsbedrijf, hetgeen ook logisch is.

De opdrachtgever is degene die:

1) De opdracht tot inventarisatie verleent aan een bedrijf dat in het bezit is van een geldig certificaat voor asbestinventarisatie;
2) De omgevingsvergunning bij de Gemeente aanvraagt, implicerende de melding voor het voornemen tot slopen/ verwijderen;
3) De opdracht tot de eindbeoordeling van de uitgevoerde asbestverwijdering verleent aan een laboratorium c.q. inspectie-instelling dat/die daarvoor is geaccrediteerd;
4) De opdracht tot de asbestverwijdering verleent aan een asbestverwijderingsbedrijf dat in het bezit is van een geldig certificaat voor asbestverwijdering;
5) De Gemeente minimaal één week vóór uitvoering op de hoogte stelt van de juiste uitvoeringsdata en -tijdstippen;
6) De stortbon en het vrijgavebewijs van het asbestverwijderingsbedrijf ontvangt;
7) De Gemeente uiterlijk binnen twee weken na uitvoering een afschrift stuurt van de resultaten van de eindbeoordeling;
8) De facturen voor de verleende diensten (1 t/m 4) ontvangt en betaalt.

De opdrachtgever kan de zaken genoemd onder 1, 2, 3, 5 en 7 delegeren aan bijvoorbeeld het asbestverwijderingsbedrijf, doch blijft verantwoordelijk voor de aanwezigheid van de juiste papieren (inventarisatierapport en omgevingsvergunning) op het werk.

2. Asbestverwijderingsbesluit 2005

De verantwoordelijkheid van de opdrachtgever voor de juiste papieren (inventarisatierapport en omgevingsvergunning) op het werk vindt zijn wettelijke basis in Par. 2, Artikel 3 en 5 en Par. 4, Artikel 10 van het Asbestverwijderingsbesluit 2005. De door de opdrachtgever in te schakelen bedrijven voor asbestinventarisatie, asbestverwijdering en eindbeoordeling kunnen het werk alleen verrichten, wanneer zij in het bezit zijn van de wettelijk verplichte certificatie, respectievelijk accreditatie, vermeld in art. 4.54a, 4.54d en 4.55a van het Arbobesluit/ Asbestverwijderingsbesluit 2005.'

3. Asbestinventarisatierapport

Ontleend aan Asbestverwijderingsbesluit 2005, Stb. 704 d.d. 16-12-2005 en Stb. 87 d.d. 20-02-2006 Paragraaf 2 – Asbestinventarisatie

Art. 3-1-b:
lid b: degene die geheel of gedeeltelijk doet (laat) afbreken of uit elkaar nemen (= dus de opdrachtgever) **.... beschikt over een asbestinventarisatierapport**.
Art. 3-2-b:
ook hier wordt weer gesproken over degene die asbest doet (laat) verwijderen (= dus de opdrachtgever) **.... beschikt over een asbestinventarisatierapport.**

Art. 5
Degene die de handelingen van par. 3 doet/ laat verrichten (= dus de opdrachtgever), verstrekt vóórdat de handeling wordt verricht, een afschrift van het inventarisatierapport aan degene die de handeling verricht (= dus het asbestverwijderingsbedrijf).

Conclusie:
Art. 3 en 5 zijn heel duidelijk: De opdrachtgever beschikt over een inventarisatierapport en geeft een afschrift van dat rapport aan degene die het asbest verwijdert. Hoe de opdrachtgever aan dat rapport komt, staat niet vermeld. Hij moet er gewoon over beschikken, dus het zelf regelen. Zie ook art. 4.54a-1 t/m 5 en 4.54d-5 (toevoeging aan Arbo-besluit).

Aanvulling Arbeidsomstandighedenbesluit

Artikel 4.54a. Asbestinventarisatie

1) Voordat een handeling als bedoeld in artikel 4.54, eerste lid, onderdeel a, b of d, wordt aangevangen, wordt de aanwezigheid van asbest of asbesthoudende producten dan wel crocidoliet of crocidoliethoudende producten volledig geïnventariseerd en worden de resultaten hiervan opgenomen in een inventarisatierapport.
2) Het eerste lid is van toepassing indien werknemers worden of kunnen worden blootgesteld aan asbest of asbesthoudende producten dan wel crocidoliet of crocidoliethoudende producten.
3) De inventarisatie en het inventarisatierapport, bedoeld in het eerste lid, worden uitgevoerd, onderscheidenlijk opgesteld, door een bedrijf dat in het bezit is van een certificaat voor asbestinventarisatie dat is afgegeven door Onze Minister of een certificerende instelling.
4) Een afschrift van het inventarisatierapport wordt verstrekt aan het bedrijf, bedoeld in artikel 4.54d, eerste lid, die de handeling, bedoeld in artikel 4.54, eerste lid, onderdeel a, b, of d, verricht.
5) Het certificaat of een afschrift daarvan is op de arbeidsplaats aanwezig en wordt desgevraagd getoond aan een ambtenaar als bedoeld in artikel 24 van de wet.

Artikel 4.54d. Asbestverwijdering

1) De handelingen, bedoeld in artikel 4.54, eerste lid, met uitzondering van de handelingen, bedoeld in artikel 4.54b, onderdeel b tot en met i, worden verricht volgens een vooraf opgesteld werkplan als bedoeld in artikel 4.55 door een bedrijf dat in het bezit is van een certificaat voor asbestverwijdering, dat is afgegeven door Onze Minister of een certificerende instelling.
2) Bij een bedrijf als bedoeld in het eerste lid is in ieder geval een persoon als bedoeld in het derde lid werkzaam.
3) De handelingen, bedoeld in het eerste lid, worden verricht door of onder voortdurend toezicht van een persoon die in het bezit is van een certificaat van vakbekwaamheid voor het toezicht houden op het verwijderen van asbest en crocidoliet, dat is afgegeven door Onze Minister of een certificerende instelling.
4) Voorzover de handelingen, bedoeld in het eerste lid, mede worden verricht door een andere persoon dan de persoon, bedoeld in het derde lid, is deze andere persoon in het bezit van een certificaat van vakbekwaamheid voor het verwijderen van asbest en crocidoliet, dat is afgegeven door Onze Minister of een certificerende instelling.
5) Voordat wordt aangevangen met de handelingen, bedoeld in het eerste lid, is het bedrijf, bedoeld in het eerste lid, in het bezit van een afschrift van een inventarisatierapport als bedoeld in artikel 4.54a, eerste lid.
6) De certificaten, bedoeld in het eerste, derde en vierde lid, of afschriften daarvan en een afschrift van het inventarisatierapport, bedoeld in artikel 4.54a, eerste lid, zijn op de arbeidsplaats aanwezig en worden desgevraagd getoond aan een ambtenaar als bedoeld in artikel 24 van de wet.

Par. 4 – Bouwwerken

Art. 10:
Het is verboden om een bouwwerk te slopen zonder of in afwijking van de vergunning van B&W. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moet een inventarisatierapport worden overlegd (art. 10j). De houder van de omgevingsvergunning moet een afschrift van die vergunning ter hand stellen aan het bedrijf dat de sloop uitvoert.

Bijlage 7.9: SMA-rt uitdraaien

SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 17 februari 2020 om 21h50 (1618252)

Westebring asbestinventarisatie en advies **SCA-code: 01.D010.050.01**

Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [01.D010.050.01-WAI-20020].

Stichting Certificatie Asbest
Ascert

Identificatie

Adres	Schuttevaerkade 80, Zwolle
Projectcode	WAI-20020
Projectnaam	Schuttevaerkade 80 Zwolle
Broncode	1
Bronnaam	Board

Feiten

Productspecificatie	Board
Hechtgebondenheid	Niet-hechtgebonden
Hoeveelheid asbest	4 m²
Percentage Chrysotiel	< 0.1 % (niet aantoonbaar)
Percentage Amfibool asbest	15 - 30 %
Analysecertificaatnummer	A00033480.1

Situatie

Bevestiging	Geschroefd
Binnen / buiten	Binnen
Beschadiging	Licht
Verweerdheid	Niet

Verwijdering

Handeling	Overig (als geheel verwijderen niet mogelijk is)

Risicoclassificatie

Risicoklasse	2A
Gebruikte versie classificatiemodel	SMART 2.3 22112019 (ingangsdatum 22-11-2019)

Werkplanelementen

Containment RK2A - ex RK3

Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een containment te worden ingericht conform het certificatieschema.

Het gecertificeerde asbestverwijderingsbedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemissie te voorkomen. Deze maatregelen dienen in een werkplan, opgesteld conform het certificatieschema, te worden opgenomen.

Deze asbesttoepassing/handeling was voorheen ingedeeld in risicoklasse 3 (vezelconcentratie cf. SMART groter dan 1.000.000 vezels/m3).

Er dient een eindcontrole door een RvA geaccrediteerde (ISO 17020) inspectie-instelling volgens NEN 2990, onderdeel visuele inspectie en onderdeel luchtmetingen, te worden uitgevoerd.

(1618252)

SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 17 februari 2020 om 21h51 (1618253)

Westebring asbestinventarisatie en advies **SCA-code: 01.D010.050.01**

Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [01.D010.050.01-WAI-20020].

Stichting Certificatie Asbest
Ascert

Identificatie

Adres	Schuttevaerkade 80, Zwolle
Projectcode	WAI-20020
Projectnaam	Schuttevaerkade 80 Zwolle
Broncode	2
Bronnaam	Remblokken

Feiten

Productspecificatie	Frictiemateriaal
Hechtgebondenheid	Hechtgebonden
Hoeveelheid asbest	2 stuks
Percentage Chrysotiel	15 - 30 %
Percentage Amfibool asbest	< 0.1 % (niet aantoonbaar)
Analysecertificaatnummer	A00033480.1

Situatie

Bevestiging	Geklemd
Binnen / buiten	Binnen
Beschadiging	Licht
Verweerdheid	Licht

Verwijdering

Handeling	Demontage (als geheel verwijderen)

Risicoclassificatie

Risicoklasse	2
Gebruikte versie classificatiemodel	SMART 2.3 22112019 (ingangsdatum 22-11-2019)

Werkplanelementen

Containment RK2

Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een containment te worden ingericht conform het certificatieschema.

Het gecertificeerde asbestverwijderingsbedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemissie te voorkomen. Deze maatregelen dienen in een werkplan, opgesteld conform het certificatieschema, te worden opgenomen.

Er dient een eindcontrole door een RvA geaccrediteerde (ISO 17020) inspectie-instelling volgens NEN 2990, onderdeel visuele inspectie en onderdeel luchtmetingen, te worden uitgevoerd.

(1618253)

SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 17 februari 2020 om 22h26 (1618258)

Westebring asbestinventarisatie en advies **SCA-code: 01.D010.050.01**

Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [01.D010.050.01-WAI-20020].

Stichting Certificatie Asbest
Ascert

Identificatie

Adres	Schuttevaerkade 80, Zwolle
Projectcode	WAI-20020
Projectnaam	Schuttevaerkade 80 Zwolle
Broncode	4
Bronnaam	Flenspakking

Feiten

Productspecificatie	Flenspakking
Hechtgebondenheid	Niet-hechtgebonden
Hoeveelheid asbest	67 stuks
Percentage Chrysotiel	30 - 60 %
Percentage Amfibool asbest	< 0.1 % (niet aantoonbaar)
Analysecertificaatnummer	A00033480.1

Situatie

Bevestiging	Geklemd
Binnen / buiten	Binnen
Beschadiging	Licht
Verweerdheid	Licht

Extra vragen

Vraag:	Het betreft een gecontroleerde verwijdering zonder beschadiging en/of breuk van het asbesthoudende materiaal.
Antwoord:	Ja
Vraag:	De toepassing (materiaal, object, constructie, installatie) wordt als geheel verwijderd waarbij geen bewerkingen aan het asbesthoudende materiaal nodig zijn.
Antwoord:	Ja
Vraag:	Het omsluiten van het asbesthoudend materiaal leidt niet tot emissie van asbestvezels.
Antwoord:	Ja

Verwijdering

Handeling	Asbesthoudend materiaal wordt geheel omsloten zonder het asbesthoudend materiaal te beroeren

Risicoclassificatie

Risicoklasse	1
Gebruikte versie classificatiemodel	SMART 2.3 22112019 (ingangsdatum 22-11-2019)

Werkplanelementen

Risicoklasse 1

Het werkgebied dient afgezet/gemarkeerd te worden.

Het bedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemissie te voorkomen. De te nemen bronmaatregelen en te gebruiken persoonlijke beschermingsmiddelen dienen vastgelegd te zijn in een Risico Inventarisatie Evaluatie (RI&E).

Er dient een visuele inspectie conform NEN2990 hoofdstuk 'Visuele Inspectie' te worden uitgevoerd van het gehele werkgebied.

(1618258)

SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 17 februari 2020 om 22h32 (1618259)

Westebring asbestinventarisatie en advies **SCA-code: 01.D010.050.01**

Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [01.D010.050.01-WAI-20020].

Stichting Certificatie Asbest
Ascert

Identificatie

Adres	Schuttevaerkade 80, Zwolle
Projectcode	WAI-20020
Projectnaam	Schuttevaerkade 80 Zwolle
Broncode	6
Bronnaam	Kit

Feiten

Productspecificatie	Kit
Hechtgebondenheid	Hechtgebonden
Hoeveelheid asbest	0,5 m¹
Percentage Chrysotiel	< 0.1 % (niet aantoonbaar)
Percentage Amfibool asbest	2 - 5 %
Analysecertificaatnummer	A00033480.1

Situatie

Bevestiging	Gekit
Binnen / buiten	Binnen
Beschadiging	Licht
Verweerdheid	Licht

Verwijdering

Handeling	Overig (als geheel verwijderen niet mogelijk is)

Risicoclassificatie

Risicoklasse	2A
Gebruikte versie classificatiemodel	SMART 2.3 22112019 (ingangsdatum 22-11-2019)

Werkplanelementen

Containment RK2A

Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een containment te worden ingericht conform het certificatieschema.

Het gecertificeerde asbestverwijderingsbedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemissie te voorkomen. Deze maatregelen dienen in een werkplan, opgesteld conform het certificatieschema, te worden opgenomen.

Er dient een eindcontrole door een RvA geaccrediteerde (ISO 17020) inspectie-instelling volgens NEN 2990, onderdeel visuele inspectie en onderdeel luchtmetingen, te worden uitgevoerd.

(1618259)

SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 17 februari 2020 om 22h43 (1618260)

Westebring asbestinventarisatie en advies **SCA-code: 01.D010.050.01**

Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [01.D010.050.01-WAI-20020].

Stichting Certificatie Asbest
Ascert

Identificatie

Adres	Schuttevaerkade 80, Zwolle
Projectcode	WAI-20020
Projectnaam	Schuttevaerkade 80 Zwolle
Broncode	7
Bronnaam	Gevel-/borstweringspanelen

Feiten

Productspecificatie	Asbestcement wand- en gevelplaat
Hechtgebondenheid	Hechtgebonden
Hoeveelheid asbest	308 stuks
Percentage Chrysotiel	10 - 15 %
Percentage Amfibool asbest	< 0.1 % (niet aantoonbaar)
Analysecertificaatnummer	A00033480.1

Situatie

Bevestiging	Geklemd met latten en/of beugels (asbesthoudende toepassing zelf is los)
Binnen / buiten	Buiten
Beschadiging	Licht
Verweerdheid	Licht

Extra vragen

Vraag:	Het betreft een gecontroleerde verwijdering zonder beschadiging en/of breuk van het asbesthoudende materiaal.
Antwoord:	Ja
Vraag:	De toepassing (materiaal, object, constructie, installatie) wordt als geheel verwijderd waarbij geen bewerkingen aan het asbesthoudende materiaal nodig zijn.
Antwoord:	Ja

Verwijdering

Handeling	Demontage (als geheel verwijderen)

Risicoclassificatie

Risicoklasse	1
Gebruikte versie classificatiemodel	SMART 2.3 22112019 (ingangsdatum 22-11-2019)

Werkplanelementen

Risicoklasse 1

Het werkgebied dient afgezet/gemarkeerd te worden.

Het bedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemissie te voorkomen. De te nemen bronmaatregelen en te gebruiken persoonlijke beschermingsmiddelen dienen vastgelegd te zijn in een Risico Inventarisatie Evaluatie (RI&E).

Er dient een visuele inspectie conform NEN2990 hoofdstuk 'Visuele Inspectie' te worden uitgevoerd van het gehele werkgebied.

(1618260)

SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 17 februari 2020 om 22h48 (1618263)

Westebring asbestinventarisatie en advies **SCA-code: 01.D010.050.01**

Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [01.D010.050.01-WAI-20020].

Stichting Certificatie Asbest
Ascert

Identificatie

Adres	Schuttevaerkade 80, Zwolle
Projectcode	WAI-20020
Projectnaam	Schuttevaerkade 80 Zwolle
Broncode	8
Bronnaam	Flenspakking

Feiten

Productspecificatie	Flenspakking
Hechtgebondenheid	Niet-hechtgebonden
Hoeveelheid asbest	12 stuks
Percentage Chrysotiel	30 - 60 %
Percentage Amfibool asbest	< 0.1 % (niet aantoonbaar)
Analysecertificaatnummer	A00033480.1

Situatie

Bevestiging	Geklemd
Binnen / buiten	Binnen
Beschadiging	Licht
Verweerdheid	Licht

Extra vragen

Vraag:	Het betreft een gecontroleerde verwijdering zonder beschadiging en/of breuk van het asbesthoudende materiaal.
Antwoord:	Ja
Vraag:	De toepassing (materiaal, object, constructie, installatie) wordt als geheel verwijderd waarbij geen bewerkingen aan het asbesthoudende materiaal nodig zijn.
Antwoord:	Ja
Vraag:	Het omsluiten van het asbesthoudend materiaal leidt niet tot emissie van asbestvezels.
Antwoord:	Ja

Verwijdering

Handeling	Asbesthoudend materiaal wordt geheel omsloten zonder het asbesthoudend materiaal te beroeren

Risicoclassificatie

Risicoklasse	1
Gebruikte versie classificatiemodel	SMART 2.3 22112019 (ingangsdatum 22-11-2019)

Werkplanelementen

Risicoklasse 1

Het werkgebied dient afgezet/gemarkeerd te worden.

Het bedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemissie te voorkomen. De te nemen bronmaatregelen en te gebruiken persoonlijke beschermingsmiddelen dienen vastgelegd te zijn in een Risico Inventarisatie Evaluatie (RI&E).

Er dient een visuele inspectie conform NEN2990 hoofdstuk 'Visuele Inspectie' te worden uitgevoerd van het gehele werkgebied.

(1618263)

SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 17 februari 2020 om 22h52 (1618264)

Westebring asbestinventarisatie en advies **SCA-code: 01.D010.050.01**

Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [01.D010.050.01-WAI-20020].

Stichting Certificatie Asbest
Ascert

Identificatie

Adres	Schuttevaerkade 80, Zwolle
Projectcode	WAI-20020
Projectnaam	Schuttevaerkade 80 Zwolle
Broncode	9
Bronnaam	Lijm

Feiten

Productspecificatie	Kit
Hechtgebondenheid	Hechtgebonden
Hoeveelheid asbest	915 m³
Percentage Chrysotiel	2 - 5 %
Percentage Amfibool asbest	< 0.1 % (niet aantoonbaar)
Analysecertificaatnummer	A00033480.1

Situatie

Bevestiging	Gesmeerd
Binnen / buiten	Binnen
Beschadiging	Licht
Verweerdheid	Licht

Extra vragen

Vraag:	Het betreft een gecontroleerde verwijdering zonder beschadiging en/of breuk van het asbesthoudende materiaal.
Antwoord:	Ja
Vraag:	De toepassing (materiaal, object, constructie, installatie) wordt als geheel verwijderd waarbij geen bewerkingen aan het asbesthoudende materiaal nodig zijn.
Antwoord:	Ja

Verwijdering

Handeling	Asbesthoudend materiaal op of aan een ander object in z'n geheel verwijderen

Risicoclassificatie

Risicoklasse	1
Gebruikte versie classificatiemodel	SMART 2.3 22112019 (ingangsdatum 22-11-2019)

Werkplanelementen

Risicoklasse 1

Het werkgebied dient afgezet/gemarkeerd te worden.

Het bedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemissie te voorkomen. De te nemen bronmaatregelen en te gebruiken persoonlijke beschermingsmiddelen dienen vastgelegd te zijn in een Risico Inventarisatie Evaluatie (RI&E).

Er dient een visuele inspectie conform NEN2990 hoofdstuk 'Visuele Inspectie' te worden uitgevoerd van het gehele werkgebied.

(1618264)

SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 20 februari 2020 om 16h34 (1621291)

Westebring asbestinventarisatie en advies **SCA-code: 01.D010.050.01**

Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [01.D010.050.01-WAI-20020].

Stichting Certificatie Asbest
Ascert

Identificatie

Adres	Schuttevaerkade 80, Zwolle
Projectcode	WAI-20020
Projectnaam	Schuttevaerkade 80 Zwolle
Broncode	10
Bronnaam	Board

Feiten

Productspecificatie	Board
Hechtgebondenheid	Niet-hechtgebonden
Hoeveelheid asbest	0,5 m²
Percentage Chrysotiel	< 0.1 % (niet aantoonbaar)
Percentage Amfibool asbest	15 - 30 %
Analysecertificaatnummer	A00033480.1

Situatie

Bevestiging	Gelijmd
Binnen / buiten	Binnen
Beschadiging	Licht
Verweerdheid	Licht

Verwijdering

Handeling	Overig (als geheel verwijderen niet mogelijk is)

Risicoclassificatie

Risicoklasse	2A
Gebruikte versie classificatiemodel	SMART 2.3 22112019 (ingangsdatum 22-11-2019)

Werkplanelementen

Containment RK2A - ex RK3

Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een containment te worden ingericht conform het certificatieschema.

Het gecertificeerde asbestverwijderingsbedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemissie te voorkomen. Deze maatregelen dienen in een werkplan, opgesteld conform het certificatieschema, te worden opgenomen.

Deze asbesttoepassing/handeling was voorheen ingedeeld in risicoklasse 3 (vezelconcentratie cf. SMART groter dan 1.000.000 vezels/m3).

Er dient een eindcontrole door een RvA geaccrediteerde (ISO 17020) inspectie-instelling volgens NEN 2990, onderdeel visuele inspectie en onderdeel luchtmetingen, te worden uitgevoerd.

(1621291)

SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 20 februari 2020 om 16h52 (1621303)

Westebring asbestinventarisatie en advies **SCA-code: 01.D010.050.01**

Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [01.D010.050.01-WAI-20020].

Stichting Certificatie Asbest
Ascert

Identificatie

Adres	Schuttevaerkade 80, Zwolle
Projectcode	WAI-20020
Projectnaam	Schuttevaerkade 80 Zwolle
Broncode	14
Bronnaam	Plafond beplating

Feiten

Productspecificatie	Board
Hechtgebondenheid	Niet-hechtgebonden
Hoeveelheid asbest	2 m²
Percentage Chrysotiel	< 0.1 % (niet aantoonbaar)
Percentage Amfibool asbest	15 - 30 %
Analysecertificaatnummer	A00033615.1

Situatie

Bevestiging	Gespijkerd
Binnen / buiten	Binnen
Beschadiging	Licht
Verweerdheid	Licht

Verwijdering

Handeling	Overig (als geheel verwijderen niet mogelijk is)

Risicoclassificatie

Risicoklasse	2A
Gebruikte versie classificatiemodel	SMART 2.3 22112019 (ingangsdatum 22-11-2019)

Werkplanelementen

Containment RK2A - ex RK3

Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een containment te worden ingericht conform het certificatieschema.

Het gecertificeerde asbestverwijderingsbedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemissie te voorkomen. Deze maatregelen dienen in een werkplan, opgesteld conform het certificatieschema, te worden opgenomen.

Deze asbesttoepassing/handeling was voorheen ingedeeld in risicoklasse 3 (vezelconcentratie cf. SMART groter dan 1.000.000 vezels/m3).

Er dient een eindcontrole door een RvA geaccrediteerde (ISO 17020) inspectie-instelling volgens NEN 2990, onderdeel visuele inspectie en onderdeel luchtmetingen, te worden uitgevoerd.

(1621303)



Verkennend en nader bodemonderzoek

[redacted] Zwolle

Opdrachtgever: Arcadis Nederland B.V.

Organisatie
Lievense Milieu B.V.

Telefoon
[redacted]

Adres

Projectnummer
SOL012226

Datum
26 maart 2020

Documentnummer
SOL012226.RAP001., versie 1.0

Colofon

Opdrachtgever
Arcadis Nederland B.V.
[redacted]
[redacted] Assen

Contactpersoon opdrachtgever
[redacted]

Contactgegevens Lievense Milieu B.V.
[redacted]
Telnr. [redacted]
Email [redacted]@Lievense.com

Autorisatie

Projectnummer	Documentnummer	Versie	Status
SOL012226	SOL012226.RAP001	1.0	Definitief

Opgesteld door	Functie	Datum	Paraaf
[redacted]	Projectleider	26 maart 2020	[redacted]
Geverifieerd door	**Functie**	**Datum**	**Paraaf**
[redacted]	Senior Adviseur	26 maart 2020	[redacted]
Akkoord projectleider	Functie	Datum	Paraaf
[redacted]	Projectleider	26 maart 2020	[redacted]

Normec
BRL SIKB 2000

Inhoudsopgave

1	**Inleiding**		**1**
	1.1	Aanleiding, doel en opzet van het onderzoek	1
	1.2	Kwaliteit	1
2	**Vooronderzoek**		**3**
	2.1	Beschrijving van de locatie	3
	2.2	Bevindingen vooronderzoek	3
	2.3	Hypothese en onderzoeksstrategie	4
	2.4	*Basisinformatie en conceptueel model*	4
3	**Veldwerk en chemische analyses**		**6**
	3.1	Uitgevoerde veldwerkzaamheden	6
	3.2	Zintuiglijke waarnemingen	7
	3.3	Asbestonderzoek	8
	3.4	Grondwaterbemonstering	10
	3.5	Chemische analyses	11
4	**Bespreking onderzoeksresultaten**		**12**
	4.1	Toetsing van de analyseresultaten	12
	4.2	Interpretatie verkennend bodemonderzoek	15
	4.3	Toetsing hypothese	16
	4.4	Interpretatie nader bodemonderzoek	16
5	**Noodzaak tot (spoedige) sanering**		**18**
	5.1	Geval van bodemverontreiniging	18
	5.2	Saneringsnoodzaak	18
	5.3	Noodzaak tot spoedige sanering	18
6	**Conclusies en aanbevelingen**		**19**
	6.1	Conclusies	19

Bijlagen

Bijlage 1	Regionale ligging van de onderzoekslocatie
Bijlage 2	Situatietekening onderzoekslocatie
Bijlage 3	Profielbeschrijvingen
Bijlage 4	Analysecertificaten grond, grondwater en asbest
Bijlage 5	Getoetste analyseresultaten en toetsingswaarden

1 Inleiding

1.1 Aanleiding, doel en opzet van het onderzoek

In opdracht van Arcadis Nederland B.V. heeft Lievense Milieu B.V. een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de [redacted] Zwolle.

De ligging van de locatie en de situatietekening zijn opgenomen in bijlagen 1 en 2.

De aanleiding voor dit onderzoek wordt gevormd door de voorgenomen herinrichting van de locatie. Om de herinrichting en grondverzet mogelijk te maken is inzicht in de bodemkwaliteit noodzakelijk.

Het doel van het verkennend bodemonderzoek is vast te stellen of er ter hoogte van de onderzoekslocatie sprake is van een verontreiniging van grond en/of grondwater. De opzet van het verkennend bodemonderzoek is gebaseerd op de Nederlandse norm "Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek" (NEN 5740:2009+A1:2016).

Het doel van het nader onderzoek is het vaststellen van de ernst en omvang van de aangetroffen verontreinigingen met zware metalen in de grond ter hoogte van de onderzoekslocatie. Het nader onderzoek is gebaseerd op de NTA 5755 (Strategie voor uitvoering van nader onderzoek - Onderzoek naar de aard en de omvang van bodemverontreiniging, 2010).

Het doel van het verkennend asbestonderzoek is om na te gaan of de verdenking op asbest in de grond terecht is. De opzet van het verkennend asbestonderzoek is gebaseerd op de Nederlandse norm “Inspectie en monsterneming asbest in bodem en partijen grond” (NEN 5707+C2:2017).

1.2 Kwaliteit

Lievense Milieu B.V. is door Normec Certification gecertificeerd voor de ISO 9001 en ISO 14001, VCA** en in het kader van de Regeling Kwalibo voor de BRL SIKB 1000, 2000 en 6000. Verder is Lievense Milieu B.V. gecertificeerd voor de asbestcertificatieschema en de CO_2-prestatieladder trede 5. De certificaten van alle vestigingen van Lievense Milieu B.V. staan geregistreerd op onze hoofdvestiging te Nieuwegein.

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd door Lievense Milieu B.V. conform de onderstaande protocollen:

- Protocol 2001 “Plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen”.
- Protocol 2002 “Het nemen van grondwatermonsters”.
- Protocol 2018 “Locatie-inspectie en monsterneming van asbest in bodem”.

Lievense Milieu B.V. is hiervoor gecertificeerd volgens de BRL SIKB 2000 “Veldwerk bij milieu-hygiënisch bodemonderzoek” en door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu erkend. De

veldmedewerkers die zijn ingezet beschikken over de in de BRL gestelde ervaringseisen en staan geregistreerd als erkend persoon bij Rijkswaterstaat Leefomgeving voor tenminste de voor dit project relevante protocollen.

De analyses zijn uitgevoerd door SYNLAB Analytics & Services B.V. en Eurofins Analytico B.V. Deze laboratoria zijn geaccrediteerd conform de NEN-EN-ISO 17025:2005 en de AS3000 “Laboratoriumanalyses voor milieuhygiënisch bodemonderzoek”. De analyses zijn, waar mogelijk, verricht conform de AS3000.

De onderzoekslocatie is geen eigendom van Lievense Milieu B.V., daaraan gelieerde ondernemingen of overige bij de uitvoering van het onderzoek betrokken partijen. Derhalve voldoet het onderzoek aan de onafhankelijkheidseisen uit de Regeling bodemkwaliteit en het procescertificaat BRL 2000.

Disclaimer
Bodemonderzoek betreft per definitie een steekproef. Het hanteren van de actuele normen en protocollen draagt in grote mate bij aan het verkrijgen van een correct beeld van de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Het steekproefsgewijze karakter van het onderzoek maakt het echter onmogelijk om garanties te geven ten aanzien van de resultaten van het onderzoek. Lievense Milieu B.V. accepteert geen aansprakelijkheid voor eventuele beslissingen die opdrachtgever of derden op basis van dit onderzoek nemen.

2 Vooronderzoek

In het kader van het verkennend onderzoek is een vooronderzoek uitgevoerd overeenkomstig de NEN 5725:2017. In dit kader hiervan zijn de volgende bronnen geraadpleegd:
- Arcadis Nederland B.V..
- Bodemloket.
- Historisch kaartmateriaal (www.topotijdreis.nl).

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het vooronderzoek besproken. Dit resulteert in een hypothese over de mogelijke verontreinigingssituatie op de onderzoekslocatie.

De resultaten van het vooronderzoek zijn in onderstaande paragrafen opgenomen.

2.1 Beschrijving van de locatie

In onderstaand overzicht zijn de algemene gegevens van de locatie opgenomen:

Oppervlakte:	4.575 m^2
Kadastrale gegevens:	Gemeente Zwolle , sectie A, nr. 7326
Huidig gebruik:	kantoorgebouw met parkeerterrein
Toekomstig gebruik:	appartementencomplex
Aanwezige bebouwing:	kantoorgebouw
Aanwezige verharding:	betonklinkerverharding (buitenterrein)
Bekende aanwezigheid tanks:	niet bekend
Bekende aanwezigheid asbest:	niet bekend, wel asbestverdacht binnen gebied [redacted].
Bekende aanwezigheid verontreinigingen:	niet bekend

De onderzoekslocatie bestaat uit kantoorgebouw met omliggende parkeerplaatsen en aantal groenstroken.

2.2 Bevindingen vooronderzoek

Bodemloket
Bij het Bodemloket is geen specifieke informatie bekend over bodemonderzoek en/of sanering van de onderzoekslocatie.

Uit informatie van de provincie Overijssel blijkt dat de onderzoekslocatie deel uitmaakt van een groter gebied [redacted], waar diverse bodemonderzoeken en saneringen zijn uitgevoerd. In het gebied hebben in het verleden diverse historische activiteiten plaatsgevonden. Er is sprake geweest van onder andere een voormalige stort en een oliedepot. Er is verder geen nadere informatie van bekend. Het gebied is tevens asbestverdacht op basis van de signaleringskaart van de provincie Overijssel. In het gebied zijn diverse BUS saneringen in verband met immobiele verontreinigingen (o.a. asbest) uitgevoerd.

Historisch kaartmateriaal
Uit historische informatie (topotijdreis.nl) blijkt dat de locatie in de jaren ’50 is bebouwd. Hiervoor was het agrarische gebied. Het huidige kantoorgebouw is in de jaren ’80 gebouwd.

Terreininspectie
Tijdens de terreininspectie ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging.

PFAS
Er is geen aanleiding om aan te nemen dat op onderhavige onderzoekslocatie hoge gehalten aan PFAS en/of GenX in de grond aanwezig zijn, er is geen puntbron in de directe omgeving bekend. Onderzoek naar PFAS wordt niet noodzakelijk geacht met het oog op het doel van onderhavig onderzoek. Indien er grond zal worden afgevoerd zal het wel noodzakelijk zijn om deze af te voeren grond te onderzoeken op de aanwezigheid van PFAS. Aangezien er afvoer van grond is voorzien is rekening gehouden met PFAS in het onderhavige onderzoek.

Asbest
Op basis van het vooronderzoek is mogelijk sprake is van een asbestverdachte locatie. Op basis hiervan is een verkennend asbestonderzoek conform de NEN 5707 uitgevoerd.

2.3 Hypothese en onderzoeksstrategie
Op basis van het vooronderzoek wordt verondersteld dat de bodem van het terrein mogelijk verontreinigd is. De hierbij behorende onderzoeksstrategie is strategie VED-HE-NL (strategie voor een verdachte niet-lijnvormige locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreiniging op schaal van monsterneming) uit de vigerende NEN 5740.

Asbest
Uit het vooronderzoek is gebleken dat er mogelijk sprake is van een asbestverdachte locatie. Voor het verkennend asbestonderzoek is de onderzoeksstrategie 'verdachte locatie met diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld' uit de NEN 5707 gehanteerd.

2.4 *Basisinformatie en conceptueel model*
In de geroerde ondergrond ter hoogte van boring 16 (0,8-1,3 m-mv) zijn sterk verhoogde gehalten aan lood en zink. Verder is een matig verhoogd gehalte aan koper aangetoond. Op basis hiervan is een nader onderzoek noodzakelijk. Het doel van het nader onderzoek is het vaststellen van de ernst en omvang van de sterk verontreinigde grond met lood en zink ter hoogte van boring 16. Op basis van de onderzoeksresultaten naar de verontreiniging zal de noodzaak tot spoedige sanering van het geval worden vastgesteld.

Het nader onderzoek ten aanzien van lood en zink in de grond is gebaseerd op de NTA 5755 (Strategie voor uitvoering van nader onderzoek (Onderzoek naar de aard en de omvang van bodemverontreiniging, 2010).

Onderzoeksvoorstel
Ten aanzien van het nader onderzoek is op basis van de beschikbare informatie een conceptueel model opgesteld conform de NTA 5755. De verontreinigingen hebben vermoedelijk een relatie binnen het gebied [redacted], welke bij de provincie Overijssel is geregistreerd als een voormalige stortlocatie.

De volgende onderzoeksvragen zijn geformuleerd:
- wat is de omvang van de grondverontreiniging met lood en zink ?
- is sprake van een historische verontreiniging (veroorzaakt voor 1987) of een zogenaamd zorgplichtgeval (verontreiniging veroorzaakt na 1987)?

Onderzoekstechniek
De NTA 5755 schrijft geen specifieke onderzoekstechniek voor. Gezien de locatiespecifieke omstandigheden wordt de verontreiniging afgeperkt door middel van het uitvoeren van boringen. Voor wat betreft de verontreiniging in de ondergrond met lood en zink, wordt in eerste instantie uitgegaan van een verontreiniging met een beperkte omvang (een spot) en worden de afperkende boringen op korte afstand geplaatst ten opzichte van boring 16. Ter verificatie en vastlegging van de mate van verontreiniging worden grondmonsters naar het laboratorium gestuurd voor analyse volgens de AS3000.

Onderzoeksopzet
Ter bepaling van de horizontale omvang voor wat betreft de verontreiniging met koper, lood en zink in de grond worden, rondom boring 16 worden in totaal vier boringen / sleuven uitgevoerd tot in de ongeroerde ondergrond. De verdachte grondlaag wordt hierbij geanalyseerd op koper, lood en zink, lutum en organische stof. Ten behoeve van de verticale afperking wordt één boring tot 2,0 m - mv uitgevoerd en worden de grondlagen onder de verontreinigde laag geanalyseerd op koper, lood en zink, lutum en organische stof.

3 Veldwerk en chemische analyses

3.1 Uitgevoerde veldwerkzaamheden

De veldwerkzaamheden ten behoeve van het verkennend bodemonderzoek zijn uitgevoerd op 12 februari 2020 door [redacted]. Tijdens het verkennend bodemonderzoek zijn de boringen 02, 03 en 016 gestaakt in de ondergrond vanwege puinhoudende lagen.

Het veldwerk ten behoeve van het nader bodemonderzoek is uitgevoerd op 9 maart 2020 door [redacted]. Vanwege de gestaakte boringen in verband met verhardingen in de ondergrond is gebruikt gemaakt van een minikraan.

Tijdens het veldwerk zijn de volgende werkzaamheden verricht:

Tabel 1: Overzicht uitgevoerde werkzaamheden

Deellocatie	Boringen	Boordiepte (m -mv)	Filterdiepte (m -mv)
Gehele locatie	18	5,0	3,0 - 4,0
	7, 15 en 17	3,0	-
	4	2,0	-
	1, 3, 5, 6, 8 t/m 14*	0,5 à 0,7	-
	2*	1,0	-
	16	1,3	
Noordzijde terrein	107	2,5	-
	101** en 103**	2,2	-
	104	2,0	-
	106**	1,8	-
	102** en 105	1,6	-
	108	1,5	-

* handmatig inspectiegat van 0,3 x 0,3 x 0,5 gegraven t.b.v. asbestonderzoek

** sleuvenonderzoek m.b.v. kraan

De verrichte veldwerkzaamheden zijn ingemeten ten opzichte van vaste punten en gelijkmatig over de locatie verspreid geplaatst. De situatieschets met boorpunten is opgenomen in bijlage 2. In bijlage 3 zijn de gedetailleerde boorbeschrijvingen weergegeven met de bodemopbouw, de diepten waarop grondmonsters zijn genomen en de diepten waarop eventuele peilfilters geplaatst zijn.

Vanwege de verhardingslagen in de ondergrond op het noordelijk terreindeel zijn in eerste instantie sleuven gegraven in de buurt van de gestaakte boringen 02 en 03. Ter plaatse van sleuf 101 (0,7-1,2 m-mv) is onder de geroerde puinlaag een zintuiglijk schone zand- en grindlaag waargenomen. Ter plaatse van sleuf 102 is de geroerde laag in de ondergrond niet dieper gegraven in verband

met kabels en beton in de ondergrond. De matig puinhoudende grond is bemonsterd en geanalyseerd op een standaard pakket voor grond. In tweede instantie zijn ter hoogte van boring 16 afperkende boringen uitgevoerd. Ter plaatse van sleuf 103 (ten westen van boring 16) is onder de geroerde ondergrond vanaf 1,2 tot 2,2 m-mv een duidelijke stortlaag van puin met bijmengingen van beton en glas waargenomen. Op een diepte van 2,2 m-mv is het graven van de sleuf gestaakt in verband met intredend water. Het aanwezige stortmateriaal is bemonsterd en geanalyseerd op een standaard pakket voor grond. Verder zijn boring 105 en sleuf 106 gestaakt op een diepte van circa 1,6 tot 1,8 m-mv.

3.2 Zintuiglijke waarnemingen

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn de volgende waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging:

Tabel 2: Zintuiglijke waarnemingen

Boring	Einddiepte boring (m -mv)	Traject (m-mv)	Grondsoort	Zintuiglijke waarnemingen
Verkennend bodemonderzoek				
2	1,0	0,2 - 0,7	zand	zwak puinhoudend
3	0,7	0,2 -0,7	zand	zwak puinhoudend
11	0,5	0,0 - 0,5	zand	zwak puinhoudend
12	0,5	0,0 - 0,5	zand	zwak puinhoudend
16	1,3	0,8 - 1,3	zand	matig puinhoudend, kooldeeltjes houdend.
Nader bodemonderzoek				
101	2,2	0,3 – 0,7	zand	matig puinhoudend, sporen glas, sporen beton
		0,7 - 1,2	zand	sterk baksteenhoudend
102	1,6	0,7 - 1,1	zand	matig puinhoudend
		1,1 - 1,6	zand	sterk baksteenhoudend, matig puinhoudend
103	2,2	0,7 - 1,2	zand	brokken baksteen
		1,2 - 2,2	-	volledig puin, matig glashoudend, matig betonhoudend
106	1,8	0,08 - 1,0	zand	brokken baksteen
		1,0 - 1,3	zand	zwak betonhoudend
		1,3 - 1,8	zand	zwak puinhoudend
107	2,5	1,5 - 2,0	zand	matig puinhoudend, laagjes glas, laagjes slib, sporen kooldeeltjes

Bij de overige boringen/sleuven zijn zintuiglijk geen afwijkingen waargenomen die kunnen duiden op het voorkomen van een bodemverontreiniging.

3.3 Asbestonderzoek

Het asbestonderzoek is verricht tijdens het verkennend bodemonderzoek.
Tijdens de uitvoering van het veldwerk is het bodemvochtpercentage voorafgaand aan en tijdens de werkzaamheden bepaald op meer dan 10%. Het maaiveld was minder dan 50% vrij inspecteerbaar door de aanwezige begroeiing en/of verhardingen.

Bij het graven van de inspectiegaten als ook in het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen. Onderstaand zijn een aantal foto's van de inspectiegaten opgenomen. Tijdens het nader bodemonderzoek is een puinlaag in de ondergrond aangetroffen. Hiervan is tevens een foto opgenomen.



Foto 1: Opgegraven materiaal ter hoogte van asbestinspectiegat 4



Foto 2: Opgegraven materiaal ter hoogte van asbestinspectiegat 2



Foto 3: Opgegraven materiaal ter hoogte van sleuf 103 (stortmateriaal)

3.4 Grondwaterbemonstering

Het grondwater is bemonsterd op 20 februari 2020 door [redacted]. Tijdens de bemonstering zijn aan het grondwater geen afwijkingen waargenomen. De grondwaterstand, de zuurgraad (pH), de elektrische geleidbaarheid (EGV) en de troebelheid van het grondwater zijn tijdens de monstername in het veld bepaald. De resultaten zijn weergegeven in onderstaande tabel en geven geen aanleiding de analysestrategie te wijzigen.

Tabel 3: Peilbuisgegevens

Peilbuis	Filterdiepte (m -mv)	Grondwaterstand (m -mv)	Belucht (ja/nee)	pH	EGV (µS/cm)	Troebelheid (NTU)
18	3,0 - 4,0	2,40	ja	6,5	803	139

De gemeten waarden voor EGV en pH zijn normaal voor grondwater in deze omgeving.
De NTU is een maat voor de troebelheid (turbiditeit) van een vloeistof. Een direct verband tussen de hoeveelheid deeltjes en de gemeten NTU is niet te leggen aangezien de reflectie, vorm en kleur van de deeltjes sterk kan verschillen. Tijdens de monstername is er vanwege de slechte toestroom van het grondwater beluchting in het filter opgetreden. De mogelijke oorzaak hiervan is dat het filter in een slecht doorlatende laag (klei- en veen) is geplaatst.

3.5 Chemische analyses

De geanalyseerde monsters van grond, grondwater en asbest, inclusief weergave van de parameters waarop de monsters zijn geanalyseerd, zijn opgenomen in de tabellen met analyseresultaten (paragraaf 4.1).

De analysecertificaten voor grond, grondwater en asbest, inclusief samenstelling van de standaardpakketten, zijn opgenomen in bijlage 4.

4 Bespreking onderzoeksresultaten

4.1 Toetsing van de analyseresultaten

De analyseresultaten zijn getoetst aan de door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu vastgestelde achtergrond- en interventiewaarden voor grond en de streef- en interventie-waarden voor grondwater. De achtergrondwaarden voor grond zijn vastgelegd in de Regeling bodemkwaliteit. De interventiewaarden voor grond en de streef- en interventiewaarden voor grondwater zijn vastgelegd in de Circulaire bodemsanering 2013.

De betekenis van deze waarden is als volgt:

- **Achtergrondwaarde grond/streefwaarde grondwater:** bij een gehalte lager dan de achtergrondwaarde voor grond en de streefwaarde voor grondwater wordt gesproken over niet verontreinigde bodem (bodemindex < 0). Wanneer een gemeten gehalte de achtergrondwaarde of de streefwaarde overschrijdt, wordt gesproken over een licht verhoogd gehalte of een lichte verontreiniging (bodemindex > 0).
- **Interventiewaarde:** wanneer een gemeten gehalte hoger is dan de interventiewaarde wordt gesproken over een sterke verontreiniging of sterk verhoogd gehalte (bodemindex > 1,0).

De achtergrond- en interventiewaarden gelden voor een zogenaamde standaardbodem: bodem met een lutumgehalte van 25% en een organisch stofgehalte van 10%. Conform de Regeling bodemkwaliteit zijn de analyseresultaten op basis van het gemeten lutum- en organische stofgehalte omgerekend naar deze standaardbodem en vervolgens getoetst. Zowel de originele als de gecorrigeerde analyseresultaten zijn opgenomen in de toetsingstabellen in bijlage 5. Hierin zijn tevens de toetsingswaarden opgenomen.

Naast de achtergrond-, streef- en interventiewaarde hanteren wij een zogenaamde **tussenwaarde**. Dit is het gemiddelde van de achtergrond- of streefwaarde en de interventiewaarde (bodemindex > 0,5 en < 1,0). Overschrijding van de tussenwaarde wordt een matig verhoogd gehalte of matige verontreiniging genoemd. Deze waarde kan, afhankelijk van het doel van het onderzoek, als triggerwaarde worden gehanteerd voor het uitvoeren van een nader onderzoek.

Besluit bodemkwaliteit

De resultaten van de grondanalyses zijn in onderhavig onderzoek (indicatief) getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit (Bbk). Binnen het Besluit bodemkwaliteit worden de volgende kwaliteitsklassen voor grond onderscheiden:

- AW2000 (landbouw/natuur);
- Wonen;
- Industrie;
- Niet Toepasbaar.

Poly- en perfluoralkylstoffen in grond/baggerspecie

Voor PFAS is nog geen definitief toetsingskader ontwikkeld. Bij de toetsing zal daarom gebruik worden gemaakt van het ‘Aangepaste tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie’ (2019) worden gehanteerd.

Tabel 4: Toepassingsnormen voor het toepassen van grond en baggerspecie op de landbodem

Stofgroep	PFOS	PFOA	Overige PFAS
Landbouw/natuur	0,9 µg/kg ds.	0,8 µg/kg ds.	0,8 µg/kg ds.
Landbouw/natuur, bij hogere achtergrondwaarde dan 0,1	De gemeten achtergrondwaarde, ten hoogste 3,0 µg/kg ds.	De gemeten achtergrondwaarde, ten hoogste 7,0 µg/kg ds.	De gemeten achtergrondwaarde, ten hoogste 3,0 µg/kg ds.
Wonen	3,0 µg/kg ds.	7,0 µg/kg ds.	3,0 µg/kg ds.
Industrie	3,0 µg/kg ds.	7,0 µg/kg ds.	3,0 µg/kg ds.

1: op de waarde uit de bovenstaande tabel hoeft (tot 10%) geen bodemtypecorrectie toegepast te worden.

Asbest

De interventiewaarde voor asbest is in de Circulaire bodemsanering vastgesteld op 100 mg/kg gewogen (serpentijnasbestconcentratie vermeerderd met 10 maal de amfiboolasbest-concentratie). Dit is gelijk aan de hergebruikswaarde volgens de Regeling bodemkwaliteit.

Ernst en spoed

Voor bodemverontreinigingen die zijn ontstaan voor 1 januari 1987 (voor asbest voor 1 juli 1993) geldt het volgende. Er is sprake van een geval van ernstige verontreiniging indien voor ten minste één stof het gemiddelde gemeten gehalte van minimaal 25 m^3 bodemvolume in het geval van grondverontreiniging, of 100 m^3 bodemvolume in het geval van een grondwater-verontreiniging, hoger is dan de interventiewaarde.

Bij een verontreiniging met asbest in grond is het volumecriterium niet van toepassing en is bij overschrijding van de interventiewaarde direct sprake van een geval van ernstige verontreiniging.

De spoedeisendheid van de sanering is afhankelijk van de actuele risico's van de ernstige verontreiniging voor de volksgezondheid, het ecosysteem en verspreiding via het grondwater. Indien geen sprake is van actuele risico's, dan hebben saneringsmaatregelen geen spoed.

Zorgplicht

Voor bodemverontreinigingen die zijn ontstaan na 1 januari 1987 (voor asbest na 1 juli 1993) geldt het zorgplichtartikel (artikel 13 Wet bodembescherming). Hierin is bepaald dat een ieder die op of in de bodem handelingen verricht (als bedoeld in de artikelen 6 tot en met 11 van de Wet bodembescherming) en die weet of had kunnen weten dat door die handelingen de bodem kan worden verontreinigd, verplicht is alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem/haar kunnen worden gevergd om de bodem te saneren en de gevolgen van verontreiniging te beperken of zo veel mogelijk ongedaan te maken. De saneringsnoodzaak bij zorgplicht-saneringen is onafhankelijk van de ernst van de verontreiniging of de spoedeisendheid.

Een overzicht van de toetsingsresultaten staat weergegeven in de volgende tabellen.

Tabel 5: Toetsingsresultaten grond (Wet Bodembescherming en Besluit bodemkwaliteit

(Meng)monster met boringen	Diepte (m -mv)	Zintuiglijke waarnemingen	Analysepakket	> Achtergrond-waarde	> Tussen-waarde	> Interventie-waarde	Eindoordeel Bbk (indicatief)
Verkennend bodemonderzoek							
M1 (2, 3, 11, 12)	0,0 - 0,7	zwak puinhoudend	standaardpakket en PFAS	kwik, lood, zink, PAK, PCB, Minerale olie, PFOS	–	–	Industrie
M2 (1, 8, 13, 18)	0,0 - 0,5	–	standaardpakket en PFAS	PFOS	–	–	Wonen
M3 (5, 6, 9, 17)	0,08 - 0,5	–	standaardpakket en PFAS	PFOS	–	–	Altijd toepasbaar
M4 (16)	0,8 - 1,3	matig puinhoudend kooldeeltjes houden	standaardpakket	cadmium, kobalt, kwik, nikkel, PAK	koper	lood, zink	Niet toepasbaar
Nader bodemonderzoek							
M100 (101, 102)	0,3 - 1,6	matig puinhoudend, baksteenhoudend sporen glas, sporen beton	standaardpakket	koper, zink, kwik, lood, PAK	–	–	Wonen
M101 (106)	0,5 - 1,3	zwak baksteen - en betonhoudend	koper, lood en zink	lood en zink	–	–	Wonen
M102 (103)	0,7 - 1,2	sporen baksteen	koper, lood en zink	lood	–	–	Altijd toepasbaar
M103 (107)	0,5 - 1,5	–	koper, lood en zink	–	–	–	Altijd toepasbaar
M104 (107)	1,5 - 2,0	matig puinhoudend, laagjes glas, laagjes slib, sporen kooldeeltjes	koper, lood en zink	koper, lood en zink	–	–	Klasse industrie
M105 (103)	0,7 - 1,2	brokken baksteen	koper, lood en zink	lood	–	–	Wonen
M106 (103)	1,2 - 1,7	stortlaag (bodemvreemd materiaal*)	standaard pakket	PCB, koper, kwik, PAK, minerale olie	zink en lood	–	Industrie < SW**
M107 (104)	1,0-1,5	–	koper, lood en zink	–	–	–	Altijd toepasbaar
M018 (107)	2,0-2,5	–	koper, lood en zink	–	–	–	Altijd toepasbaar

– : Geen zintuiglijke waarnemingen / geen van de onderzochte parameters overschrijdt de betreffende toetsingswaarde

* : Getoetst als zijnde grond (Wbb)

** : kleiner dan samenstellingswaarde (niet vormgegeven bouwstof)

Tabel 6: Toetsingsresultaten grondwater (Wet Bodembescherming)

Peilbuis	Filterdiepte (m -mv)	Zintuiglijke waarnemingen	Analysepakket	> Streefwaarde	> Tussen-waarde	> Interventie-waarde
Verkennend bodemonderzoek						
18	3,0 - 4,0	–	standaardpakket	xylenen	–	–

– : Geen zintuiglijke waarnemingen / geen van de onderzochte parameters overschrijdt de betreffende toetsingswaarde

Tabel 7: Gewogen gehalten asbest (grove + fijne fractie)

(Meng)monster met inspectiegat(en)		Traject (m -mv)	Zintuiglijke waarnemingen	Gewogen gehalte asbest in mg/kg d.s.		
Fijne fractie	Grove fractie			Grove fractie (>20mm)	Fijne fractie (<20 mm)	Fijne + grove fractie
Verkennend bodemonderzoek						
ASB1 (02, 03)	–	0,2 - 0,7	zwak puinhoudend	–	n.a.	n.a.
ASB2 (11,12)	–	0,0 - 0,5	zwak puinhoudend	–	n.a.	n.a.
ASB3 (01, 02, 04, 05, 06, 07, 09, 10, 13, 14)	–	0,05 - 0,5	–	–	n.a.	n.a.
Nader bodemonderzoek						
ASB100 (101 en 102)	–	0,3 - 1,6	matig puinhoudend	–	n.a.	n.a.
ASB101 (103)	–	1,2 - 2,2	stortmateriaal	–	n.a.	n.a.

– Geen zintuiglijke waarnemingen / niet onderzocht

4.2 Interpretatie verkennend bodemonderzoek

Grond

Zintuiglijk is de grond plaatselijk van 0,0 tot 0,7 m- mv zwak puinhoudend. Een uitzondering hierop is boring 16. In boring 16 is van 0,8 tot 1,3 m- mv (gestaakt op 1,3 m- mv in verband met harde laag) een matig puinhoudende laag aangetroffen. Deze grondlaag bevat tevens

kooldeeltjes. Verder zijn geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op het voorkomen van een bodemverontreiniging.

Uit de analyseresultaten komt naar voren dat in de puinhoudende ondergrond ter hoogte van de boring 16 (M4) sterk verhoogde gehalten aan lood en zink, een matig verhoogd gehalte aan koper en licht verhoogde gehalten aan cadmium, kobalt, kwik, nikkel en PAK voorkomen.

In de puinhoudende bovengrond (M1) zijn maximaal licht verhoogde waarden met onderzochte stoffen gemeten. Indicatief voldoet deze grond aan de bodemkwaliteitsklasse Industrie.

In de zintuiglijk schone bovengrond (M2 en M3) is een verhoogd gehalte PFOS aangetoond. De overige onderzochte stoffen zijn niet verhoogd aangetroffen. Indicatief voldoet deze grond aan de bodemkwaliteitsklasse AW en Wonen.

Asbest
In de onderzochte mengmonsters van de puinhoudende bovengrond (ASB1, ASB2 en ASB3) is geen asbest aangetoond.

Grondwater
In het grondwater (peilbuis 1) is een licht verhoogde concentratie xylenen aangetroffen. De gemeten overschrijding van de streefwaarde in het grondwater voor wat betreft xylenen is dermate gering, derhalve is er geen aanleiding voor vervolgonderzoek.

4.3 Toetsing hypothese

Uit het voorgaande blijkt dat de hypothese "verdacht" voor het terrein dient te worden aanvaard.

De vooraf opgestelde hypothese ‘verdachte locatie’ voor wat betreft de aanwezigheid van asbest kan worden verworpen. In de puinhoudende bovengrond is geen asbest boven de detectielimiet aangetoond. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek naar asbest.

4.4 Interpretatie nader bodemonderzoek

Puinhoudende ondergrond
Tijdens de uitvoering van het nader bodemonderzoek zijn in ondergrond (0,3 tot 2,0 m-mv) matig puinhoudende en zwakke tot matige baksteenhoudende lagen en volledige puinlagen (stortmateriaal) waargenomen.

In het mengmonster van de geroerde zandlagen met matig puin uit sleuven 102 en 103 ten westen van boring 106 zijn maximaal licht verhoogde gehalten met koper, kwik, lood, zink en PAK aangetroffen. Het aanwezige stortmateriaal in de ondergrond uit sleuf 103 is tevens getoetst als zijnde grond. In het puinmonster zijn matig verhoogde gehalten met lood en zink aangetroffen

(maximaal klasse industrie). De overige onderzochte stoffen zijn maximaal licht verhoogd. De organische parameters voldoen indicatief aan de samenstellingswaarde uit de regeling van het Besluit bodemkwaliteit.

Nader bodemonderzoek boring 16
Boring 16 is horizontaal afgeperkt middels de boringen/sleuven 103, 107, 104 en 105. In de boringen/sleuven 104, 105 en 107 is zintuiglijk schoon zand waargenomen tot minimaal 1,5 m-mv. In de verdachte grondlagen zijn maximaal licht verhoogde gehalten met koper, lood en zink aangetoond. Per abuis is het schone zand in boring 105 niet bemonsterd. Derhalve is een monster uit sleuf 106 bemonsterd en geanalyseerd, waarbij eveneens licht verhoogde gehalten in de verdachte grondlaag is aangetroffen.

In verticale richting is de verontreiniging met koper, lood en zink met boring 107 afgeperkt middels analyse van de grondlaag van 2,0-2,5 m-mv. In het monster is geen koper, lood en zink aangetoond. De sterk verontreinigde grond ter hoogte van boring 16 beperkt zich in de geroerde laag vanaf 0,8 tot maximaal 2,0 m-mv.

De horizontale omvang van de matig tot sterk met koper, lood en zink verontreinigde grond is circa 12,5 m^2. Geschat wordt dat 15 m^3 grond matig tot sterk verontreinigd is met koper lood en zink.

Asbest
Op basis van het nader bodemonderzoek zijn vanwege matig puinhoudende lagen in met name de ondergrond en de aanwezigheid van stortmateriaal aanvullende asbestanalyses uitgevoerd. Het asbestonderzoek in het nader bodemonderzoek heeft derhalve een indicatief karakter. In de onderzochte mengmonsters (ASB100 en ASB101) is geen asbest aangetoond boven de detectiegrens. De resultaten uit het nader bodemonderzoek bevestigen hiermee de resultaten uit het verkennend bodemonderzoek.

5 Noodzaak tot (spoedige) sanering

5.1 Geval van bodemverontreiniging

In de Wet bodembescherming (artikel 1) is een geval van bodemverontreiniging gedefinieerd als een “geval van verontreiniging of dreigende verontreiniging van de bodem dat betrekking heeft op grondgebieden die vanwege die verontreiniging, de oorzaak of de gevolgen daarvan in technische, organisatorische en ruimtelijke zin met elkaar samenhangen”.

Voor de aangetroffen verontreiniging met koper, lood en zink geldt dat sprake is van organisatorische, technische en ruimtelijke samenhang. Er is daarmee sprake van één geval van bodemverontreiniging.

5.2 Saneringsnoodzaak

Gezien de lange gebruiksgeschiedenis van de locatie kan niet met zekerheid worden vastgesteld wanneer de verontreiniging is ontstaan (vòòr of na 1 januari 1987). Conform de HUM Wbb (Handhavingsuitvoeringsmethode Wet bodembescherming (landbodems), versie 7.5 d.d. 14 oktober 2010) is in dergelijke gevallen de saneringsregeling van toepassing die geldt voor oude verontreinigingen.

Er is sprake van een “geval van ernstige bodemverontreiniging” c.q. een saneringsnoodzaak wanneer binnen een “geval van bodemverontreiniging” in meer dan 25 m^3 grond of 100 m^3 grondwater (bodemvolume) voor tenminste één stof de gemiddelde concentratie hoger is dan de interventiewaarde. Uit toetsing van de verontreinigingssituatie (zie paragraaf 4.4) met de gevalsdefinitie (zie paragraaf 5.1), kan het volgende worden geconcludeerd:

- Overschrijding 25 m^3 criterium (grond) nee
- Overschrijding 100 m^3 criterium (grondwater) nee
- Geval van ernstige bodemverontreiniging nee

5.3 Noodzaak tot spoedige sanering

Volgens de systematiek van de Wet bodembescherming is er geen sprake van een “geval van ernstige bodemverontreiniging". Aangezien er geen sprake is van een “geval van ernstige bodemverontreiniging” ontbreekt de saneringsnoodzaak en is het bepalen van de termijn waarop gesaneerd dient te worden niet relevant.

6 Conclusies en aanbevelingen

6.1 Conclusies

In opdracht van Arcadis Nederland B.V. heeft Lievense Milieu B.V. een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de [redacted] Zwolle. De aanleiding voor dit onderzoek wordt gevormd door de voorgenomen herinrichting van de locatie. Om de herinrichting en grondverzet mogelijk te maken is inzicht in de bodemkwaliteit noodzakelijk.

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- zintuiglijk zijn met name aan de noordzijde van de locatie (parkeerplaats) zwakke tot matige bijmengingen met puin en/of kolengruis en baksteen waargenomen vanaf circa 0,5 tot circa 2,0 m-mv. Ook dieper zijn nog verhardingen op de locatie aanwezig.
- ter plaatse van sleuf 103 is in de ondergrond een duidelijke stortlaag van puin en bijmengingen van glas en beton (van 1,2 tot minimaal 2,2 m-mv);
- uit de analyseresultaten blijkt dat in de grond met bijmengingen over het algemeen licht verhoogde gehalten met zware metalen, minerale olie, PAK en PCB zijn aangetoond;
- in de matig puin- en kolengruis houdende ondergrond ter plaatse van boring 16 is een sterk verhoogd gehalte lood en zink aangetoond (overschrijding interventiewaarde) en een matig verhoogd gehalte koper. Tevens zijn licht verhoogde gehalten cadmium, kobalt, kwik, nikkel, en PAK gemeten;
- uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond van mengmonster M1 en M2 verhoogde gehalten aan PFOS aanwezig zijn;
- uit indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit volgt dat de bovengrond (tot circa 0,7 m-mv) deels vrij toepasbaar is (M3) en deels als Wonen (M2) en Industrie (M1) op basis van licht verhoogde gehalten zware metalen, PAK, minerale olie, PCB's en/of PFOS.
- middels nader onderzoek is de verontreiniging met koper, lood en zink bij boring 16 afgeperkt. De horizontale omvang van de sterk met barium en lood verontreinigde grond is circa 12,5 m^2. Geschat wordt dat 15 m^3 grond matig tot sterk verontreinigd is. Er is hiermee geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- in het grondwater (peilbuis 18) is een licht verhoogde concentratie xylenen gemeten. De overige onderzochte parameters zijn niet aangetoond in concentraties die de streefwaarde overschrijden.

Uit het voorgaande blijkt dat de hypothese "verdacht" voor het terrein dient te worden aangenomen voor wat betreft de matig tot sterke verontreinigingen met zware metalen in de ondergrond welke mogelijk te relateren zijn aan de oude puinlagen in de grond.

De vooraf opgestelde hypothese 'verdachte locatie' voor wat betreft de aanwezigheid van asbest kan worden verworpen. In de matig puinhoudende bovengrond en in de puinhoudende ondergrond is geen asbest boven de detectielimiet aangetoond. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader asbestonderzoek.

Bij toekomstige graafwerkzaamheden in de ondergrond (in verband met de aanleg van een verdiepte parkeervoorziening) dient rekening worden gehouden met verhardingslagen in de grond op verschillende dieptes vanaf 0,5 tot minimaal 2,0 m-mv.

Indien graafwerkzaamheden zijn voorzien in de (matig tot) sterk verontreinigde grond (circa 15 m^3) ter hoogte van boring 16 dient voorafgaand aan deze werkzaamheden een plan van aanpak worden opgesteld. Het plan van aanpak dient ter instemming worden voorgelegd aan het bevoegd gezag. Geadviseerd wordt om de sterk verontreinigde grond door een BRL7001 gecertificeerd aannemer, onder begeleiding van een BRL6001 gecertificeerd milieukundig begeleider, uit te voeren.

Bijlage(n)

Bijlage 1
Regionale ligging van de onderzoekslocatie

Bijlage 2
Situatietekening onderzoekslocatie

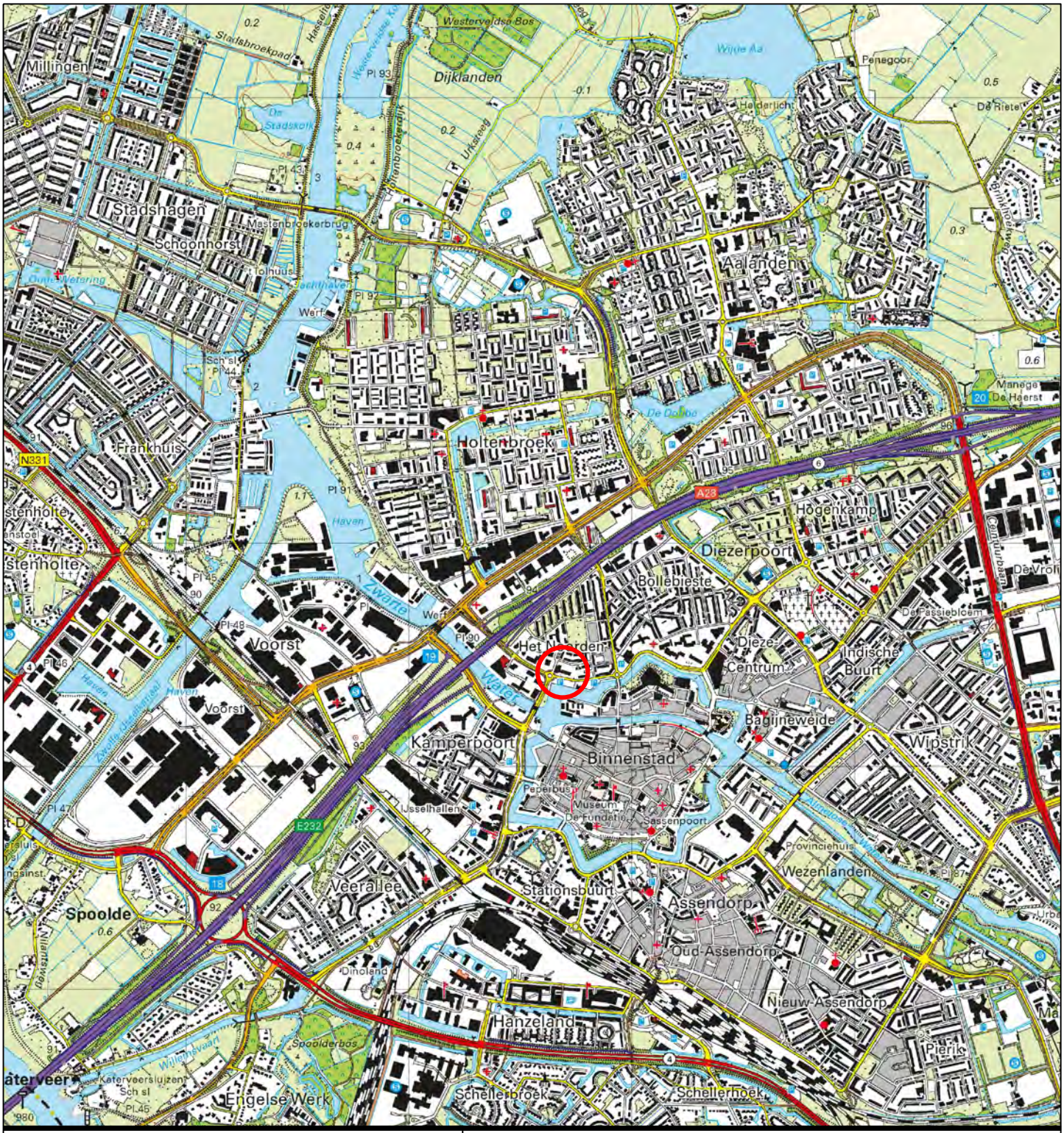
Bijlage 3
Profielbeschrijvingen

Bijlage 4
Analysecertificaten grond, grondwater en asbest

Bijlage 5
Getoetste analyseresultaten en toetsingswaarden

Bijlage 1

Regionale ligging van de onderzoekslocatie



LEGENDA

Ligging onderzoekslocatie

Opdrachtgever:
ARCADIS Nederland B.V.

Titel:
Regionale ligging

Kaartblad(en):
21G

Adres:
[redacted] Zwolle

Projectnummer: SOL012226

Tekenaar: [redacted]

Documentnaam: [redacted]

Bijlage: [redacted] 020

Formaat: A[redacted]

Schaal: 1:25.000

LIEVENSE | wsp

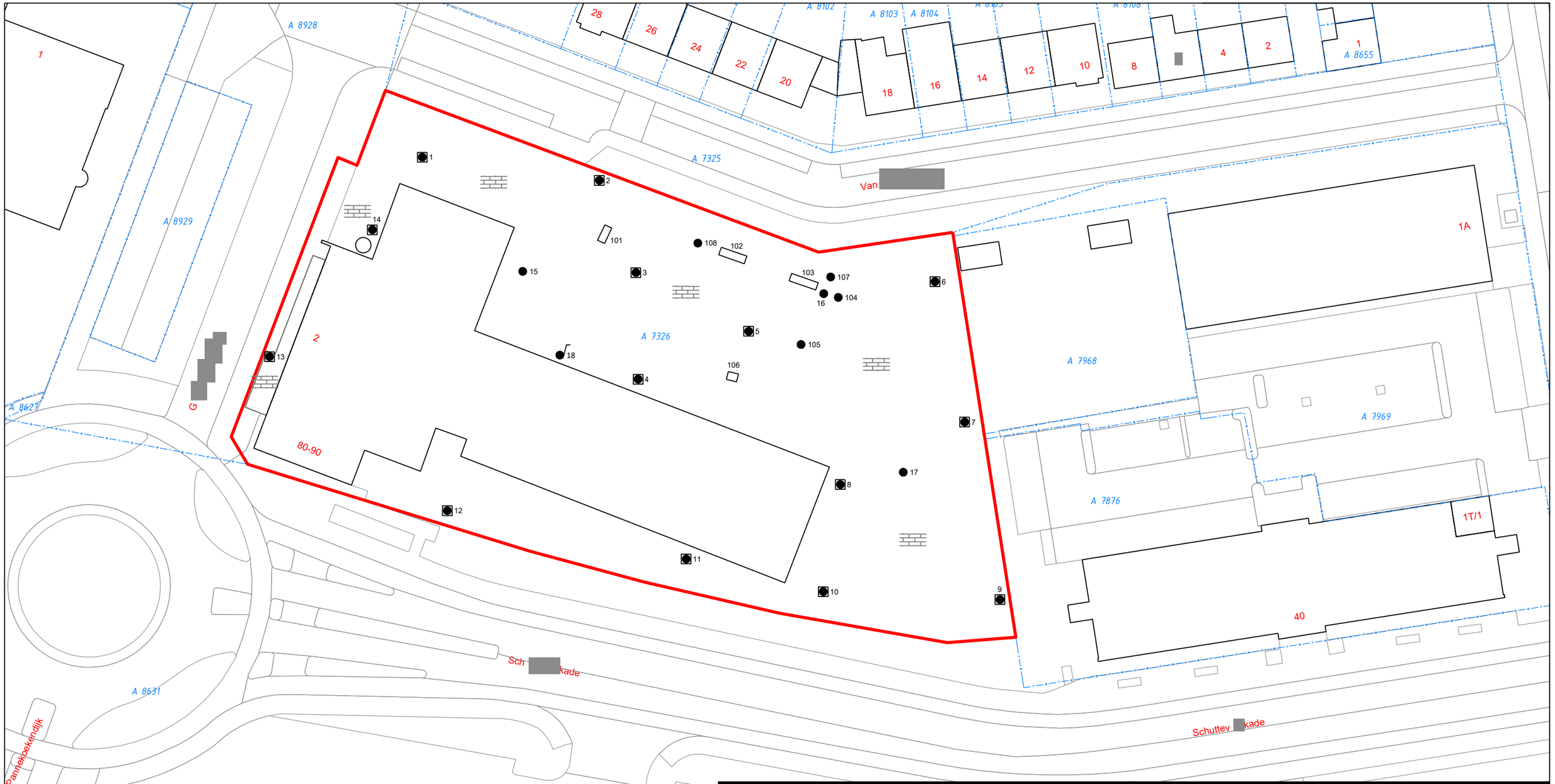
[redacted], Leeuwarden
www.Lievense.com

0 250 500 750 1.000 1.250m

Ondergronden zijn afkomstig van het Kadaster

Bijlage 2

Situatietekening onderzoekslocatie



LEGENDA

- Begrenzing onderzoekslocatie
- Boring
- Boring met peilbuis
- Asbestinspectiegat met boring
- Sleuf
- A 7326 Kadastraal nummer
- Kadastrale grens
- Bebouwing
- Klinkers
- Water

Opdrachtgever:
ARCADIS Nederland B.V.

Titel:
Situatietekening onderzoekslocatie

Locatie:
-

Adres:
[redacted] Zwolle

Projectnummer: SOL012226
Tekenaar: [redacted]
Documentnaam: [redacted]
Bijlage: 0

Formaat: A3
Schaal: 1:500

[redacted], Leeuwarden
www.Lievense.com

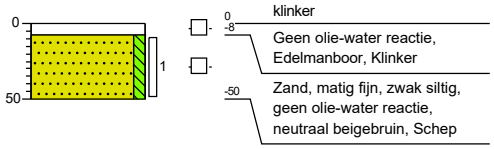
0 5 10 15 20 25m

Ondergronden zijn afkomstig van het Kadaster

Bijlage 3
Profielbeschrijvingen

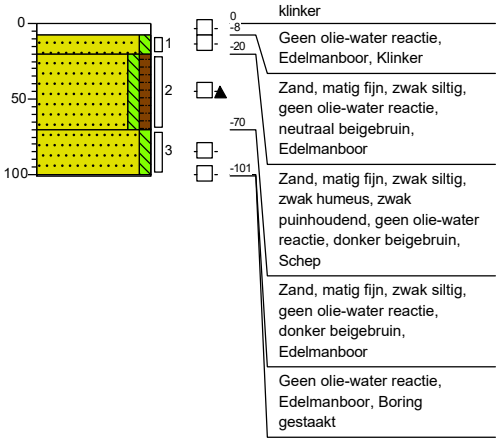
Boring: 1

Datum: 12-2-2020



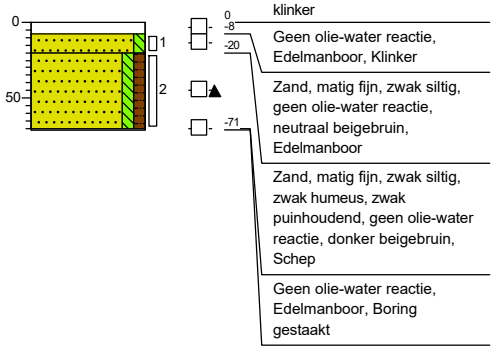
Boring: 2

Datum: 12-2-2020



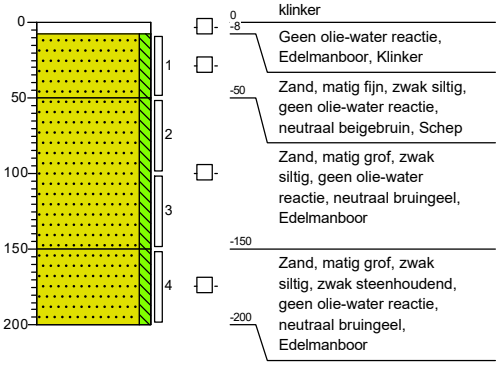
Boring: 3

Datum: 12-2-2020



Boring: 4

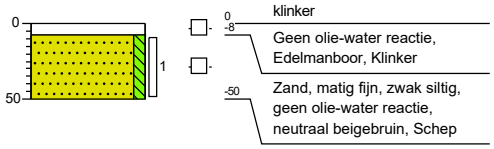
Datum: 12-2-2020



Projectcode:	**SOL012226**	getekend volgens NEN 5104
Projectnaam:	[redacted] **Zwolle**	

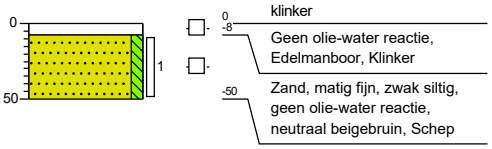
Boring: 5

Datum: 12-2-2020



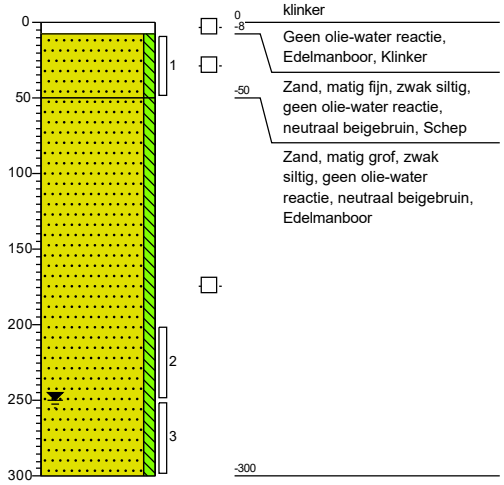
Boring: 6

Datum: 12-2-2020



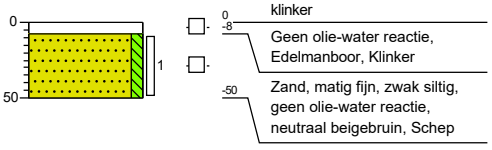
Boring: 7

Datum: 12-2-2020



Boring: 8

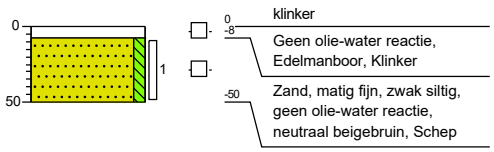
Datum: 12-2-2020



Projectcode:	**SOL012226**	getekend volgens NEN 5104
Projectnaam:	[redacted] **Zwolle**	

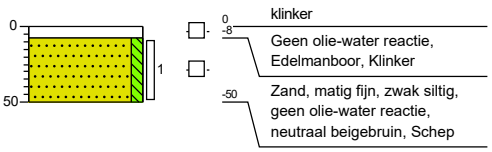
Boring: 9

Datum: 12-2-2020



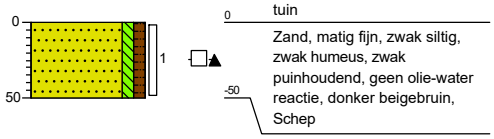
Boring: 10

Datum: 12-2-2020



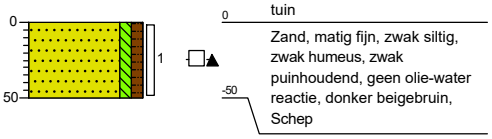
Boring: 11

Datum: 12-2-2020



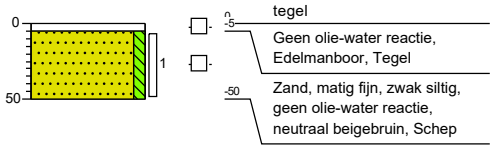
Boring: 12

Datum: 12-2-2020



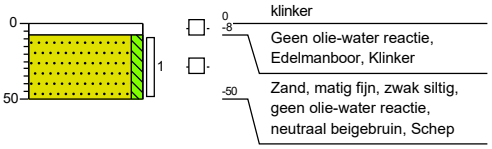
Boring: 13

Datum: 12-2-2020



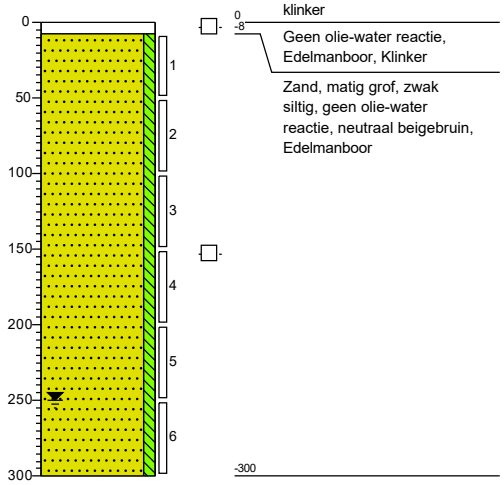
Boring: 14

Datum: 12-2-2020



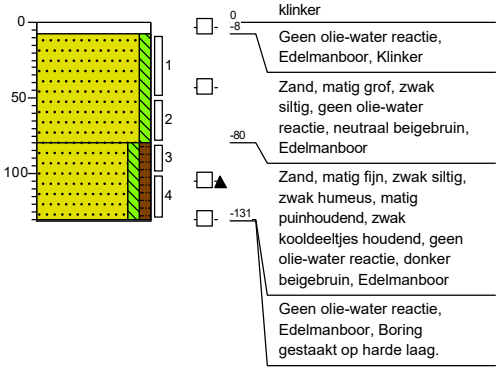
Boring: 15

Datum: 12-2-2020



Boring: 16

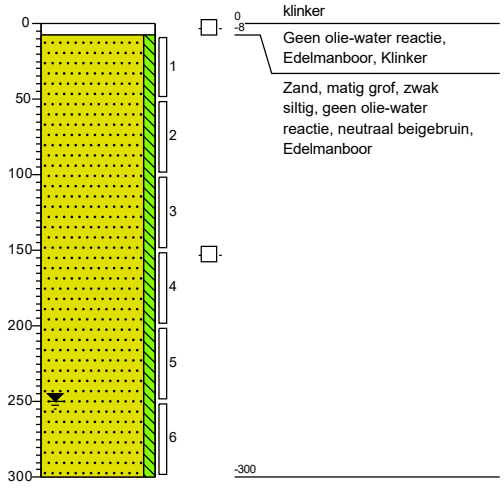
Datum: 12-2-2020



Projectcode:	**SOL012226**	getekend volgens NEN 5104
Projectnaam:	**Zwolle**	

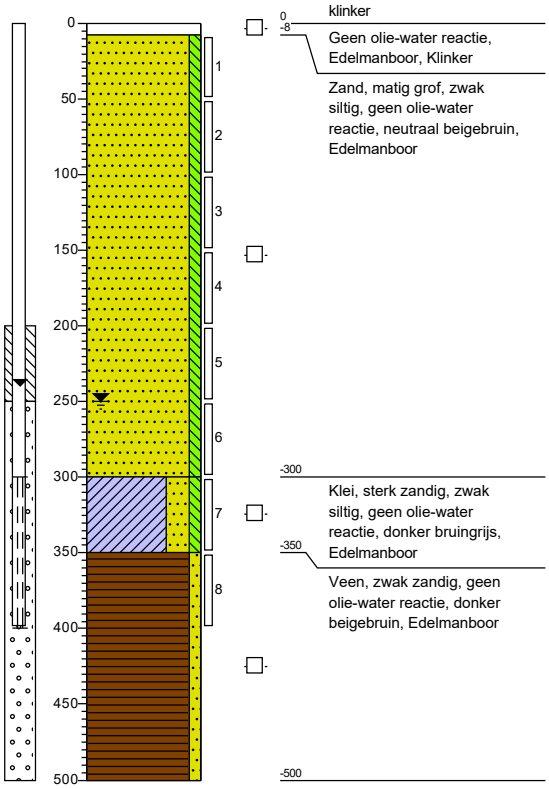
Boring: 17

Datum: 12-2-2020



Boring: 18

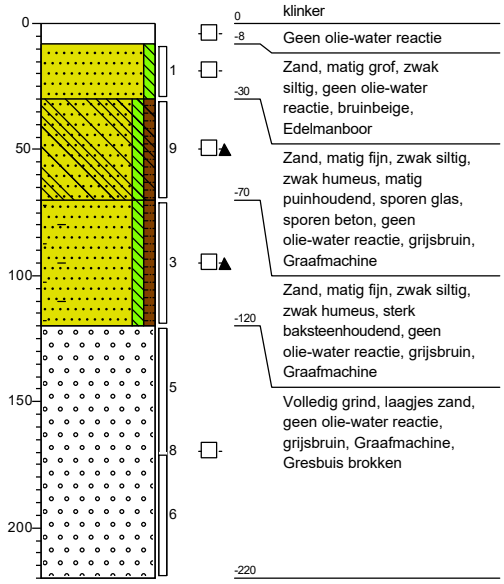
Datum: 12-2-2020



Projectcode:	**SOL012226**	getekend volgens NEN 5104
Projectnaam:	**Zwolle**	

Boring: 101

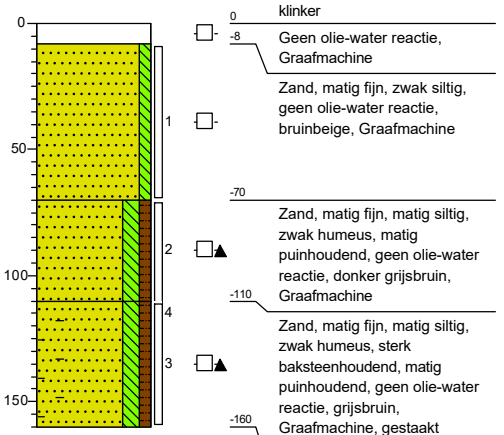
Datum: 9-3-2020



0	klinker
-8	Geen olie-water reactie
-30	Zand, matig grof, zwak siltig, geen olie-water reactie, bruinbeige, Edelmanboor
-70	Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, matig puinhoudend, sporen glas, sporen beton, geen olie-water reactie, grijsbruin, Graafmachine
-120	Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, sterk baksteenhoudend, geen olie-water reactie, grijsbruin, Graafmachine
-220	Volledig grind, laagjes zand, geen olie-water reactie, grijsbruin, Graafmachine, Gresbuis brokken

Boring: 102

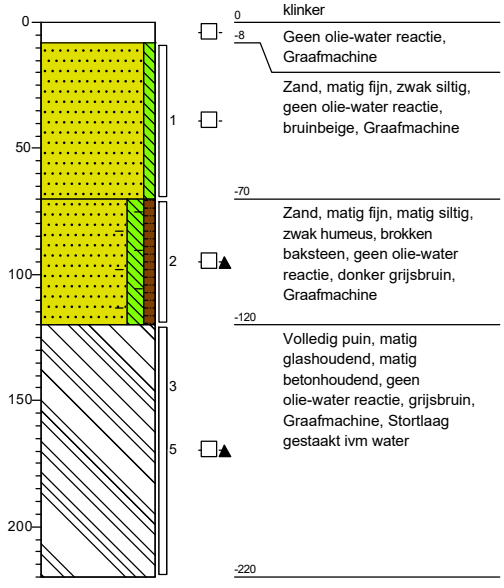
Datum: 9-3-2020



0	klinker
-8	Geen olie-water reactie, Graafmachine
-70	Zand, matig fijn, zwak siltig, geen olie-water reactie, bruinbeige, Graafmachine
-110	Zand, matig fijn, matig siltig, zwak humeus, matig puinhoudend, geen olie-water reactie, donker grijsbruin, Graafmachine
-160	Zand, matig fijn, matig siltig, zwak humeus, sterk baksteenhoudend, matig puinhoudend, geen olie-water reactie, grijsbruin, Graafmachine, gestaakt tussen kabels en op beton

Boring: 103

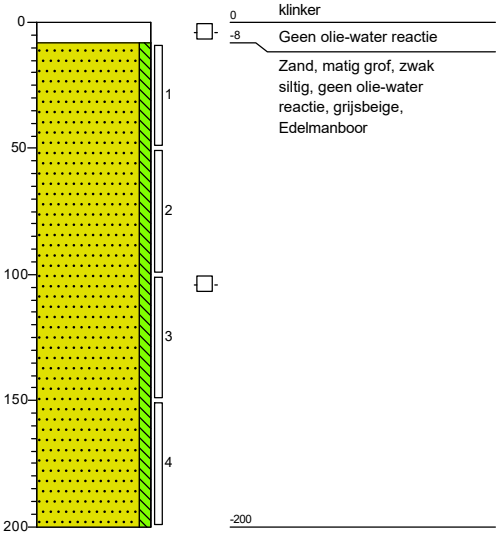
Datum: 9-3-2020



0	klinker
-8	Geen olie-water reactie, Graafmachine
-70	Zand, matig fijn, zwak siltig, geen olie-water reactie, bruinbeige, Graafmachine
-120	Zand, matig fijn, matig siltig, zwak humeus, brokken baksteen, geen olie-water reactie, donker grijsbruin, Graafmachine
-220	Volledig puin, matig glashoudend, matig betonhoudend, geen olie-water reactie, grijsbruin, Graafmachine, Stortlaag gestaakt ivm water

Boring: 104

Datum: 9-3-2020

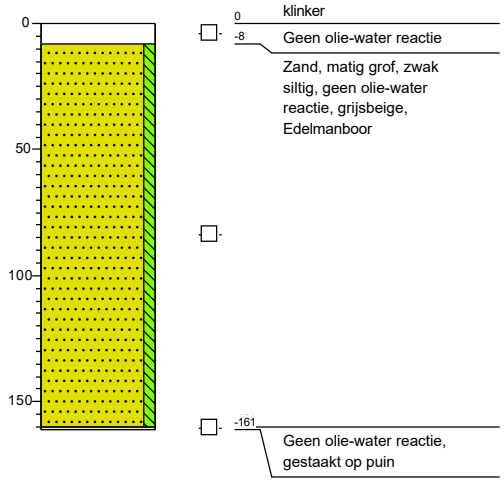


0	klinker
-8	Geen olie-water reactie
-200	Zand, matig grof, zwak siltig, geen olie-water reactie, grijsbeige, Edelmanboor

Projectcode:	**SOL012226**	getekend volgens NEN 5104
Projectnaam:	**Zwolle**	

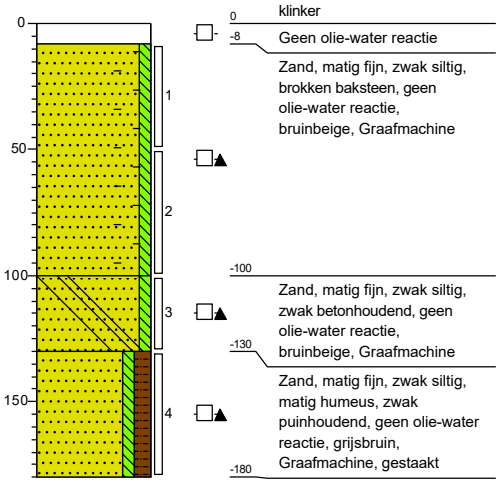
Boring: 105

Datum: 9-3-2020



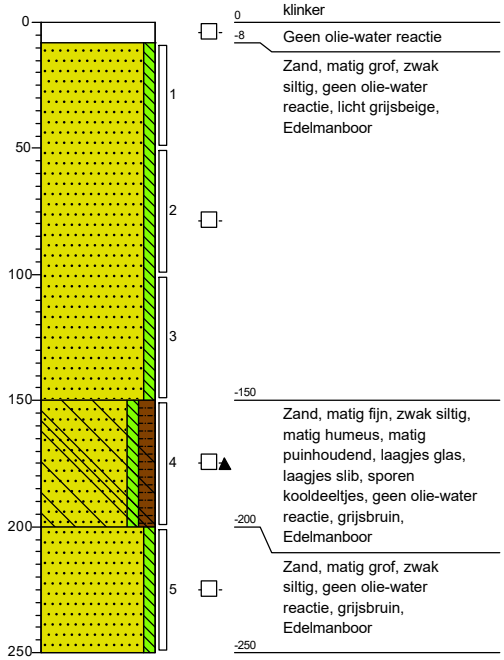
Boring: 106

Datum: 9-3-2020



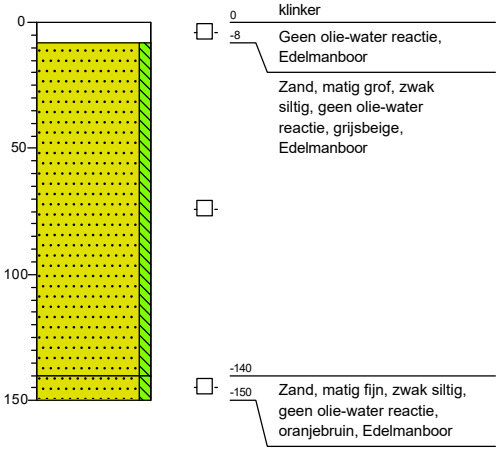
Boring: 107

Datum: 9-3-2020



Boring: 108

Datum: 9-3-2020



Projectcode:	**SOL012226**	getekend volgens NEN 5104
Projectnaam:	**Zwolle**	

Bijlage 4

Analysecertificaten grond, grondwater en asbest

SYNLAB Analytics & Services B.V.
Correspondentieadres
[redacted] · [redacted] Rotterdam
Tel.: [redacted] · Fax: [redacted]
www.synlab.nl

Analyserapport

Lievense Milieu B.V.
[redacted]
Postbus 422
[redacted] LEEUWARDEN

Uw projectnaam	: [redacted] Zwolle
Uw projectnummer	: SOL012226
SYNLAB rapportnummer	: 13198412, versienummer: 1.
Rapport-verificatienummer	: W2LL3MEF

Rotterdam, 21-02-2020

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project SOL012226. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters, het project en de monsternamedatum (indien aangeleverd) zijn overgenomen in dit analyserapport. SYNLAB is niet verantwoordelijk voor de gegevens verstrekt door de opdrachtgever.

Het onderzoek is uitgevoerd door SYNLAB Analytics & Services B.V., gevestigd aan de [redacted] in Rotterdam (NL). Indien het onderzoek is uitgevoerd door derden of het SYNLAB laboratorium in Frankrijk ([redacted], Gennevilliers) is dit in het rapport aangegeven.

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 10 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

[redacted]
Technical Director

SYNLAB Analytics & Services B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Analyserapport

Projectnaam	Zwolle	Orderdatum	13-02-2020
Projectnummer	SOL012226	Startdatum	13-02-2020
Rapportnummer	13198412 - 1	Rapportagedatum	21-02-2020

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	M1 2 (20-70) 3 (20-70) 11 (0-50) 12 (0-50)
002	Grond (AS3000)	M2 1 (8-50) 8 (8-50) 13 (5-50) 18 (8-50)
003	Grond (AS3000)	M3 5 (8-50) 6 (8-50) 9 (8-50) 17 (8-50)
004	Grond (AS3000)	M4 16 (80-100) 16 (100-130)

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003	004
droge stof	gew.-%	S	89.6	93.7	95.1	86.3
gewicht artefacten	g	S	<1	<1	<1	<1
aard van de artefacten	-	S	geen	geen	geen	geen
organische stof (gloeiverlies)	% vd DS	S	1.5	<0.5	<0.5	3.8
KORRELGROOTTEVERDELING						
lutum (bodem)	% vd DS	S	5.0	1.0	<1	3.1
METALEN						
barium	mg/kgds	S	54	<20	<20	180
cadmium	mg/kgds	S	0.30	<0.2	<0.2	0.89
kobalt	mg/kgds	S	2.5	1.8	1.7	5.3
koper	mg/kgds	S	16	<5	<5	71
kwik	mg/kgds	S	0.16	<0.05	<0.05	7.2
lood	mg/kgds	S	81	<10	<10	380
molybdeen	mg/kgds	S	<0.5	<0.5	<0.5	1.2
nikkel	mg/kgds	S	6.7	5.7	4.8	16
zink	mg/kgds	S	98	<20	<20	440
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN						
naftaleen	mg/kgds	S	<0.01	<0.01	<0.01	0.11
fenantreen	mg/kgds	S	0.17	<0.01	<0.01	0.41
antraceen	mg/kgds	S	0.07	<0.01	<0.01	0.42
fluoranteen	mg/kgds	S	0.50	0.03	<0.01	1.4
benzo(a)antraceen	mg/kgds	S	0.32	0.02	<0.01	0.96
chryseen	mg/kgds	S	0.26	0.01	<0.01	0.78
benzo(k)fluoranteen	mg/kgds	S	0.19	<0.01	<0.01	0.54
benzo(a)pyreen	mg/kgds	S	0.30	0.01	<0.01	0.95
benzo(ghi)peryleen	mg/kgds	S	0.24	0.01	<0.01	0.72
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kgds	S	0.20	<0.01	<0.01	0.65
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kgds	S	2.257 [1)]	0.115 [1)]	0.07 [1)]	6.94 [1)]
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)						
PCB 28	µg/kgds	S	<1	<1	<1	<1
PCB 52	µg/kgds	S	<1	<1	<1	<1
PCB 101	µg/kgds	S	2.0	<1	<1	<1
PCB 118	µg/kgds	S	<1	<1	<1	<1
PCB 138	µg/kgds	S	5.4 [2)]	<1	<1	<1
PCB 153	µg/kgds	S	3.4	<1	<1	<1
PCB 180	µg/kgds	S	3.9 [2)]	<1	<1	<1
som PCB (7) (0.7 factor)	µg/kgds	S	16.8 [1)]	4.9 [1)]	4.9 [1)]	4.9 [1)]

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :

SYNLAB Analytics & Services B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Analyserapport

Projectnaam	[redacted] Zwolle	Orderdatum	13-02-2020
Projectnummer	SOL012226	Startdatum	13-02-2020
Rapportnummer	13198412 - 1	Rapportagedatum	21-02-2020

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	M1 2 (20-70) 3 (20-70) 11 (0-50) 12 (0-50)
002	Grond (AS3000)	M2 1 (8-50) 8 (8-50) 13 (5-50) 18 (8-50)
003	Grond (AS3000)	M3 5 (8-50) 6 (8-50) 9 (8-50) 17 (8-50)
004	Grond (AS3000)	M4 16 (80-100) 16 (100-130)

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003	004
MINERALE OLIE						
fractie C10-C12	mg/kgds		<5	<5	<5	<5
fractie C12-C22	mg/kgds		6	<5	<5	16
fractie C22-C30	mg/kgds		18	<5	<5	17
fractie C30-C40	mg/kgds		14	<5	<5	8
totaal olie C10 - C40	mg/kgds	S	40	<20	<20	40
PER- EN POLYFLUORALKYLSTOFFEN						
PFBA (perfluorbutaanzuur)	µg/kgds		0.15	<0.1	<0.1	
PFPeA (perfluorpentaanzuur)	µg/kgds		0.13	<0.1	<0.1	
PFHxA (perfluorhexaanzuur)	µg/kgds		0.10	<0.1	<0.1	
PFHpA (perfluorheptaanzuur)	µg/kgds		<0.1	<0.1	<0.1	
PFOA lineair (perfluoroctaanzuur)	µg/kgds		0.39	<0.1	<0.1	
PFOA vertakt (perfluoroctaanzuur)	µg/kgds		<0.1	<0.1	<0.1	
som PFOA (0.7 factor)	µg/kgds		0.46 [3)]	0.14 [3)]	0.14 [3)]	
PFNA (perfluornonaanzuur)	µg/kgds		0.12	0.14	<0.1	
PFDA (perfluordecaanzuur)	µg/kgds		0.12	0.14	<0.1	
PFUnDA (perfluorundecaanzuur)	µg/kgds		<0.1	<0.1	<0.1	
PFDoDA (perfluordodecaanzuur)	µg/kgds		<0.1	<0.1	<0.1	
PFTrDA (perfluortridecaanzuur)	µg/kgds		<0.1	<0.1	<0.1	
PFTeDA (perfluortetradecaanzuur)	µg/kgds		<0.1	<0.1	<0.1	
PFHxDA (perfluorhexadecaanzuur)	µg/kgds		<0.1	<0.1	<0.1	
PFODA (perfluoroctadecaanzuur)	µg/kgds		<0.1	<0.1	<0.1	
PFBS (perfluorbutaansulfonzuur)	µg/kgds		<0.1	<0.1	<0.1	
PFPeS (perfluorpentaansulfonzuur)	µg/kgds		<0.1	<0.1	<0.1	
PFHxS (perfluorhexaansulfonzuur)	µg/kgds		<0.1	<0.1	<0.1	
PFHpS (perfluorheptaansulfonzuur)	µg/kgds		<0.1	<0.1	<0.1	
PFOS lineair (perfluoroctaansulfonzuur)	µg/kgds		2.3	0.82	0.68	
PFOS vertakt (perfluoroctaansulfonzuur)	µg/kgds		0.82	0.30	0.17	
som PFOS (0.7 factor)	µg/kgds		3.1 [3)]	1.1 [3)]	0.85 [3)]	
PFDS (perfluordecaansulfonzuur)	µg/kgds		<0.1	<0.1	<0.1	

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf : [redacted]

SYNLAB Analytics & Services B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Lievense Milieu B.V.
[redacted]

Analyserapport

Projectnaam	[redacted] Zwolle	Orderdatum	13-02-2020
Projectnummer	SOL012226	Startdatum	13-02-2020
Rapportnummer	13198412 - 1	Rapportagedatum	21-02-2020

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	M1 2 (20-70) 3 (20-70) 11 (0-50) 12 (0-50)
002	Grond (AS3000)	M2 1 (8-50) 8 (8-50) 13 (5-50) 18 (8-50)
003	Grond (AS3000)	M3 5 (8-50) 6 (8-50) 9 (8-50) 17 (8-50)
004	Grond (AS3000)	M4 16 (80-100) 16 (100-130)

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003	004
4:2 FTS (4:2 fluortelomeer sulfonzuur)	µg/kgds		<0.1	<0.1	<0.1	
6:2 FTS (6:2 fluortelomeer sulfonzuur)	µg/kgds		<0.1	<0.1	<0.1	
8:2 FTS (8:2 fluortelomeer sulfonzuur)	µg/kgds		<0.1	<0.1	<0.1	
10:2 FTS (10:2 fluortelomeer sulfonzuur)	µg/kgds		<0.1	<0.1	<0.1	
MeFOSAA (n-methyl perfluoroctaansulfonamide acetaat)	µg/kgds		<0.1	<0.1	<0.1	
EtFOSAA (n-ethyl perfluoroctaansulfonamide acetaat)	µg/kgds		<0.1	<0.1	<0.1	
PFOSA (perfluoroctaansulfonamide)	µg/kgds		<0.1	<0.1	<0.1	
MeFOSA (n-methyl perfluoroctaansulfonamide)	µg/kgds		<0.1	<0.1	<0.1	
8:2 DiPAP (8:2 fluortelomeer fosfaat diester)	µg/kgds		<0.1	<0.1	<0.1	

Paraaf : [redacted]

SYNLAB Analytics & Services B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Analyserapport

Projectnaam	[redacted] Zwolle	Orderdatum	13-02-2020
Projectnummer	SOL012226	Startdatum	13-02-2020
Rapportnummer	13198412 - 1	Rapportagedatum	21-02-2020

Monster beschrijvingen

001	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
002	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
003	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
004	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

Voetnoten

1	De sommatie na verrekening van de 0.7 factor voor <-waarden volgens BoToVa.
2	Er zijn componenten aanwezig die een storende invloed hebben op de meting. Om die reden is de onzekerheid in het resultaat vergroot.
3	De sommatie na verrekening van de 0.7 factor conform AS3000

Paraaf : [redacted]

SYNLAB Analytics & Services B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Analyserapport

Projectnaam	[redacted] Zwolle	Orderdatum	13-02-2020
Projectnummer	SOL012226	Startdatum	13-02-2020
Rapportnummer	13198412 - 1	Rapportagedatum	21-02-2020

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
droge stof	Grond (AS3000)	Grond: Gelijkwaardig aan ISO 11465 en gelijkwaardig aan NEN-EN 15934 (monstervoorbehandeling conform NEN-EN 16179). Grond (AS3000): conform AS3010-2 en gelijkwaardig aan NEN-EN 15934
gewicht artefacten	Grond (AS3000)	Conform AS3000 en conform NEN-EN 16179
aard van de artefacten	Grond (AS3000)	Idem
organische stof (gloeiverlies)	Grond (AS3000)	Grond: gelijkwaardig aan NEN 5754. Grond (AS3000): conform AS3010-3
lutum (bodem)	Grond (AS3000)	Grond: eigen methode. Grond (AS3000): conform AS3010-4
barium	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5 en conform NEN 6950 (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform NEN-EN-ISO 17294-2)
cadmium	Grond (AS3000)	Idem
kobalt	Grond (AS3000)	Idem
koper	Grond (AS3000)	Idem
kwik	Grond (AS3000)	Idem
lood	Grond (AS3000)	Idem
molybdeen	Grond (AS3000)	Idem
nikkel	Grond (AS3000)	Idem
zink	Grond (AS3000)	Idem
naftaleen	Grond (AS3000)	Conform AS3010-6
fenantreen	Grond (AS3000)	Idem
antraceen	Grond (AS3000)	Idem
fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)antraceen	Grond (AS3000)	Idem
chryseen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(k)fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(ghi)peryleen	Grond (AS3000)	Idem
indeno(1,2,3-cd)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
PCB 28	Grond (AS3000)	Conform AS3010-8
PCB 52	Grond (AS3000)	Idem
PCB 101	Grond (AS3000)	Idem
PCB 118	Grond (AS3000)	Idem
PCB 138	Grond (AS3000)	Idem
PCB 153	Grond (AS3000)	Idem
PCB 180	Grond (AS3000)	Idem
som PCB (7) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grond (AS3000)	Conform AS3010-7 en conform NEN-EN-ISO 16703
PFBA (perfluorbutaanzuur)	Grond (AS3000)	Eigen methode
PFPeA (perfluorpentaanzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFHxA (perfluorhexaanzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFHpA (perfluorheptaanzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFOA lineair (perfluoroctaanzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFOA vertakt (perfluoroctaanzuur)	Grond (AS3000)	Idem
som PFOA (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
PFNA (perfluornonaanzuur)	Grond (AS3000)	Idem

Paraaf : [redacted]

SYNLAB Analytics & Services B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Lievense Milieu B.V.
[redacted]

Analyserapport

Projectnaam	[redacted] Zwolle	Orderdatum	13-02-2020
Projectnummer	SOL012226	Startdatum	13-02-2020
Rapportnummer	13198412 - 1	Rapportagedatum	21-02-2020

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
PFDA (perfluordecaanzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFUnDA (perfluorundecaanzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFDoDA (perfluordodecaanzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFTrDA (perfluortridecaanzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFTeDA (perfluortetradecaanzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFHxDA (perfluorhexadecaanzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFODA (perfluoroctadecaanzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFBS (perfluorbutaansulfonzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFPeS (perfluorpentaansulfonzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFHxS (perfluorhexaansulfonzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFHpS (perfluorheptaansulfonzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFOS lineair (perfluoroctaansulfonzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFOS vertakt (perfluoroctaansulfonzuur)	Grond (AS3000)	Idem
som PFOS (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
PFDS (perfluordecaansulfonzuur)	Grond (AS3000)	Idem
4:2 FTS (4:2 fluortelomeer sulfonzuur)	Grond (AS3000)	Idem
6:2 FTS (6:2 fluortelomeer sulfonzuur)	Grond (AS3000)	Idem
8:2 FTS (8:2 fluortelomeer sulfonzuur)	Grond (AS3000)	Idem
10:2 FTS (10:2 fluortelomeer sulfonzuur)	Grond (AS3000)	Idem
MeFOSAA (n-methyl perfluoroctaansulfonamide acetaat)	Grond (AS3000)	Idem
EtFOSAA (n-ethyl perfluoroctaansulfonamide acetaat)	Grond (AS3000)	Idem
PFOSA (perfluoroctaansulfonamide)	Grond (AS3000)	Idem
MeFOSA (n-methyl perfluoroctaansulfonamide)	Grond (AS3000)	Idem
8:2 DiPAP (8:2 fluortelomeer fosfaat diester)	Grond (AS3000)	Idem

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	Y8255818	13-02-2020	12-02-2020	ALC201
001	Y8134331	13-02-2020	12-02-2020	ALC201
001	Y8256285	13-02-2020	12-02-2020	ALC201
001	Y8134210	13-02-2020	12-02-2020	ALC201
002	Y8060325	13-02-2020	12-02-2020	ALC201
002	Y8059081	13-02-2020	12-02-2020	ALC201
002	Y8255829	13-02-2020	12-02-2020	ALC201
002	Y8255989	13-02-2020	12-02-2020	ALC201

Paraaf : [redacted]

SYNLAB Analytics & Services B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Analyserapport

Projectnaam	[redacted] Zwolle	Orderdatum	13-02-2020
Projectnummer	SOL012226	Startdatum	13-02-2020
Rapportnummer	13198412 - 1	Rapportagedatum	21-02-2020

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
003	Y8256280	13-02-2020	12-02-2020	ALC201
003	Y8255923	13-02-2020	12-02-2020	ALC201
003	Y8060336	13-02-2020	12-02-2020	ALC201
003	Y8134208	13-02-2020	12-02-2020	ALC201
004	Y8060313	13-02-2020	12-02-2020	ALC201
004	Y8059430	13-02-2020	12-02-2020	ALC201

Paraaf : [redacted]

SYNLAB Analytics & Services B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Lievense Milieu B.V.

[redacted]

Analyserapport

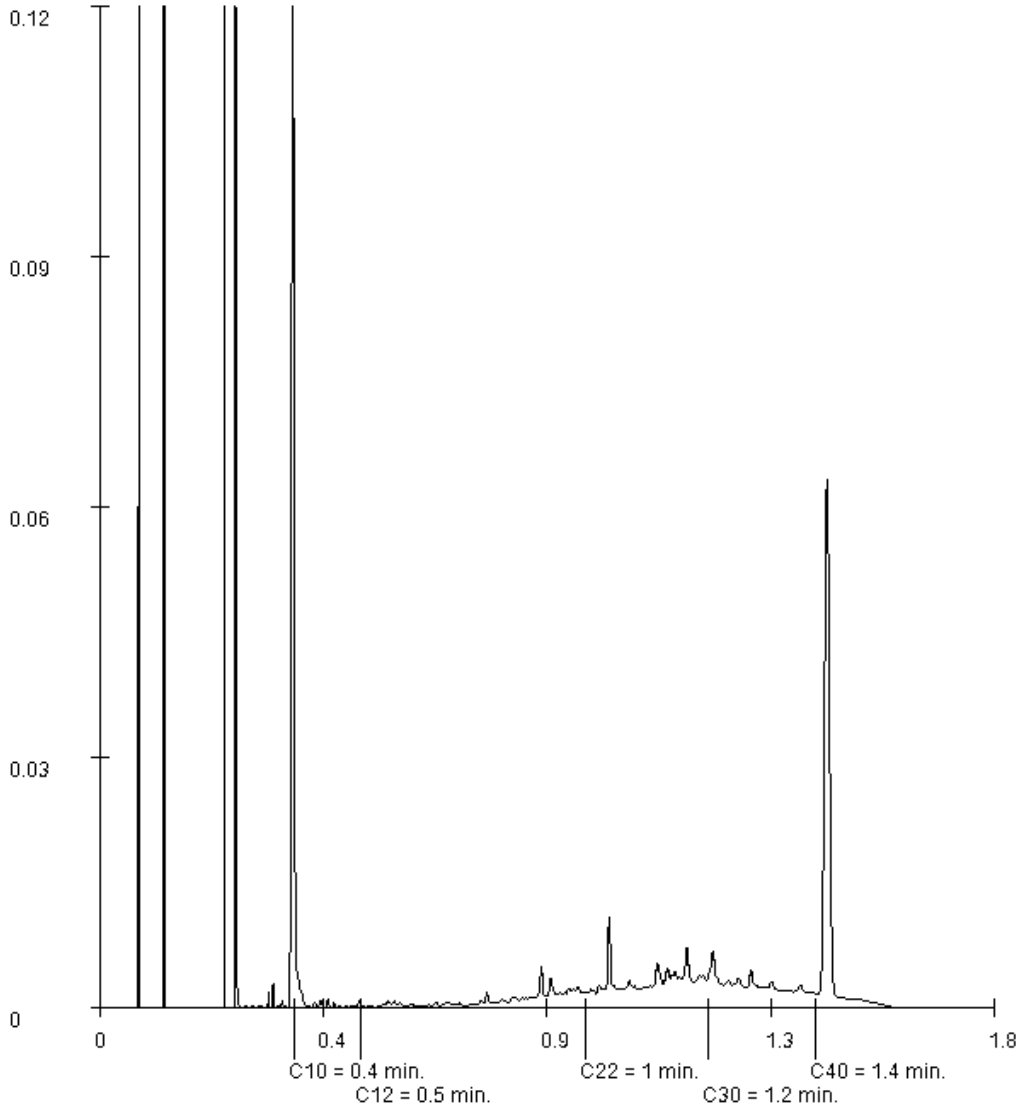
Projectnaam	[redacted] Zwolle	Orderdatum	13-02-2020
Projectnummer	SOL012226	Startdatum	13-02-2020
Rapportnummer	13198412 - 1	Rapportagedatum	21-02-2020

Monsternummer:	001
Monster beschrijvingen	M12 (20-70) 3 (20-70) 11 (0-50) 12 (0-50)

Karakterisering naar alkaantraject

benzine	C9-C14
kerosine en petroleum	C10-C16
diesel en gasolie	C10-C28
motorolie	C20-C36
stookolie	C10-C36

De C10 en C40 pieken zijn toegevoegd door het laboratorium en worden gebruikt als interne standaard.



Paraaf : [redacted]

SYNLAB Analytics & Services B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Lievense Milieu B.V.

[redacted]

Analyserapport

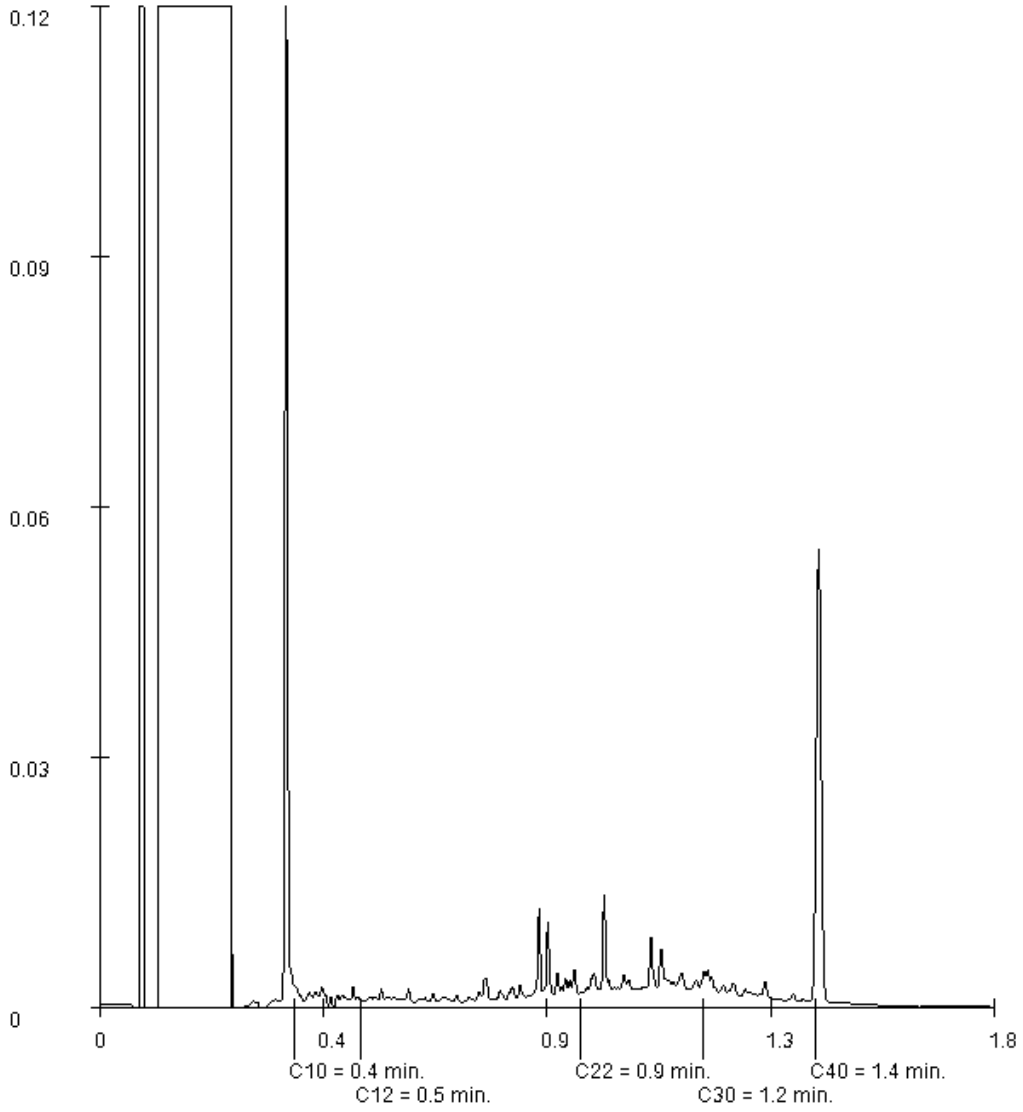
Projectnaam	[redacted] Zwolle	Orderdatum	13-02-2020
Projectnummer	SOL012226	Startdatum	13-02-2020
Rapportnummer	13198412 - 1	Rapportagedatum	21-02-2020

Monsternummer:	004
Monster beschrijvingen	M416 (80-100) 16 (100-130)

Karakterisering naar alkaantraject

benzine	C9-C14
kerosine en petroleum	C10-C16
diesel en gasolie	C10-C28
motorolie	C20-C36
stookolie	C10-C36

De C10 en C40 pieken zijn toegevoegd door het laboratorium en worden gebruikt als interne standaard.



Paraaf : [redacted]

SYNLAB Analytics & Services B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

SYNLAB Analytics & Services B.V.
Correspondentieadres
[redacted] · [redacted] Rotterdam
Tel.: [redacted] · Fax: [redacted]
www.synlab.nl

Analyserapport

Lievense Milieu B.V.
[redacted]
Postbus 422
[redacted] LEEUWARDEN

Uw projectnaam	: [redacted] Zwolle
Uw projectnummer	: SOL012226
SYNLAB rapportnummer	: 13215492, versienummer: 1.
Rapport-verificatienummer	: 8DZG3DAK

Rotterdam, 17-03-2020

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project SOL012226. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters, het project en de monsternamedatum (indien aangeleverd) zijn overgenomen in dit analyserapport. SYNLAB is niet verantwoordelijk voor de gegevens verstrekt door de opdrachtgever.

Het onderzoek is uitgevoerd door SYNLAB Analytics & Services B.V., gevestigd aan de [redacted] in Rotterdam (NL). Indien het onderzoek is uitgevoerd door derden of het SYNLAB laboratorium in Frankrijk ([redacted], Gennevilliers) is dit in het rapport aangegeven.

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 9 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

[redacted]
Technical Director

SYNLAB Analytics & Services B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Lievense Milieu B.V.
[redacted]

Analyserapport

Projectnaam	[redacted] Zwolle	Orderdatum	11-03-2020
Projectnummer	SOL012226	Startdatum	11-03-2020
Rapportnummer	13215492 - 1	Rapportagedatum	17-03-2020

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	M100 101 (30-70) 101 (70-120) 102 (70-110) 102 (110-160)
002	Grond (AS3000)	M101 106 (50-100) 106 (100-130)
003	Grond (AS3000)	M102 103 (70-120)
004	Grond (AS3000)	M103 107 (50-100) 107 (100-150)
005	Grond (AS3000)	M104 107 (150-200)

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003	004	005
droge stof	gew.-%	S	89.0	90.7	88.6	95.2	81.4
gewicht artefacten	g	S	<1	<1	<1	<1	<1
aard van de artefacten	-	S	geen	geen	geen	geen	geen
organische stof (gloeiverlies)	% vd DS	S	1.6	0.5	1.3	<0.5	2.4
KORRELGROOTTEVERDELING							
lutum (bodem)	% vd DS	S	2.5	<1	<1	<1	2.3
METALEN							
barium	mg/kgds	S	49				
cadmium	mg/kgds	S	0.20				
kobalt	mg/kgds	S	2.4				
koper	mg/kgds	S	20	8.4	6.8	<5	25
kwik	mg/kgds	S	0.25				
lood	mg/kgds	S	87	42	63	19	180
molybdeen	mg/kgds	S	<0.5				
nikkel	mg/kgds	S	6.8				
zink	mg/kgds	S	76	64	44	24	130
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN							
naftaleen	mg/kgds	S	0.03				
fenantreen	mg/kgds	S	0.45				
antraceen	mg/kgds	S	0.17				
fluoranteen	mg/kgds	S	1.2				
benzo(a)antraceen	mg/kgds	S	0.85				
chryseen	mg/kgds	S	0.69				
benzo(k)fluoranteen	mg/kgds	S	0.46				
benzo(a)pyreen	mg/kgds	S	0.84				
benzo(ghi)peryleen	mg/kgds	S	0.57				
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kgds	S	0.56				
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kgds	S	5.82 [1)]				
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)							
PCB 28	µg/kgds	S	<1				
PCB 52	µg/kgds	S	<1				
PCB 101	µg/kgds	S	<1				
PCB 118	µg/kgds	S	<1				
PCB 138	µg/kgds	S	<1				
PCB 153	µg/kgds	S	<1				
PCB 180	µg/kgds	S	<1				

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf : [redacted]

SYNLAB Analytics & Services B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Lievense Milieu B.V.
[redacted]

Analyserapport

Projectnaam	[redacted] Zwolle	Orderdatum	11-03-2020
Projectnummer	SOL012226	Startdatum	11-03-2020
Rapportnummer	13215492 - 1	Rapportagedatum	17-03-2020

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	M100 101 (30-70) 101 (70-120) 102 (70-110) 102 (110-160)
002	Grond (AS3000)	M101 106 (50-100) 106 (100-130)
003	Grond (AS3000)	M102 103 (70-120)
004	Grond (AS3000)	M103 107 (50-100) 107 (100-150)
005	Grond (AS3000)	M104 107 (150-200)

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003	004	005
som PCB (7) (0.7 factor)	µg/kgds	S	4.9 [1)]				
MINERALE OLIE							
fractie C10-C12	mg/kgds		<5				
fractie C12-C22	mg/kgds		6				
fractie C22-C30	mg/kgds		11				
fractie C30-C40	mg/kgds		6				
totaal olie C10 - C40	mg/kgds	S	20				

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf : [redacted]

SYNLAB Analytics & Services B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Analyserapport

Projectnaam	[redacted] Zwolle	Orderdatum	11-03-2020
Projectnummer	SOL[redacted]	Startdatum	11-03-2020
Rapportnummer	13215492 - 1	Rapportagedatum	17-03-2020

Monster beschrijvingen

001	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
002	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
003	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
004	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
005	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

Voetnoten

1	De sommatie na verrekening van de 0.7 factor voor <-waarden volgens BoToVa.

Paraaf : [redacted]

SYNLAB Analytics & Services B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Lievense Milieu B.V.
[redacted]

Analyserapport

Projectnaam	[redacted] Zwolle	Orderdatum	11-03-2020
Projectnummer	SOL012226	Startdatum	11-03-2020
Rapportnummer	13215492 - 1	Rapportagedatum	17-03-2020

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
006	Grond (AS3000)	M105 103 (70-120)

Analyse	Eenheid	Q	006
droge stof	gew.-%	S	89.1
gewicht artefacten	g	S	<1
aard van de artefacten	-	S	geen
organische stof (gloeiverlies)	% vd DS	S	1.6
KORRELGROOTTEVERDELING			
lutum (bodem)	% vd DS	S	1.4
METALEN			
koper	mg/kgds	S	7.7
lood	mg/kgds	S	70
zink	mg/kgds	S	51

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf : [redacted]

SYNLAB Analytics & Services B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Analyserapport

Projectnaam	[redacted] Zwolle	Orderdatum	11-03-2020
Projectnummer	SOL012226	Startdatum	11-03-2020
Rapportnummer	13215492 - 1	Rapportagedatum	17-03-2020

Monster beschrijvingen

006

* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

* Na het nemen van deelmonsters ten behoeve van het bepalen van de bodemkenmerken (droge stof en eventueel organisch stof, lutum en pH-CaCl2), alsmede eventuele deelmonsters voor vluchtige verbindingen (BTEX, vluchtige halogenen, Cyanides), was geen 140 gram meer over voor de monstervoorbehandeling voor de overige parameters. Daarom is minder dan 140 gram voorbehandeld voor deze parameters.

Paraaf : [redacted]

SYNLAB Analytics & Services B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Analyserapport

Projectnaam	[redacted] Zwolle	Orderdatum	11-03-2020
Projectnummer	SOL012226	Startdatum	11-03-2020
Rapportnummer	13215492 - 1	Rapportagedatum	17-03-2020

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
droge stof	Grond (AS3000)	Grond: Gelijkwaardig aan ISO 11465 en gelijkwaardig aan NEN-EN 15934 (monstervoorbehandeling conform NEN-EN 16179). Grond (AS3000): conform AS3010-2 en gelijkwaardig aan NEN-EN 15934
gewicht artefacten	Grond (AS3000)	Conform AS3000 en conform NEN-EN 16179
aard van de artefacten	Grond (AS3000)	Idem
organische stof (gloeiverlies)	Grond (AS3000)	Grond: gelijkwaardig aan NEN 5754. Grond (AS3000): conform AS3010-3
lutum (bodem)	Grond (AS3000)	Grond: eigen methode. Grond (AS3000): conform AS3010-4
barium	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5 en conform NEN 6950 (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform NEN-EN-ISO 17294-2)
cadmium	Grond (AS3000)	Idem
kobalt	Grond (AS3000)	Idem
koper	Grond (AS3000)	Idem
kwik	Grond (AS3000)	Idem
lood	Grond (AS3000)	Idem
molybdeen	Grond (AS3000)	Idem
nikkel	Grond (AS3000)	Idem
zink	Grond (AS3000)	Idem
naftaleen	Grond (AS3000)	Conform AS3010-6
fenantreen	Grond (AS3000)	Idem
antraceen	Grond (AS3000)	Idem
fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)antraceen	Grond (AS3000)	Idem
chryseen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(k)fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(ghi)peryleen	Grond (AS3000)	Idem
indeno(1,2,3-cd)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
PCB 28	Grond (AS3000)	Conform AS3010-8
PCB 52	Grond (AS3000)	Idem
PCB 101	Grond (AS3000)	Idem
PCB 118	Grond (AS3000)	Idem
PCB 138	Grond (AS3000)	Idem
PCB 153	Grond (AS3000)	Idem
PCB 180	Grond (AS3000)	Idem
som PCB (7) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grond (AS3000)	Conform AS3010-7 en conform NEN-EN-ISO 16703

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	Y8254279	10-03-2020	09-03-2020	ALC201
001	Y8254283	10-03-2020	09-03-2020	ALC201
001	Y8254285	10-03-2020	09-03-2020	ALC201
001	Y8254277	10-03-2020	09-03-2020	ALC201
002	Y8254290	10-03-2020	09-03-2020	ALC201

Paraaf : [redacted]

SYNLAB Analytics & Services B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Lievense Milieu B.V.
[redacted]

Analyserapport

Projectnaam	[redacted] Zwolle	Orderdatum	11-03-2020
Projectnummer	SOL012226	Startdatum	11-03-2020
Rapportnummer	13215492 - 1	Rapportagedatum	17-03-2020

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
002	Y8254295	10-03-2020	09-03-2020	ALC201
003	Y8254271	10-03-2020	09-03-2020	ALC201
004	Y8254306	10-03-2020	09-03-2020	ALC201
004	Y8254309	10-03-2020	09-03-2020	ALC201
005	Y8254302	10-03-2020	09-03-2020	ALC201
006	Y8254271	10-03-2020	09-03-2020	ALC201

Paraaf : [redacted]

SYNLAB Analytics & Services B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Lievense Milieu B.V.

[redacted]

Analyserapport

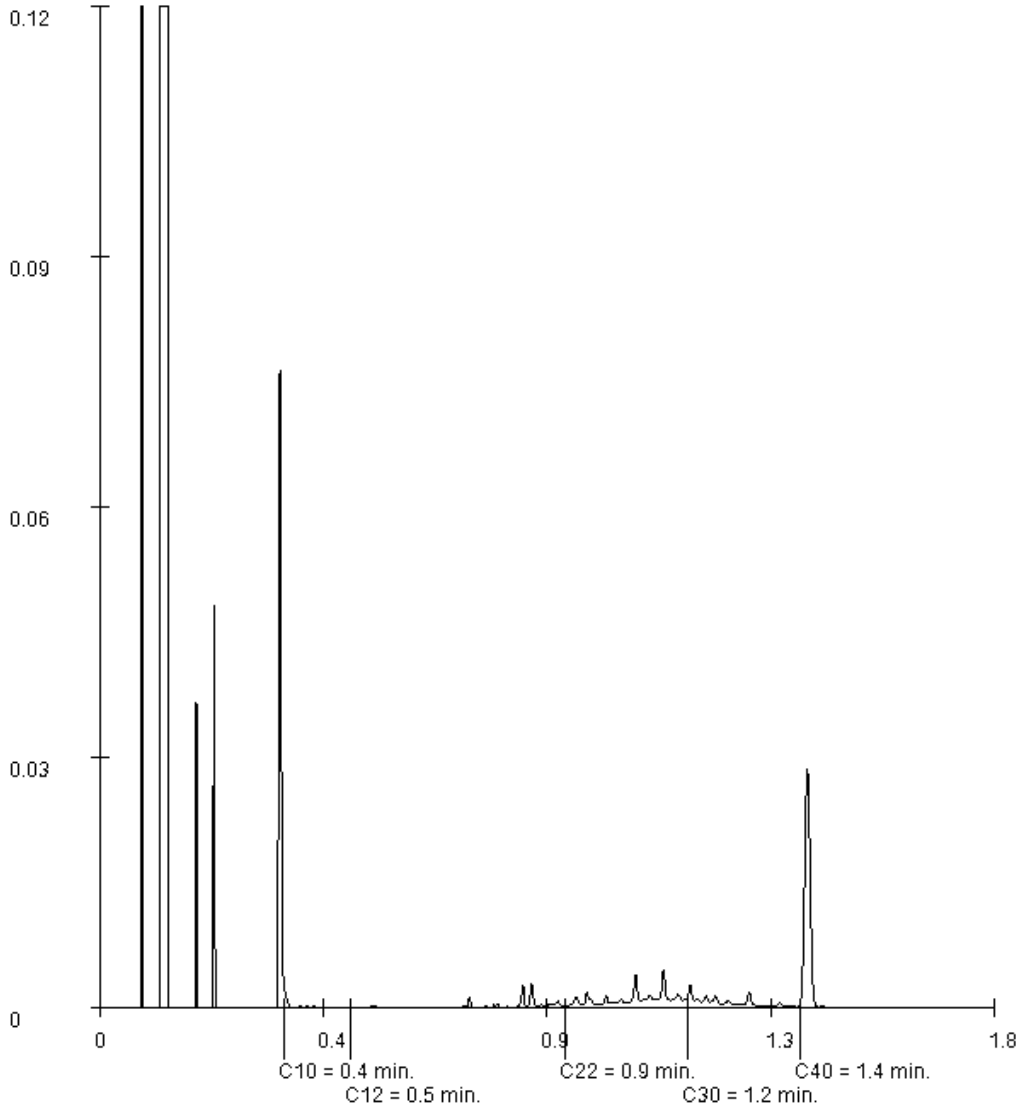
Projectnaam	[redacted] Zwolle	Orderdatum	11-03-2020
Projectnummer	SOL012226	Startdatum	11-03-2020
Rapportnummer	13215492 - 1	Rapportagedatum	17-03-2020

Monsternummer:	001
Monster beschrijvingen	M100101 (30-70) 101 (70-120) 102 (70-110) 102 (110-160)

Karakterisering naar alkaantraject

benzine	C9-C14
kerosine en petroleum	C10-C16
diesel en gasolie	C10-C28
motorolie	C20-C36
stookolie	C10-C36

De C10 en C40 pieken zijn toegevoegd door het laboratorium en worden gebruikt als interne standaard.



Paraaf : [redacted]

SYNLAB Analytics & Services B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

SYNLAB Analytics & Services B.V.
Correspondentieadres
[redacted] · [redacted] Rotterdam
Tel.: [redacted] · Fax: [redacted]
www.synlab.nl

Analyserapport

Lievense Milieu B.V.
[redacted]
Postbus 422
[redacted] LEEUWARDEN

Uw projectnaam	: [redacted] Zwolle
Uw projectnummer	: SOL012226
SYNLAB rapportnummer	: 13221698, versienummer: 1.
Rapport-verificatienummer	: 9SJP353U

Rotterdam, 24-03-2020

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project SOL012226. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters, het project en de monsternamedatum (indien aangeleverd) zijn overgenomen in dit analyserapport. SYNLAB is niet verantwoordelijk voor de gegevens verstrekt door de opdrachtgever.

Het onderzoek is uitgevoerd door SYNLAB Analytics & Services B.V., gevestigd aan de [redacted] in Rotterdam (NL). Indien het onderzoek is uitgevoerd door derden of het SYNLAB laboratorium in Frankrijk ([redacted], Gennevilliers) is dit in het rapport aangegeven.

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 4 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

[redacted]
Technical Director

SYNLAB Analytics & Services B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Lievense Milieu B.V.
[redacted]

Analyserapport

Projectnaam	[redacted] Zwolle	Orderdatum	23-03-2020
Projectnummer	SOL012226	Startdatum	23-03-2020
Rapportnummer	13221698 - 1	Rapportagedatum	24-03-2020

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	M107 104 (100-150)

Analyse	Eenheid	Q	001
droge stof	gew.-%	S	85.0
gewicht artefacten	g	S	<1
aard van de artefacten	-	S	geen
METALEN			
koper	mg/kgds	S	8.5
lood	mg/kgds	S	37
zink	mg/kgds	S	42

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf : [redacted]

SYNLAB Analytics & Services B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Analyserapport

Projectnaam	[redacted] Zwolle	Orderdatum	23-03-2020
Projectnummer	[redacted]	Startdatum	23-03-2020
Rapportnummer	13221698 - 1	Rapportagedatum	24-03-2020

Monster beschrijvingen

001	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

Paraaf : [redacted]

SYNLAB Analytics & Services B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Lievense Milieu B.V.

Analyserapport

Projectnaam	Zwolle	Orderdatum	23-03-2020
Projectnummer	SOL012226	Startdatum	23-03-2020
Rapportnummer	13221698 - 1	Rapportagedatum	24-03-2020

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
droge stof	Grond (AS3000)	Grond: Gelijkwaardig aan ISO 11465 en gelijkwaardig aan NEN-EN 15934 (monstervoorbehandeling conform NEN-EN 16179). Grond (AS3000): conform AS3010-2 en gelijkwaardig aan NEN-EN 15934
gewicht artefacten	Grond (AS3000)	Conform AS3000 en conform NEN-EN 16179
aard van de artefacten	Grond (AS3000)	Idem
koper	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5 en conform NEN 6950 (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform NEN-EN-ISO 17294-2)
lood	Grond (AS3000)	Idem
zink	Grond (AS3000)	Idem

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	Y8254522	10-03-2020	09-03-2020	ALC201

Paraaf :

SYNLAB Analytics & Services B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

SYNLAB Analytics & Services B.V.
Correspondentieadres
[redacted] · [redacted] Rotterdam
Tel.: [redacted] · Fax: [redacted]
www.synlab.nl

Analyserapport

Lievense Milieu B.V.
[redacted]
Postbus 422
[redacted] LEEUWARDEN

Uw projectnaam	: [redacted] Zwolle
Uw projectnummer	: SOL012226
SYNLAB rapportnummer	: 13221732, versienummer: 1.
Rapport-verificatienummer	: TUU7VL9B

Rotterdam, 24-03-2020

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project SOL012226. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters, het project en de monsternamedatum (indien aangeleverd) zijn overgenomen in dit analyserapport. SYNLAB is niet verantwoordelijk voor de gegevens verstrekt door de opdrachtgever.

Het onderzoek is uitgevoerd door SYNLAB Analytics & Services B.V., gevestigd aan de [redacted] in Rotterdam (NL). Indien het onderzoek is uitgevoerd door derden of het SYNLAB laboratorium in Frankrijk ([redacted], Gennevilliers) is dit in het rapport aangegeven.

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 4 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

[redacted]
Technical Director

SYNLAB Analytics & Services B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Lievense Milieu B.V.
[redacted]

Analyserapport

Projectnaam	[redacted] Zwolle	Orderdatum	23-03-2020
Projectnummer	SOL012226	Startdatum	23-03-2020
Rapportnummer	13221732 - 1	Rapportagedatum	24-03-2020

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	M108 107 (200-250)

Analyse	Eenheid	Q	001
droge stof	gew.-%	S	90.9
gewicht artefacten	g	S	<1
aard van de artefacten	-	S	geen
METALEN			
koper	mg/kgds	S	5.3
lood	mg/kgds	S	26
zink	mg/kgds	S	52

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf : [redacted]

SYNLAB Analytics & Services B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Analyserapport

Projectnaam	[redacted] Zwolle	Orderdatum	23-03-2020
Projectnummer	SOL012226	Startdatum	23-03-2020
Rapportnummer	13221732 - 1	Rapportagedatum	24-03-2020

Monster beschrijvingen

001	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

Paraaf : [redacted]

SYNLAB Analytics & Services B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Lievense Milieu B.V.

Analyserapport

Projectnaam	Zwolle	Orderdatum	23-03-2020
Projectnummer	SOL012226	Startdatum	23-03-2020
Rapportnummer	13221732 - 1	Rapportagedatum	24-03-2020

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
droge stof	Grond (AS3000)	Grond: Gelijkwaardig aan ISO 11465 en gelijkwaardig aan NEN-EN 15934 (monstervoorbehandeling conform NEN-EN 16179). Grond (AS3000): conform AS3010-2 en gelijkwaardig aan NEN-EN 15934
gewicht artefacten	Grond (AS3000)	Conform AS3000 en conform NEN-EN 16179
aard van de artefacten	Grond (AS3000)	Idem
koper	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5 en conform NEN 6950 (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform NEN-EN-ISO 17294-2)
lood	Grond (AS3000)	Idem
zink	Grond (AS3000)	Idem

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	Y8254307	10-03-2020	09-03-2020	ALC201

Paraaf :

SYNLAB Analytics & Services B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

SYNLAB Analytics & Services B.V.
Correspondentieadres
[redacted] · [redacted] Rotterdam
Tel.: [redacted] · Fax: [redacted]
www.synlab.nl

Analyserapport

Lievense Milieu B.V.
[redacted]
Postbus 422
[redacted] LEEUWARDEN

Uw projectnaam	: [redacted] Zwolle
Uw projectnummer	: SOL012226
SYNLAB rapportnummer	: 13215494, versienummer: 1.
Rapport-verificatienummer	: U7MR6LFI

Rotterdam, 18-03-2020

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project SOL012226. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters, het project en de monsternamedatum (indien aangeleverd) zijn overgenomen in dit analyserapport. SYNLAB is niet verantwoordelijk voor de gegevens verstrekt door de opdrachtgever.

Het onderzoek is uitgevoerd door SYNLAB Analytics & Services B.V., gevestigd aan de [redacted] in Rotterdam (NL). Indien het onderzoek is uitgevoerd door derden of het SYNLAB laboratorium in Frankrijk ([redacted], Gennevilliers) is dit in het rapport aangegeven.

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 6 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

[redacted]
Technical Director

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Lievense Milieu B.V.

Analyserapport

Projectnaam	Zwolle	Orderdatum	11-03-2020
Projectnummer	SOL012226	Startdatum	11-03-2020
Rapportnummer	13215494 - 1	Rapportagedatum	18-03-2020

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Diversen (vast)	M106 (STORTLAAG) 103 (120-170)

Analyse	Eenheid	Q	001
droge stof	gew.-%		78.4
organische stof (gloeiverlies)	% vd DS		2.4
KORRELGROOTTEVERDELING			
lutum (bodem)	% vd DS		3.5
METALEN			
barium	mg/kgds		150
cadmium	mg/kgds		<0.4
kobalt	mg/kgds		3.1
koper	mg/kgds		31
kwik	mg/kgds		0.34
lood	mg/kgds		330
molybdeen	mg/kgds		<1.5
nikkel	mg/kgds		9.1
zink	mg/kgds		210
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN			
naftaleen	mg/kgds		<0.07 [1)]
fenantreen	mg/kgds		0.90
antraceen	mg/kgds		0.32
fluoranteen	mg/kgds		2.7
benzo(a)antraceen	mg/kgds		1.3
chryseen	mg/kgds		1.0
benzo(k)fluoranteen	mg/kgds		0.67
benzo(a)pyreen	mg/kgds		1.3
benzo(ghi)peryleen	mg/kgds		0.97
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kgds		0.87
pak-totaal (10 van VROM)	mg/kgds		10
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)			
PCB 28	µg/kgds		<2
PCB 52	µg/kgds		<2
PCB 101	µg/kgds		<2
PCB 118	µg/kgds		<2
PCB 138	µg/kgds		<2
PCB 153	µg/kgds		<2
PCB 180	µg/kgds		<2
som (7) PCB	µg/kgds		<14
MINERALE OLIE			
fractie C10-C12	mg/kgds		<5
fractie C12-C22	mg/kgds		10
fractie C22-C30	mg/kgds		35
fractie C30-C40	mg/kgds		40 [2)]

Paraaf :

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Analyserapport

Projectnaam	Zwolle	Orderdatum	11-03-2020
Projectnummer	SOL012226	Startdatum	11-03-2020
Rapportnummer	13215494 - 1	Rapportagedatum	18-03-2020

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Diversen (vast)	M106 (STORTLAAG) 103 (120-170)

Analyse	Eenheid	Q	001
totaal olie C10 - C40	mg/kgds		85

Paraaf :

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Analyserapport

Projectnaam	[redacted] Zwolle	Orderdatum	11-03-2020
Projectnummer	SOL012226	Startdatum	11-03-2020
Rapportnummer	13215494 - 1	Rapportagedatum	18-03-2020

Voetnoten

1	De rapportagegrens is verhoogd i.v.m. noodzakelijke verdunning.
2	Er zijn componenten na C40 aangetroffen. Deze zijn niet van invloed op het gerapporteerde resultaat.

Paraaf : [redacted]

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Lievense Milieu B.V.

Analyserapport

Projectnaam	Zwolle	Orderdatum	11-03-2020
Projectnummer	SOL012226	Startdatum	11-03-2020
Rapportnummer	13215494 - 1	Rapportagedatum	18-03-2020

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
droge stof	Diversen (vast)	Conform NEN-ISO 11465 / CMA 2/II/A.1
organische stof (gloeiverlies)	Diversen (vast)	Eigen methode
lutum (bodem)	Diversen (vast)	Idem
barium	Diversen (vast)	Idem
cadmium	Diversen (vast)	Idem
kobalt	Diversen (vast)	Idem
koper	Diversen (vast)	Idem
kwik	Diversen (vast)	Idem
lood	Diversen (vast)	Idem
molybdeen	Diversen (vast)	Idem
nikkel	Diversen (vast)	Idem
zink	Diversen (vast)	Idem
naftaleen	Diversen (vast)	Eigen methode, aceton-hexaan-extractie, analyse m.b.v. GC-MS
fenantreen	Diversen (vast)	Idem
antraceen	Diversen (vast)	Idem
fluoranteen	Diversen (vast)	Idem
benzo(a)antraceen	Diversen (vast)	Idem
chryseen	Diversen (vast)	Idem
benzo(k)fluoranteen	Diversen (vast)	Idem
benzo(a)pyreen	Diversen (vast)	Idem
benzo(ghi)peryleen	Diversen (vast)	Idem
indeno(1,2,3-cd)pyreen	Diversen (vast)	Idem
pak-totaal (10 van VROM)	Diversen (vast)	Eigen methode (GCMS)
PCB 28	Diversen (vast)	Idem
PCB 52	Diversen (vast)	Idem
PCB 101	Diversen (vast)	Idem
PCB 118	Diversen (vast)	Idem
PCB 138	Diversen (vast)	Idem
PCB 153	Diversen (vast)	Idem
PCB 180	Diversen (vast)	Idem
som (7) PCB	Diversen (vast)	Idem
totaal olie C10 - C40	Diversen (vast)	Eigen methode

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	Y8254305	10-03-2020	09-03-2020	ALC201

Paraaf :

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Lievense Milieu B.V.

[redacted]

Analyserapport

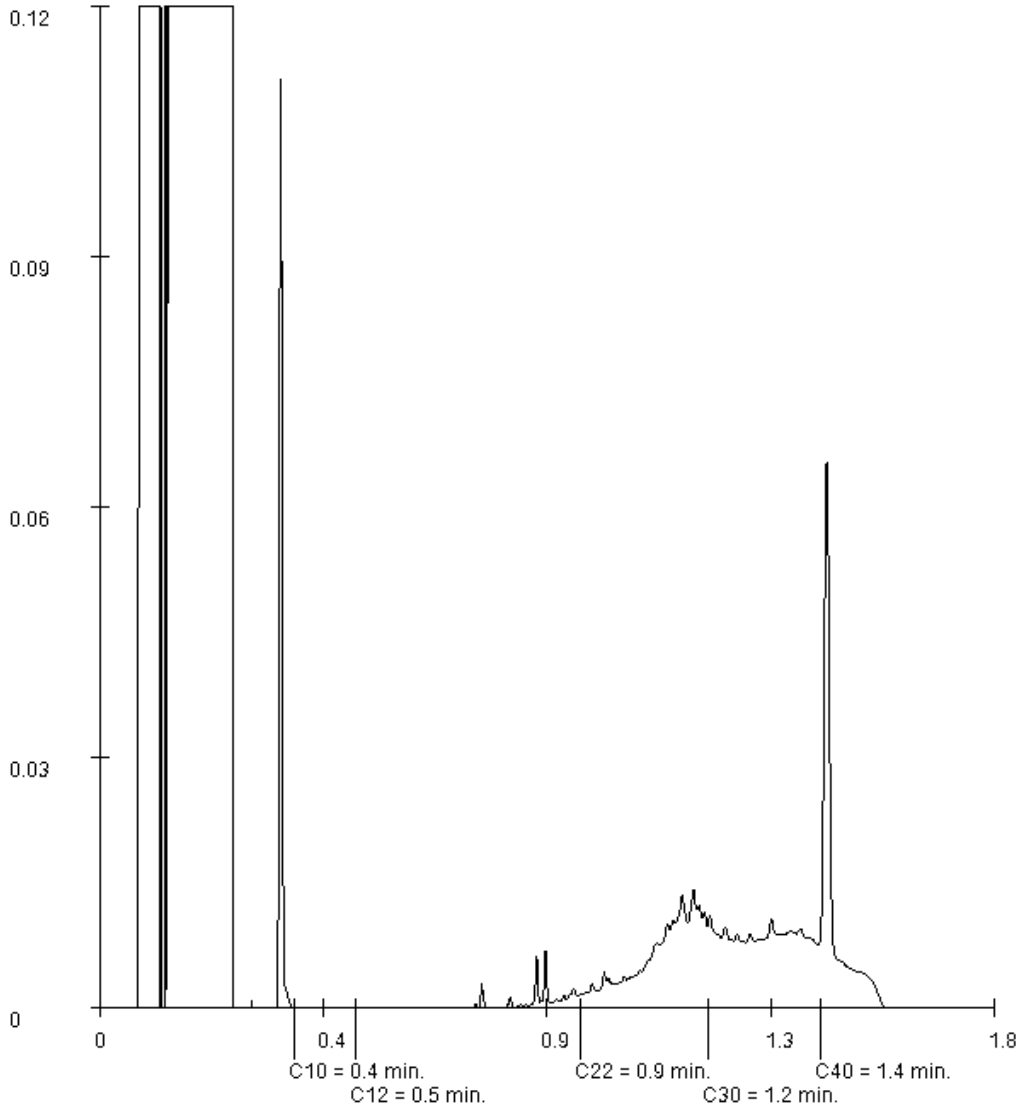
Projectnaam	[redacted] Zwolle	Orderdatum	11-03-2020
Projectnummer	SOL[redacted]	Startdatum	11-03-2020
Rapportnummer	13215494 - 1	Rapportagedatum	18-03-2020

Monsternummer:	001
Monster beschrijvingen	M106 (STORTLAAG)103 (120-170)

Karakterisering naar alkaantraject

benzine	C9-C14
kerosine en petroleum	C10-C16
diesel en gasolie	C10-C28
motorolie	C20-C36
stookolie	C10-C36

De C10 en C40 pieken zijn toegevoegd door het laboratorium en worden gebruikt als interne standaard.



Paraaf : [redacted]

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

SYNLAB Analytics & Services B.V.
Correspondentieadres
[redacted] · [redacted] Rotterdam
Tel.: [redacted] · Fax: [redacted]
www.synlab.nl

Analyserapport

Lievense Milieu B.V.
[redacted]
Postbus 422
[redacted] Leeuwarden

Uw projectnaam	: [redacted] Zwolle
Uw projectnummer	: SOL012226
SYNLAB rapportnummer	: 13202865, versienummer: 1.
Rapport-verificatienummer	: 9U9VIULX

Rotterdam, 21-02-2020

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project SOL012226. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters, het project en de monsternamedatum (indien aangeleverd) zijn overgenomen in dit analyserapport. SYNLAB is niet verantwoordelijk voor de gegevens verstrekt door de opdrachtgever.

Het onderzoek is uitgevoerd door SYNLAB Analytics & Services B.V., gevestigd aan de [redacted] in Rotterdam (NL). Indien het onderzoek is uitgevoerd door derden of het SYNLAB laboratorium in Frankrijk ([redacted], Gennevilliers) is dit in het rapport aangegeven.

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 5 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

[redacted]
Technical Director

SYNLAB Analytics & Services B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Lievense Milieu B.V.
[redacted]

Analyserapport

Projectnaam	[redacted] Zwolle	Orderdatum	20-02-2020
Projectnummer	SOL012226	Startdatum	20-02-2020
Rapportnummer	13202865 - 1	Rapportagedatum	21-02-2020

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grondwater (AS3000)	18-1-1 18-1-1 18 (300-400)

Analyse	Eenheid	Q	001
METALEN			
barium	µg/l	S	200
cadmium	µg/l	S	<0.20
kobalt	µg/l	S	4.1
koper	µg/l	S	<2.0
kwik	µg/l	S	<0.05
lood	µg/l	S	2.7
molybdeen	µg/l	S	2.2
nikkel	µg/l	S	<3
zink	µg/l	S	37
VLUCHTIGE AROMATEN			
benzeen	µg/l	S	<0.2
tolueen	µg/l	S	0.39
ethylbenzeen	µg/l	S	<0.2
o-xyleen	µg/l	S	0.41
p- en m-xyleen	µg/l	S	0.57
xylenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.98 [1)]
styreen	µg/l	S	<0.2
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN			
naftaleen	µg/l	S	0.09 [2)]
GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN			
1,1-dichloorethaan	µg/l	S	<0.2
1,2-dichloorethaan	µg/l	S	<0.2
1,1-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1
cis-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1
trans-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.14 [1)]
dichloormethaan	µg/l	S	<0.2
1,1-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.2
1,2-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.2
1,3-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.2
som dichloorpropanen (0.7 factor)	µg/l	S	0.42 [1)]
tetrachlooretheen	µg/l	S	<0.1
tetrachloormethaan	µg/l	S	<0.1
1,1,1-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1
1,1,2-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1
trichlooretheen	µg/l	S	<0.2
chloroform	µg/l	S	<0.2
vinylchloride	µg/l	S	<0.2
tribroommethaan	µg/l	S	<0.2

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf : [redacted]

SYNLAB Analytics & Services B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Lievense Milieu B.V.
[redacted]

Analyserapport

Projectnaam	[redacted] Zwolle	Orderdatum	20-02-2020
Projectnummer	SOL012226	Startdatum	20-02-2020
Rapportnummer	13202865 - 1	Rapportagedatum	21-02-2020

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grondwater (AS3000)	18-1-1 18-1-1 18 (300-400)

Analyse	Eenheid	Q	001
MINERALE OLIE			
fractie C10-C12	µg/l		<25
fractie C12-C22	µg/l		<25
fractie C22-C30	µg/l		<25
fractie C30-C40	µg/l		<25
totaal olie C10 - C40	µg/l	S	<50

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf : [redacted]

SYNLAB Analytics & Services B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Analyserapport

Projectnaam	[redacted] Zwolle	Orderdatum	20-02-2020
Projectnummer	[redacted]	Startdatum	20-02-2020
Rapportnummer	[redacted] - 1	Rapportagedatum	21-02-2020

Monster beschrijvingen

001	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

Voetnoten

1	De sommatie na verrekening van de 0.7 factor voor <-waarden volgens BoToVa.
2	Er zijn componenten aanwezig die een storende invloed hebben op de meting. Om die reden is de onzekerheid in het resultaat vergroot.

Paraaf : [redacted]

SYNLAB Analytics & Services B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Lievense Milieu B.V.

Analyserapport

Projectnaam	Zwolle	Orderdatum	20-02-2020
Projectnummer	SOL012226	Startdatum	20-02-2020
Rapportnummer	13202865 - 1	Rapportagedatum	21-02-2020

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
barium	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-3 en conform NEN 6966 en conform NEN-EN-ISO 11885
cadmium	Grondwater (AS3000)	Idem
kobalt	Grondwater (AS3000)	Idem
koper	Grondwater (AS3000)	Idem
kwik	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-3 en conform NEN-EN-ISO 17852
lood	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-3 en conform NEN 6966 en conform NEN-EN-ISO 11885
molybdeen	Grondwater (AS3000)	Idem
nikkel	Grondwater (AS3000)	Idem
zink	Grondwater (AS3000)	Idem
benzeen	Grondwater (AS3000)	Conform AS3130-1
tolueen	Grondwater (AS3000)	Idem
ethylbenzeen	Grondwater (AS3000)	Idem
o-xyleen	Grondwater (AS3000)	Idem
p- en m-xyleen	Grondwater (AS3000)	Idem
xylenen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
styreen	Grondwater (AS3000)	Idem
naftaleen	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-4
1,1-dichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Conform AS3130-1
1,2-dichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
cis-1,2-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
trans-1,2-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
dichloormethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,2-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,3-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
som dichloorpropanen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
tetrachlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
tetrachloormethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1,1-trichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1,2-trichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
trichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
chloroform	Grondwater (AS3000)	Idem
vinylchloride	Grondwater (AS3000)	Idem
tribroommethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-5

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	G6765927	20-02-2020	20-02-2020	ALC236
001	G6765921	20-02-2020	20-02-2020	ALC236
001	B1831643	20-02-2020	20-02-2020	ALC204

Paraaf :

SYNLAB Analytics & Services B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

SYNLAB Analytics & Services B.V.
Correspondentieadres
[redacted] · [redacted] Rotterdam
Tel.: [redacted] · Fax: [redacted]
www.synlab.nl

Analyserapport

Lievense Milieu B.V.
[redacted]
Postbus 422
[redacted] LEEUWARDEN

Uw projectnaam	: [redacted] Zwolle
Uw projectnummer	: SOL012226
SYNLAB rapportnummer	: 13215494, versienummer: 1.
Rapport-verificatienummer	: U7MR6LFI

Rotterdam, 18-03-2020

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project SOL012226. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters, het project en de monsternamedatum (indien aangeleverd) zijn overgenomen in dit analyserapport. SYNLAB is niet verantwoordelijk voor de gegevens verstrekt door de opdrachtgever.

Het onderzoek is uitgevoerd door SYNLAB Analytics & Services B.V., gevestigd aan de [redacted] in Rotterdam (NL). Indien het onderzoek is uitgevoerd door derden of het SYNLAB laboratorium in Frankrijk ([redacted], Gennevilliers) is dit in het rapport aangegeven.

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 6 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

[redacted]
Technical Director

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Lievense Milieu B.V.

Analyserapport

Projectnaam	Zwolle	Orderdatum	11-03-2020
Projectnummer	SOL012226	Startdatum	11-03-2020
Rapportnummer	13215494 - 1	Rapportagedatum	18-03-2020

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Diversen (vast)	M106 (STORTLAAG) 103 (120-170)

Analyse	Eenheid	Q	001
droge stof	gew.-%		78.4
organische stof (gloeiverlies)	% vd DS		2.4
KORRELGROOTTEVERDELING			
lutum (bodem)	% vd DS		3.5
METALEN			
barium	mg/kgds		150
cadmium	mg/kgds		<0.4
kobalt	mg/kgds		3.1
koper	mg/kgds		31
kwik	mg/kgds		0.34
lood	mg/kgds		330
molybdeen	mg/kgds		<1.5
nikkel	mg/kgds		9.1
zink	mg/kgds		210
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN			
naftaleen	mg/kgds		<0.07 [1)]
fenantreen	mg/kgds		0.90
antraceen	mg/kgds		0.32
fluoranteen	mg/kgds		2.7
benzo(a)antraceen	mg/kgds		1.3
chryseen	mg/kgds		1.0
benzo(k)fluoranteen	mg/kgds		0.67
benzo(a)pyreen	mg/kgds		1.3
benzo(ghi)peryleen	mg/kgds		0.97
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kgds		0.87
pak-totaal (10 van VROM)	mg/kgds		10
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)			
PCB 28	µg/kgds		<2
PCB 52	µg/kgds		<2
PCB 101	µg/kgds		<2
PCB 118	µg/kgds		<2
PCB 138	µg/kgds		<2
PCB 153	µg/kgds		<2
PCB 180	µg/kgds		<2
som (7) PCB	µg/kgds		<14
MINERALE OLIE			
fractie C10-C12	mg/kgds		<5
fractie C12-C22	mg/kgds		10
fractie C22-C30	mg/kgds		35
fractie C30-C40	mg/kgds		40 [2)]

Paraaf :

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Analyserapport

Projectnaam	Zwolle	Orderdatum	11-03-2020
Projectnummer	SOL012226	Startdatum	11-03-2020
Rapportnummer	13215494 - 1	Rapportagedatum	18-03-2020

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Diversen (vast)	M106 (STORTLAAG) 103 (120-170)

Analyse	Eenheid	Q	001
totaal olie C10 - C40	mg/kgds		85

Paraaf :

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Analyserapport

Projectnaam	[redacted] Zwolle	Orderdatum	11-03-2020
Projectnummer	SOL012226	Startdatum	11-03-2020
Rapportnummer	13215494 - 1	Rapportagedatum	18-03-2020

Voetnoten

1	De rapportagegrens is verhoogd i.v.m. noodzakelijke verdunning.
2	Er zijn componenten na C40 aangetroffen. Deze zijn niet van invloed op het gerapporteerde resultaat.

Paraaf : [redacted]

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Lievense Milieu B.V.

Analyserapport

Projectnaam	Zwolle	Orderdatum	11-03-2020
Projectnummer	SOL012226	Startdatum	11-03-2020
Rapportnummer	13215494 - 1	Rapportagedatum	18-03-2020

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
droge stof	Diversen (vast)	Conform NEN-ISO 11465 / CMA 2/II/A.1
organische stof (gloeiverlies)	Diversen (vast)	Eigen methode
lutum (bodem)	Diversen (vast)	Idem
barium	Diversen (vast)	Idem
cadmium	Diversen (vast)	Idem
kobalt	Diversen (vast)	Idem
koper	Diversen (vast)	Idem
kwik	Diversen (vast)	Idem
lood	Diversen (vast)	Idem
molybdeen	Diversen (vast)	Idem
nikkel	Diversen (vast)	Idem
zink	Diversen (vast)	Idem
naftaleen	Diversen (vast)	Eigen methode, aceton-hexaan-extractie, analyse m.b.v. GC-MS
fenantreen	Diversen (vast)	Idem
antraceen	Diversen (vast)	Idem
fluoranteen	Diversen (vast)	Idem
benzo(a)antraceen	Diversen (vast)	Idem
chryseen	Diversen (vast)	Idem
benzo(k)fluoranteen	Diversen (vast)	Idem
benzo(a)pyreen	Diversen (vast)	Idem
benzo(ghi)peryleen	Diversen (vast)	Idem
indeno(1,2,3-cd)pyreen	Diversen (vast)	Idem
pak-totaal (10 van VROM)	Diversen (vast)	Eigen methode (GCMS)
PCB 28	Diversen (vast)	Idem
PCB 52	Diversen (vast)	Idem
PCB 101	Diversen (vast)	Idem
PCB 118	Diversen (vast)	Idem
PCB 138	Diversen (vast)	Idem
PCB 153	Diversen (vast)	Idem
PCB 180	Diversen (vast)	Idem
som (7) PCB	Diversen (vast)	Idem
totaal olie C10 - C40	Diversen (vast)	Eigen methode

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	Y8254305	10-03-2020	09-03-2020	ALC201

Paraaf :

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Lievense Milieu B.V.

[redacted]

Analyserapport

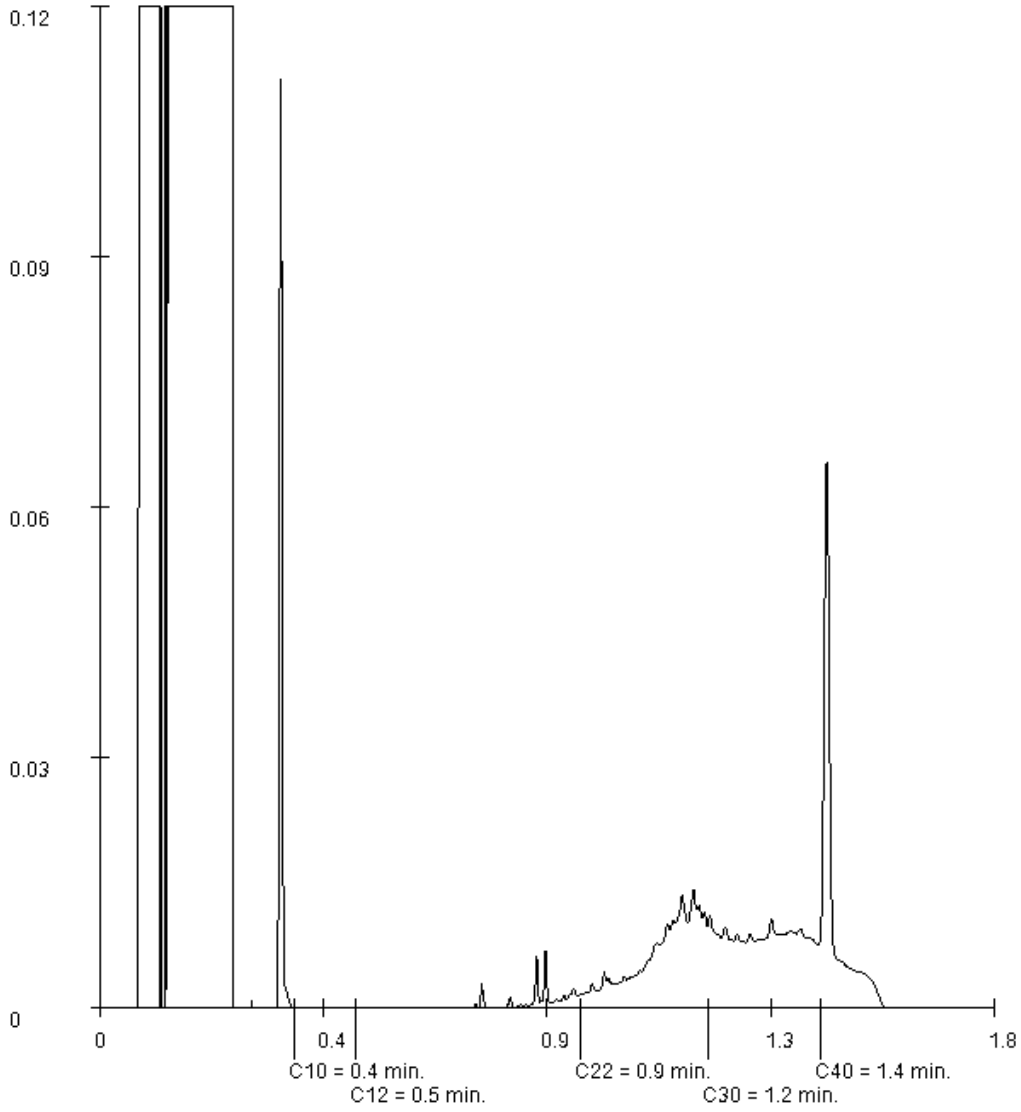
Projectnaam	[redacted] Zwolle	Orderdatum	11-03-2020
Projectnummer	SOL012226	Startdatum	11-03-2020
Rapportnummer	13215494 - 1	Rapportagedatum	18-03-2020

Monsternummer:	001
Monster beschrijvingen	M106 (STORTLAAG)103 (120-170)

Karakterisering naar alkaantraject

benzine	C9-C14
kerosine en petroleum	C10-C16
diesel en gasolie	C10-C28
motorolie	C20-C36
stookolie	C10-C36

De C10 en C40 pieken zijn toegevoegd door het laboratorium en worden gebruikt als interne standaard.



Paraaf : [redacted]

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Lievense Milieu BV
T.a.v. [redacted]
Postbus 422
[redacted] LEEUWARDEN

Analysecertificaat

Datum: 18-Feb-2020

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2020023357/1
Uw project/verslagnummer	S0L012226
Uw projectnaam	[redacted] Zwolle
Uw ordernummer	S0L012226
Monster(s) ontvangen	13-Feb-2020

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
De analyse resultaten hebben alleen betrekking op het beproefde object.

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:
Datum: Naam: Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.

[redacted]
Technical Manager

eurofins | — analytico®

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	S0L012226	Certificaatnummer/Versie	2020023357/1
Uw projectnaam	[redacted] Zwolle	Startdatum	14-Feb-2020
Uw ordernummer	S0L012226	Rapportagedatum	18-Feb-2020/15:13
		Bijlage	A,B
Monsternemer		Pagina	1/1
Monstermatrix	Grond / sediment		

Analyse	Eenheid	1	2	3
Bodemkundige analyses				
Droge stof (Extern)	% (m/m)	93.0 1)	84.9 1)	96.3 1)
Extern / Overig onderzoek				
In behandeling genomen hoeveelheid	kg	14.3 2)	13.6 2)	44.8 2)
Asbest fractie 0,5-1mm	mg	0.0 2)	0.0 2)	0.0 2)
Asbest fractie 1-2mm	mg	0.0 2)	0.0 2)	0.0 2)
Asbest fractie 2-4mm	mg	0.0 2)	0.0 2)	0.0 2)
Asbest fractie 4-8mm	mg	0.0 2)	0.0 2)	0.0 2)
Asbest fractie 8-20mm	mg	0.0 2)	0.0 2)	0.0 2)
Asbest fractie >20mm	mg	0.0 2)	0.0 2)	0.0 2)
Asbest (som)	mg	<4.6 2)	<9.0 2)	<5.6 2)
Asbest in grond	mg/kg ds	<0.4 2)	<0.8 2)	<0.2 2)
Gemeten Asbestconcentratie	mg/kg ds	<0.4 2)	<0.8 2)	<0.2 2)
Gemeten concentratie Chrysotiel	mg/kg ds	<0.4 2)	<0.8 2)	<0.2 2)
Gemeten concentratie Amfibool	mg/kg ds	0.0 2)	0.0 2)	0.0 2)
Totaal asbest hechtgebonden	mg/kg ds	0.0 2)	0.0 2)	0.0 2)
Totaal asbest niet hechtgebonden	mg/kg ds	0.0 2)	0.0 2)	0.0 2)

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	MM02 (0-50)	12-Feb-2020	[redacted]
2	MM04 (0-50)	12-Feb-2020	11201679
3	MM01 (0-50) MM03 (0-50) MM05 (0-50)	12-Feb-2020	11201680

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS SIKB erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting

Akkoord
Pr.coörd.
PB

Eurofins Analytico B.V.

[redacted]
Barneveld
Barneveld NL

Tel. [redacted]
Fax 31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas [redacted]
IBAN: [redacted]
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. [redacted]
BTW/VAT No. [redacted]

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2020023357/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monstername ID/Monsteromsch.
[redacted]	MM02	1	0	50	1551290MG	MM02 (0-50)
11201679	MM04	1	0	50	1551293MG	MM04 (0-50)
11201680	MM01	1	0	50	1551291MG	MM01 (0-50) MM03 (0-50) MM05
11201680	MM03	1	0	50	1551292MG	MM01 (0-50) MM03 (0-50) MM05
11201680	MM05	1	0	50	1551294MG	MM01 (0-50) MM03 (0-50) MM05

Eurofins Analytico B.V.

[redacted]
Barneveld
[redacted]
Barneveld NL

Tel. [redacted]
Fax [redacted] 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. [redacted]
IBAN: [redacted]
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. [redacted]
BTW/VAT No. [redacted]

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2020023357/1

Opmerking 1)
Deze bepaling is uitgevoerd bij Eurofins Omegam (L086).

Opmerking 2)

Deze bepaling is uitbesteed bij L086.

Eurofins Analytico B.V.

[redacted] Barneveld
[redacted] Barneveld NL

Tel. [redacted]
Fax [redacted] 31 (0) [redacted]
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas [redacted]
IBAN: [redacted]
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. [redacted]
BTW/VAT No. [redacted]

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : **1002603**
Project omschrijving : **2020023357-SOL012226**
Opdrachtgever : **Eurofins Analytico B.V.**

Monstercode : **6244240**
Uw referentie : **MM02 (0-50)**
Opgegeven bemonsteringsdatum : **12/02/2020**

Asbestonderzoek

Initialen analist :
Datum geanalyseerd : 17-02-2020

Analyse is uitgevoerd conform NEN 5898 (**S**).

Massa aangeleverde monster : 14290 g
Droge massa aangeleverde monster : 13290 g
Percentage droogrest : **93,0** **m/m %**
Type zeving : nat

zeeffractie (mm)	massa zeeffractie (gram)	percentage zeeffractie (m/m %)	massa onderzocht (gram)	percentage onderzocht (m/m %)	aantal asbest (deeltjes)	massa asbest-houdend materiaal (mg)
<0,5 mm	11226,2	86,3	13,4	0,12	n.v.t.	n.v.t.
0,5-1 mm	554,8	4,3	101,3	18,26	0	0,0
1-2 mm	347,9	2,7	138,4	39,78	0	0,0
2-4 mm	208,3	1,6	208,3	100,00	0	0,0
4-8 mm	384,3	3,0	384,3	100,00	0	0,0
8-20 mm	289,2	2,2	289,2	100,00	0	0,0
>20 mm	0,0	0,0	0,0	100,00	0	0,0
Totaal	**13010,7**	**100,0**	**1134,9**		**0**	**0,0**

	asbest totaal			serpentijn asbest			amfibool asbest		
zeeffractie (mm)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)
<0,5 mm	-								
0,5-1 mm	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
1-2 mm	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0
2-4 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4-8 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8-20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
>20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal	**<0,4**	**0,0**	**0,3**	**<0,4**	**0,0**	**0,3**	**0,0**	**0,0**	**0,0**

Aangetroffen type asbest : Geen
Bijzonderheden waargenomen : Geen

Serpentijn asbest is chrysotiel.
Amfibool asbest is amosiet, crocidoliet, actinoliet, anthophylliet en tremoliet.

De bepalingsgrens is bepaald voor de zeeffracties kleiner dan 4 mm. De totale bepalingsgrens is verkregen door de bepalingsgrenzen van de afzonderlijke zeeffracties te sommeren.
Het materiaal is middels polarisatiemicroscopie onderzocht, de analyse is uitgevoerd conform NEN 5896.

gebondenheid	serpentijn asbest	amfibool asbest	totaal afgerond
hecht	0,0	0,0	0,0
niet hecht	0,0	0,0	0,0
totaal afgerond	0,0	0,0	

Gewogen concentratie (serpentijnasbestconcentratie vermeerderd met 10 maal de amfiboolasbestconcentratie) is: **<0,4 mg/kg ds**

De gewogen asbestconcentratie wordt berekend uit de niet-afgeronde gehalten aan serpentijn en amfibool asbest. De weergegeven resultaten zijn afgerond.

Verklaring kwalitatief onderzoek zeeffractie <0,5 mm:
- : geen asbest waargenomen

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.
- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).
- De met een 'S' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (L086) en op basis van het schema AS 3000 erkend.

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : **1002603**
Project omschrijving : **2020023357-SOL012226**
Opdrachtgever : **Eurofins Analytico B.V.**

Monstercode : **6244241**
Uw referentie : **MM04 (0-50)**
Opgegeven bemonsteringsdatum : **12/02/2020**

Asbestonderzoek

Initialen analist :
Datum geanalyseerd : 18-02-2020

Analyse is uitgevoerd conform NEN 5898 (**S**).

Massa aangeleverde monster : 13570 g
Droge massa aangeleverde monster : 11521 g
Percentage droogrest : **84,9** **m/m %**
Type zeving : nat

zeeffractie (mm)	massa zeeffractie (gram)	percentage zeeffractie (m/m %)	massa onderzocht (gram)	percentage onderzocht (m/m %)	aantal asbest (deeltjes)	massa asbest-houdend materiaal (mg)
<0,5 mm	10528,7	92,9	12,7	0,12	n.v.t.	n.v.t.
0,5-1 mm	49,6	0,4	5,5	11,09	0	0,0
1-2 mm	233,3	2,1	55,8	23,92	0	0,0
2-4 mm	112,0	1,0	112,0	100,00	0	0,0
4-8 mm	139,6	1,2	139,6	100,00	0	0,0
8-20 mm	271,0	2,4	271,0	100,00	0	0,0
>20 mm	0,0	0,0	0,0	100,00	0	0,0
Totaal	**11334,2**	**100,0**	**596,6**		**0**	**0,0**

	asbest totaal			serpentijn asbest			amfibool asbest		
zeeffractie (mm)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)
<0,5 mm	-								
0,5-1 mm	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0
1-2 mm	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0
2-4 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4-8 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8-20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
>20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal	**<0,8**	**0,0**	**0,8**	**<0,8**	**0,0**	**0,8**	**0,0**	**0,0**	**0,0**

Aangetroffen type asbest : Geen
Bijzonderheden waargenomen : Geen

Serpentijn asbest is chrysotiel.
Amfibool asbest is amosiet, crocidoliet, actinoliet, anthophylliet en tremoliet.

De bepalingsgrens is bepaald voor de zeeffracties kleiner dan 4 mm. De totale bepalingsgrens is verkregen door de bepalingsgrenzen van de afzonderlijke zeeffracties te sommeren.
Het materiaal is middels polarisatiemicroscopie onderzocht, de analyse is uitgevoerd conform NEN 5896.

gebondenheid	serpentijn asbest	amfibool asbest	totaal afgerond
hecht	0,0	0,0	0,0
niet hecht	0,0	0,0	0,0
totaal afgerond	0,0	0,0	

Gewogen concentratie (serpentijnasbestconcentratie vermeerderd met 10 maal de amfiboolasbestconcentratie) is: **<0,8 mg/kg ds**

De gewogen asbestconcentratie wordt berekend uit de niet-afgeronde gehalten aan serpentijn en amfibool asbest. De weergegeven resultaten zijn afgerond.

Verklaring kwalitatief onderzoek zeeffractie <0,5 mm:
- : geen asbest waargenomen

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.
- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).
- De met een 'S' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (L086) en op basis van het schema AS 3000 erkend.

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : **1002603**
Project omschrijving : **2020023357-SOL012226**
Opdrachtgever : **Eurofins Analytico B.V.**

Monstercode : **6244242**
Uw referentie : **MM01 (0-50) MM03 (0-50) MM05 (0-50)**
Opgegeven bemonsteringsdatum : **12/02/2020**

Asbestonderzoek

Initialen analist :
Datum geanalyseerd : 17-02-2020

Analyse is uitgevoerd conform NEN 5898 (**S**).

Massa aangeleverde monster : 44800 g
Droge massa aangeleverde monster : 43142 g
Percentage droogrest : **96,3** **m/m %**
Type zeving : nat

zeeffractie (mm)	massa zeeffractie (gram)	percentage zeeffractie (m/m %)	massa onderzocht (gram)	percentage onderzocht (m/m %)	aantal asbest (deeltjes)	massa asbest-houdend materiaal (mg)
<0,5 mm	40899,1	95,4	6,5	0,02	n.v.t.	n.v.t.
0,5-1 mm	752,5	1,8	197,0	26,18	0	0,0
1-2 mm	548,3	1,3	161,2	29,40	0	0,0
2-4 mm	209,2	0,5	209,2	100,00	0	0,0
4-8 mm	198,2	0,5	198,2	100,00	0	0,0
8-20 mm	275,1	0,6	275,1	100,00	0	0,0
>20 mm	0,0	0,0	0,0	100,00	0	0,0
Totaal	**42882,4**	**100,0**	**1047,2**		**0**	**0,0**

	asbest totaal			serpentijn asbest			amfibool asbest		
zeeffractie (mm)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)
<0,5 mm	-								
0,5-1 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
1-2 mm	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
2-4 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4-8 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8-20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
>20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal	**<0,2**	**0,0**	**0,1**	**<0,2**	**0,0**	**0,1**	**0,0**	**0,0**	**0,0**

Aangetroffen type asbest : Geen
Bijzonderheden waargenomen : Geen

Serpentijn asbest is chrysotiel.
Amfibool asbest is amosiet, crocidoliet, actinoliet, anthophylliet en tremoliet.

De bepalingsgrens is bepaald voor de zeeffracties kleiner dan 4 mm. De totale bepalingsgrens is verkregen door de bepalingsgrenzen van de afzonderlijke zeeffracties te sommeren.
Het materiaal is middels polarisatiemicroscopie onderzocht, de analyse is uitgevoerd conform NEN 5896.

gebondenheid	serpentijn asbest	amfibool asbest	totaal afgerond
hecht	0,0	0,0	0,0
niet hecht	0,0	0,0	0,0
totaal afgerond	0,0	0,0	

Gewogen concentratie (serpentijnasbestconcentratie vermeerderd met 10 maal de amfiboolasbestconcentratie) is: **<0,2 mg/kg ds**

De gewogen asbestconcentratie wordt berekend uit de niet-afgeronde gehalten aan serpentijn en amfibool asbest. De weergegeven resultaten zijn afgerond.

Verklaring kwalitatief onderzoek zeeffractie <0,5 mm:
- : geen asbest waargenomen

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.
- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).
- De met een 'S' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (L086) en op basis van het schema AS 3000 erkend.

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Project code	:	**1002603**
Project omschrijving	:	**2020023357-SOL012226**
Opdrachtgever	:	**Eurofins Analytico B.V.**

Opmerkingen m.b.t. analyses

Opmerking(en) algemeen

Asbest
Individuele monsters van dit project zijn als asbest verdacht gekwalificeerd. De analysedeelmonsters zijn met beschermende maatregelen in het laboratorium in behandeling genomen.

Opmerking bij project:	- Eurofins Omegam heeft het asbestonderzoek in dit/deze monster(s) uitgevoerd volgens de NEN 5898, en zoals beschreven in een aparte bijlage als onderdeel van dit analysecertificaat. Voor de analyseresultaten van het asbestonderzoek geldt dat Eurofins Omegam de analyse heeft uitgevoerd in de monsters die de opdrachtgever, zoals deze staan vermeld in de koptekst van dit analysecertificaat, zelf heeft genomen of laten nemen en aan Eurofins Omegam heeft aangeboden. Eurofins Omegam draagt geen verantwoordelijkheid inzake de herkomst en representativiteit alsmede de veiligheid tijdens de monsterneming.

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Project code	:	**1002603**
Project omschrijving	:	**2020023357-SOL012226**
Opdrachtgever	:	**Eurofins Analytico B.V.**

Barcodeschema's

Monstercode	*Uw referentie*	*monster*	*diepte*	*barcode*
6244240	MM02 (0-50)	MM02	0-.5	1551290MG
6244241	MM04 (0-50)	MM04	0-.5	1551293MG
6244242	MM01 (0-50) MM03 (0-50) MM05 (0-50)	MM01	0-.5	1551291MG
		MM03	0-.5	1551292MG
		MM05	0-.5	1551294MG

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Project code	:	**1002603**
Project omschrijving	:	**2020023357-SOL012226**
Opdrachtgever	:	**Eurofins Analytico B.V.**

Analysemethoden in Grond (AS3000)

AS3000
In dit analysecertificaat zijn de met 'S' gemerkte analyses uitgevoerd volgens de analysemethoden beschreven in het "Accreditatieschema Laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwateronderzoek (AS SIKB 3000)". Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd volgens de onderstaande analysemethoden. Deze analyses zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat met bijbehorende verrichtingenlijst L086 van Eurofins Omegam BV.

Asbestonderzoek	:	Conform AS3070 prestatieblad 1 en NEN 5898

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

Lievense Milieu BV
T.a.v. [redacted]
Postbus 422
[redacted] LEEUWARDEN

Analysecertificaat

Datum: 25-Mar-2020

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2020039059/1
Uw project/verslagnummer	S0L012226
Uw projectnaam	[redacted] Zwolle
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	11-Mar-2020

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
De analyse resultaten hebben alleen betrekking op het beproefde object.

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:
Datum: Naam: Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.

[redacted]
Technical Manager

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	S0L012226	Certificaatnummer/Versie	2020039059/1
Uw projectnaam	[redacted] Zwolle	Startdatum	11-Mar-2020
Uw ordernummer		Rapportagedatum	24-Mar-2020/23:31
		Bijlage	A,B
Monsternemer		Pagina	1/1
Monstermatrix	Asbestverdachte grond		

Analyse	Eenheid	1
Bodemkundige analyses		
Droge stof (Extern)	% (m/m)	94.0 1)
Extern / Overig onderzoek		
In behandeling genomen hoeveelheid	kg	13.8 2)
Asbest fractie 0,5-1mm	mg	0.0 2)
Asbest fractie 1-2mm	mg	0.0 2)
Asbest fractie 2-4mm	mg	0.0 2)
Asbest fractie 4-8mm	mg	0.0 2)
Asbest fractie 8-20mm	mg	0.0 2)
Asbest fractie >20mm	mg	0.0 2)
Asbest (som)	mg	<5.1 2)
Asbest in grond	mg/kg ds	<0.4 2)
Gemeten Asbestconcentratie	mg/kg ds	<0.4 2)
Gemeten concentratie Chrysotiel	mg/kg ds	<0.4 2)
Gemeten concentratie Amfibool	mg/kg ds	0.0 2)
Totaal asbest hechtgebonden	mg/kg ds	0.0 2)
Totaal asbest niet hechtgebonden	mg/kg ds	0.0 2)

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	101 (30-70) 102 (70-160)	09-Mar-2020	11253210

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS SIKB erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting

Akkoord
Pr.coörd.
PB

Eurofins Analytico B.V.

[redacted]
Barneveld
Barneveld NL

Tel. [redacted]
Fax 31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A.
IBAN: [redacted]
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. [redacted]
BTW/VAT No. [redacted]

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2020039059/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monstername ID/Monsteromsch.
11253210	101	9	30	70	1585014MG	101 (30-70) 102 (70-160)
11253210	102	4	70	160	1585013MG	101 (30-70) 102 (70-160)

Eurofins Analytico B.V.

[redacted]
Barneveld
[redacted]
Barneveld NL

Tel. [redacted]
Fax [redacted]
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A.
IBAN: [redacted]
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. [redacted]
BTW/VAT No. [redacted]

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV
en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving),
het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD)
en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2020039059/1

Opmerking 1)

Deze bepaling is uitgevoerd bij Eurofins Omegam (L086).

Opmerking 2)

Deze bepaling is uitbesteed bij L086.

Eurofins Analytico B.V.

[redacted] Barneveld
[redacted] Barneveld NL

Tel. [redacted]
Fax [redacted]
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S[redacted]
IBAN: [redacted]
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. [redacted]
BTW/VAT No. [redacted]

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : **1018135**
Uw Project omschrijving : **2020039059**
Opdrachtgever : **Eurofins Analytico B.V.**

Monstercode : **6282286**
Uw referentie : **11253210**
Opgegeven bemonsteringsdatum : **09/03/2020**

Asbestonderzoek

Initialen analist :
Datum geanalyseerd : 24-03-2020

Analyse is uitgevoerd conform NEN 5898 (**S**).

Massa aangeleverde monster : 13750 g
Droge massa aangeleverde monster : 12925 g
Percentage droogrest : **94,0** **m/m %**
Type zeving : nat

zeeffractie (mm)	massa zeeffractie (gram)	percentage zeeffractie (m/m %)	massa onderzocht (gram)	percentage onderzocht (m/m %)	aantal asbest (deeltjes)	massa asbest-houdend materiaal (mg)
<0,5 mm	11985,2	94,2	13,7	0,11	n.v.t.	n.v.t.
0,5-1 mm	176,4	1,4	34,0	19,27	0	0,0
1-2 mm	116,0	0,9	40,8	35,17	0	0,0
2-4 mm	89,2	0,7	89,2	100,00	0	0,0
4-8 mm	142,2	1,1	142,2	100,00	0	0,0
8-20 mm	209,2	1,6	209,2	100,00	0	0,0
>20 mm	0,0	0,0	0,0	100,00	0	0,0
Totaal	**12718,2**	**100,0**	**529,1**		**0**	**0,0**

	asbest totaal			serpentijn asbest			amfibool asbest		
zeeffractie (mm)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)
<0,5 mm	-								
0,5-1 mm	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
1-2 mm	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0
2-4 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4-8 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8-20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
>20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal	**<0,4**	**0,0**	**0,4**	**<0,4**	**0,0**	**0,4**	**0,0**	**0,0**	**0,0**

Aangetroffen type asbest : Geen
Bijzonderheden waargenomen : Geen

Serpentijn asbest is chrysotiel.
Amfibool asbest is amosiet, crocidoliet, actinoliet, anthophylliet en tremoliet.

De bepalingsgrens is bepaald voor de zeeffracties kleiner dan 4 mm. De totale bepalingsgrens is verkregen door de bepalingsgrenzen van de afzonderlijke zeeffracties te sommeren.
Het materiaal is middels polarisatiemicroscopie onderzocht, de analyse is uitgevoerd conform NEN 5896.

gebondenheid	serpentijn asbest	amfibool asbest	totaal afgerond
hecht	0,0	0,0	0,0
niet hecht	0,0	0,0	0,0
totaal afgerond	0,0	0,0	

Gewogen concentratie (serpentijnasbestconcentratie vermeerderd met 10 maal de amfiboolasbestconcentratie) is: **<0,4 mg/kg ds**

De gewogen asbestconcentratie wordt berekend uit de niet-afgeronde gehalten aan serpentijn en amfibool asbest. De weergegeven resultaten zijn afgerond.

Verklaring kwalitatief onderzoek zeeffractie <0,5 mm:
- : geen asbest waargenomen

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.
- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).
- De met een 'S' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (L086) en op basis van het schema AS 3000 erkend.

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Project code	:	**1018135**
Uw Project omschrijving	:	**2020039059**
Opdrachtgever	:	**Eurofins Analytico B.V.**

Opmerkingen m.b.t. analyses

Opmerking(en) algemeen

Asbest
Individuele monsters van dit project zijn als asbest verdacht gekwalificeerd. De analysedeelmonsters zijn met beschermende maatregelen in het laboratorium in behandeling genomen.

Opmerking bij project:	- Eurofins Omegam heeft het asbestonderzoek in dit/deze monster(s) uitgevoerd volgens de NEN 5898, en zoals beschreven in een aparte bijlage als onderdeel van dit analysecertificaat. Voor de analyseresultaten van het asbestonderzoek geldt dat Eurofins Omegam de analyse heeft uitgevoerd in de monsters die de opdrachtgever, zoals deze staan vermeld in de koptekst van dit analysecertificaat, zelf heeft genomen of laten nemen en aan Eurofins Omegam heeft aangeboden. Eurofins Omegam draagt geen verantwoordelijkheid inzake de herkomst en representativiteit alsmede de veiligheid tijdens de monsterneming.

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Project code	:	**1018135**
Uw Project omschrijving	:	**2020039059**
Opdrachtgever	:	**Eurofins Analytico B.V.**

Barcodeschema's

Monstercode	*Uw referentie*	*monster*	*diepte*	*barcode*
6282286	11253210	11253210		1585014MG

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Project code	:	**1018135**
Uw Project omschrijving	:	**2020039059**
Opdrachtgever	:	**Eurofins Analytico B.V.**

Analysemethoden in Grond (AS3000)

AS3000
In dit analysecertificaat zijn de met 'S' gemerkte analyses uitgevoerd volgens de analysemethoden beschreven in het "Accreditatieschema Laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwateronderzoek (AS SIKB 3000)". Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd volgens de onderstaande analysemethoden. Deze analyses zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat met bijbehorende verrichtingenlijst L086 van Eurofins Omegam BV.

Asbestonderzoek	:	Conform AS3070 prestatieblad 1 en NEN 5898

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

Lievense Milieu BV
T.a.v. [redacted]
Postbus 422
[redacted] LEEUWARDEN

Analysecertificaat

Datum: 18-Mar-2020

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2020039060/1
Uw project/verslagnummer	S0L012226
Uw projectnaam	[redacted] Zwolle
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	11-Mar-2020

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
De analyse resultaten hebben alleen betrekking op het beproefde object.

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:
Datum: Naam: Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.

[redacted]
Technical Manager

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	S0L012226	Certificaatnummer/Versie	2020039060/1
Uw projectnaam	[redacted] Zwolle	Startdatum	11-Mar-2020
Uw ordernummer		Rapportagedatum	17-Mar-2020/17:26
		Bijlage	A,B
Monsternemer		Pagina	1/1
Monstermatrix	Asbestverdachte grond		

Analyse	Eenheid	1
Bodemkundige analyses		
Droge stof (Extern)	% (m/m)	83.3 1)
Extern / Overig onderzoek		
In behandeling genomen hoeveelheid	kg	37.9 2)
Asbest fractie 0,5-1mm	mg	0.0 2)
Asbest fractie 1-2mm	mg	0.0 2)
Asbest fractie 2-4mm	mg	0.0 2)
Asbest fractie 4-8mm	mg	0.0 2)
Asbest fractie 8-20mm	mg	0.0 2)
Asbest fractie >20mm	mg	0.0 2)
Asbest (som)	mg	<10.0 2)
Asbest in puin	mg/kg ds	<0.4 2)
Gemeten Asbestconcentratie	mg/kg ds	<0.4 2)
Gemeten concentratie Chrysotiel	mg/kg ds	<0.4 2)
Gemeten concentratie Amfibool	mg/kg ds	0.0 2)
Totaal asbest hechtgebonden	mg/kg ds	0.0 2)
Totaal asbest niet hechtgebonden	mg/kg ds	0.0 2)

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	ASB101 (STORTLAAG)	09-Mar-2020	11253211

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS SIKB erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting

Akkoord
Pr.coörd.
PB

Eurofins Analytico B.V.

[redacted] Barneveld
[redacted] Barneveld NL
Tel. [redacted]
Fax 31 (0)34 [redacted]
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. [redacted]
IBAN: [redacted]
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. [redacted]
BTW/VAT No. [redacted]

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2020039060/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monstername ID/Monsteromsch.
11253211	103	4	120	220	1585012MG	ASB101 (STORTLAAG)
11253211	103	5	120	220	1585013MG	ASB101 (STORTLAAG)

Eurofins Analytico B.V.

[redacted] Barneveld
[redacted] Barneveld NL

Tel. [redacted]
Fax 31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A.
IBAN: [redacted]
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. [redacted]
BTW/VAT No. [redacted]

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2020039060/1

Opmerking 1)
Deze bepaling is uitgevoerd bij Eurofins Omegam (L086).

Opmerking 2)
Deze bepaling is uitgevoerd bij Eurofins Omegam (L086).

Eurofins Analytico B.V.

[redacted] Barneveld
[redacted] Barneveld NL
Tel. [redacted]
Fax [redacted] 34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl
BNP Paribas S.A. [redacted]
IBAN: [redacted]
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. [redacted]
BTW/VAT No. [redacted]

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : **1013477**
Uw Project omschrijving : **2020039060-SOL012226**
Opdrachtgever : **Eurofins Analytico B.V.**

Monstercode : **6271193**
Uw referentie : **ASB101 (STORTLAAG)**
Opgegeven bemonsteringsdatum : **09/03/2020**

Asbestonderzoek

Initialen analist :
Datum geanalyseerd : 17-03-2020

Analyse is uitgevoerd conform NEN 5898 (**Q**).

Massa aangeleverde monster : 37900 g
Droge massa aangeleverde monster : 31571 g
Percentage droogrest : **83,3** **m/m %**
Type zeving : nat

zeeffractie (mm)	massa zeeffractie (gram)	percentage zeeffractie (m/m %)	massa onderzocht (gram)	percentage onderzocht (m/m %)	aantal asbest (deeltjes)	massa asbest-houdend materiaal (mg)
<0,5 mm	25056,6	80,0	13,4	0,05	n.v.t.	n.v.t.
0,5-1 mm	1061,2	3,4	196,8	18,55	0	0,0
1-2 mm	1578,2	5,0	484,9	30,72	0	0,0
2-4 mm	492,0	1,6	344,2	69,96	0	0,0
4-8 mm	1019,4	3,3	1019,4	100,00	0	0,0
8-20 mm	1086,9	3,5	1086,9	100,00	0	0,0
>20 mm	1009,8	3,2	1009,8	100,00	0	0,0
Totaal	**31304,1**	**100,0**	**4155,4**		**0**	**0,0**

	asbest totaal			serpentijn asbest			amfibool asbest		
zeeffractie (mm)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)
<0,5 mm	-								
0,5-1 mm	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
1-2 mm	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
2-4 mm	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
4-8 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8-20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
>20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal	**<0,4**	**0,0**	**0,3**	**<0,4**	**0,0**	**0,3**	**0,0**	**0,0**	**0,0**

Aangetroffen type asbest : Geen
Bijzonderheden waargenomen : Geen

Serpentijn asbest is chrysotiel.
Amfibool asbest is amosiet, crocidoliet, actinoliet, anthophylliet en tremoliet.

De bepalingsgrens is bepaald voor de zeeffracties kleiner dan 4 mm. De totale bepalingsgrens is verkregen door de bepalingsgrenzen van de afzonderlijke zeeffracties te sommeren.
Het materiaal is middels polarisatiemicroscopie onderzocht, de analyse is uitgevoerd conform NEN 5896.

gebondenheid	serpentijn asbest	amfibool asbest	totaal afgerond
hecht	0,0	0,0	0,0
niet hecht	0,0	0,0	0,0
totaal afgerond	0,0	0,0	

Gewogen concentratie (serpentijnasbestconcentratie vermeerderd met 10 maal de amfiboolasbestconcentratie) is: **<0,4 mg/kg ds**

De gewogen asbestconcentratie wordt berekend uit de niet-afgeronde gehalten aan serpentijn en amfibool asbest. De weergegeven resultaten zijn afgerond.

Verklaring kwalitatief onderzoek zeeffractie <0,5 mm:
- : geen asbest waargenomen

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.
- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Project code	:	**1013477**
Uw Project omschrijving	:	**2020039060-SOL012226**
Opdrachtgever	:	**Eurofins Analytico B.V.**

Opmerkingen m.b.t. analyses

Opmerking(en) algemeen

Asbest
Individuele monsters van dit project zijn als asbest verdacht gekwalificeerd. De analysedeelmonsters zijn met beschermende maatregelen in het laboratorium in behandeling genomen.

Opmerking bij project:	- Eurofins Omegam heeft het asbestonderzoek in dit/deze monster(s) uitgevoerd volgens de NEN 5898, en zoals beschreven in een aparte bijlage als onderdeel van dit analysecertificaat. Voor de analyseresultaten van het asbestonderzoek geldt dat Eurofins Omegam de analyse heeft uitgevoerd in de monsters die de opdrachtgever, zoals deze staan vermeld in de koptekst van dit analysecertificaat, zelf heeft genomen of laten nemen en aan Eurofins Omegam heeft aangeboden. Eurofins Omegam draagt geen verantwoordelijkheid inzake de herkomst en representativiteit alsmede de veiligheid tijdens de monsterneming.

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Project code	:	**1013477**
Uw Project omschrijving	:	**2020039060-SOL012226**
Opdrachtgever	:	**Eurofins Analytico B.V.**

Barcodeschema's

Monstercode	*Uw referentie*	*monster*	*diepte*	*barcode*
6271193	ASB101 (STORTLAAG)	103	1.2-2.2	1585012MG
		103	1.2-2.2	1585013MG

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Project code	:	**1013477**
Uw Project omschrijving	:	**2020039060-SOL012226**
Opdrachtgever	:	**Eurofins Analytico B.V.**

Analysemethoden in Puin

In dit analysecertificaat zijn de met 'Q' gemerkte analyses uitgevoerd volgens de onderstaande analysemethoden. De matrix puin is representatief voor bouw- en sloopafval, puin en granulaat. Deze analyses zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat met bijbehorende verrichtingenlijst L086 van Eurofins Omegam BV.

Asbestonderzoek	:	Conform NEN 5898

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

Bijlage 5

Getoetste analyseresultaten en toetsingswaarden

Tabel: Analyseresultaten grond (as3000) monsters (gehalten in mg/kgds, tenzij anders aangegeven)

Monstercode	M1[1]			M2[2]			M3[3]			M4[4]		
Bodemtype[bt)]	1			2			2			3		
	or	*br*		*or*	*br*		*or*	*br*		*or*	*br*	
droge stof	89.6	--	--	93.7	--	--	95.1	--	--	86.3	--	--
gewicht artefac	<1	--	--	<1	--	--	<1	--	--	<1	--	--
aard van de art	Geen		--	Geen		--	Geen		--	Geen		--
organische stof	1.5	--	--	<0.5	--	--	<0.5	--	--	3.8	--	--
KORRELGROOTTEVERDELING												
lutum (bodem)	5.0	--	--	1.0	--	--	<1	--	--	3.1	--	--
METALEN												
barium[+]	54	152		<20	54.2		<20	54.2		180	613	
cadmium	0.30	0.494		<0.2	0.241		<0.2	0.241		0.89	1.39	*
kobalt	2.5	6.62		1.8	6.33		1.7	5.98		5.3	16.6	*
koper	16	30		<5	7.24		<5	7.24		71	134	**
kwik[°]	0.16	0.219	*	<0.05	0.0503		<0.05	0.0503		7.2	10	*
lood	81	121	*	<10	11		<10	11		380	568	***
molybdeen	<0.5	0.35		<0.5	0.35		<0.5	0.35		1.2	1.2	
nikkel	6.7	15.6		5.7	16.6		4.8	14		16	42.7	*
zink	98	202	*	<20	33.2		<20	33.2		440	948	***
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN												
naftaleen	<0.01	--	--	<0.01	--	--	<0.01	--	--	0.11	--	--
pak-totaal (10 v	2.257	2.26	*	0.115	0.115		0.07	0.07		6.94	6.94	*
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)												
som PCB (7) ((	16.8	84	*	4.9	24.5	a	4.9	24.5	a	4.9	12.9	
MINERALE OLIE												
totaal olie C10 -	40	200	*	<20	70		<20	70		40	105	
PER- EN POLYFLUORALKYLSTOFFEN												
PFBA (perfluor	0.15	0.15	¤	<0.1	0.07		<0.1	0.07		-		
PFPeA (perfluc	0.13	0.13	¤	<0.1	0.07		<0.1	0.07		-		
PFHxA (perfluc	0.10	0.1		<0.1	0.07		<0.1	0.07		-		
PFHpA (perfluc	<0.1	0.07		<0.1	0.07		<0.1	0.07		-		
PFOA lineair (p	0.39	0.39	¤	<0.1	0.07		<0.1	0.07		-		
PFOA vertakt ((	<0.1	0.07		<0.1	0.07		<0.1	0.07		-		
som PFOA (0.(	0.46	0.46	¤	0.14	0.14	¤	0.14	0.14	¤	-		
PFNA (perfluor	0.12	0.12	¤	0.14	0.14	¤	<0.1	0.07		-		
PFDA (perfluor	0.12	0.12	¤	0.14	0.14	¤	<0.1	0.07		-		
PFUnDA (perfl	<0.1	0.07		<0.1	0.07		<0.1	0.07		-		
PFDoDA (perfl	<0.1	0.07		<0.1	0.07		<0.1	0.07		-		
PFTrDA (perflu	<0.1	0.07		<0.1	0.07		<0.1	0.07		-		
PFTeDA (perflu	<0.1	0.07		<0.1	0.07		<0.1	0.07		-		
PFHxDA (perfl	<0.1	0.07		<0.1	0.07		<0.1	0.07		-		
PFODA (perflu	<0.1	0.07		<0.1	0.07		<0.1	0.07		-		
PFBS (perfluor	<0.1	0.07		<0.1	0.07		<0.1	0.07		-		
PFPeS (perfluc	<0.1	0.07		<0.1	0.07		<0.1	0.07		-		
PFHxS (perfluc	<0.1	0.07		<0.1	0.07		<0.1	0.07		-		
PFHpS (perfluc	<0.1	0.07		<0.1	0.07		<0.1	0.07		-		
PFOS lineair (p	2.3	2.3	*zp	0.82	0.82	¤	0.68	0.68	¤	-		
PFOS vertakt (	0.82	0.82	¤	0.30	0.3	¤	0.17	0.17	¤	-		
som PFOS (0.(	3.1	3.1	*zp	1.1	1.1	*zp	0.85	0.85	¤	-		
PFDS (perfluor	<0.1	0.07		<0.1	0.07		<0.1	0.07		-		
4:2 FTS (4:2 flu	<0.1	0.07		<0.1	0.07		<0.1	0.07		-		
6:2 FTS (6:2 flu	<0.1	0.07		<0.1	0.07		<0.1	0.07		-		
8:2 FTS (8:2 flu	<0.1	0.07		<0.1	0.07		<0.1	0.07		-		
10:2 FTS (10:2	<0.1	0.07		<0.1	0.07		<0.1	0.07		-		
MeFOSAA (n-r	<0.1	0.07		<0.1	0.07		<0.1	0.07		-		
EtFOSAA (n-et	<0.1	0.07		<0.1	0.07		<0.1	0.07		-		
PFOSA (perflu	<0.1	0.07		<0.1	0.07		<0.1	0.07		-		
MeFOSA (n-me	<0.1	0.07		<0.1	0.07		<0.1	0.07		-		
8:2 DiPAP (8:2	<0.1	0.07		<0.1	0.07		<0.1	0.07		-		

Monstercode en monstertraject

1	*13198412-001*	*M1 2 (20-70) 3 (20-70) 11 (0-50) 12 (0-50)*
2	*13198412-002*	*M2 1 (8-50) 8 (8-50) 13 (5-50) 18 (8-50)*
3	*13198412-003*	*M3 5 (8-50) 6 (8-50) 9 (8-50) 17 (8-50)*
4	*13198412-004*	*M4 16 (80-100) 16 (100-130)*

De resultaten zijn voor de interventiewaarde getoetst aan de toetsingswaarden zoals vermeld in de Circulaire bodemsanering per 1 juli 2013, Staatcourant 27 juni 2013, Nr. 16675 en voor de achtergrondwaarde aan het Besluit Bodemkwaliteit, Staatscourant 20 december 2007, Nr. 247. Tevens zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd: De gewijzigde grenswaarden van een aantal OCB (per 30-07-2008) (www.Senternovem.nl) en de wijziging in de Staatscourant 67 van 7 april 2009 en met wijzingen zoals beschreven in de Staatscourant nr. 22335 (02-11-2012).Voor PFAS geldt het Tijdelijk Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie (Geactualiseerde versie van 29 november 2019).

*	*het gehalte is groter dan de achtergrondwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde*
**	*het gehalte is groter dan het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde*
***	*het gehalte is groter dan de interventiewaarde*
--	*geen toetsingswaarde voor opgesteld*
-	*niet geanalyseerd*
#	*Verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat*
a	*gecorrigeerd gehalte is groter dan of gelijk aan de achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), maar wel kleiner dan de RBK rapportagegrens zoals beschreven in de Staatscourant nr. 22335 (02-11-2012), dus mag verondersteld worden kleiner dan de achtergrondwaarde te zijn.*
b	*gecorrigeerd gehalte is groter dan de achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), en groter dan de RBK rapportagegrens zoals beschreven in de Staatscourant nr. 22335 (02-11-2012).*
+	*De interventiewaarde voor barium geldt alleen voor die situaties waarbij duidelijk sprake is van antropogene verontreiniging en geen sprake is van thermisch gereinigde grond en baggerspecie.*
°	*Er staan twee interventie waardes beschreven voor kwik in grond in de circulaire bodemsanering (per 1 juli 2013); 4 mg/kg d.s. voor organisch kwik en 36 mg/kg d.s. voor anorganisch kwik. Het analyse resultaat is het gehalte aan kwik. Er kan daarin geen verder onderscheid worden gemaakt tussen de twee soorten. Voor deze toetsing wordt de eis van 36 mg/kg d.s. gehanteerd.*
*zp	*Zorgplicht van toepassing met betrekking tot PFAS*
¤	*Voor PFAS in grondwaterbeschermingsgebieden blijft de bepalingsgrens de toepassingsnorm voor het toepassen van grond en baggerspecie boven grondwaterniveau. Dit is 0,1 ug/kg d.s.*
or	*Origineel resultaat*
br	*Omgerekend resultaat*

bt) De achtergrond- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling.

Voor de toetsing zijn de grond (as3000) monsters ingedeeld in de volgende bodemtypen: (als humus/lutum niet is gemeten geldt een default waarde van lutum = 25% en organische stof = 10%.)

1: lutum 5% humus 1.5%

2: lutum 1% humus 0.5%

3: lutum 3.1% humus 3.8%

Toetsing volgens BoToVa, module T.12-Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb
(Toetsversie 3.0.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 18-03-2020 - 17:42)

Projectcode	SOL012226
Projectnaam	[redacted] Zwolle
Monsteromschrijving	M100
Monstersoort	Grond (AS3000)
Monster conclusie	**Overschrijding Achtergrondwaarde**

Analyse	Eenheid	SR	BT	ST	SC	BC	AW	T	I	RBK
droge stof	%	89.0	**89**		--					
gewicht artefacten	g	<1			--					
aard van de artefacten	-	Geen								
organische stof (gloeiverlies)	%	1.6	**1.6**		--					
KORRELGROOTTEVERDELING										
lutum (bodem)	% vd DS	2.5	**2.5**		--					
METALEN										
barium⁺	mg/kg	49	**179**	179		--			920	20
cadmium	mg/kg	0.20	**0.342**	0.342		<=AW	0.6	6.8	13	0.2
kobalt	mg/kg	2.4	**8**	8		<=AW	15	102	190	3
koper	mg/kg	20	**40.7**	40.7	*	WO	40	115	190	5
kwik°	mg/kg	0.25	**0.356**	0.356	*	WO	0.15	18	36	0.05
lood	mg/kg	87	**136**	136	*	WO	50	290	530	10
molybdeen	mg/kg	<0.5	**0.35**	0.35		<=AW	1.5	96	190	1.5
nikkel	mg/kg	6.8	**19**	19		<=AW	35	68	100	4
zink	mg/kg	76	**176**	176	*	WO	140	430	720	20
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN										
naftaleen	mg/kg	0.03	**0.03**		--	-				
fenantreen	mg/kg	0.45	**0.45**		--	-				
antraceen	mg/kg	0.17	**0.17**		--	-				
fluoranteen	mg/kg	1.2	**1.2**		--	-				
benzo(a)antraceen	mg/kg	0.85	**0.85**		--	-				
chryseen	mg/kg	0.69	**0.69**		--	-				
benzo(k)fluoranteen	mg/kg	0.46	**0.46**		--	-				
benzo(a)pyreen	mg/kg	0.84	**0.84**		--	-				
benzo(ghi)peryleen	mg/kg	0.57	**0.57**		--	-				
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg	0.56	**0.56**		--	-				
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kg	5.82	**5.82**	5.82	*	WO	1.5	21	40	0.35
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)										
PCB 28	ug/kg	<1	**3.5**		--	-				
PCB 52	ug/kg	<1	**3.5**		--	-				
PCB 101	ug/kg	<1	**3.5**		--	-				
PCB 118	ug/kg	<1	**3.5**		--	-				
PCB 138	ug/kg	<1	**3.5**		--	-				
PCB 153	ug/kg	<1	**3.5**		--	-				
PCB 180	ug/kg	<1	**3.5**		--	-				
som PCB (7) (0.7 factor)	ug/kg	4.9	**24.5**	24.5		<=AW	20	510	1000	4.9
MINERALE OLIE										
fractie C10-C12	mg/kg	<5	**17.5**		--	--				
fractie C12-C22	mg/kg	6	**30**		--	--				
fractie C22-C30	mg/kg	11	**55**		--	--				
fractie C30-C40	mg/kg	6	**30**		--	--				
totaal olie C10 - C40	mg/kg	20	**100**	100		<=AW	190	2595	5000	35

Monstercode	Monsteromschrijving
13215492-001	*M100 101 (30-70) 101 (70-120) 102 (70-110) 102 (110-160)*

Toetsing volgens BoToVa, module T.12-Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb
(Toetsversie 3.0.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 18-03-2020 - 17:42)

Projectcode	SOL012226
Projectnaam	[redacted] Zwolle
Monsteromschrijving	M101
Monstersoort	Grond (AS3000)
Monster conclusie	**Overschrijding Achtergrondwaarde**

Analyse	Eenheid	SR	BT	ST	SC	BC	AW	T		I	RBK
droge stof	%	90.7	**90.7**			--					
gewicht artefacten	g	<1				--					
aard van de artefacten	-	Geen									
organische stof (gloeiverlies)	%	0.5	**0.5**			--					
KORRELGROOTTEVERDELING											
lutum (bodem)	% vd DS	<1	**<1**			--					
METALEN											
koper	mg/kg	8.4	**17.4**	17.4		<=AW	40	115	190		5
lood	mg/kg	42	**66.1**	66.1	*	WO	50	290	530		10
zink	mg/kg	64	**152**	152	*	WO	140	430	720		20

Monstercode	Monsteromschrijving
13215492-002	*M101 106 (50-100) 106 (100-130)*

Toetsing volgens BoToVa, module T.12-Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb
(Toetsversie 3.0.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 18-03-2020 - 17:42)

Projectcode	SOL012226
Projectnaam	[redacted] Zwolle
Monsteromschrijving	M102
Monstersoort	Grond (AS3000)
Monster conclusie	**Voldoet aan Achtergrondwaarde**

Analyse	Eenheid	SR	BT	ST	SC	BC	AW	T		I	RBK
droge stof	%	88.6	**88.6**			--					
gewicht artefacten	g	<1				--					
aard van de artefacten	-	Geen									
organische stof (gloeiverlies)	%	1.3	**1.3**			--					
KORRELGROOTTEVERDELING											
lutum (bodem)	% vd DS	<1	**<1**			--					
METALEN											
koper	mg/kg	6.8	**14.1**	14.1		<=AW	40	115	190		5
lood	mg/kg	63	**99.2**	99.2	*	WO	50	290	530		10
zink	mg/kg	44	**104**	104		<=AW	140	430	720		20

Monstercode	Monsteromschrijving
13215492-003	*M102 103 (70-120)*

Toetsing volgens BoToVa, module T.12-Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb
(Toetsversie 3.0.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 18-03-2020 - 17:42)

Projectcode	SOL012226
Projectnaam	[redacted] Zwolle
Monsteromschrijving	M103
Monstersoort	Grond (AS3000)
Monster conclusie	**Voldoet aan Achtergrondwaarde**

Analyse	Eenheid	SR	BT	ST	SC	BC	AW	T		I	RBK
droge stof	%	95.2	**95.2**		--						
gewicht artefacten	g	<1			--						
aard van de artefacten	-	Geen									
organische stof (gloeiverlies)	%	<0.5	**0.5**		--						
KORRELGROOTTEVERDELING											
lutum (bodem)	% vd DS	<1	**<1**		--						
METALEN											
koper	mg/kg	<5	**7.24**	7.24		<=AW	40	115	190		5
lood	mg/kg	19	**29.9**	29.9		<=AW	50	290	530		10
zink	mg/kg	24	**56.9**	56.9		<=AW	140	430	720		20

Monstercode	Monsteromschrijving
13215492-004	*M103 107 (50-100) 107 (100-150)*

Toetsing volgens BoToVa, module T.12-Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb
(Toetsversie 3.0.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 18-03-2020 - 17:42)

Projectcode	SOL012226
Projectnaam	[redacted] Zwolle
Monsteromschrijving	M104
Monstersoort	Grond (AS3000)
Monster conclusie	**Overschrijding Achtergrondwaarde**

Analyse	Eenheid	SR	BT	ST	SC	BC	AW	T		I	RBK
droge stof	%	81.4	**81.4**		--						
gewicht artefacten	g	<1			--						
aard van de artefacten	-	Geen									
organische stof (gloeiverlies)	%	2.4	**2.4**		--						
KORRELGROOTTEVERDELING											
lutum (bodem)	% vd DS	2.3	**2.3**		--						
METALEN											
koper	mg/kg	25	**50.5**	50.5	*	WO	40	115	190		5
lood	mg/kg	180	**280**	280	*	IN	50	290	530		10
zink	mg/kg	130	**301**	301	*	IN	140	430	720		20

Monstercode	Monsteromschrijving
13215492-005	*M104 107 (150-200)*

Toetsing volgens BoToVa, module T.12-Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb
(Toetsversie 3.0.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 18-03-2020 - 17:42)

Projectcode	SOL012226
Projectnaam	[redacted] Zwolle
Monsteromschrijving	M105
Monstersoort	Grond (AS3000)
Monster conclusie	**Overschrijding Achtergrondwaarde**

Analyse	Eenheid	SR	BT	ST	SC	BC	AW	T		I	RBK
droge stof	%	89.1	**89.1**			--					
gewicht artefacten	g	<1				--					
aard van de artefacten	-	Geen									
organische stof (gloeiverlies)	%	1.6	**1.6**			--					
KORRELGROOTTEVERDELING											
lutum (bodem)	% vd DS	1.4	**1.4**			--					
METALEN											
koper	mg/kg	7.7	**15.9**	15.9		<=AW	40	115	190		5
lood	mg/kg	70	**110**	110	*	WO	50	290	530		10
zink	mg/kg	51	**121**	121		<=AW	140	430	720		20

Monstercode	Monsteromschrijving
13215492-006	*M105 103 (70-120)*

Verklaring kolommen

SR	*Resultaat op het analyserapport*
BT	*Berekend toetsresultaat (omgerekend naar standaard bodem). Bij organische stof en lutum staan de voor de toetsing gebruikte waarden.*
BC	*Toetsoordeel*
ST	*SYNLAB toetsings resultaat (door SYNLAB berekend)*
SC	*SYNLAB toetsings conclusie (door SYNLAB bepaald)*
AW	*Achtergrondwaarde (door SYNLAB beheerd)*
T	*Tussenwaarde (door SYNLAB berekend en beheerd maar niet meer beschreven in de wetgeving)*
I	*Interventie waarde (door SYNLAB beheerd)*
RBK	*Tabel 1 (rapportagegrenzen), Staatscourant nr. 22335 (02-11-2012).*

Verklaring toetsingsoordelen

-	*Geen toetsoordeel mogelijk*
--	*Heeft geen normwaarde, zorgplicht van toepassing*
---	*Interventiewaarde ontbreekt, zorgplicht van toepassing*
#	*Verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat*
+	*De normen voor barium zijn ingetrokken. Indien er sprake is van verhoogde bariumgehalten ten opzichte van de natuurlijke achtergrond als gevolg van een antropogene bron, kan dit gehalte door het bevoegd gezag worden beoordeeld op basis van de voormalige interventiewaarde voor barium van 625 mg/kg d.s (waterbodem) en de interventiewaarde voor landbodem van 920 mg/kg (landbodem).*
°	*Er staan twee interventie waardes beschreven voor kwik in grond in de circulaire bodemsanering (per 1 juli 2013); 4 mg/kg d.s. voor organisch kwik en 36 mg/kg d.s. voor anorganisch kwik. Het analyse resultaat is het gehalte aan kwik. Er kan daarin geen verder onderscheid worden gemaakt tussen de twee soorten. Voor deze toetsing wordt de eis van 36 mg/kg d.s. gehanteerd.*
<=AW	*Kleiner dan of gelijk aan de achtergrondwaarde*
WO	*Wonen*
IN	*Industrie*
,zp	*Interventiewaarde ontbreekt, zorgplicht van toepassing*
>I	*Groter dan interventiewaarde*
>(ind)I	*INEV (Indicatieve interventiewaarde) wordt overschreden*
somIW>1	*Interventiewaarde wordt overschreden door som fractie interventiewaarde > 1 (interventie factor)*
^	*Enkele parameters ontbreken in de som*
>IND	*Groter dan industrie*
***	*Het gehalte is groter dan de streefwaarde/achtergrondwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de streef/achtergrond- en interventiewaarde (de toetsingswaarden zijn door SYNLAB beheerd)*
***	*Het gehalte is groter dan het gemiddelde van de streef/achtergrond- en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde (de toetsingswaarden zijn door SYNLAB beheerd)*
***	*Het gehalte is groter dan de interventiewaarde (de toetsingswaarden zijn door SYNLAB beheerd)*

Kleur informatie

Rood	*> Interventiewaarde*
Roze	*> Industrie*
Oranje	*>= Tussenwaarde (BI ligt tussen 0.5 en 1)*
Blauw	*>= Achtergrond waarde*

Toetsing volgens BoToVa, module T.12-Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb
(Toetsversie 3.0.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 25-03-2020 - 11:18)

Projectcode	SOL012226
Projectnaam	[redacted] Zwolle
Monsteromschrijving	M107
Monstersoort en bodemtype	Grond (AS3000)-1
Monster conclusie	**Voldoet aan Achtergrondwaarde**

Analyse	Eenheid	SR	BT	ST	SC		BC	AW	T		I	RBK
droge stof	%	85.0	**85**		--							
gewicht artefacten	g	<1			--							
aard van de artefacten	-	Geen										
METALEN												
koper	mg/kg	8.5	**17.2**	17.2			<=AW	40	115	190		5
lood	mg/kg	37	**57.5**	57.5		*	WO	50	290	530		10
zink	mg/kg	42	**97.2**	97.2			<=AW	140	430	720		20

Monstercode	Monsteromschrijving
13221698-001	*M107 104 (100-150)*

Gebruikte bodemtypes voor de toetsing

Bodemtype	humus	lutum
Bodemtype 1	*2.4%*	*2.3%*

Verklaring kolommen

SR	*Resultaat op het analyserapport*
BT	*Berekend toetsresultaat (omgerekend naar standaard bodem). Bij organische stof en lutum staan de voor de toetsing gebruikte waarden.*
BC	*Toetsoordeel*
ST	*SYNLAB toetsings resultaat (door SYNLAB berekend)*
SC	*SYNLAB toetsings conclusie (door SYNLAB bepaald)*
AW	*Achtergrondwaarde (door SYNLAB beheerd)*
T	*Tussenwaarde (door SYNLAB berekend en beheerd maar niet meer beschreven in de wetgeving)*
I	*Interventie waarde (door SYNLAB beheerd)*
RBK	*Tabel 1 (rapportagegrenzen), Staatscourant nr. 22335 (02-11-2012).*

Verklaring toetsingsoordelen

-	*Geen toetsoordeel mogelijk*
--	*Heeft geen normwaarde, zorgplicht van toepassing*
---	*Interventiewaarde ontbreekt, zorgplicht van toepassing*
#	*Verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat*
<=AW	*Kleiner dan of gelijk aan de achtergrondwaarde*
WO	*Wonen*
IN	*Industrie*
,zp	*Interventiewaarde ontbreekt, zorgplicht van toepassing*
>I	*Groter dan interventiewaarde*
>(ind)I	*INEV (Indicatieve interventiewaarde) wordt overschreden*
somIW>1	*Interventiewaarde wordt overschreden door som fractie interventiewaarde > 1 (interventie factor)*
^	*Enkele parameters ontbreken in de som*
>IND	*Groter dan industrie*
***	*Het gehalte is groter dan de streefwaarde/achtergrondwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de streef/achtergrond- en interventiewaarde (de toetsingswaarden zijn door SYNLAB beheerd)*
***	*Het gehalte is groter dan het gemiddelde van de streef/achtergrond- en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde (de toetsingswaarden zijn door SYNLAB beheerd)*
***	*Het gehalte is groter dan de interventiewaarde (de toetsingswaarden zijn door SYNLAB beheerd)*

Kleur informatie

Rood	*> Interventiewaarde*
Roze	*> Industrie*
Oranje	*>= Tussenwaarde (BI ligt tussen 0.5 en 1)*
Blauw	*>= Achtergrond waarde*

Toetsing volgens BoToVa, module T.12-Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb
(Toetsversie 3.0.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 25-03-2020 - 11:20)

Projectcode	SOL012226
Projectnaam	[redacted] Zwolle
Monsteromschrijving	M108
Monstersoort en bodemtype	Grond (AS3000)-1
Monster conclusie	**Voldoet aan Achtergrondwaarde**

Analyse	Eenheid	SR	BT	ST	SC	BC	AW	T		I	RBK
droge stof	%	90.9	**90.9**		--						
gewicht artefacten	g	<1			--						
aard van de artefacten	-	Geen									
METALEN											
koper	mg/kg	5.3	**10.7**	10.7		<=AW	40	115	190		5
lood	mg/kg	26	**40.4**	40.4		<=AW	50	290	530		10
zink	mg/kg	[redacted]	[redacted]	[redacted]		<=AW	140	430	720		20

Monstercode	Monsteromschrijving
13221732-001	*M108 107 (200-250)*

Gebruikte bodemtypes voor de toetsing

Bodemtype	humus	lutum
Bodemtype 1	*2.4%*	*2.3%*

Verklaring kolommen

SR	*Resultaat op het analyserapport*
BT	*Berekend toetsresultaat (omgerekend naar standaard bodem). Bij organische stof en lutum staan de voor de toetsing gebruikte waarden.*
BC	*Toetsoordeel*
ST	*SYNLAB toetsings resultaat (door SYNLAB berekend)*
SC	*SYNLAB toetsings conclusie (door SYNLAB bepaald)*
AW	*Achtergrondwaarde (door SYNLAB beheerd)*
T	*Tussenwaarde (door SYNLAB berekend en beheerd maar niet meer beschreven in de wetgeving)*
I	*Interventie waarde (door SYNLAB beheerd)*
RBK	*Tabel 1 (rapportagegrenzen), Staatscourant nr. 22335 (02-11-2012).*

Verklaring toetsingsoordelen

-	*Geen toetsoordeel mogelijk*
--	*Heeft geen normwaarde, zorgplicht van toepassing*
---	*Interventiewaarde ontbreekt, zorgplicht van toepassing*
#	*Verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat*
<=AW	*Kleiner dan of gelijk aan de achtergrondwaarde*
WO	*Wonen*
IN	*Industrie*
,zp	*Interventiewaarde ontbreekt, zorgplicht van toepassing*
>I	*Groter dan interventiewaarde*
>(ind)I	*INEV (Indicatieve interventiewaarde) wordt overschreden*
somIW>1	*Interventiewaarde wordt overschreden door som fractie interventiewaarde > 1 (interventie factor)*
^	*Enkele parameters ontbreken in de som*
>IND	*Groter dan industrie*
***	*Het gehalte is groter dan de streefwaarde/achtergrondwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de streef/achtergrond- en interventiewaarde (de toetsingswaarden zijn door SYNLAB beheerd)*
***	*Het gehalte is groter dan het gemiddelde van de streef/achtergrond- en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde (de toetsingswaarden zijn door SYNLAB beheerd)*
***	*Het gehalte is groter dan de interventiewaarde (de toetsingswaarden zijn door SYNLAB beheerd)*

Kleur informatie

Rood	*> Interventiewaarde*
Roze	*> Industrie*
Oranje	*>= Tussenwaarde (BI ligt tussen 0.5 en 1)*
Blauw	*>= Achtergrond waarde*

Toetsing volgens BoToVa, module T.12-Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb
(Toetsversie 3.0.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 26-03-2020 - 10:31)

Projectcode	SOL012226
Projectnaam	[redacted] Zwolle
Monsteromschrijving	M106 (STORTLAAG)
Monstersoort	Diversen (vast)
Monster conclusie	**Overschrijding Achtergrondwaarde**

Analyse	Eenheid	SR	BT	ST	SC		BC	AW	T		I	RBK
droge stof	%	78.4	**78.4**			--						
organische stof (gloeiverlies)	%	2.4	**2.4**			--						
KORRELGROOTTEVERDELING												
lutum (bodem)	% vd DS	3.5	**3.5**			--						
METALEN												
barium⁺	mg/kg	150	**489**	489			--			920		20
cadmium	mg/kg	<0.4	**0.463**	0.463			<=AW	0.6	6.8	13		0.2
kobalt	mg/kg	3.1	**9.36**	9.36			<=AW	15	102	190		3
koper	mg/kg	31	**60.2**	60.2		*	IN	40	115	190		5
kwik°	mg/kg	0.34	**0.475**	0.475		*	WO	0.15	18	36		0.05
lood	mg/kg	330	**502**	502		**	IN	50	290	530		10
molybdeen	mg/kg	<1.5	**1.05**	1.05			<=AW	1.5	96	190		1.5
nikkel	mg/kg	9.1	**23.6**	23.6			<=AW	35	68	100		4
zink	mg/kg	210	**459**	459		**	IN	140	430	720		20
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN												
naftaleen	mg/kg	<0.07#	**0.049**		--		#	-				
fenantreen	mg/kg	0.90	**0.9**			--		-				
antraceen	mg/kg	0.32	**0.32**			--		-				
fluoranteen	mg/kg	2.7	**2.7**			--		-				
benzo(a)antraceen	mg/kg	1.3	**1.3**			--		-				
chryseen	mg/kg	1.0	**1**			--		-				
benzo(k)fluoranteen	mg/kg	0.67	**0.67**			--		-				
benzo(a)pyreen	mg/kg	1.3	**1.3**			--		-				
benzo(ghi)peryleen	mg/kg	0.97	**0.97**			--		-				
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg	0.87	**0.87**			--		-				
pak-totaal (10 van VROM)	mg/kg	10	**10.1**	10		*	IN	1.5	21	40		0.5
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)												
PCB 28	ug/kg	<2	**5.83**			--		-				
PCB 52	ug/kg	<2	**5.83**			--		-				
PCB 101	ug/kg	<2	**5.83**			--		-				
PCB 118	ug/kg	<2	**5.83**			--		-				
PCB 138	ug/kg	<2	**5.83**			--		-				
PCB 153	ug/kg	<2	**5.83**			--		-				
PCB 180	ug/kg	<2	**5.83**			--		-				
som (7) PCB	ug/kg	<14	**40.8**	40.8		*	IN	20	510	1000		7.0
MINERALE OLIE												
fractie C10-C12	mg/kg	<5	**14.6**			--	--					
fractie C12-C22	mg/kg	10	**41.7**			--	--					
fractie C22-C30	mg/kg	35	**146**			--	--					
fractie C30-C40	mg/kg	40	**167**			--	--					
totaal olie C10 - C40	mg/kg	85	**354**	354		*	IN	190	2595	5000		35

Monstercode	Monsteromschrijving
13215494-001	*M106 (STORTLAAG) 103 (120-170)*

Verklaring kolommen

SR	*Resultaat op het analyserapport*
BT	*Berekend toetsresultaat (omgerekend naar standaard bodem). Bij organische stof en lutum staan de voor de toetsing gebruikte waarden.*
BC	*Toetsoordeel*
ST	*SYNLAB toetsings resultaat (door SYNLAB berekend)*
SC	*SYNLAB toetsings conclusie (door SYNLAB bepaald)*
AW	*Achtergrondwaarde (door SYNLAB beheerd)*
T	*Tussenwaarde (door SYNLAB berekend en beheerd maar niet meer beschreven in de wetgeving)*
I	*Interventie waarde (door SYNLAB beheerd)*
RBK	*Tabel 1 (rapportagegrenzen), Staatscourant nr. 22335 (02-11-2012).*

Verklaring toetsingsoordelen

-	*Geen toetsoordeel mogelijk*
--	*Heeft geen normwaarde, zorgplicht van toepassing*
---	*Interventiewaarde ontbreekt, zorgplicht van toepassing*
#	*Verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat*
+	*De normen voor barium zijn ingetrokken. Indien er sprake is van verhoogde bariumgehalten ten opzichte van de natuurlijke achtergrond als gevolg van een antropogene bron, kan dit gehalte door het bevoegd gezag worden beoordeeld op basis van de voormalige interventiewaarde voor barium van 625 mg/kg d.s (waterbodem) en de interventiewaarde voor landbodem van 920 mg/kg (landbodem).*
°	*Er staan twee interventie waardes beschreven voor kwik in grond in de circulaire bodemsanering (per 1 juli 2013); 4 mg/kg d.s. voor organisch kwik en 36 mg/kg d.s. voor anorganisch kwik. Het analyse resultaat is het gehalte aan kwik. Er kan daarin geen verder onderscheid worden gemaakt tussen de twee soorten. Voor deze toetsing wordt de eis van 36 mg/kg d.s. gehanteerd.*
<=AW	*Kleiner dan of gelijk aan de achtergrondwaarde*
WO	*Wonen*
IN	*Industrie*
,zp	*Interventiewaarde ontbreekt, zorgplicht van toepassing*
>I	*Groter dan interventiewaarde*
>(ind)I	*INEV (Indicatieve interventiewaarde) wordt overschreden*
somIW>1	*Interventiewaarde wordt overschreden door som fractie interventiewaarde > 1 (interventie factor)*
^	*Enkele parameters ontbreken in de som*
>IND	*Groter dan industrie*
*	*Het gehalte is groter dan de streefwaarde/achtergrondwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de streef/achtergrond- en interventiewaarde (de toetsingswaarden zijn door SYNLAB beheerd)*
**	*Het gehalte is groter dan het gemiddelde van de streef/achtergrond- en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde (de toetsingswaarden zijn door SYNLAB beheerd)*
***	*Het gehalte is groter dan de interventiewaarde (de toetsingswaarden zijn door SYNLAB beheerd)*

Kleur informatie

Rood	*> Interventiewaarde*
Roze	*> Industrie*
Oranje	*>= Tussenwaarde (BI ligt tussen 0.5 en 1)*
Blauw	*>= Achtergrond waarde*

Toetsing volgens BoToVa, module T.17-Beoordeling kwaliteit bouwstoffen (samenstelling)
(Toetsversie 2.0.0, toetskader Bouwstoffen, SIKB versie 13.3.0, , toetskeuze standaard samenstellingswaarde, toetsingsdatum: 18-03-2020 - 17:45)
LET OP: De beoordeling kwaliteit bouwstoffen (Emissiewaarden) is NIET inbegrepen, zie hiervoor toetskeuze T16.

Projectcode	SOL012226
Projectnaam	[redacted] Zwolle
Monsteromschrijving	M106 (STORTLAAG)
Monstersoort	Diversen (vast)
Monster conclusie	**Toepasbaar (<=SW)**

Analyse	Eenheid	SR	BT	BC
droge stof	%	78,4	**78,4**	
organische stof (gloeiverlies)	%	2,4	**2,4**	
KORRELGROOTTEVERDELING				
lutum (bodem)	% vd DS	3,5	**3,5**	
METALEN				
barium^{+}		150		-
cadmium		<0,4		-
kobalt		3,1		-
koper		31		-
kwik		0,34		-
lood		330		-
molybdeen		<1,5		-
nikkel		9,1		-
zink		210		-
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN				
naftaleen	mg/kg	<0,07#	**0,049**	T<=SW
fenantreen	mg/kg	0,90	**0,9**	T<=SW
antraceen	mg/kg	0,32	**0,32**	T<=SW
fluoranteen	mg/kg	2,7	**2,7**	T<=SW
benzo(a)antraceen	mg/kg	1,3	**1,3**	T<=SW
chryseen	mg/kg	1,0	**1**	T<=SW
benzo(k)fluoranteen	mg/kg	0,67	**0,67**	T<=SW
benzo(a)pyreen	mg/kg	1,3	**1,3**	T<=SW
benzo(ghi)peryleen	mg/kg	0,97	**0,97**	T<=SW
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg	0,87	**0,87**	T<=SW
pak-totaal (10 van VROM)	mg/kg	10	**10,1**	T<=SW
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)				
PCB 28	ug/kg	<2	**1,4**	-
PCB 52	ug/kg	<2	**1,4**	-
PCB 101	ug/kg	<2	**1,4**	-
PCB 118	ug/kg	<2	**1,4**	-
PCB 138	ug/kg	<2	**1,4**	-
PCB 153	ug/kg	<2	**1,4**	-
PCB 180	ug/kg	<2	**1,4**	-
som (7) PCB	ug/kg	<14	**9,8**	T<=SW
MINERALE OLIE				
fractie C10-C12	mg/kg	<5	**3,5**	--
fractie C12-C22	mg/kg	10	**10**	--
fractie C22-C30	mg/kg	35	**35**	--
fractie C30-C40	mg/kg	40	**40**	--
totaal olie C10 - C40	mg/kg	85	**85**	T<=SW

Monstercode	Monsteromschrijving
13215494-001	*M106 (STORTLAAG) 103 (120-170)*

Toetsmonster (mengmonster) toetsing volgens BoToVa, module T.17-Beoordeling kwaliteit bouwstoffen (samenstelling)
(Toetsversie 2.0.0, toetskader Bouwstoffen, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 18-03-2020 - 17:45) *(toets keuze - standaard samenstellingswaarde)*

Monster conclusie toetsmonster :

Monstercode	Monsteromschrijving
13215494-001	*M106 (STORTLAAG) 103 (120-170)*

Verklaring kolommen

SR	*Resultaat op het analyserapport*
BT	*Toetsresultaat*
BC	*Toetsoordeel*

Verklaring toetsingsoordelen

-	*Geen toetsoordeel mogelijk*
--	*Heeft geen normwaarde, zorgplicht van toepassing*
#	*Verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat*
SW	*Samenstellingswaarde*
T<=SW	*Toepasbaar (<=Samenstellingswaarde)*
NT>SW	*Niet toepasbaar (> Samenstellingswaarde)*

Toetsing volgens BoToVa, module T.13-Beoordeling kwaliteit van grondwater volgens Wbb
(Toetsversie 2.0.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 21-02-2020 - 15:03)

Projectcode	SOL012226
Projectnaam	[redacted] Zwolle
Monsteromschrijving	18-1-1
Monstersoort	Grondwater (AS3000)
Monster conclusie	**Overschrijding Streefwaarde**

Analyse	Eenheid	SR	BT	BC
METALEN				
barium	ug/l	200	**200**	>S
cadmium	ug/l	<0,20	**0,14**	<=S
kobalt	ug/l	4,1	**4,1**	<=S
koper	ug/l	<2,0	**1,4**	<=S
kwik	ug/l	<0,05	**0,035**	<=S
lood	ug/l	2,7	**2,7**	<=S
molybdeen	ug/l	2,2	**2,2**	<=S
nikkel	ug/l	<3	**2,1**	<=S
zink	ug/l	37	**37**	<=S
VLUCHTIGE AROMATEN				
benzeen	ug/l	<0,2	**0,14**	<=S
tolueen	ug/l	0,39	**0,39**	<=S
ethylbenzeen	ug/l	<0,2	**0,14**	<=S
o-xyleen	ug/l	0,41	**0,41**	-
p- en m-xyleen	ug/l	0,57	**0,57**	-
xylenen (0.7 factor)	ug/l	0,98	**0,98**	>S
styreen	ug/l	<0,2	**0,14**	<=S
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN				
naftaleen	ug/l	0,09	**0,09**	>S
GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN				
1,1-dichloorethaan	ug/l	<0,2	**0,14**	<=S
1,2-dichloorethaan	ug/l	<0,2	**0,14**	<=S
1,1-dichlooretheen	ug/l	<0,1	**0,07**	<=S
cis-1,2-dichlooretheen	ug/l	<0,1	**0,07**	-
trans-1,2-dichlooretheen	ug/l	<0,1	**0,07**	-
som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen (0.7 factor)	ug/l	0,14	**0,14**	<=S
dichloormethaan	ug/l	<0,2	**0,14**	<=S
1,1-dichloorpropaan	ug/l	<0,2	**0,14**	-
1,2-dichloorpropaan	ug/l	<0,2	**0,14**	-
1,3-dichloorpropaan	ug/l	<0,2	**0,14**	-
som dichloorpropanen (0.7 factor)	ug/l	0,42	**0,42**	<=S
tetrachlooretheen	ug/l	<0,1	**0,07**	<=S
tetrachloormethaan	ug/l	<0,1	**0,07**	<=S
1,1,1-trichloorethaan	ug/l	<0,1	**0,07**	<=S
1,1,2-trichloorethaan	ug/l	<0,1	**0,07**	<=S
trichlooretheen	ug/l	<0,2	**0,14**	<=S
chloroform	ug/l	<0,2	**0,14**	<=S
vinylchloride	ug/l	<0,2	**0,14**	<=S
tribroommethaan	ug/l	<0,2	**0,14**	---
MINERALE OLIE				
fractie C10-C12	ug/l	<25	**17,5**	--
fractie C12-C22	ug/l	<25	**17,5**	--
fractie C22-C30	ug/l	<25	**17,5**	--
fractie C30-C40	ug/l	<25	**17,5**	--
totaal olie C10 - C40	ug/l	<50	**35**	<=S

ADDITIONELE TOETSPARAMETERS	Eenheid	BT	BC
13202865-001			
som 16 aromatische oplosmiddelen (Bbk, 1-1-2008)	ug/l	**1.79**	^--
som 10 polyaromatische koolwaterstoffen (VROM)	DIMSLS	**0.00129**	

Monstercode	Monsteromschrijving
13202865-001	*18-1-1 18-1-1 18 (300-400)*

Verklaring kolommen

SR *Resultaat op het analyserapport*

BT *Berekend toetsresultaat (omgerekend naar standaard bodem). Bij organische stof en lutum staan de voor de toetsing gebruikte waarden.*

BC *Toetsoordeel*

Verklaring toetsingsoordelen

- *Geen toetsoordeel mogelijk*

-- *Heeft geen normwaarde, zorgplicht van toepassing*

--- *Streefwaarde ontbreekt, zorgplicht van toepassing*

*Verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat*

<=AW *Kleiner dan of gelijk aan de achtergrondwaarde*

<=S *Kleiner dan of gelijk aan de streefwaarde*

>S *Groter dan de streefwaarde*

>I *Groter dan interventiewaarde*

>(ind)I *INEV (Indicatieve interventiewaarde) wordt overschreden*

^ *Enkele parameters ontbreken in de som*

Deventer
[redacted]
[redacted] Deventer
Postbus 161
[redacted] Deventer
T [redacted]
[redacted]@goudappel.nl

Den Haag
[redacted]
[redacted] Den Haag

Eindhoven
[redacted]
[redacted] Eindhoven

Leeuwarden
[redacted]
[redacted] Leeuwarden

Amsterdam
[redacted]
[redacted] Amsterdam

adviseurs mobiliteit
Goudappel Coffeng

Slokker Vastgoed

Parkeerbalans woningbouw [redacted]

Datum 3 april 2020
Kenmerk 006482.20200401.N1.02
Eerste versie 1 april 2020

1 Inleiding

Slokker Vastgoed is voornemens de bestaande kantorenlocatie aan de [redacted] in Zwolle te transformeren tot in totaal 102 wooneenheden (zie figuur 1.1 voor de ligging van de ontwikkellocatie). Het project omvat 60 appartementen, 15 penthouses, 7 grondgebonden woningen en 20 sociale koopappartementen en een commerciële plint. In totaal worden 103 parkeerplaatsen in een halfverdiepte parkeerkelder gerealiseerd. Slokker Vastgoed heeft Goudappel Coffeng BV verzocht de parkeerbalans voor de geplande ontwikkeling op te stellen. In voorliggende notitie wordt het resultaat beschreven.

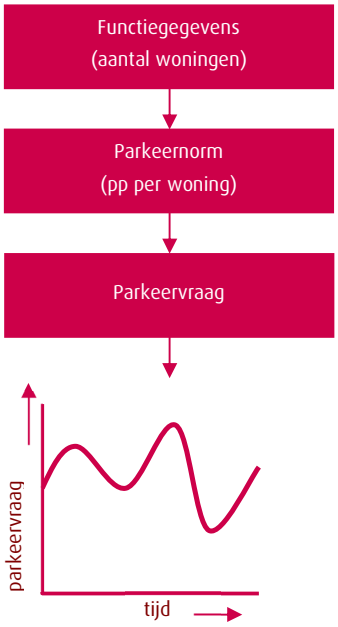


Figuur 1.1: Ligging ontwikkellocatie (bron ondergrond: Cyclomedia)

2 Gemeentelijke parkeernormering

2.1 Aanpak

Voor de geplande ontwikkeling in Zwolle is de parkeervraag bepaald met behulp van de gemeentelijke parkeernormen. De gemeente Zwolle heeft haar parkeerbeleid beschreven de 'Regeling parkeernormen 2016' (datum inwerkingtreding: 29-09-2016). De parkeervraag is berekend door het aantal woningen dat wordt gerealiseerd te vermenigvuldigen met de bijbehorende parkeernorm (het aantal benodigde parkeerplaatsen per woning).



Figuur 2.1: Berekening parkeervraag

Bij woningen kan daarbij onderscheid worden gemaakt tussen bewoners en bezoekers, die niet op alle momenten van de week een even grote parkeervraag genereren. De bewoners kennen de hoogste parkeervraag gedurende de nacht, terwijl het maatgevende moment voor de bezoekers van de woningen de zaterdagavond is. Door toepassing van aanwezigheidspercentages wordt rekening gehouden met dit effect. De parkeerplaatsen die worden gerealiseerd bij de ontwikkeling kunnen door verschillende parkeerders (doelgroepen) worden gebruikt. Dit wordt ook wel dubbelgebruik van parkeerplaatsen genoemd. Met de aanwezigheidspercentages worden de mogelijkheden van dit dubbelgebruik bepaald. In figuur 2.1 is de berekening van de parkeervraag geschematiseerd.

De parkeerbalans ontstaat door de berekende parkeervraag af te zetten tegen het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd.

Voor de commerciële voorzieningen in de plint worden geen parkeerplaatsen gerealiseerd. Het is de bedoeling vanuit de ontwikkelaar dat zich in de commerciële ruimten functies vestigen die geen parkeerbehoefte hebben.

2.2 Uitgangspunten

Functieprogramma

Het beoogde functieprogramma is per e-mail door Slokker Vastgoed opgegeven. Het functieprogramma bestaat uit in totaal 102 wooneenheden verdeeld over verschillende type woningen. In tabel 2.1 is het woningbouwprogramma naar woningtypen gepresenteerd. De onderverdeling tussen goedkoop, midden en dure woningen is overeenkomstig met het prijssegment conform het gemeentelijke parkeerbeleid.

			woningaantallen	
gebouw	goedkoop	midden	duur	totaal
a. appartementen	-	6	21	27
b. appartementen	-	-	8	8
b. stadswoningen	-	-	4	4
c. appartementen	-	10	14	24
d. appartementen	20	-	-	20
e. appartementen	-	11	5	16
f. stadswoningen	-	-	3	3
totaal	**20**	**27**	**55**	**102**

Tabel 2.1: Woningaantallen verdeeld naar woningtypen[1]

Ten behoeve van de woningen worden 103 parkeerplaatsen gerealiseerd. De woningbouw vindt plaats op de locatie van een bestaand kantoorpand met een omvang van 5.400 m² bvo en een parkeerterrein met 90 parkeerplaatsen. Het gebouw wordt gesloopt waardoor de functie en daarmee de bijbehorende parkeervraag komt te vervallen. Op basis van de omvang van het kantoor bedroeg de parkeervraag 84 parkeerplaatsen (1,55 ppl per 100 m² bvo). Het parkeerterreinen met 90 parkeerplaatsen was dus voldoende om de volledige parkeervraag op te vangen.

Gemeentelijke parkeernormen

In de 'Regeling Parkeernormen 2016' heeft de gemeente Zwolle haar parkeernormen opgenomen. De parkeernormen dienen als toetsingskader voor vastgoed ontwikkelingen, bestemmingsplannen en omgevingsvergunning en in de gemeente Zwolle. Met behulp van de parkeernormen wordt de omvang van de parkeeropgave inzichtelijk gemaakt. Dit betreft het benodigd aantal parkeerplaatsen waarin moet worden voorzien op het eigen terrein (op of onder de grond of in, op of onder de bouwwerken behorende bij het plan) op basis van het gebruik van het terrein, het plan en/of het bouwwerk. De parkeeropgave wordt bepaald op basis van de parkeerkencijfers[2] van CROW[3]. Binnen de gemeentelijke parkeernormen is onderscheid

[1] Bron: Opgave m2 meter + slaapkamers en segmentering [redacted].pdf ontvangen per e-mail d.d. 3 maart 2020.

[2] CROW publicatie 381: Toekomstbestendig parkeren (December 2018).

[3] CROW is een landelijke kennisorganisatie op het gebied van infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer en werk en veiligheid.

gemaakt naar de ligging ten opzichte van het centrum. De ontwikkellocatie is conform de kaart 'locatie en stedelijkheidsgraad' van de gemeente Zwolle (d.d. 05-04-2016) gelegen in 'schil centrum' en in sterk stedelijk gebied. Binnen deze categorie is een bandbreedte beschikbaar. Conform het gemeentelijke parkeerbeleid wordt uitgegaan van de gemiddelde kencijfers in de bandbreedte. Samengevat zijn de gemeentelijke parkeernormen bepaald op basis van de volgende uitgangspunten:

- sterk stedelijk gebied;
- schil centrum;
- gemiddelde kencijfers binnen de bandbreedte.

In tabel 2.2 zijn de gemeentelijke parkeernormen naar woningtypen gepresenteerd.

type functie	parkeernorm*	eenheid
koop, appartement, duur	1,6	ppl per woning
koop, appartement, midden	1,5	ppl per woning
koop, appartement, goedkoop	1,3	ppl per woning
koop, huis, tussen/hoek	1,6	ppl per woning

* Waarvan aandeel bezoek 0,3 parkeerplaats per woning.

Tabel 2.2: Gemeentelijke parkeernormen per woningtype

Aanwezigheidspercentages

Bij het bepalen van de parkeeropgave wordt onderscheid gemaakt in aandelen gebruikers en bezoekers, zoals ook weergegeven in de te hanteren gemeentelijke parkeernormen. Gebruikers zijn de bewoners en de bedrijven die in een bouwwerk of op een terrein woonachtig of gevestigd zijn. Wanneer er gerekend wordt met meerdere functies met afwijkende aanwezigheidspercentages wordt rekening gehouden met meervoudig gebruik, mits aannemelijk is dat dat in de praktijk ook als zodanig zal functioneren. Dat is bij bewoners en bezoeker aan de woningen het geval. In tabel 2.3 staan de gehanteerde aanwezigheidspercentages gepresenteerd, welke afkomstig zijn uit CROW publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren).

	werkdag-ochtend	werkdag-middag	werkdag-avond	werkdag-nacht	koopavond	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag
bewoners	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
bezoekers	10%	20%	80%	0%	70%	60%	100%	70%

Tabel 2.3: Gehanteerde aanwezigheidspercentages (bron: CROW publicatie 381)

2.3 Resultaat gemeentelijke parkeerbalans

Aan de hand van het functieprogramma, de gehanteerde parkeernormen en aanwezigheidspercentages is de gemeentelijke parkeerbalans opgesteld. Uitgangspunt is dat de bezoekers van de woningen parkeren in de openbare ruimte en maken derhalve geen onderdeel uit van de parkeerbalans op eigen terrein. Dit heeft de ontwikkelaar afgestemd met de gemeente Zwolle.

Het resultaat van de parkeerbalans is opgenomen in tabel 2.4.

woningtype	omvang	doelgroep	zonder dubbelgebruik	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
koop, appartement, goedkoop	20	bewoners	20,0	10,0	10,0	18,0	20,0	16,0	12,0	16,0	14,0
koop, appartement, midden	27	bewoners	32,4	16,2	16,2	29,2	32,4	25,9	19,4	25,9	22,7
koop, appartement, duur	48	bewoners	62,4	31,2	31,2	56,2	62,4	49,9	37,4	49,9	43,7
koop, huis, tussen/hoek	7	bewoners	9,1	4,6	4,6	8,2	9,1	7,3	5,5	7,3	6,4
totaal	**102**	**bewoners**	**124**	**62**	**62**	**112**	**124**	**99**	**74**	**99**	**87**
parkeeraanbod			103	103	103	103	103	103	103	103	103
overschot/tekort			**-21**	**41**	**41**	**-9**	**-21**	**4**	**29**	**4**	**16**
bezoek woningen	102	bezoek	31	3	6	24	0	21	18	31	21

Tabel 2.4: Parkeervraag conform gemeentelijke parkeerbeleid

Uit tabel 2.4 blijkt dat het maatgevende moment van de ontwikkeling voor bewoners de werkdagnacht is met een totale afgeronde parkeervraag van 124 parkeerplaatsen. Op de meeste momenten in de week is het parkeeraanbod in de kelder (103 parkeerplaatsen) voldoende om de parkeervraag op te vangen. Op het maatgevende moment bedraagt de resterende parkeervraag, op basis van het parkeeraanbod, 21 parkeerplaatsen. De bezoekers van de woningen genereren een maatgevende parkeervraag van 31 parkeerplaatsen op de zaterdagavond welke worden opgevangen in de openbare ruimte.

3 Specifieke eigenschappen ontwikkeling

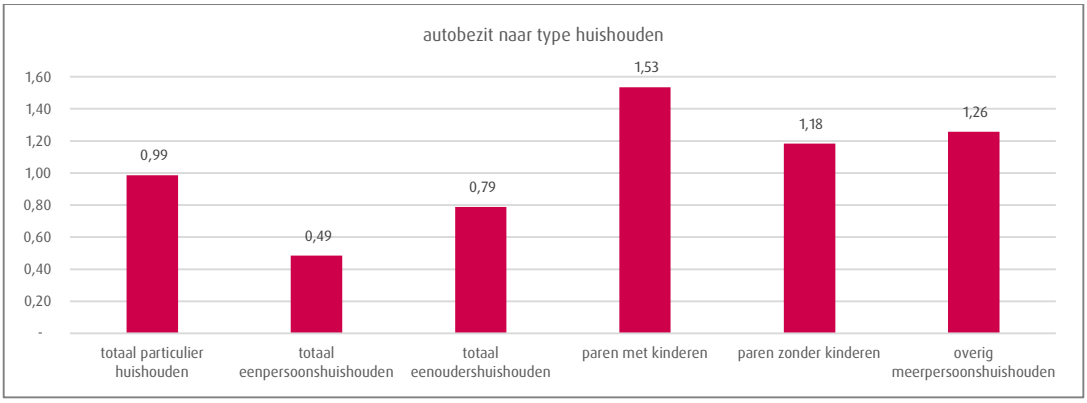
Bij de woningbouwontwikkeling aan de [redacted] is sprake van een specifieke doelgroep. Meerdere woningen binnen het bouwplan beschikken over één slaapkamer en zijn relatief klein. Het is dus aannemelijk dat de huishoudens die hierin gaan wonen van beperkte omvang zijn; gezinnen met kinderen gaan zich er niet huisvesten.

De verwachting is dat de specifieke doelgroepen van deze appartementen een lager dan gemiddeld autobezit hebben. Omdat de gemeentelijke parkeernorm uitgaat van een gemiddelde situatie, is binnen deze studie onderzocht wat het effect is van de specifieke doelgroep op de parkeervraag. In de analyse is gebruik gemaakt van cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Tevens is de ontwikkelaar voornemens om deelauto's te stallen bij de ontwikkeling. Dit heeft effect op het autobezit van de bewoners. Het effect van dit mobiliteitsconcept op het autobezit wordt binnen dit hoofdstuk onderzocht. De OV-bereikbaarheid van de ontwikkellocatie en de beschikbare gemeenschappelijke fietsvoorzieningen worden daarbij ook in beschouwing genomen.

3.1 Autobezit naar type huishouden

Om het autobezit voor verschillende typen huishoudens te analyseren, is gebruik gemaakt van op gegevens van CBS Statline: 'Huishoudens in bezit van auto of motor; huishoudkenmerken, 2015'. Figuur 3.1 geeft het gemiddelde aantal auto's per type huishouden weer, op basis van CBS Statline. Bij deze analyse is aangenomen dat het aantal huishoudens dat drie of meer auto's bezit, gemiddeld drie auto's bezit.



Figuur 3.1: Autobezit per huishouden per type huishouden (CBS 2015)

Figuur 3.1 laat zien dat de huishoudsamenstelling van grote invloed is op het gemiddelde autobezit. Gezinnen gaan zich doorgaans niet vestigen in kleine woningen. Kleinere woningen zijn aantrekkelijk voor één- en tweepersoonshuishoudens. De te realiseren woningen met één slaapkamer zijn derhalve geschikt voor één- en tweepersoonshuishoudens. Bij deze specifieke doelgroep[4] is het gemiddelde autobezit 80% van het gemiddelde autobezit per huishouden (0,79 auto per huishouden ten opzichte van 0,99 auto per huishouden).

Uitgaande van de doelgroep 'één- en tweepersoonshuishoudens' van de appartementen met één slaapkamer, bedraagt de parkeervraag van bewoners 80% van de parkeervraag conform de gemeentelijke parkeernormen. In totaal gaat het om 48 appartementen verdeeld over de verschillende prijssegmenten.

3.2 Mobiliteitsconcept

Slokker Vastgoed is voornemens om elektrische deelauto's te stallen bij de woningontwikkeling. Het principe van autodelen is dat meerdere mensen gebruik maken van dezelfde auto. Het voordeel van autodelen is dat bewoners wel gebruik kunnen maken van een auto, maar deze niet hoeven te bezitten. Verschillende onderzoeken[5] zijn beschikbaar naar de effecten van autodelen op het autobezit. Uit deze onderzoeken blijkt dat de parkeerbehoefte van bewoners met 15% tot 30% gereduceerd kan worden ten gevolge van het stallen van deelauto's. Momenteel hanteren de aanbieders van deelauto's, waaronder We Drive Solar, veelal de volgende uitgangspunten: per 30 woningen wordt 1 deelauto aangeboden, waarbij elke deelauto 5 eigen auto's vervangt. Uitgaande van de geschiktheid van dit mobiliteitsconcept voor de appartementen en stadswoningen, leidt tot het stallen van 3 (102 / 30) deelauto's, die gezamenlijk 15 (5 x 3) eigen auto's vervangen. Per saldo daalt, zonder toepassing van dubbelgebruik van de parkeerplaatsen, de parkeervraag met 12 (15 – 3) parkeerplaatsen.

Het faciliteren van het deelautogebruik betekent dat het autodelen zo eenvoudig mogelijk wordt gemaakt. Dit betekent onder meer dat:

- de deelauto's binnen de ontwikkeling (op eigen terrein) beschikbaar moeten zijn;
- variëteit wordt geboden in het aanbod van de deelauto's;
- gemak en flexibiliteit wordt geboden aan de gebruikers van de deelauto's, bijvoorbeeld door een huismeester die praktische zaken regelt in geval van pech, onderhoud en schoonmaken.

---

4 Onder 1- tot 2-persoonshuishoudens kunnen de categorieën 1-persoonshuishouden en paren zonder kinderen vallen. Het gewogen gemiddelde van deze categorieën is gehanteerd om het gemiddelde autobezit te bepalen.

5 - CROW/KpVV, Factsheet 5 argumenten voor autodelen, 2016.
- Planbureau voor de Leefomgeving, Effecten van autodelen op mobiliteit en CO2-uitstoot, 2015.
- Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid (KiM), Mijn auto, jouw auto, onze auto – Deelautogebruik in Nederland: omvang, motieven en effecten, december 2015.

OV-bereikbaarheid

Bij een goede OV-bereikbaarheid van een locatie zullen bewoners (en wellicht bezoekers) sneller geneigd zijn het openbaar vervoer te kiezen boven de auto, waardoor het autobezit en -gebruik kan afnemen. Op circa 7 minuten fietsen is het NS-station van Zwolle gevestigd waar vanuit de steden Groningen, Leeuwarden, Utrecht en Deventer goed bereikbaar zijn. Tevens is op circa 400 meter loopafstand de bushalte 'Katwolderplein/Centrum' gelegen. Vanaf deze bushalte rijdt in de spits 4 keer per uur een bus naar Apeldoorn.

De ontwikkellocatie is hierdoor goed ontsloten met het openbaar vervoer. Dit is passend bij de gebiedsindeling van Zwolle (conform de gemeentelijke parkeernormering) waarbij de locatie is gelegen in de schil van het centrum. Hierbij is rekening gehouden met het goede aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen zoals het openbaar vervoer.

Fietsenstallingen en mobiliteitsvisie Zwolle

De ontwikkelaar heeft als doel van het bouwplan geformuleerd: het stimuleren van fietsen. In het ontwerp zijn meerdere fietsenstallingen opgenomen. De fietsenbergingen worden zoveel mogelijk in de plinten van de appartementenblokken opgelost. Op deze wijze sluit de ontwikkelaar aan bij de gemeentelijke 'Mobiliteitsvisie 2020 – 2030'. De gemeente Zwolle gaat het fietsen en wandelen aantrekkelijker maken. Daarmee blijft de stad voor alle vervoersmiddelen beter bereikbaar. Het openbaar vervoer en de fiets als concurrent voor de auto, zowel in reistijd als in de kwaliteit van het vervoer. Zowel bij de (her)inrichting van de buitenruimte als bij nieuwbouwprojecten ontwerpt de gemeente vanuit de voetganger en fietser. Hierbij wordt het STOP-principe gehanteerd: Stappen, Trappen, Openbaar Vervoer en Privé-vervoer. De ambitie van Zwolle is om innovatieve oplossingen in te zetten als bijdrage aan het oplossen van mobiliteitsvraagstukken.

De ontwikkelaar wil door middel van de te realiseren fietsenstallingen het fietsgebruik, en daarmee het gebruik van een duurzame mobiliteitsvorm, bij de ontwikkeling actief stimuleren. Kwalitatief hoogwaardige en makkelijk toegankelijke fietsenstallingen onderschrijven het effect van de verlaging van het autobezit door het aanbieden van het mobiliteitsconcept.

3.3 Resultaat parkeerbalans specifieke eigenschappen ontwikkeling

Uitgegaan wordt van het stallen van 3 deelauto's, die 15 eigen auto's van de bewoners vervangen. Daarnaast wordt ervan uitgegaan dat 48 appartementen met één slaapkamer enkel geschikt zijn voor 'één- en tweepersoonshuishoudens'. De resulterende berekening van de parkeerbalans is opgenomen in tabel 3.1.

woningtype	omvang	doelgroep	correctie factor	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
koop, appartement, goedkoop	20	bewoners	0,8	8,0	8,0	14,4	16,0	12,8	9,6	12,8	11,2
koop, appartement, midden	27	bewoners	0,8	13,0	13,0	23,3	25,9	20,7	15,6	20,7	18,1
koop, appartement, duur	47	bewoners		30,6	30,6	55,0	61,1	48,9	36,7	48,9	42,8
koop, appartement, duur (1 slaapkamer)	1	bewoners	0,8	0,5	0,5	0,9	1,0	0,8	0,6	0,8	0,7
koop, huis, tussen/hoek	7	bewoners		4,6	4,6	8,2	9,1	7,3	5,5	7,3	6,4
stallen deelauto's				3	3	3	3	3	3	3	3
afname parkeervraag door deelauto's				-7,5	-7,5	-13,5	-15	-12	-9	-12	-10,5
totaal	**102**	**bewoners**		**52**	**52**	**91**	**101**	**82**	**62**	**82**	**72**
parkeeraanbod				103	103	103	103	103	103	103	103
overschot/tekort				**51**	**51**	**12**	**2**	**21**	**41**	**21**	**31**

Tabel 3.1: Resultaat parkeerbalans inclusief autobezit specifieke doelgroep en stallen deelauto's

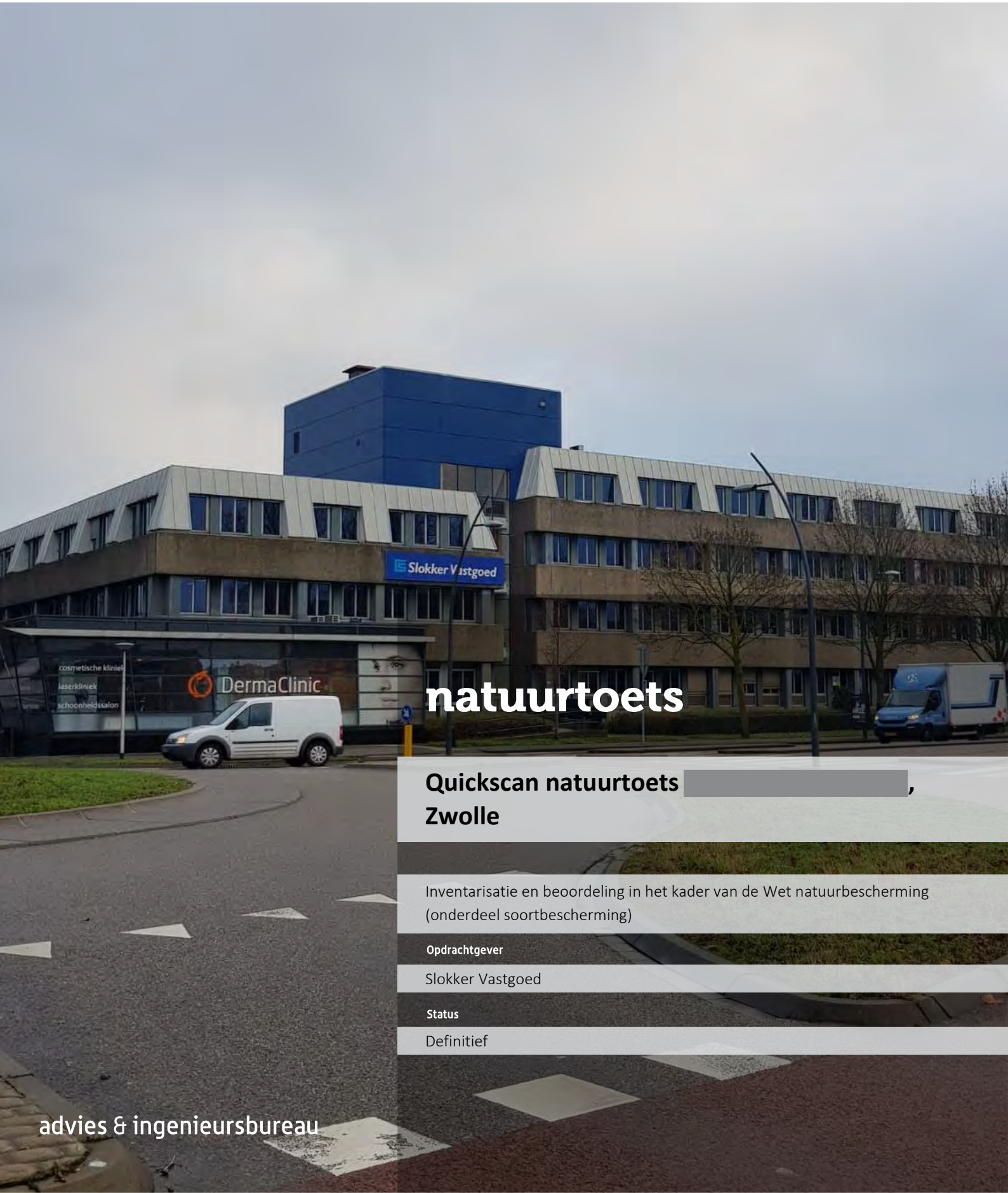
Het autobezit van de doelgroep 'één- en tweepersoonshuishoudens' en het stallen van 3 deelauto's resulteert in een maatgevende parkeervraag van 101 parkeerplaatsen op een werkdagnacht. Een parkeeraanbod van 103 parkeerplaatsen in de onder gelegen kelder resulteert in een sluitende parkeerbalans. Kortom, er worden voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd om de parkeervraag van de ontwikkeling op te vangen.

In de directe omgeving van de ontwikkellocatie is een betaald parkeren regime van kracht. Tevens komen de bewoners niet in aanmerking voor een parkeervergunning omdat wordt afgeweken van de gemeentelijke parkeernorm. Bewoners gaan derhalve niet op straat staan waardoor er geen parkeeroverlast in de wijk ontstaat. De bewoners weten dit bij de koop van de woning en dus wordt er een bewuste keuze gemaakt.

4 Conclusies

Uit het gehouden onderzoek worden de volgende conclusies hetrokken:

- Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een parkeerkelder gerealiseerd met een aanbod van 103 parkeerplaatsen.
- Op basis van de gemeentelijke parkeernormering hebben de bewoners van de woningen een maatgevende parkeervraag van 124 parkeerplaatsen tijdens een werkdagnacht. Dit resulteert in een resterende parkeervraag van 21 parkeerplaatsen.
- De bezoekers van de woningen genereren, op basis van de gemeentelijke parkeernormering, een maatgevende parkeervraag van 31 parkeerplaatsen op de zaterdagavond welke worden opgevangen in de openbare ruimte.
- Het autobezit van de doelgroep ‘één- en tweepersoonshuishoudens’ en het stallen van 3 deelauto’s resulteert in een maatgevende parkeervraag van 101 parkeerplaatsen op een werkdagnacht. De realisatie van 103 parkeerplaatsen resulteert derhalve in een sluitende parkeerbalans.



natuurtoets

Quickscan natuurtoets [redacted], Zwolle

Inventarisatie en beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming (onderdeel soortbescherming)

Opdrachtgever

Slokker Vastgoed

Status

Definitief

advies & ingenieursbureau

[redacted] Zwolle
T [redacted]
E info@ecogroen.nl
I www.ecogroen.nl

Colofon

Titel

Quickscan natuurtoets [redacted], Zwolle

Subtitel

Inventarisatie en beoordeling in het kader van de Wet natuurbescher-ming (onderdeel soortbescherming)

Projectcode	Datum	Status
20-010	4 maart 2020	Definitief

Auteur(s)

[redacted] en [redacted]

Tweede lezer

[redacted]

Opdrachtgever

Slokker Vastgoed bv

© Ecogroen bv

Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, mits onder vermelding van bron en status.

[redacted] en [redacted] (2020). Quickscan natuurtoets [redacted], Zwolle. Inventarisatie en beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming (onderdeel soortbescherming). Rapport 20-010. Ecogroen bv, Zwolle.

Inhoud

Samenvatting 1

1. Inleiding 2
1.1 Aanleiding en doelstelling 2
1.2 Huidige situatie en voorgenomen ontwikkelingen 2
1.3 Leeswijzer 3

2. Kader en methode 4
2.1 Wettelijk kader 4
2.2 Onderzoeksmethode 4

3. Soortbescherming 6
3.1 Flora 6
3.2 Zoogdieren 6
3.3 Broedvogels 10
3.4 Amfibieën 11
3.5 Overige soortgroepen 11

4. Geraadpleegde bronnen 12

Samenvatting

Aanleiding en doelstelling

Slokker Vastgoed is voornemens om de bebouwing aan de [redacted] in Zwolle te slopen en een appartementencomplex te realiseren. Uitvoering van dit plan kan negatieve gevolgen hebben voor beschermde natuurwaarden. De Wet natuurbescherming verplicht vooraf te toetsen of activiteiten (kunnen) conflicteren met beschermde natuurwaarden.

Op verzoek van Slokker Vastgoed heeft Ecogroen een quickscan natuurtoets (onderdeel soortbescherming) uitgevoerd om inzicht te krijgen in mogelijke effecten op aanwezige natuurwaarden door de beoogde werkzaamheden.

Soortbescherming

- In aanwezige bebouwing in het plangebied zijn potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Binnen het plangebied zijn geen onmisbare vliegroutes en/of foerageergebieden aanwezig.
- Er zijn oude sporen (uitwerpselen) van steenmarter aangetroffen. Van voortplantingsplaatsen of andere vaste verblijfplaatsen van de soort is geen sprake.
- Dichte bosschages in het plangebied zijn mogelijk geschikt als verblijfplaats van egel.
- Nesten van broedvogels met jaarrond beschermde nestlocaties zijn binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden niet aangetroffen en deze worden ook niet verwacht. Wel zijn gedurende de broedtijd enkele algemene vogelsoorten broedend te verwachten binnen het plangebied en binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden.
- Er zijn geen verblijfplaatsen/ groeiplaatsen van flora, grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen, ongewervelden en vissen aangetroffen of te verwachten die bescherming genieten, uitgezonderd soorten waarvoor vrijstelling geldt in de provincie Overijssel.

Advies

- Door de sloop van de bebouwing gaan potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen verloren. Geadviseerd wordt om aanvullend onderzoek uit te laten voeren. Wanneer verblijfplaatsen van vleermuizen door de werkzaamheden verloren gaan, is het aanvragen van een ontheffing noodzakelijk.
- Door de verwijdering van dichte bosschages gaan mogelijk verblijfplaatsen van de egel verloren. Geadviseerd wordt om aanvullend onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van egel. Bij het aantreffen van een egelverblijfplaats binnen het plangebied is het noodzakelijk om een ontheffing Wet natuurbescherming aan te vragen.
- Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor 15 februari en na 15 december. Wanneer werkzaamheden binnen deze periode worden opgestart adviseren we om een broedvogelcontrole uit te voeren door een ter zake deskundige.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Slokker Vastgoed is voornemens om de bebouwing aan de [redacted] in Zwolle te slopen en een appartementencomplex te realiseren. Voor het uitvoering van het plan is een bestemmingsplanwijziging nodig. Uitvoering van dit plan kan negatieve gevolgen hebben voor beschermde natuurwaarden. De Wet natuurbescherming verplicht vooraf te toetsen of activiteiten (kunnen) conflicteren met beschermde natuurwaarden.

Op verzoek van Slokker Vastgoed heeft Ecogroen een quickscan natuurtoets (onderdeel soortbescherming) uitgevoerd om inzicht te krijgen in mogelijke effecten op aanwezige natuurwaarden door de beoogde werkzaamheden. In voorliggend rapport worden de methodiek en de uitkomsten van deze toetsing beschreven.

1.2 Huidige situatie en voorgenomen ontwikkelingen

Het plangebied is gelegen aan de [redacted] en ligt ten noorden van het oude centrum van Zwolle (zie figuur 1.1). De bebouwing betreft een kantoorgebouw (zie foto voorzijde rapport) welke grotendeels leeg staat. Rondom het gebouw zijn een verhard parkeerterrein, begroeiing en enkele bomen aanwezig.

Er zijn plannen om de bebouwing in 2021 te slopen en begroeiing direct rondom het gebouw te rooien. In afstemming met de gemeente vinden mogelijk ook aanpassingen plaats aan het gemeentelijke groen rondom het plangebied. Op het vrijkomende perceel wordt vervolgens een nieuw appartementencomplex gebouwd.



Figuur 1.1: *Ligging van het plangebied (binnen rode omlijning). Bron luchtfoto: Google Earth.*

1.3 Leeswijzer

Voorliggend rapport gaat in hoofdstuk 2 in op het wettelijk kader en de onderzoeksmethodiek. Vervolgens wordt een effectanalyse en -beoordeling gegeven ten aanzien van beschermde soorten (hoofdstuk 3). In hoofdstuk 4 zijn de geraadpleegde bronnen vermeld.

2. Kader en methode

2.1 Wettelijk kader

De Wet natuurbescherming (Staatsblad, 2016) regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden, soorten en houtopstanden. Voor de volledige wettekst van de Wet natuurbescherming verwijzen wij naar: https://wetten.overheid.nl/BWBR0037552. In dit rapport wordt ingegaan op de soortbescherming. Conform de uitvraag wordt het onderdeel gebiedsbescherming en houtopstanden niet getoetst. In kader 2.1 geven we een samenvatting van de relevante wetteksten.

Kader 2.1 Wet natuurbescherming

Zorgplicht (artikel 1.11)

De Wet eist van iedereen zorgplicht voor de natuur. Zorgplicht is altijd van kracht, ook ten aanzien van niet beschermde natuur. Artikel 1.11 schrijft voor dat niemand moedwillig natuurgebieden of in het wild levende dieren of planten of hun directe leefomgeving mag verstoren, schaden of doden. Dit kan door het achterwege laten van een handeling of door het treffen van maatregelen ter voorkoming van schade of -als zelfs dat niet kan- de ontstane schade zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken. Een voorbeeld van voorzorg is het werken in de minst kwetsbare periode van soorten.

Soorten (hoofdstuk 3)

Hoofdstuk 3 regelt de bescherming van soorten. De bescherming van soorten is verdeeld over de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10. Het betreft de bescherming van:

- Vogels zoals genoemd in de Vogelrichtlijn (artikel 3.1), in de praktijk vaak onderverdeeld in:
  - Vogels met jaarrond beschermde nesten, zoals huismus, gierzwaluw en buizerd.
  - Overige vogels, waarvan nesten alleen tijdens het broedseizoen zijn beschermd (periode van nestbouw, ei-leg, broeden en voeren van de jongen op het nest).
- Soorten (exclusief vogels) van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I), zoals bedoeld in artikel 3.5.
- Andere soorten (artikel 3.10), onderverdeeld in:
  - Soorten waarvoor geen vrijstelling geldt.
  - Soorten waarvoor -op basis van de betreffende provinciale verordening- vrijstelling van de verbodsbepalingen geldt.

Indien effecten niet zijn uit te sluiten moet -voorafgaand aan het vaststellen van een plan- zijn beoordeeld of er uitzicht is op het verkrijgen van een ontheffing. Als er aantoonbaar uitzicht is op het verkrijgen van een ontheffing dan kan het plan worden vastgesteld. Als bij ruimtelijke ingrepen verbodsbepalingen worden overtreden dan is het noodzakelijk om een ontheffing aan te vragen bij het bevoegd gezag, tenzij gewerkt kan worden volgens een goedgekeurde gedragscode. Het bevoegd gezag is meestal de provincie waar (het grootste deel van) de ingreep of activiteit plaatsvindt, soms is dat het Rijk. Voor het verkrijgen van een ontheffing moet zijn beschreven hoe de initiatiefnemer er voor zorgt dat schade aan beschermde soorten tot een minimum beperkt blijft, welke mitigerende en compenserende maatregelen nodig zijn, dat alternatieven ontbreken en aan welk wettelijk belang wordt voldaan.

2.2 Onderzoeksmethode

Literatuuronderzoek

Om de aanwezige of te verwachten beschermde waarden binnen de invloedssfeer van het plangebied in beeld te brengen is gestart met een literatuuronderzoek. Hierbij is onderzocht of beschermde soorten bekend zijn in of in de directe omgeving van het plangebied. Hiervoor is onder andere gebruik gemaakt van de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF, 2020).

Onderzoek beschermde soorten

De verzamelde informatie uit het literatuuronderzoek vormt de basis voor het veldbezoek dat op 13 januari 2020 (6°C, weinig wind, droog en bewolkt) is uitgevoerd. Tijdens het veldbezoek zijn het plangebied en de directe omgeving onderzocht, waarbij aandacht is besteed aan beschermde soorten binnen de Wet natuurbescherming. Speciale aandacht is uitgegaan naar aanwezigheid van (mogelijke) jaarrond beschermde nesten van broedvogels in de bebouwing en bomen binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden. Daarnaast zijn bomen en bebouwing gecontroleerd op de geschiktheid als vaste verblijfplaats voor vleermuizen en grondgebonden zoogdieren zoals steenmarter.

Effectbeoordeling en bepalen vervolgstappen

Op basis van het uitgevoerde literatuuronderzoek en het veldbezoek is beoordeeld welke beschermde soorten (mogelijk) aanwezig zijn. Vervolgens is op basis van het voorgenomen plan bepaald welke effecten kunnen optreden op beschermde soorten en of vervolgstappen (zoals nader onderzoek en een ontheffingsaanvraag) vereist zijn.

3. Soortbescherming

3.1 Flora

Tijdens het veldbezoek zijn geen in de Wet natuurbescherming beschermde plantensoorten of plantensoorten van de Rode Lijst aangetroffen. Op basis van de aangetroffen soortensamenstelling, de terreingesteldheid en bekende verspreidingsgegevens (NDFF, 2020) worden deze soorten ook niet verwacht. Het nemen van vervolgstappen ten aanzien van de soortgroep flora is in het kader van de Wet natuurbescherming niet aan de orde.

3.2 Zoogdieren

Vleermuizen

Het leefgebied van vleermuizen bestaat uit verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebieden (zie ook kader 4.1). Hieronder worden deze onderdelen nader beschreven.

Kader 4.1 Vleermuizen

Verblijfplaatsen
Verblijfplaatsen kunnen zich bevinden in donkere en voor vleermuizen bereikbare ruimten in bomen, huizen, kelders et cetera en kunnen aanwezig zijn in de vorm van kraamverblijven / zomerverblijven, baltslocaties / paarverblijven en winterverblijven. Verstoring, beschadiging, vernietiging of het verwijderen van deze verblijfplaatsen is verboden.

Vliegroutes
Voor oriëntatie tijdens de trek van en naar hun verblijfplaatsen en foerageergebieden gebruiken vleermuizen veelal jarenlang dezelfde structuren. Vanwege dit traditiegetrouwe gedrag van vleermuizen vormen bepaalde lijnvormige structuren (bijvoorbeeld rijen woningen, watergangen en bomenrijen) een belangrijk onderdeel van een vliegroute. Wanneer alternatieve structuren ontbreken zijn dergelijke structuren 'onmisbaar' en zodoende beschermd.

Foerageergebieden
Locaties waar insecten aanwezig zijn, bijvoorbeeld langs randen van bossen, bomenrijen of boven water zijn van belang als foerageergebied voor vleermuizen. Foerageergebied van vleermuizen geniet binnen de Wet natuurbescherming echter geen juridische bescherming, tenzij het onmisbaar is voor het voortbestaan van een populatie.

Verblijfplaatsen

Tijdens het veldbezoek zijn potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen als de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis aangetroffen in de bebouwing binnen het plangebied. Potentiële verblijfplaatsen zijn aanwezig in de vorm van kieren/ ruimten achter gevelplaten (zie figuur 4.1). Bomen met holten en/of spleten die als potentiele verblijfplaatsen kunnen dienen, zijn niet aangetroffen in het plangebied. Door de sloop van de bebouwing gaan deze potentiële verblijfplaatsen verloren.



Figuur 3.1 *Kieren tussen platen in de bebouwing die als potentiële verblijfplaats kunnen dienen voor vleermuizen.*

Voor het wegnemen van verblijfplaatsen van vleermuizen is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming (of verklaring van geen bedenkingen[1]) noodzakelijk. Hierbij is van belang dat de functionele leefomgeving van de aanwezige vleermuizen niet in gevaar komt. Het is noodzakelijk om de volgende actie(s) te ondernemen:

Aanvullend onderzoek

- Aanvullend vleermuisonderzoek is noodzakelijk conform kennisdocumenten (BIJ12, 2017a en b) en landelijk vleermuisprotocol (Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus, 2017). In deze situatie is het noodzakelijk om in de periode half mei tot en met september vier nachtelijke bezoeken te brengen. Met de informatie die met gericht onderzoek wordt verzameld, kan maatwerk worden geleverd met betrekking tot de te nemen mitigerende maatregelen.

Mitigerende maatregelen (indien verblijfplaatsen aanwezig blijken te zijn)

Mochten in de bebouwing verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn (indien aangetoond door aanvullend onderzoek), dan zijn de volgende maatregelen noodzakelijk:

- Bij aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen is het aanvragen van ontheffing Wet natuurbescherming noodzakelijk bij bevoegd gezag (provincie Overijssel). Hiervoor dient een activiteitenplan opgesteld te worden waarin duidelijk wordt welke functie het plangebied heeft voor vleermuizen, welke effecten optreden en op welke wijze effecten voorkomen worden. De looptijd van een ontheffingsaanvraag Wet natuurbescherming is maximaal 20 weken;

[1] Indien de Wet natuurbescherming aanhaakt in een Omgevingsvergunningprocedure.

- Bij de planning van de sloop dient rekening gehouden te worden met de seizoensactiviteit van vleermuizen om verstoring in de meest kwetsbare perioden (kraam-, paar- en of overwinteringsperiode) te voorkomen. De precieze planning is afhankelijk van de uitkomsten van het aanvullend onderzoek en de (verwachte) functie die het plangebied heeft voor vleermuizen. Normaliter is de meest geschikte periode voor het uitvoeren van sloopwerkzaamheden 1 oktober - 15 november en 1 april -15 mei (weersafhankelijk);
- Voorafgaand aan de sloop is het noodzakelijk om de bebouwing ongeschikt te maken voor vleermuizen door tochtgaten te maken. Hiervoor zijn verschillende manieren zoals het maken van gaten in muren en het verwijderen van kozijnen en gevelplaten. Met een controle kan vervolgens gecheckt worden of de vleermuizen daadwerkelijk vertrokken zijn; NB: Het ongeschikt maken is alleen toegestaan met een ontheffing Wet natuurbescherming en volgens de voorschriften in de ontheffing;
- Ter vervanging van de te verwijderen verblijfplaatsen dienen vervangende verblijfplaatsen te worden gerealiseerd. Als tijdelijke voorziening om de periode tussen sloop en nieuwbouw te overbruggen, kunnen vleermuiskasten opgehangen worden. De kasten dienen in de meeste gevallen minimaal drie maanden voorafgaand aan de sloop geplaatst te worden. Daarnaast dienen in de nieuwbouw of in omliggende gebouwen permanente verblijven aangebracht te worden;
- Bovenstaande maatregelen dienen te worden uitgevoerd in overleg met een vleermuisdeskundige.

Ontheffing voor soorten als de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis wordt bij vrijwel alle aanvragen verleend, waarbij vooral de (on)mogelijkheid om alternatieve voorzieningen aan te brengen bepalend is voor het al dan niet verlenen van de ontheffing. Aan de ontheffingsvoorwaarde kan gezien onderstaande criteria worden voldaan, waardoor de ontheffing verleend kan worden:

- In voorliggende situatie kan de functionaliteit van de leefomgeving gegarandeerd worden door het realiseren van nieuwe verblijfplaatsen voor vleermuizen in bijvoorbeeld de nieuwbouw en vleermuizen tijdens het uitvoeren van de sloopwerkzaamheden te ontzien door de bebouwing ongeschikt te maken voor vleermuizen.
- Het belang van de sloop van de huidige asbesthoudende bebouwing kan worden onderbouwd met het volgende belang: In het kader van de volksgezondheid of de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten.
- Het ontbreken van alternatieven kan onderbouwd worden door aan te geven dat vervangende nieuwbouw een duurzame oplossing vormt de ontstane ongewenste situatie (o.a. met leegstand en asbest).

Op basis van bovenstaande is aangetoond dat er uitzicht is op ontheffing: de Wet natuurbescherming staat vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg ten aanzien van gebouwbewonende vleermuizen.

Vliegroutes en foerageergebieden

Door aanwezigheid van opgaande lijnvormige structuren worden de randen van het plangebied mogelijk (beperkt) gebruikt als foerageergebied en vliegroute voor soorten als gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger en ruige dwergvleermuis (NDFF, 2020).

In de omgeving zijn voldoende alternatieve, geleidende elementen aanwezig in de vorm van singels en bebouwing die als vliegroute kunnen dienen. Ook zijn er in de omgeving voldoende alternatieve foerageergebieden, zoals watergangen, bomenlanen en stadsparkjes. De voorgenomen plannen geven dan ook geen aanleiding schade te veronderstellen aan onmisbare vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen. Vervolgstappen voor vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen zijn niet aan de orde.

Grondgebonden zoogdieren

Steenmarter

Tijdens het veldbezoek zijn op de bovenste etage van het gebouw enkele oude uitwerpselen van steenmarter aangetroffen. Vanwege de afwezigheid van andere sporen zoals verse uitwerpselen en prooiresten worden geen voortplantings- of andere vaste verblijfplaatsen van steenmarter verwacht in het plangebied. Het nemen van vervolgstappen voor steenmarter is niet aan de orde.

Egel

In de directe omgeving van het plangebied meerdere waarnemingen bekend van egel. Zo is in 2018 een egel 200 meter ten westen van het plangebied waargenomen (NDFF, 2020). Mogelijk zijn dichte bosschages in het plangebied geschikt als verblijfplaats en beperkt als foerageergebied voor egel. Van onmisbaar foerageergebied is geen sprake gezien de hoeveelheid alternatief foerageergebied in de omgeving (bijvoorbeeld tuinen, gazons en overig groen). Door de verwijdering van dichte begroeiing gaan de potentiële zomerverblijfplaatsen van de egel verloren. Vervolgstappen ten aanzien van egel zijn noodzakelijk.

Vervolgstappen

Geadviseerd wordt om aanvullend onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van egel binnen het plangebied. Vervolgonderzoek vindt plaats aan het begin en eind van de nacht in de actieve periode van de egel (mei tot en met september). In voorliggende situatie kan het benodigde egelonderzoek gecombineerd worden met het nachtelijke onderzoek naar vleermuizen. Hierbij wordt gelet op rondscharrelende egels die een indicatie zijn voor de aanwezigheid van verblijfplaatsen. Door verspreid in de periode mei tot en met september vier nachtelijke bezoeken uit te voeren ontstaat een betrouwbaar beeld van het terreingebruik door egel.

Bij het aantreffen van een egelverblijfplaats binnen het plangebied is het noodzakelijk om een ontheffing Wet natuurbescherming aan te vragen bij het bevoegd gezag (provincie Overijssel). Er dienen in dat geval mitigerende maatregelen te worden getroffen om de functionaliteit van de verblijfplaats van egel te waarborgen.

Overige zoogdieren

Vaste verblijfplaatsen van overige beschermde grondgebonden zoogdieren worden op basis van terreinkenmerken, het veldbezoek en bekende verspreidingsgegevens (NDFF 2020) uitgesloten. Vervolgstappen voor deze soorten zijn niet aan de orde.

Wel zijn in het plangebied vaste verblijfplaatsen van een aantal algemeen voorkomende grondgebonden zoogdiersoorten aangetroffen en/of te verwachten. Dit zijn onder andere huisspitsmuis en bosmuis. Bij de geplande ingrepen kunnen enkele verblijfplaatsen en/of exemplaren van deze grondgebonden zoogdie-

ren geschaad worden. In voorliggende situatie geldt voor deze soorten in de provincie Overijssel vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Wet natuurbescherming, waardoor het nemen van vervolgstappen voor deze zoogdieren niet aan de orde is.

3.3 Broedvogels

Bij broedvogels wordt in de praktijk onderscheid gemaakt in twee categorieën met een verschillend beschermingsregime (zie kader 2.1).

Broedvogels met jaarrond beschermde nesten

Van veel broedvogels zijn nesten alleen gedurende het broedseizoen beschermd. Voor een aantal vogelsoorten geldt dat de nestlocatie inclusief de functionele leefomgeving jaarrond beschermd zijn (zie kader 4.2).

Kader 4.2 Broedvogels met jaarrond beschermde nestplaatsen

Onder jaarrond beschermde nesten van broedvogels wordt in provincie Overijssel verstaan: in functie zijnde nesten van de boerenzwaluw, boomvalk, bosuil, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, huismus, huiszwaluw, kerkuil, oehoe, ooievaar, raaf, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, torenvalk, wespendief, zeearend, zwarte specht en zwarte wouw. Voor sommige andere soorten geldt dat de nesten jaarrond beschermd zijn als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen.

In het plangebied zijn geen waarnemingen bekend van broedvogels met jaarrond beschermde nesten (NDFF, 2020). Tijdens het veldbezoek zijn in het plangebied geen (geschikte) nestlocaties of onmisbaar foerageergebied aangetroffen van vogels waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn. Vervolgstappen zijn niet aan de orde voor broedvogels met jaarrond beschermde nesten.

Overige broedvogels

In en nabij het plangebied is broedbiotoop aanwezig voor algemene vogelsoorten als kauw (bebouwing), houtduif, winterkoning, roodborst, merel, Turkse tortel en heggenmus (groenstroken).

Door sloop van de bebouwing en het rooien van beplanting gaan mogelijk nestlocaties van algemeen voorkomende broedvogels verloren. In de omgeving van het plangebied blijven ruim voldoende alternatieve nestlocaties beschikbaar als een nestlocatie verloren gaat.

Werkzaamheden die zorgen voor schade aan of ernstige verstoring van bewoonde nesten (leidend tot het verlaten van nesten), dienen te worden uitgevoerd buiten het broedseizoen (half december tot half februari). Met name te verwachten soorten als houtduif en merel kunnen tot laat in het seizoen doorgaan met broeden en ook vroeg in het seizoen starten met broeden. Indien werkzaamheden in de periode half februari tot half december worden opgestart dan is voorafgaand aan werkzaamheden een broedvogelcontrole nodig door een ter zake deskundige. Mochten broedende vogels aanwezig zijn dan dienen de werkzaamheden ter plekke te worden uitgesteld tot de jongen zijn uitgevlogen.

3.4 Amfibieën

In het plangebied ontbreekt (permanent) oppervlaktewater, waardoor voortplanting van amfibieën is uitgesloten. Op basis van het veldbezoek, terreinkenmerken en verspreidingsgegevens (o.a. NDFF, 2020) wordt ook overwintering van de soorten in de Habitatrichtlijn, de Verdragen van Bern en Bonn en nationaal beschermde amfibieën zonder provinciale vrijstelling (zoals knoflookpad, poelkikker en heikikker) uitgesloten. Vervolgstappen voor deze soorten zijn niet aan de orde.

Wel is -hetzij beperkt- overwintering van algemene amfibieënsoorten zoals gewone pad, bruine kikker en kleine watersalamander te verwachten in aanwezige ruigtes, rommelhoekjes, (muizen)holen en de strooisellaag in het plangebied. Bij realisatie van de plannen kunnen enkele exemplaren van bovengenoemde vrijgestelde amfibieën geschaad worden. In voorliggende situatie geldt voor deze soorten in de provincie Overijssel vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Wet natuurbescherming, waardoor het nemen van vervolgstappen voor deze amfibieën niet aan de orde is.

3.5 Overige soortgroepen

Op basis van de terreinkenmerken, habitateisen en bekende verspreidingsgegevens (NDFF, 2020) worden in het plangebied geen voortplanting of vaste verblijfplaatsen verwacht van beschermde vissen, ongewervelden en reptielen. Het nemen van vervolgstappen in het kader van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde voor deze soortgroepen.

4. Geraadpleegde bronnen

Literatuur

BIJ12 (2017a). Kennisdocument Gewone dwergvleermuis *Pipistrellus pipistrellus*. Versie 1.0, juli 2017.

BIJ12 (2017b). Kennisdocument Ruige dwergvleermuis *Pipistrellus nathusii*. Versie 1.0, juli 2017.

Dienst Regelingen (2009). Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten ontheffing Flora- en faunawet ruimtelijke ingreep.

Ministerie van EZ (2015). Besluit van de Minister van Economische zaken van 15 oktober 2015, DGAN-PDJNG / 15129301, houdende vaststelling van geactualiseerde Rode lijsten flora en fauna.

Staatsblad van het koninkrijk der Nederlanden (2016). Jaargang 2016, Nr. 34. Wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur (Wet natuurbescherming).

Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus & Zoogdiervereniging (2017). Vleermuisprotocol 2017, maart 2017.

Internet

NDFF (2020). Nationale Databank Flora en Fauna (https://ndff-ecogrid.nl). Geraadpleegd 13 januari 2020.

RAVON.nl (Website met soortinformatie over reptielen, amfibieën en vissen).

Sovon.nl (Website met soortinformatie over vogels).

Vlinderstichting.nl (Website met soortinformatie over vlinders en libellen).

Zoogdierenvereniging.nl (Website met soortinformatie over de Nederlandse zoogdieren).

Bijlagen

UITGANGSPUNTENNOTITIE [redacted]

Het plan ligt aan de [redacted] in de gemeente Zwolle. Het beleid van waterschap Drents Overijsselse Delta, is beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021 en de beleidsnotitie stedelijk waterbeheer Water Raakt! (2015). Een goede vertaling van het beleid naar deze uitgangspuntennotitie is tevens afhankelijk van de informatie die de initiatiefnemer van het plan heeft aangeleverd. De initiatiefnemer heeft het plan als volgt omschreven: "kantoorfunctie met parkeren wordt ontwikkeld naar woningbouw. 90 woningen/appartementen. VWA op gemengd , HWA zoveel als
mogelijk infiltreren in het beschikbaar groen (binnentuinen) met overloop op gemengd riool. Parkeerkelders maken infiltratie op eigen terrein wel beperkt mogelijk. Afvoer op stadsgracht lijkt niet haalbaar vanwege de kering.

1. Doel en inhoud van het document

Het doel van de uitgangspuntennotitie is om in de initiatieffase van een plan bruikbare informatie aan te leveren voor de waterhuishouding in en rond het plangebied. Dit kan worden opgenomen in de waterparagraaf van het inrichtingsplan, bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing. De uitgangspuntennotitie bevat:

- de bestaande waterhuishouding van het plangebied (paragraaf 2);
- concrete uitgangspunten voor het plan op basis waarvan u de waterhuishouding kunt regelen (paragaaf 3) en
- informatie over het vervolg van de watertoets en de uiteindelijke beoordeling van het waterschap in het kader van de watertoets (paragraaf 4).

Beschikbare gegevens van het waterschap

Sommige gegevens die u kunt gebruiken voor het plan, zijn digitaal beschikbaar. Hieronder vindt u een omschrijving van verschillende gegevens.

Legger waterschap (https://www.wdodelta.nl/actueel/legger/)
Op de website van het waterschap vindt u een geoportaal met de legger van het waterschap. De legger bestaat uit kaarten en tabellen met de volgende gegevens:

- de locatie van wateren en dijken;
- de eisen (vorm en afmetingen) waaraan wateren en dijken moeten voldoen;
- de ruimte die we rond de dijken reserveren voor toekomstige dijkversterkingen;
- wie het onderhoud moet uitvoeren. (Als dit er niet staat, geldt de Keur.)
-

ArcGIS Online (http://www.arcgis.com/features/index.html)
Het waterschap heeft diverse gegevens ontsloten via het webportaal van ArcGIS Online. Zoek op deze website naar ‘wdodelta’ en u vindt alle beschikbare gegevens die mogelijk relevant kunnen zijn bij de uitwerking van het plan.

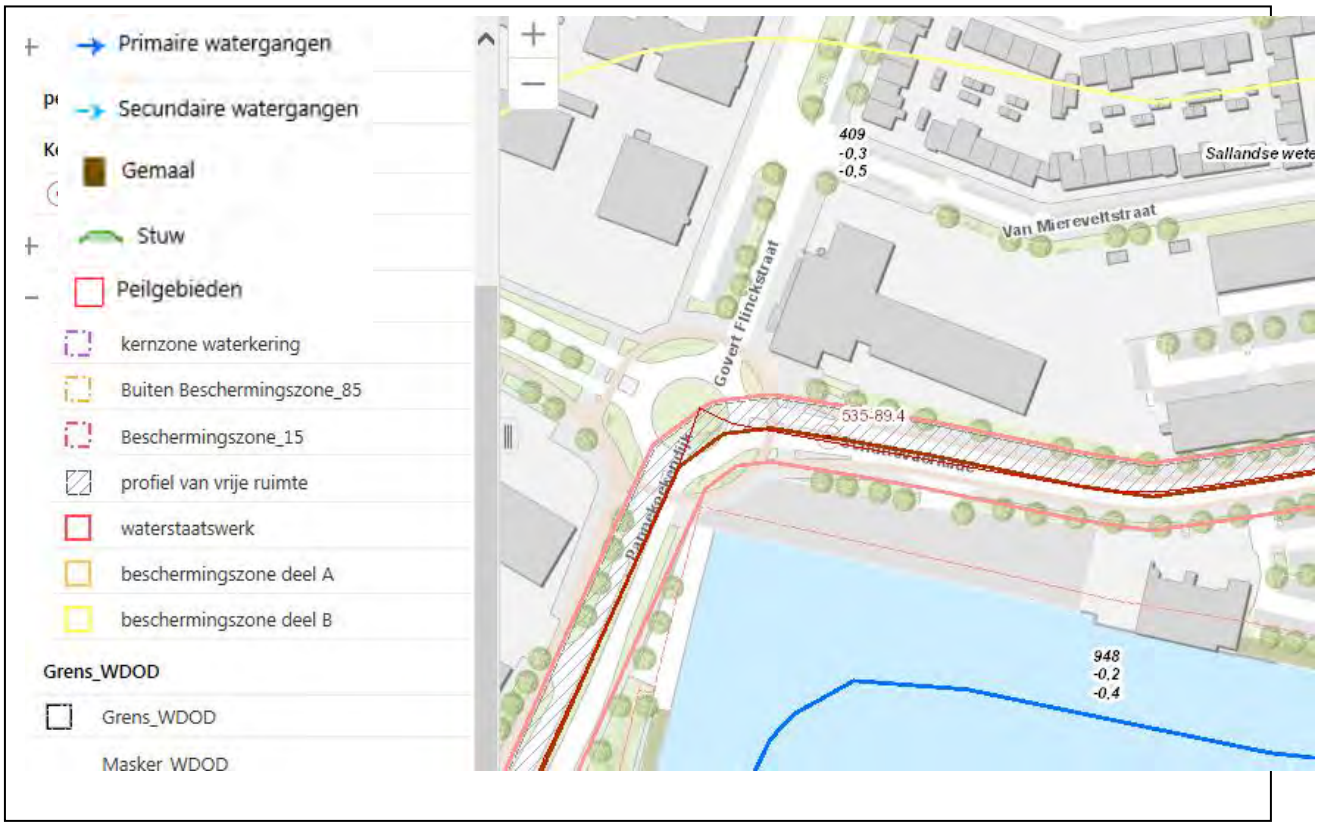
Klimaatatlas WDODelta (https://wdodelta.klimaatatlas.net)
Via de klimaatatlas kunt u de lokale situatie voor neerslag en hitte in het stedelijk gebied zien. Deze gegevens geven een goed inzicht in mogelijke risico’s bij hoosbuien of extreme hitte. De klimaatatlas kan helpen om bestaande risico’s of risico’s die voortkomen uit de ruimtelijke ontwikkeling te minimaliseren.

Algemene Hoogtekaart Nederland (http://www.ahn.nl/index.html)
Om een indicatief beeld van de hoogteligging van het plan te krijgen adviseren we om gebruik te maken van de Algemene Hoogtekaart Nederland. U kunt op deze site uw locatie aanwijzen om de exacte hoogte te bepalen.

Informatie over de bodem en grondwaterstanden is te vinden op de website van de provincie Overijssel (http://gisopenbaar.overijssel.nl/viewer/app/atlasvanoverijssel_basis/v1)
Informatie over de bodem en grondwaterstanden is te vinden op de website van de provincie Drenthe https://geo.drenthe.nl/geoportaal/src/?topic=bodematlas&lang=nl&bgLayer=openbasiskaart.nl&layers=GBI.FO_MASK_DR_NL

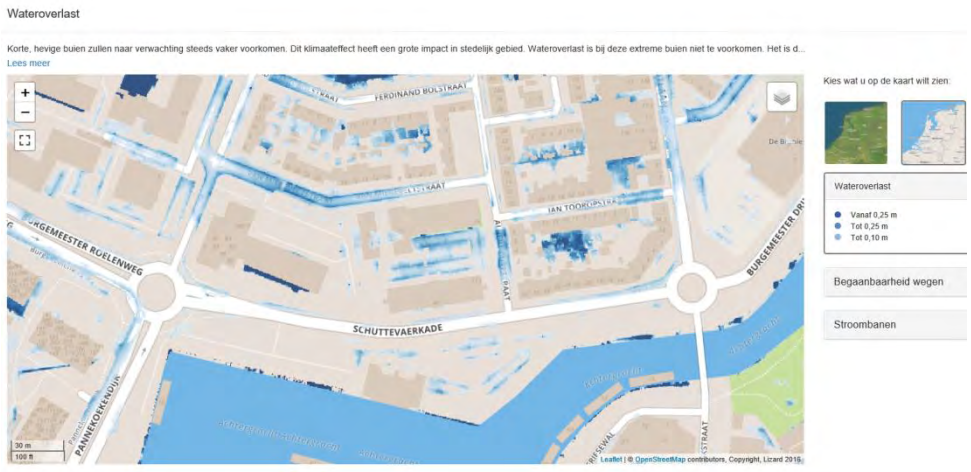
2. Bestaande waterhuishouding

Het plan ligt in het stroomgebied Sallandse Weteringen SW.10/Schuttevaerhaven. Rond het plangebied ligt een primaire/A-watergang Schuttevaerhaven (SW.10) die in het beheer van het waterschap is. Het peilgebied (nr. 409) heeft een maximumpeil van NAP 0,3 m – NAP. Dit peil is de instelhoogte van het kunstwerk (stuw). Lokaal kunnen verschillen optreden in het peil afhankelijk van de afstand tot de stuw.



Figuur 1 Kaartbeeld bestaande waterhuishouding rond het plangebied.

Bij extreme neerslag is er wateroverlast in de nabijgelegen openbare ruimte (figuur 2). Zie ook: https://wdodelta.klimaatatlas.net/



Figuur 2. Kaartbeeld wateroverlast door neerslag.

3. Uitgangspunten voor het plan op inrichtingsniveau

Het waterschap adviseert de onderstaande uitgangspunten te verwerken in het plan. De initiatiefnemer is vrij te bepalen op welke wijze wordt voldaan aan de uitgangspunten. Eventueel kan over maatregelen advies worden gevraagd aan het waterschap.

De uitgangspunten die in deze paragraaf worden benoemd, moeten zichtbaar worden verwerkt in het plan. Dat houdt in dat de initiatiefnemer in de waterparagraaf aangeeft hoe wordt omgegaan met de uitgangspunten en op welke wijze deze worden vertaald naar het plangebied. Indien noodzakelijk worden de uitgangspunten vertaald naar de plankaart (bijvoorbeeld waterberging) en/of de planregels/ algemene regels. Het integraal overnemen van onderstaande uitgangspunten zonder verdere onderbouwing is niet voldoende! Alleen plannen waarin de uitgangspunten goed zijn vertaald kunnen in de vervolgfase van het bestemmingsplan door het waterschap worden beoordeeld.

Watersysteem

Aanvoer van voldoende water, waarborg van de waterkwaliteit en ruimte voor water.

- Watergangen: Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van A-watergang Schuttevaerhaven van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. De functie van deze watergang(en) moet te allen tijde worden gegarandeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschermingszone van deze watergangen zoals in de Keur beschreven. Met betrekking tot deze watergangen gelden de binnen de Keur opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een Watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.
    - *A watergangen* (>25l/s afvoer gedurende gemiddeld 1 tot 2 dagen per jaar): watergangen waar het waterschap verantwoordelijk is voor de inrichting en het onderhoud.

Waterveiligheid

Beschermen van inwoners tegen overstromingen. Waarborgen van het veiligheidsniveau van dijken en beperken van gevolgen overstromingen door een waterrobuuste inrichting.

- Waterkeringen: In het plan ligt (de B-zone van) een regionale/overige kering (zie figuur 1). Met betrekking tot waterkeringen hanteert het waterschap een kernzone en verschillende beschermingszones.
    - De functie en stabiliteit van deze waterkering moet te allen tijde worden gegarandeerd. Binnen de Keur worden eisen gesteld met betrekking tot werkzaamheden binnen de (buiten)beschermingszone van de waterkering. Voor werkzaamheden binnen de (buiten)beschermingszone van de waterkering is een Watervergunning op grond van de Keur noodzakelijk.
    - Volgens het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) krijgen de gronden waarop een primaire waterkering ligt de dubbelbestemming “Waterstaat - Waterkering” (tot 4 meter uit de teen van de waterkeringen). De gronden die deel uitmaken van de buitenbeschermingszone van de primaire waterkering krijgen de gebiedsaanduiding “vrijwaringszone – dijk” (soms tot 100 meter uit de teen van de waterkering).
    - De gronden waarop een regionale kering ligt krijgen de dubbelbestemming “Waterstaat - Waterkering” (tot 4 meter uit de teen van de waterkeringen).
- Indien i.v.m. klimaatadaptief inrichten, een groter gebied in beschouwing wordt genomen (- - - Stadsgracht dus incl.), is het wenselijk dat de gewenste hoogte van de regionale kering ( ) op minimaal 2,65 m + NAP komt te liggen. U dient bij de inrichting van het gebied rekening te houden met een toekomstige aanpassing van de nabijgelegen kering.
- Overstromingsrisicoparagraaf: Het plan ligt in een dijkringgebied. Als er gebouwd wordt in dijkringgebieden (gebieden met een risico op overstromingen) verplicht de provincie Overijssel in het bestemmingsplan een overstromingsrisicoparagraaf op te nemen. Deze paragraaf heeft aandacht voor voorzieningen die zorgen dat er bij een overstroming minder slachtoffers vallen en dat de schade beperkt blijft. http://www.overijssel.nl/thema%27s/inrichting/omgevingsvisie/landingspagina/

Wateroverlast

Het plan wordt zo ontworpen dat kortstondige hevige buien zonder problemen kunnen worden opgevangen in de openbare ruimte of op particulier terrein. Er treedt geen wateroverlast op bij woningen of andere kwetsbare functies. Houdt rekening met wateroverlast bij het ontwerp van kelders e.d. Wanneer deze kunnen volstromen dient u installaties e.d. niet in kelders te plaatsen.

- Compensatie hemelwater: Bij grotere herstructurering of uitbreidingslocaties wordt gevraagd een waterhuishoudings- en rioleringsplan op te stellen en over de uitgangspunten daarin vroegtijdig met het waterschap en gemeente in gesprek te gaan. Het waterschap hanteert de volgende uitgangspunten:
  - Bij het ontwerp van het watersysteem wordt rekening gehouden met toenemende neerslagintensiteit als gevolg van klimaatverandering. Op basis van de KNMI'14-klimaatscenario's adviseert het waterschap rekening te houden met minimaal 10% meer neerslag in 2050.
  - Het waterschap toetst het plan op basis van de werknormen die zijn vastgesteld in het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). Voor de bebouwde omgeving betekent dit dat in een neerslagsituatie die eens in de 100 jaar plaatsvindt er geen water in woningen mag stromen en dat belangrijke ontsluitingswegen vrij blijven van water. Andere kapitaalintensieve functies, zoals elektriciteits- of communicatievoorzieningen, mogen ook niet onder water staan.
  - ***Toetsbui voor extreme neerslagsituatie***: Het systeem wordt getoetst op basis van een hoeveelheid neerslag die eens in de 100 jaar wordt overschreden. Er wordt rekening gehouden met een bui van 111 mm in 48 uur. De toegestane afvoer in deze neerslagsituatie is 1,6 l/s/ha. Er mag bij deze bui geen water in woningen komen en belangrijke ontsluitingswegen blijven vrij van water.

Neerslagstatistiek	*Nieuwe statistiek volgens STOWA rapport 2015-10*
Klimaatscenario	Huidig klimaat +10%
Afvoer (l/s/ha) T=1	0,8
Afvoer (l/s/ha) T=100	1,6
Maatgevende buiduur (uur)	48
Totale neerslaghoeveelheid (mm)	111 (100,9*1,1)
Afvoer via oppervlaktewater (mm)	28
Berging dak/straat/etc. (mm)	3
Benodigde berging (mm)	80

Tabel 1: Overzicht van hoeveelheden en benodigde berging

  - ***Ontwerp in de dagelijkse beheersituatie***: Bij het ontwerp van het oppervlaktewatersysteem in de dagelijkse beheersituatie is het van belang rekening te houden met de hydraulische afvoercapaciteit van het rioolstelsel. De dagelijkse rioleringsbui moet zonder problemen kunnen uitstromen. Daarom wordt de peilstijging van het oppervlaktewater in de normale beheersituatie onder andere bepaald door de hoogte van drempels in de riolering. Hoe hoog het waterpeil kan stijgen is afhankelijk van de beschikbare ruimte voor water en de toegestane afvoer. De te hanteren afvoernorm voor een situatie die gemiddeld 1 à 2 dagen per jaar optreedt is 0,8 l/s/ha.
  - ***Hoosbui (bovennormatieve situatie)***: Verder wordt geadviseerd een stress-test uit te voeren met een bui die boven de genoemde normen uitgaat. Deze hoosbui kan zeer lokaal tot veel wateroverlast leiden en het is belangrijk dat de gevolgen hiervan in beeld worden gebracht. Het gaat in deze situatie vooral om de afstroming van het hemelwater over het maaiveld. De keuze welke bovennormatieve situatie wordt bekeken, ligt bij de initiatiefnemer. Te denken valt aan een range van 60 mm tot 150 mm in een uur. Dat zijn zeer grote hoeveelheden, maar deze kunnen zeker met de verandering van klimaat voorkomen. De gemeente kan ook ervaring hebben met extreme neerslaggebeurtenissen en van daaruit een referentiekader hebben.

- Gemeentelijk beleid: De gemeente heeft een beleid dat erop is gericht om water vast te houden op particulier terrein. In het gemeentelijke rioleringsplan hebben zij aangegeven hoeveel mm water moet worden geborgen. Het waterschap adviseert rekening te houden met dit beleid.
- Grondwateroverlast bij bebouwing: In gebieden waar grondwateroverlast op kan treden, adviseren wij de volgende voorkeursvolgorde toe te passen: (1) kruipruimteloos bouwen, (2) ophogen van het plangebied of (3) toepassen van drainage in openbaar gebied en particulier terrein.

- Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem wordt geadviseerd om in overleg met het waterschap zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Dit kan in eerste instantie op basis van bestaande peilbuizen binnen of in de omgeving van het plangebied. Indien noodzakelijk kan de initiatiefnemer nieuwe peilbuizen plaatsen.
- Aanleghoogte van bebouwing: Voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een aanleghoogte van de vloer geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Waterkwaliteit

Het watersysteem wordt zo ontworpen dat het geen risico's voor de volksgezondheid creëert en voldoende schoon is voor mensen, planten en dieren.

- Kwaliteit afvoer hemelwater: Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen. Licht vervuilde hemelwater (bijvoorbeeld van een woonstraat) wordt via een bodempassage geloosd op het oppervlaktewater.
- Microverontreiniging: Er worden geen materialen gebruikt die een verontreiniging van het oppervlaktewater met zich meebrengen. Metalen, zoals lood, koper of zink mogen niet worden gebruikt.

Riolering

Optimaliseren aanvoeren afvalwater naar de rioolwaterzuivering. Verminderen van hydraulische belasting van de rioolwaterzuivering en beperken van riooloverstorten op het oppervlaktewater.

- Gemeentelijk rioleringsbeleid: de gemeente heeft een zorgplicht voor doelmatige verwerking en afvoer van hemelwater, afvalwater en grondwater. In het plan wordt rekening gehouden met het gemeentelijke rioleringsbeleid. Afvalwater en hemelwater worden op de perceelgrens gescheiden aangeboden. Eventueel geldt er een bergingseis (zie wateroverlast).
- Voorkeursvolgorde afvoer hemelwater: Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromend hemelwater ter plaatse in het milieu worden teruggebracht. Dat kan door infiltratie in de bodem of door berging in het oppervlaktewater. Het waterschap heeft de voorkeur om daar waar mogelijk, het hemelwater oppervlakkig af te voeren en via een wadi te infiltreren in de bodem. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater.
- Rioolcapaciteit: De capaciteit van het huidige rioolstelsel vormt een aandachtspunt. Bij uitbreiding van het rioolstelsel wordt rekening gehouden met de capaciteit van het bestaande stelsel en de rioolwaterzuiveringsinstallatie.
- Lozing afvalwater: Voor de lozing van afvalwater (al het water waarvan de initiatiefnemer zich moet ontdoen) op oppervlaktewater vanuit een woning of een (agrarisch) bedrijf gelden de volgende regels:
    - Voor lozingen van huishoudelijk afvalwater vanuit woningen geldt het "Besluit lozing afvalwater huishoudens" (Blah). Uitgangspunt is dat het huishoudelijk afvalwater op een gemeentelijk rioolstelsel wordt geloosd. Indien niet mogelijk is, moet een voorziening worden aangelegd die een gelijkwaardig milieubeschermingsniveau biedt.
    - Voor lozingen van afvalwater van een (agrarisch) bedrijf geldt het "Activiteitenbesluit".
    - Voor lozingen vanuit niet-inrichtingen geldt het "Besluit lozen buiten inrichtingen" (Blbi).

Externe werking ruimtelijk plan
Beschermen en handhaven grond- en oppervlaktewatersysteem om nadelige gevolgen op de omgeving te voorkomen

- Relatie oppervlaktewater en grondwater: In nieuw te ontwikkelen gebied worden de waterstanden binnen het in te richten gebied tijdens of na het bouwrijp maken niet structureel verlaagd. Voor tijdelijke of structurele grondwateronttrekking is op grond van de Waterwet een melding of vergunning van het waterschap nodig.
- Grondwaterstanden veengebieden: In zettingsgevoelige gebieden wordt rekening gehouden met de bodemgesteldheid en de relatief hoge grondwaterstanden. Bestaand grondwaterpeil wordt gehandhaafd en de bouwwijze wordt hierop aangepast.

Beheer en onderhoud
Het beheer en onderhoud is erop gericht om de waterhuishouding op orde te houden. Het betreft zowel waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterbeleving. De inrichting van het gebied dient zodanig te zijn, dat het beheer en onderhoud van het watersysteem op efficiënte en effectieve wijze mogelijk is.

- Wijze van onderhoud waterkeringen: Er wordt rekening gehouden met de wijze van onderhoud en de daarbij geldende voorwaarden. Vanuit beheer en onderhoud zijn er bepaalde uitgangspunten voor de inrichting van het waterstaatswerk.
    - *Toegankelijkheid*: De kering en percelen op de kering moeten ten alle tijden bereikbaar zijn, zodat de schouw plaats kan vinden, schade herstelt kan worden en er gemaaid kan worden. Als er een hek geplaatst wordt zal deze een breedte moeten hebben van 4 m.
    - *Rijdend onderhoud op het waterstaatswerk*: Bij onderhoud van de kering geldt een obstakelvrije zone op de kering en de onderhoudsstroken van de kering. Rijdend onderhoud is mogelijk vanaf een helling van 1 op 3 of flauwer. Het maaisel moet op een logisch plek kunnen worden neergelegd, zoals op een onderhoudsstrook aan de onderzijde van de waterkering.

4. Vervolg watertoets en beoordeling

Informeel overleg over de uitgangspunten
Dit document geeft u handvatten om uitvoering te geven aan de waterhuishouding. Het is de bedoeling dat u op basis van dit document het plan uitwerkt. Mocht u nog vragen hebben over de uitgangspunten notitie of graag in gesprek gaan over de uitwerking van de waterhuishouding in het plan dan gaan wij graag met u in gesprek. Het waterschap denkt graag met u mee!

Beoordeling en officieel wateradvies
Wanneer u de uitgangspunten hebt verwerkt in uw plan, stuurt u deze ter beoordeling naar het waterschap. In de meeste gevallen geeft het waterschap haar wateradvies in het vooroverleg zoals dat bedoeld is in artikel 3.1.1. van het *Besluit ruimtelijke ordening*.
Het waterschap kan alleen een officieel wateradvies afgeven op basis van een compleet plan. Dat wil zeggen dat wij een bestemmingsplan beoordelen op basis van de toelichting, de voorschriften en de plankaart. Alleen de waterparagraaf geeft ons onvoldoende informatie.

Controle op het watertoetsproces
Het waterschap controleert of het wateradvies is opgenomen in het plan. Afhankelijk van het moment waarop ons wateradvies is gegeven, gebeurt dat op basis van het voorontwerp of het ontwerp bestemmingsplan.

Geldigheid van het uitgangspuntennotitie
De uitgangspunten in deze uitgangspuntennotitie komen tot stand op basis van de beleidsregels van het waterschap. Ruimtelijke plannen hebben soms een lange doorlooptijd. Tegelijkertijd ontstaan er soms veranderende inzichten in het beleid ten aanzien van de waterketen, waterkeringen en het watersysteem. Om te garanderen dat de juiste uitgangspunten worden toegepast in de planvorming hanteert het waterschap een uiterste houdbaarheidsdatum van maximaal 1 jaar. Wanneer het termijn verstreken is kunt u contact opnemen met het waterschap voor eventueel een verlenging van nogmaals 1 jaar.

Heeft u een watervergunning nodig op grond van de Waterwet?

Het wateradvies dat uiteindelijk wordt afgegeven in het kader van de watertoets is geen watervergunning. Gaat u werkzaamheden verrichten in de verbodszone van de Keur, of gaat u grondwater onttrekken voor de werkzaamheden? Dan kunt u een watervergunning aanvragen op onze website: www.wdodelta.nl De aanvraag zal getoetst worden aan het dan vastgestelde beleid. In de uitgangspunten (paragraaf 2) is aangegeven waar mogelijk een watervergunning voor moet worden aangevraagd.

© Waterschap Drents Overijsselse Delta
Dit document is opgesteld door [redacted] op 12 mei 2020..De geleverde informatie in deze uitgangspuntennotitie is houdbaar tot maximaal 1 jaar na opsteldatum en heeft alleen betrekking op het plan, zoals dat wordt genoemd in dit document. Kijk voor meer informatie over de watertoets op de website van het waterschap.

Bomenverordening 2021 gemeente Zwolle

Bomenverordening 2021 gemeente Zwolle

(Concept versie 19 januari 2021 wijzingen in groene kleur)

Wetstechnische informatie	**Gegevens van de regeling**
Organisatie	Zwolle
Organisatietype	Gemeente
Officiële naam regeling	Bomenverordening 2021 gemeente Zwolle
Citeertitel	Bomenverordening 2021 gemeente Zwolle
Vastgesteld door	Gemeenteraad
Onderwerp	Milieu
Eigen onderwerp	Milieu

Opmerkingen met betrekking tot de regeling

Wanneer mag u een houtopstand vellen, welke regels gelden hiervoor ?

Wettelijke grondslag(en) of bevoegdheid waarop de regeling is gebaseerd

artikel 149 Gemeentewet

Paragraaf 1: Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

Voor de toepassing van deze verordening wordt verstaan onder:

a. acuut gevaar: indien in ieder geval voorzienbaar is dat als gevolg van gebreken van een houtopstand op korte termijn de levens van mensen in gevaar worden gebracht en/of goederen worden beschadigd en/of sprake is van ernstige boomziektes en/of het gevaar voor verspreiding van ernstige boomziektes;
b. bebouwde kom: de bebouwde kom van de gemeente, vastgesteld ingevolge artikel 4.1 lid a, van de Wet natuurbescherming;
c. beschermde houtopstand: houtopstand vermeld op de Groene kaart;
d. Bomen effect analyse: een rapportage, al dan niet voorzien van een werkplan, die is opgesteld door een boomtechnisch adviseur met als doel het inzichtelijk maken van de effecten van de voorgenomen werkzaamheden op (beschermde)houtopstand;

e. boom: een houtig opgaand gewas zowel levend als afgestorven met een stamomtrek van minimaal 30 centimeter op 130 centimeter hoogte boven het maaiveld. In geval van meerstammigheid geldt de stamomtrek van de dikste stam;
f. boomwaarde: de monetaire waarde van een houtopstand zoals getaxeerd volgens de meest recente richtlijnen van Nederlandse Vereniging van Taxateurs van Bomen;
g. dunnen: vellen als verzorgingsmaatregel ter bevordering van de groei van de overblijvende houtopstand, tenzij sprake is van een eindbeeld met houtopstand met een stamomtrek van meer dan 120 centimeter op 130 centimeter boven maaiveld;
h. fysieke leefomgeving: de fysieke leefomgeving omvat in ieder geval natuur, bodem, water, lucht, landschappen, bouwwerken, infrastructuur, cultureel erfgoed en werelderfgoed;
i. Groene Kaart: geometrisch informatieobject met daarop aangegeven de beschermde houtopstand ingedeeld naar beschermingsniveaus: bijzondere houtopstand, hoofdgroenstructuur en nevengroenstructuur;
j. houtopstand: één of meerdere bomen of een zelfstandige eenheid van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend;
k. knotten/ kandelaberen: het tot de oude snoeiplaats verwijderen van uitgelopen takhout bij knotbomen, gekandelaberde bomen of leibomen als periodiek noodzakelijk onderhoud;
l. omgevingsvergunning: een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
m. vellen: kappen, rooien, verplanten, vernielen, of het knotten, kandelaberen, snoeien van meer dan 25 procent van de blijvende kroon of wortelgestel van een houtopstand en verder het verrichten van alle handelingen, zowel boven- als ondergronds, die de dood, de ernstige beschadiging of ernstige aantasting van het (straat)beeld van de houtopstand tot gevolg kunnen hebben. Hieronder vallen ook het fors wijzigen van de groeiplaats van een houtopstand door gronduitwisseling, bodemverdichting door materialen of verkeer, bodembedekking, waterstand wijziging of door het onttrekken of toevoegen van stoffen, door straling of door aantasting van de wortelfunctie, waardoor meer dan 25 procent de wortelcapaciteit verloren gaat of is gegaan.

Artikel 2. Doelen

1. Doelen van deze verordening met het oog op de fysieke leefomgeving, zijn gericht op:
    a. het waarborgen van de veiligheid;
    b. het beschermen van de gezondheid;
    c. het beschermen van het milieu;
    d. het duurzaam veiligstellen van de openbare drinkwatervoorziening;
    e. het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden;
    f. het behoud van cultureel erfgoed inclusief waardevolle landschapselementen;
    g. de natuurbescherming;
    h. het tegengaan van klimaatverandering;
    i. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
    j. het beheer van geobiologische, geothermische systemen en ecosystemen;
    k. het beheer van natuurlijke hulpbronnen;
    l. het beheer van natuurgebieden;
    m. het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen;

n. de instandhouding van het bos- en landschapareaal binnen de gemeente;
o. de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de woonomgeving.

Artikel 3. Aanwijzing bebouwde kom
De geometrische begrenzing van de bebouwde kom als bedoeld in artikel 4.1 Wet natuurbescherming, waarbinnen de regels over houtopstanden van hoofdstuk 4 Wet natuurbescherming niet van toepassing zijn, is opgenomen in het geometrische informatieobject "bebouwde kom" in bijlage I bij deze verordening.

Artikel 4. Normadressaat
Aan de artikelen in deze verordening wordt voldaan door degene die de activiteit verricht dan wel laat verrichten, tenzij anders bepaald. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels over de activiteit.

Artikel 5. Wijze van meten
De stamomtrek van een houtopstand wordt gemeten op een hoogte van 130 cm vanaf het maaiveld. Bij meerstammigheid wordt de stamomtrek van de dikste stam gemeten.

Artikel 6. De afstand tot de erfgrens
De afstand tot de erfgrens als bedoeld in artikel 5:42, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek is vastgesteld op 0,5 meter voor bomen, gemeten in het midden van de stamvoet van de boom op 0,1 meter boven het maaiveld, en op nihil voor heesters en heggen. Dit geldt zowel voor bomen, heesters en heggen in gemeentelijk eigendom als voor bomen, heesters en heggen in privaat eigendom.

Artikel 7. Zorgplicht
Als degene die een activiteit verricht of laat verrichten weet, of redelijkerwijs kan vermoeden, dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de doelen, met het oog waarop de regels in deze verordening zijn gesteld, is verplicht:
a. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
b. voor zover deze niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; of
c. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

Paragraaf 2: Vellen van beschermde houtopstand

Artikel 8. Aanwijzing activiteiten
Deze paragraaf gaat over het vellen van beschermde houtopstand die is opgenomen in het geometrische informatieobject Groene kaart.

Artikel 9. Groene Kaart

1. Het college van burgemeester en wethouders stelt de Groene Kaart vast. Op de voorbereiding is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De Groene Kaart bevat een samenhangend geheel van de volgende beschermde houtopstanden:

    a. bijzondere houtopstand: een op de Groene Kaart aangegeven bijzondere boom (gemeentelijk of particulier) zijnde een waardevolle, monumentale of herinnerings boom van het hoogste beschermingsniveau;
    b. hoofdgroenstructuur : een op de Groene Kaart aangewezen structuur waarbinnen houtopstanden staan van een hoog beschermingsniveau;
    c. nevengroenstructuur : Op de Groene Kaart aangewezen structuur waarbinnen houtopstanden staan van een bescherming op basisniveau;
2. De Groene Kaart wordt driejaarlijks door het college van burgemeester en wethouders bijgewerkt en vastgesteld.

Artikel 10. Melding tenietgaan bijzondere houtopstand
De eigenaar van een bijzondere houtopstand is verplicht het college van burgemeester en wethouders onmiddellijk schriftelijk mededeling te doen van:

a. het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van een bijzondere houtopstand, anders dan door velling op grond van een verleende vergunning;
b. de dreiging dat de bijzondere houtopstand geheel of gedeeltelijk teniet kan gaan.

Artikel 11. Oogmerken
De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

a. het beschermen van de natuur;
b. het beschermen van de gezondheid en het tegengaan van klimaatverandering;
c. het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden;
d. de beeldbepalende waarde van houtopstand;
e. de cultuurhistorische waarde van houtopstand.

Artikel 12. Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning:
    a. een beschermde houtopstand te vellen
    b. houtopstand te vellen die is aangeplant in het kader van de herplantplicht en daardoor kleiner is dan de in artikel 1 van deze verordening genoemde minimum maat van een boom.
2. Het verbod geldt niet voor:
    a. houtopstand op percelen kleiner dan 400m2, tenzij aangewezen als bijzondere houtopstand;
    b. houtopstand die moet worden gekapt op grond van de Plantenziektenwet of ter voorkoming van verspreiding van aangetoonde ernstige boomziekten of insectenplagen nadelig voor het voortbestaan van bomen;
    c. houtopstand die moeten worden gekapt vanwege een aanschrijving van het bevoegd gezag om te vellen, te herplanten of aan te planten;

d. noodkap in verband met acuut gevaar of in verband met de openbare orde en veiligheid na schriftelijke advisering door een boomdeskundige van het kennis- en ervaringsniveau van boomtaxateur of European tree technician en toestemming van het college van burgemeester en wethouders;
e. het dunnen van houtopstand;
f. het verwijderen van afgestorven houtopstand van de gemeente;
g. het periodiek vormsnoeien, knotten of kandelaberen van reeds eerder geknotte of gekandelaberde houtopstand;
h. bedrijfsmatig geteelde fruitbomen, notenbomen, kerstbomen tot 20 jaar en bomen uit de boomkwekerijteelt.

Artikel 13. Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt:

a. iedere te vellen houtopstand op een kaart, foto of tekening geïdentificeerd met een nummer en de locatie;
b. de stamomtrek in centimeters op 130 centimeter boven maaiveld van iedere houtopstand aangegeven;
c. de reden voor het vellen van iedere houtopstand opgenomen;
d. op verzoek van het college van burgemeester en wethouders, in het geval van bouwen, aanleggen of andere werkzaamheden nabij houtopstand, wordt door aanvrager een Bomen effect analyse overgelegd, welke is opgesteld door onafhankelijk boomdeskundige van het kennis- en ervaringsniveau van boomtaxateur of European tree technician, inzake alternatieven voor het behoud van houtopstand, zoals verplanten, reconstructie van de ondergrondse groeiplaats bij verharden, het zwevend bouwen over wortels heen, of andere inpassing van houtopstand bij bouwen of aanleggen, of, een plan tot bescherming van houtopstand tijdens het bouwen of aanleggen;
e. in het geval van vrees voor breuk, verminderde stabiliteit of vitaliteit van een houtopstand, wordt door aanvrager een rapport van een onafhankelijk boomdeskundige van het kennis- en ervaringsniveau van boomtaxateur of European tree technician hierover overgelegd;
f. indien herplant mogelijk is wordt een voorstel gedaan inzake het aantal, de soort(en), de grootte, de termijn, de locatie en de groeiruimte van de te herplanten houtopstand.

Artikel 14. Beoordelingsregels omgevingsvergunning

1. De omgevingsvergunning voor het vellen van een houtopstand opgenomen op de Groene Kaart als beschermde houtopstand wordt geweigerd indien de belangen van het vellen van de houtopstand niet opwegen tegen de belangen van behoud van de houtopstand.
2. Bij de afweging als bedoeld in het eerste lid worden de oogmerken uit artikel 11 van deze verordening betrokken.
3. Voor de afweging tussen behoud of vellen van de beschermde houtopstand wordt gebruik gemaakt van een beoordelingsformulier, dat wordt vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.
4. Het beoordelingsformulier maakt onderscheid in de waardering tussen bijzondere houtopstand, hoofdgroenstructuur en nevengroenstructuur, waarbij bijzondere houtopstand de hoogste waardering heeft en in beginsel niet gekapt wordt, de hoofdgroenstructuur een hoge waardering en de nevengroenstructuur een basiswaardering hebben.

5. Een omgevingsvergunning voor het vellen van een bijzondere houtopstand wordt geweigerd, tenzij:
   a. de houtopstand ernstig gevaar of ernstige hinder veroorzaakt; en/of
   b. een groot maatschappelijk belang zwaarder weegt dan de oogmerken van artikel 11.
6. Een omgevingsvergunning kan in ieder geval worden geweigerd indien de aanvraag is ingediend vanwege:
   a. lichte tot matige hinder, die van een ieder gevergd kan worden, zoals blad-, zaad-, pluis- en vruchtval, honing- of roetdauw, schaduwhinder in tuin of op erf, bij tijdelijke schaduw in een hoofdverblijfruimte;
   b. belemmering van de opbrengst van zonnepanelen, die geplaatst zijn of worden in de schaduw van een aanwezige beschermde houtopstand;
   c. de aanwezigheid van hinder veroorzakende dieren, zoals eikenprocessierupsen, teken, hoornaars, vogels, eekhoorns, marters of andere dieren.

Artikel 15. Adviescommissie houtopstand

1. Het college van burgemeester en wethouders kan een Adviescommissie houtopstand instellen.
2. De Adviescommissie houtopstand kan om advies worden gevraagd over de afweging van de belangen voor behoud of vellen van de houtopstand en/of in het geval het beoordelingsformulier onvoldoende helderheid biedt.

Artikel 16. Voorschriften

1. Bij vergunningvoorschrift voor het vellen van een houtopstand wordt een:
   a. verplantingsplicht; en/of
   b. een herbeplantingsplicht, en/of
   c. een financiële bijdrage voor herbeplanting op een nieuwe locatie

   opgelegd.
2. Bij het in lid 1 bedoelde voorschrift over herbeplanting kunnen tevens voorwaarden worden gesteld inzake aantal, soort, kroonvolume, locatie, de termijn en wijze van herbeplanten als ook de termijn en wijze waarop niet aangeslagen herbeplanting moet worden vervangen.
3. Het college van burgemeester en wethouders kan bij omgevingsvergunning voor het vellen van een beschermde houtopstand overige voorschriften stellen.

Artikel 17. Plicht tot instandhouding en vellen zonder vergunning

1. Als een beschermde houtopstand om welke reden ook teniet dreigt te gaan kan het bevoegd gezag een verplichting opleggen tot het uitvoeren van maatregelen tot instandhouding van de bedreigde houtopstand aan degene die tot het uitvoeren van deze verplichting bevoegd is.
2. Als een beschermde houtopstand om welke reden dan ook teniet is gegaan, waaronder in ieder geval wordt begrepen het vellen van een houtopstand zonder vergunning, kan het bevoegd gezag een verplichting opleggen tot financiële compensatie op basis van de boomwaarde, dan wel een verplichting tot herbeplanten al dan niet aangevuld met een financiële compensatie op basis van de boomwaarde. Deze verplichting wordt opgelegd aan de zakelijk gerechtigde tot de grond waarop zich de beschermde houtopstand bevond, dan wel aan degene die de houtopstand heeft geveld dan wel heeft laten vellen.

3. Bij de in het tweede lid bedoelde verplichting kunnen tevens voorwaarden worden gesteld inzake het aantal, soort, kroonvolume, locatie, de termijn en wijze van herbeplanten en de termijn van herbeplanten als ook de termijn en wijze waarop niet aangeslagen herbeplanting moet worden vervangen.
4. Indien sprake is van vellen zonder vergunning of in strijd met vergunningvoorschriften kan, eventueel naast een plicht tot herbeplanten of het in rekening brengen van de boomwaarde een bestuurlijke boete opgelegd worden.
5. De boomwaarde van een houtopstand in eigendom van de gemeente die teniet is gegaan of schade aan een dergelijke houtopstand, wordt in opdracht van het college van burgemeester en wethouders getaxeerd door een geregistreerd taxateur van bomen ten behoeve van herbeplanting en/of financiële compensatie . De kosten van de taxatie worden verhaald op de degene die de schade heeft veroorzaakt, dan wel de houtopstand teniet heeft laten gaan.

Artikel 18. Bestrijding iepziekte

1. Indien zich op een terrein een of meer iepen bevinden die naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders gevaar opleveren voor verspreiding van de iepziekte of voor vermeerdering van de iepenspintkever, is de rechthebbende, indien hij daartoe door het bevoegd gezag is aangeschreven, verplicht binnen de bij de aanschrijving vast te stellen termijn:
    a. indien de iepen in de grond staan, deze te vellen;
    b. de iepen te ontschorsen en de schors te vernietigen;
    c. of de niet ontschorste iepen of delen daarvan te vernietigen of zodanig te behandelen dat verspreiding van de iepziekte wordt voorkomen.
2. Het is verboden gevelde iepen of delen daarvan voorhanden of in voorraad te hebben of te vervoeren.
3. Het in het tweede lid gestelde verbod is niet van toepassing op geheel ontschorst iepenhout en op iepenhout met een doorsnede kleiner dan 4 centimeter.
4. Bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het in het tweede lid gestelde verbod.

Artikel 19. Toezicht

Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de bij besluit van het college aan te wijzen personen.

Artikel 20. Slotbepaling

1. Deze verordening kan worden aangehaald als: Bomenverordening 2021 gemeente Zwolle.
2. Deze verordening treedt in werking met ingang van ..... 2021. Op datzelfde tijdstip wordt de "Bomenverordening gemeente Zwolle 2013" ingetrokken.
3. Indien voor het tijdstip van de datum van inwerkingtreding van deze verordening een aanvraag of verzoek op grond van de "Bomenverordening gemeente Zwolle 2013" is ingediend en op de datum van de inwerkingtreding van deze verordening nog niet op de aanvraag of het verzoek is beslist, blijven de bepalingen van de "Bomenverordening gemeente Zwolle 2013" van toepassing.

4. Op vergunningen die zijn afgegeven voor de inwerkingtreding van deze verordening, waartegen nog een bezwaar, een beroep of hoger beroepsprocedure aanhangig is, blijft de "Bomenverordening gemeente Zwolle 2013" van toepassing.

Artikelsgewijze toelichting op Bomenverordening Zwolle 2021

Artikel 1. Begripsbepalingen
Deze verordening kiest voor de systematiek van de Wet natuurbescherming, maar anticipeert tegelijkertijd op de Omgevingswet (Ow) .
Alle begrippen staan in alfabetische volgorde.
De twee centrale begrippen zijn: vellen en beschermde houtopstand.
De definitie van vellen, inclusief kappen, is zo ruim mogelijk gehouden omdat de praktijk leert dat vele bomen door werken en werkzaamheden onbedoeld verloren gaan. Ook de vaker voorkomende rigoureuze wortelkap kan daardoor onder het begrip vellen vallen.
Dunnen ziet uitsluitend op vakkundig verwijderen van bomen ten behoeve van de groei van de overblijvende bomen. Een uitzondering daarop zijn oudere, min of meer volwassen bomen, die reeds een fraai eindbeeld hebben doordat zij een omtrek hebben van meer dan 120 cm op 130 cm boven maaiveld.
Beschermde houtopstand is gekoppeld aan het vermeld zijn op de Groene Kaart. Op deze Kaart staan 3 soorten beschermde houtopstand: bijzondere houtopstand, hoofdgroenstructuur en nevengroenstructuur (zie verder artikel 9 Groene Kaart).
Voor de definitie van "houtopstand" is aansluiting gzocht bij artikel 1.1 Wet natuurbescherming. En (straks) bijlage 1 bij artikel 1 Omgevingswet: "houtopstand: een zelfstandige eenheid van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend".
Als ondergrens van de bescherming van houtopstand geldt de stamomtrek van minimaal 30 centimeter op 130 centimeter hoogte boven het maaiveld op grond van artikel 1 onder de definitie van "boom". Deze ondergrens van 30cm staat niet in de uitzonderingen van artikel 10 lid 2 maar volgt dwingend uit de definitie van boom in artikel 1. Kleiner dan 30 cm stamomtrek is het geen boom en dus niet vergunningplichtig. Dit betekent bijvoorbeeld dat het verwijderen van een plantsoen met struikgewas of het verwijderen van een flinke laurierstruiken met stamomtrek van meer dan 30 cm op een particulier erf binnen de groenstructuur vergunningplichtig is.

Artikel 2. Doelen
In de systematiek van Omgevingswet en omgevingsplan worden eerst de algemene doelen van deze verordening voor de fysieke leefomgeving benoemd. Deze doelen worden vervolgens uitgewerkt in oogmerken in artikel 11 en in beoordelingsregels in artikel 14 van deze verordening.
Zie voor samenhang tussen doelen, oogmerken en beoorderlingsregels onder artikel 7. Zorgplicht.

Artikel 3. Aanwijzing bebouwde kom
Een geometrisch informatieobject duidt op een “kaart” in digitale vorm.

Bijlage I geeft de digitale kaart met de grens van de bebouwde kom aan op grond van art. 4.1 Wet natuurbescherming. Straks valt dit onder art. 5.165b Besluit activiteiten leefomgeving en deze grens heet dan: bebouwingscontour houtkap.
Deze bebouwde kom ziet op de bevoegdheden van provincie en minister en staat los van de bevoegdheid van de gemeente voor het gehele grondgebied op grond van artikel 149 Gemeentewet.
Op grond van artikel 4.1 Wet natuurbescherming (Wnb), straks artikelen 11.114 en 11.115 Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en artikel 5:165b Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), zijn provincie en minister bevoegd inzake het vellen van houtopstand buiten de bebouwde kom, respectievelijk onder de Omgevingswet buiten de bebouwingscontour houtkap.
Artikel 4.1 sub a Wnb bepaalt dat de gemeenteraad de bebouwde kom moet vast stellen.
Het vellen van houtopstand inclusief het kappen gaat over een enkele boom of enkele bomen is een gemeentelijke bevoegdheid op grond van artikel 2.2 lid 1 onder g. Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit verandert met de inwerkingtreding van de Omgevingswet.
De bevoegdheid van provincie en rijk inzake het vellen van houtopstand en daarmee de bescherming van bos en landschap, is geregeld in de artikelen 4.1 t/m 4.5 Wet natuurbescherming. Onder de Omgevingswet betreft dit de artikelen 4.11 lid 1 onder h. en 4.12 lid 1 onder m. Ow en de artikelen 11.112 t/m 11.131 Besluit activiteiten leefomgeving.
Primair is de provincie het bevoegd gezag voor houtopstand vellen buiten de bebouwde kom/bebouwingscontour houtkap.
Op grond van artikel 4.12 onder a. t/m k. Omgevingsbesluit is de minister bevoegd gezag in geval van activiteiten inzake (verkort weergegeven): wegen, vaarwegen, spoorwegen en waterkeringen beheerd door het Rijk, militaire terreinen, militaire en burgerluchthavens, het gastransportnet, hoogspanningsverbindingen en activiteiten die zien op verplaatsing van de kustlijn, landaanwinning in territoriale zee en het winnen van delfstoffen of aardwarmte op meer dan 100 m diepte (enz.).

Artikel 4. Normadressaat
Conform de systematiek van de Omgevingswet wordt niet meer gekeken naar de status of rol van de persoon die de handeling "vellen" uitvoert, maar enkel naar de activiteit vellen op zich.

Artikel 5. Wijze van meten
Voor eenduidige meetwijze wordt hier de standaard gegeven van de stamomtrek (dus niet diameter/doorsnede van de stam) van een houtopstand op een hoogte van 130 cm vanaf het maaiveld. Bij meerstammigheid wordt de stamomtrek van de dikste stam gemeten.

Artikel 6. De afstand tot de erfgrens
Artikel 5:42 Burgerlijk Wetboek geeft het recht aan een naburige eigenaar om verwijdering van bomen op het naastgelegen perceel te vorderen indien deze binnen nader te bepalen afstand van de erfgrens staan. In lid 2 van artikel 5:42 BW wordt deze afstand bepaalt op twee meter voor bomen of een halve meter voor heester en heggen "tenzij ingevolge een verordening of een plaatselijke gewoonte een kleinere afstand is toegelaten"(art. 5:42 lid 2 BW). Voor Zwolle is deze afstand traditioneel vastgesteld op 0,5 meter voor bomen, gemeten in het midden van de stamvoet van de boom op 0,1 meter (10 cm) boven het maaiveld, en op nihil voor heesters en heggen. Dit geldt zowel voor bomen, heesters en heggen in gemeentelijk eigendom als voor bomen, heesters en heggen in privaat eigendom.

Artikel 7. Zorgplicht

De Omgevingswet systematiek werkt met zorgplichten om ontsporende activiteiten, zoals hier vellen of herplanten te kunnen corrigeren als activiteiten negatieve gevolgen (kunnen) hebben.
Het bevoegd gezag kan onder de Omgevingswet ter voldoening aan de in artikel 7 lid 1 genoemde zorgplicht maatwerkvoorschriften of maatwerkregels stellen ter bescherming van de in artikel 2 genoemde doelen en de oogmerken van artikel 9. In onderstaande tabel is uitgewerkt hoe de oogmerken en doelen aan elkaar verbonden zijn of anderzijds relatie houden tot de verordening. Hiermee wordt duidelijk hoe doelen zoals gesteld in de omgevingsvisie verweven zijn met deze verordening en daardoor klaar is om in de (toekomstige) Omgevingsvisie op te nemen.

Artikel 9. Oogmerken	Verbinding middels	Artikel 2. Doelen
De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:		1. Doelen van deze verordening met het oo
a. het beschermen van de natuur;	art. 10.2	a. het waarborgen van de veiligheid;
b. het beschermen van de gezondheid;	9b	b. het beschermen van de gezondheid;
c. het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden;	9a	c. het beschermen van het milieu;
d. de beeldbepalende waarde van bomen;	9b + f	d. het duurzaam veiligstellen van de openba
e. de cultuurhistorische waarde van bomen;	9c	e. het beschermen van landschappelijke of
f. het tegengaan van klimaatverandering.	9d+e	f. het behoud van cultureel erfgoed inclusie
	9a	g. de natuurbescherming;
	9f	h. het tegengaan van klimaatverandering;
	groene kaart	i. een evenwichtige toedeling van functies a
	9a	j. het beheer van geobiologische, geotherm
	9a + c	k. het beheer van natuurlijke hulpbronnen;
	9a	l. het beheer van natuurgebieden;
	gelijk aan 2.1.a + 9f	m. het bevorderen van de toegankelijkheid v
	9a+b	n. de instandhouding van het bos- en lands
	9d	o. de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van

Artikel 8. Aanwijzing activiteiten

Conform de systematiek van de Omgevingswet gaat deze paragraaf over de activiteiten, zowel over het vellen van beschermde houtopstand die is opgenomen op de Groene kaart als over herbeplanten.

Artikel 9. Groene Kaart

De Groene Kaart met beschermde houtopstand is beslissend voor de vraag wat wel en niet beschermde houtopstand is en daarmee wat wel en niet vergunningplichtig is. Wat ingekleurd op deze kaart staat is beschermd. Wat niet ingekleurd op deze kaart staat, behoeft in beginsel geen gemeentelijke bemoeienis, maar kan eventueel wel onder andere regels vallen zoals eigendomsrecht, burenrecht of natuurbeschermingsregels.
Er zijn drie hoofdcategorieën voor de bescherming van bomen :

1. Zeer hoge bescherming (puntelementen op de Groene Kaart)

Dit betreft de bijzondere bomen en houtopstanden die monumentale of (zeer) waardevolle bomen en houtopstanden zijn, waarvoor in beginsel geen vergunning voor kappen wordt afgegeven, tenzij sprake is van uitzonderlijke omstandigheden (zie hierna onder artikel 14 Beoordelingsregels).

Bijzondere bomen worden onderverdeeld in:

a. waardevolle, bijzondere bomen, die ouder zijn dan 50 jaar en bijzonder beschermwaardige functies of eigenschappen hebben.

b. monumentale, bijzondere bomen, die ouder zijn dan 80 jaar en bijzonder beschermwaardige functies of eigenschappen hebben.

c. herinneringsbomen, ter nagedachtenis aan bijzondere gebeurtenissen of personen.

2. Hoge bescherming (donkergroene kleur op de Groene Kaart)

Dit betreft de hoofdgroenstructuur die een samenhangende en daarmee waardevolle groenstructuur bieden en het hoogstedelijke boomgebied, waarvoor enkel bij zwaarwegende redenen een vergunning wordt afgegeven (zie hierna onder artikel 14 Beoordelingsregels).

3. Basisbescherming (lichtgroene kleur op de Groene Kaart)

Alle overige bomen binnen de nevengroenstructuur met basisfuncties op straatniveau en in groene gebieden, zoals parken, groenstroken, enz., waarvoor enkel bij goede redenen een vergunning wordt afgegeven. Hieronder kunnen vallen ook gebieden met een semi openbaar karakter of locaties waarvan het groenbeeld beeldbepalend is voor de directe omgeving.

Het college van burgemeester en wethouders stelt de Groene Kaart vast om de drie jaar. Daarbij is de voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 10. Melding tenietgaan bijzondere houtopstand

Indien een bijzondere houtopstand, dus houtopstand van de hoogste beschermginscategorie, geheel of gedeeltelijk tenietgaat of dreigt te gaan, is de eigenaar van die bijzondere houtopstand verplicht het college van Burgemeester en wethouders hiervan onmiddellijk schriftelijk mededeling te doen.

Artikel 11. Oogmerken

Oogmerken geven invullign aan de doelen van artikel 2 en worden uitgewerkt in artikel 14 beoordelingsregels, zoals overal in de systematiek van de Omgevingswet. Zie voor samenhang doelen en oogmerken de tabel onder artikel 7. Zorgplicht.

Artikel 12. Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

1.Dit artikel wijst middels kapverbod en uitzonderingen daarop aan wat vergunningplichtig is en niet. Centraal staat het verbod tot vellen van beschermde houtopstand behoudens vergunning.

a. Wat beschermde houtopstand is staat op de Groene Kaart (artikel 9 Groene Kaart).

b. Houtopstand aangeplant in het kader van de herplantplicht is vaak kleiner is dan de in artikel 1 onder "boom" genoemde minimum maat van 30 cm op 1,3 meter boven maaiveld.

2. Het kapverbod kent 8 uitzonderingen en geldt niet voor:

a. houtopstand op percelen kleiner dan 400m2, tenzij aangewezen als bijzondere houtopstand. Dit zijn puntelementen op de Groene Kaart van de hoogste beschermingscategorie. Dit is al vele jaren een werkbare en passende uitzondering gebleken in de praktijk.

b. houtopstand die moet worden gekapt op grond van de Plantenziektenwet of ter voorkoming van verspreiding van aangetoonde ernstige boomziekten of insectenplagen

nadelig voor het voortbestaan van bomen. Op grond van de Plantenziektenwet kunnen landelijke ziektes van bomen bestreden worden. Soms is echter locale of regionale ziektebestrijding nodig.

Onder "aangetoonde ernstige boomziekten of insectenplagen" is bedoeld dat niet iedere boomziekte of insectenplaag meteen zo ernstig hoeft te zijn dat deze een uitzondering op het kapverbod kan opleveren. In de praktijk kan de gemeente niet voor elke honingdauw of nest van eikenprocessierupsen maatregelen nemen. Dus alleen in bepaalde ernstige gevallen bij duidelijke gevaarzetting uit mechanisch oogpunt van de boom, treedt de gemeente op. Dit speelt bijvoorbeeld een rol bij Iepziekte, de essentaksterfte en kastanjebloederziekte, waarbij gesteld is dat alleen zwaar aangetaste bomen gekapt mogen worden.

c. houtopstand die moeten worden gekapt vanwege een aanschrijving van het bevoegd gezag om te vellen, te herplanten of aan te planten. Dergelijke aanschrijvingen kunnen bijvoorbeeld zien op voor de verkeersveiligheid of openbare ruimte hinderlijke of gevaarlijke bomen. Dit impliceert dat de gemeente net als andere overheden zich ook aan een aanschrijving (van bijvoorbeeld provincie) en de uitvoering daarvan dient te houden.
d. noodkap in verband met acuut gevaar of in verband met de openbare orde en veiligheid; Onder "openbare veiligheid" valt: acuut gevaar voor ernstige schade, en/of letsel, en/of acuut gevaar voor de verkeersveiligheid of voor ernstige verstoring van de openbare orde. Voor "noodkap" in verband met acuut gevaar is conform artikel 172 Gemeentewet toestemming van of namens de burgemeester vereist. Ter borging van de een voldoende deskundig onderbouwd besluit is toegevoegd: na schriftelijke advisering door een boomdeskundige van het kennis- en ervaringsniveau van boomtaxateur of European tree technician en toestemming van het college van burgemeester en wethouders. In actute en spoedeisende situaties zal schriftelijk advies van deskundige beknopt (kunnen) zijn.
e. het dunnen van houtopstand. "dunnen" dient gelezen te worden in samenhang met de definitie van dunnen in artikel 1 onder g: vellen als verzorgingsmaatregel ter bevordering van de groei van de overblijvende houtopstand, tenzij sprake is van een oudere boom met eindbeeld van houtopstand met een stamomtrek van meer dan 120 centimeter op 130 centimeter boven maaiveld.
f. het verwijderen van afgestorven houtopstand van de gemeente. Dit benoemt enkel "het verwijderen van afgestorven bomen van de gemeente.". Dus voor het kappen van afgestorven bomen van particulieren, bedrijven, instellingen dient wel een omgevingsvergunning aangevraagd te worden om zicht te houden op wat er waar zoal afsterft en waardoor. Dit is van belang om zo misbruik te voorkomen van het zelf beoordelen van het afgestorven zijn van bomen, en kunnen er regels gesteld worden aan een passende herplant.
g. het periodiek vormsnoeien, knotten of kandelaberen van reeds eerder geknotte of gekandelaberde houtopstand. Dit ziet op het normale en regelmatige onderhoud van reeds geknotte, gekandelaberde of anderszins in vorm gesnoeide bomen. De eerste keer een boom knotten, kandelaberen of vormsnoeien is vergunningplichtig kappen want dit bevat meer dan 25% snoei van de kroon. Zie artikel 1. onder "vellen".
h. bedrijfsmatig geteelde fruitbomen, notenbomen, kerstbomen tot 20 jaar en bomen uit de boomkwekerijteelt. Deze uitzondering geldt voor bedrijfsmatig geteelde fruitbomen en dus niet voor bijvoorbeeld een oude boomgaard bij een boerderij of landhuis.

Artikel 13. Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning
Voor iedere aanvraag is de te vellen houtopstand aan te duiden op een kaart, foto of tekening geïdentificeerd met een nummer en de locatie (a.) tezamen met de stamomtrek in centimeters op 130 centimeter boven maaiveld van iedere houtopstand (b.).
c. De reden voor het vellen van iedere houtopstand moet vermeld worden. Zonder opgaaf van reden dient een aanvraag niet in behandeling te worden genomen.
d. In het geval van bouwen aanleggen of andere werkzaamheden nabij houtopstand kan het college van burgemeester en wethouders aanvrager verplichten een Bomen effect analyse over te leggen, welke is opgesteld door onafhankelijk boomdeskundige van het kennis- en ervaringsniveau van boomtaxateur of European tree technician, inzake alternatieven voor het behoud van houtopstand. Deze verplichting kan worden opgelegd in het geval van bijvoorbeeld: verplanten, reconstructie van de ondergrondse groeiplaats bij verharden, het zwevend bouwen over wortels heen, of andere inpassing van houtopstand bij bouwen of aanleggen, of, indien nodig, een plan tot bescherming van houtopstand tijdens het bouwen of aanleggen.
e. In het geval van vrees voor breuk, verminderde stabiliteit of vitaliteit van een houtopstand moet aanvrager een rapport van een onafhankelijk boomdeskundige van het kennis- en ervaringsniveau van boomtaxateur of European tree technician hierover overleggen;
f. Indien herplant mogelijk is, moet aanvrager een voorstel doen inzake het aantal, de soort(en), de grootte, de termijn, de locatie en de groeiruimte van de te herplanten houtopstand.

Ecologische toets. In het aanvraagproces is ingebouwd dat er ook door een ecoloog wordt (mee)gekeken naar de kap aanvraag. Als er vanwege de ecologie en bescherming van soorten op grond van de Wet natuurbescherming nadere beoordeling nodig is, dan is dat een onlosmakelijk onderdeel van de aanvraag. Gemeente koppelt dat dan terug aan aanvrager. Aanvrager kan dan verplicht worden om een onderzoek laten doen en indien nodig worden de activiteiten vellen van een houtopstand en verstoren van flora en fauna aan elkaar gekoppeld. Het zijn 2 afzonderlijke activiteiten waarvoor nu een afzonderlijke toestemming nodig is/kan zijn, maar met Omgevingswet gekoppeld worden tot 1 vergunning.

Bredere omgevingstoets. Indien sprake is van aanvragen die activiteiten betreffen die op basis van een bestemmingsplan/omgevingsplan vergunningplichtig zijn, wordt in het aanvraagproces bekeken en waar nodig aan aanvrager medegedeeld dat er gelijktijdig ook andere vergunning(en) nodig is/zijn op basis van het bestemmingsplan/omgevingsplan.

Artikel 14. Beoordelingsregels omgevingsvergunning
Bij een concrete aanvraag wordt een afweging gemaakt tussen belangen van boombehoud en belangen voor verwijdering van bomen.
Voor de afweging van de belangen van boombehoud zijn de vijf algemene oogmerken van artikel 11 van toepassing:

a. *het beschermen van de natuur;*
   Hieronder valt allereerst bescherming van de wettelijk beschermde soorten flora en fauna, maar ook bescherming en borging van de biodiversiteit zowel qua verschillende boomsoorten en subsoorten/cultivars als qua ecologische of historische afwisseling in landschapstypen (open/half-

open/gesloten-bosrijk).

Te kwantificeren als:

A. Hoog, zodra de houtopstand beschermd is volgens de Natuurbeschermingswet (een roestboom is, een jaarrond beschermd nest heeft, winterverblijf aan vleermuizen biedt en of behoort tot een wezenlijk onderdeel van een vleermuizenroute…). Of onderdeel is van de hoofdgroenstructuur en de boomsoort behoort toe tot de PNV (Potentieel Natuurlijke Vegetatie).

B. Middel, zodra de houtopstand onderdeel is van de wijkgroenstructuur en de boomsoort behoort toe tot de PNV (Potentieel Natuurlijke Vegetatie).

C. Laag, zodra de houtopstand tot geen van bovenstaande criteria behoort of in het betreffende gebied landschappelijk gezien ongunstige diersoorten trekt in relatie tot natuurontwikkeling en biodiversiteit.

b. *het beschermen van de gezondheid en het tegengaan van klimaatverandering;*

De volksgezondheid is gebaat bij aanwezigheid van bomen op de juiste locaties. Zo zal een straat zonder bomen door gemis aan de ioniserende werking van bomen (negatieve lading van de waterzuilen) veel stoffiger en ongezonder voor mensen zijn dan een straat met bomen. Ook de luchtkwaliteit zal slechter zijn in een straat zonder bomen. Op vele manieren zorgen bomen (in)direct voor de gezondheid van mensen: aangenaam microklimaat door schaduw, CO2-opslag, zuurstofafgifte, stikstofvastlegging, fijnstof vasthouden, verbeteren bodemvruchtbaarheid, reguleren luchtvochtigheid en bodemvocht vasthouden.

Bovenstaande aspecten inzake gezondheid kunnen evenredig zijn aan het tegengaan van klimaatverandering aangezien het telkens om het meten van het microklimaat gaat wat tevens vergelijkbare effecten op het macroklimaat zal hebben.

Teveel bomen of verkeerde soortkeuze kunnen echter ook nadelig zijn voor de volksgezondheid door verminderde doorstroming van lucht en vocht of te weinig toetreding van zonlicht.

Het is een concrete afweging van geval tot geval.

Te kwantificeren als:

A. Hoog, zodra de houtopstand in hoge mate aan bovenstaande voordelen tegemoet komt. Dit afgezet tegen de hoeveelheid kroonoppervlak die verloren gaat bij kap ten aanzien van het totaal kroonoppervlak in de directe omgeving (zelfde straat). Het kroonverlies bestaat uit meer dan 60 % van het totaal oppervlak dat gelijkmatig verdeeld is over het totaal aantal bomen van de houtopstand. De bomen zijn vitaal en voldoen in functievervulling.

B. Middel, zodra de houtopstand tot redelijke mate aan bovenstaande voordelen tegemoet komt. Dit afgezet tegen de hoeveelheid kroonoppervlak die verloren gaat bij kap ten aanzien van het totaal kroonoppervlak in de directe omgeving (zelfde straat). Het kroonverlies bestaat uit niet meer dan 50% van het totaal kroonoppervlak. De bomen zijn redelijk vitaal en of hebben redelijkerwijs potentie tot functievervulling of voldoen daar al redelijkerwijs aan.

C. Laag, zodra de houtopstand slechts beperkt aan bovenstaande voordelen tegemoet komt. Dit afgezet tegen de hoeveelheid kroonoppervlak die verloren gaat bij kap ten aanzien van het totaal kroonoppervlak in de directe omgeving (zelfde straat). Het kroonverlies bestaat uit niet meer dan 25% van het totaal kroonoppervlak. De bomen zijn matig vitaal en of hebben weinig potentie tot functievervulling.

c. *het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden;*

Bomen hebben van oudsher van allerlei functies van gebied- of erfafscheiding, landschap

en wegen markering, zichtonttrekking, windbeschutting, schaduwwerking, ecologische verbindingszone, enz.
Daarbij zijn er bepaalde landschappelijke kenmerken die vaker voorkomen en daarom gewaardeerd worden, bijvoorbeeld rijen knotwilgen, populieren rijen, eikenlanen, enz.

Te kwantificeren als:
A. Hoog, zodra bij het verlies van de houtopstand, de functie van het landschappelijk doel significant verloren gaat. Het beoogde eindbeeld gaat voor meer dan 40% verloren.
B. Middel, zodra bij het verlies van de houtopstand, de functie van het landschappelijk doel merkbaar verloren gaat. Van het beoogde eindbeeld, gelijkmatig verdeeld over het totaal aantal bomen van de houtopstand, niet meer dan tot 40% verloren gaat.
C. Laag, zodra bij het verlies van de houtopstand, de functie van het landschappelijk doel merkbaar verloren gaat. Van het beoogde eindbeeld, gelijkmatig verdeeld over het totaal aantal bomen van de houtopstand, gaat niet meer dan tot 15% verloren.

d. *de beeldbepalende waarde van bomen;*
Sommige bomen vallen niet op als groen decor, andere zijn direct markant en opvallend.
De beeldbepalendheid van een boom hangt nauw samen met de vraag door hoeveel mensen een boom dagelijks gezien wordt en voor welk gedeelte/percentage van de kroon en/of stam de boom gezien wordt. Hoe beter een boom volledig zichtbaar is vanaf openbaar terrein des te meer beeldbepalend is een boom.

Te kwantificeren als:
A. Hoog, als de houtopstand meer dan 40% het straatbeeld domineert.
B. Middel, als de houtopstand tot 40% het straatbeeld domineert.
C. Laag, als de houtopstand tot 15% het straatbeeld

e. *de cultuurhistorische waarde van bomen;*
Bomen met cultuurhistorische waarde hebben vaak een verhaal. Bijvoorbeeld aanplant voor specifieke historische redenen, zoals bakenbomen langs de rivier, grensbomen, markebomen of gedenkbomen, die een bijzondere gebeurtenis herdenken.

Te kwantificeren als:
A. Hoog, als de houtopstand duidelijk onderdeel is van een monumentale omgeving en of tegemoet komen aan een of meerdere cultuurhistorische waarden zoals hierboven beschreven.
B. Middel, als de houtopstand in potentie op afzienbare tijd onderdeel kan worden van een monumentale omgeving en of tegemoet komt aan minstens 1 waarde zoals hierboven beschreven.
C. Laag, als sprake is van geen of weinig cultuurhistorische kwaliteit.

Bovenstaande 5 oogmerken zijn in het beoordelingformulier verwerkt in de puntensystematiek. Tegelijk maakt het beoordelingsformulier onderscheid in de waardering tussen bijzondere houtopstand, hoofdgroenstructuur en nevengroenstructuur, waarbij bijzondere houtopstand de hoogste waardering krijgt en in beginsel niet gekapt wordt. De hoofdgroenstructuur krijgt een hoge waardering en de nevengroenstructuur een basiswaardering.

Bijzondere houtopstand. Een omgevingsvergunning voor het vellen van een bijzondere houtopstand wordt in beginsel geweigerd, tenzij:

a. de houtopstand ernstig gevaar of ernstige hinder veroorzaakt; en/of
Enige hinder dient door een ieder geduld te worden volgens vaste rechtspraak. Uit de rechtspraak blijkt dat het daarbij telkens gaat om de vraag wat buitenproportioneel is. Iets wat de rechtspraak niet snel aanneemt noch bij schade (ECLI:NL:GHARL:2017:7767; ECLI:NL:RVS:2003:AL1472) noch bij hinder (ECLI:NL:RVS:2006:AW7366; ECLI:NL:RBUTR:2008:BD5946).
Het moet concreet van geval tot geval te worden bezien afhankelijk van de aard, de ernst en de duur van de hinder (ECLI:NL:GSHE:2017:422; ECLI:NL:HR:1991:ZC0150; ECLI:NL:HR:1992: ZC0480 en ZC0803). Daarbij is van belang of de ernstige hinder ondervindende persoon zelf tegen redelijke kosten alternatieven kan bieden zoals bijvoorbeeld een autohoes tegen honingdauw, een bladrooster in de dakgoot of een wortelscherm tegen wortelingroei.
Onder "ernstig gevaar of ernstige hinder" wordt ook ernstige schade bedoeld.
In het beoordelingsformulier wordt een uren kwantificering van deze hinder gemaakt: 2 tot 5 uren hinder is lichte tot matige hinder, meer dan 5 uren hinder is ernstige hinder.

Of sprake is van ernstig gevaar dient door een onafhankelijk boomdeskundige van het kennis- en ervaringsniveau van boomtaxateur of European tree technician te worden vastgesteld. Een rapport hierover zal door aanvrager opgesteld moeten worden, tenzij deze aantoont minder vermogend te zijn.

b. een groot maatschappelijk belang zwaarder weegt dan de oogmerken van artikel 11.
Bij een groot maatschappelijke belang zal uit een Bomen effect analyse moeten blijken dat verwijdering onvermijdelijk is. Onder *groot maatschappelijk belang* valt dus niet de particuliere aanvragen voor bouwen, aanleggen, enz., maar wel algemene publieke werken, zoals verbreding van wegen, aanleg riool, herinrichting openbare ruimte of bouw van openbare gebouwen (ziekenhuis, bibliotheek, gemeentekantoor, enz.) of grotere bedrijfsinvesteringen die aan een grotere groep mensen werkgelegenheid biedt.
Dit is als volgt te kwantificeren:
Zeer hoog.
Belang op Rijksniveau of Provinciaal niveau. De ontwikkeling komt uit initiatief van Rijk of Provincie en diendt een breeder doel dan enkel alleen een positief effect voor Zwolle uit voort komt, en dus ook voor het achterliggend gebied.
Hoog.
Ontwikkeling voor het functioneren van de stad waarvan het effect voor meer dan 100 mensen positief merkbaar is.
Middel.
Ontwikkeling voor het functioneren van de stad waarvan het effect voor minder dan 100 mensen positief merkbaar is.
Laag.
een particulier initiatief waarbij met name het belang van de initiatiefnemer wordt beoogd.

Kortom: bijzondere houtopstand wordt dus in beginsel niet gekapt, maar enkel bij hele hoge uitzondering.

Hinder. Ter nadere afweging van de belangen van boombehoud ten opzichte van hinder zijn er de beoordelingsregels voor weigering van een vergunning in artikel 14 lid 3:

a. *lichte tot matige hinder, die van een ieder gevergd kan worden, zoals blad-, zaad-, pluis- en vruchtval, honing- of roetdauw, of schaduwhinder in tuin of op erf, of bij schaduw in een hoofdverblijfruimte*. Dit sluit aan bij de vaste rechtspraak dat van een ieder enige hinder van bomen gevergd kan worden en deze heeft te dulden (bijvoorbeeld: ECLI:NL:RBZLY:2010:BP0195; ECLI:NL:RBUTR:2008:BF7456).
Wat lichte tot matige hinder is zal van geval tot geval beoordeeld moeten worden door het wegen van alle concrete factoren. TNO richtlijn is dat men recht heeft op twee uren (zon)licht per dag.
In algemene zin kan men stellen dat het missen van zonlicht of andere lichtinval in een hoofdverblijfruimte zoals woonkamer en keuken zal kunnen variëren tussen de twee (korste dag) tot vijf uren per dag (langste dag). Daarbij kunnen onder andere meewegen: het tijdstip van het jaar, de afstand van de bomen tot de gevel, de ligging ten opzichte van de zon en de windroos, de grootte van de (overblijvende) leefruimte en de mate van lichtintensiteit gemeten van achter het raam in aantal lux (eenheden licht).

b. *belemmering van de opbrengst van zonnepanelen, die geplaatst zijn in de schaduw van aanwezige boom of bomen*.
Bomen zijn meestal duurzamer dan zonnepanelen omdat de levensduur van bomen vele tientallen jaren langer is dan die van zonnepanelen. Bovendien is er een bewust keuzemoment om zonnepanelen wel of niet in de schaduw van bomen te plaatsen. Dat is ook voorzienbaar bij jonge bomen die gaan uitgroeien en schaduw gaan werpen op zonnepanelen. Het vellen van bomen of fors snoeien vanwege de plaatsing van zonnepanelen is in strijd met het oogmerk van het tegengaan van klimaatverandering/gezondheid omdat bomen evident veel bijdragen aan verbetering van het (micro)klimaat.

c. *vanwege de aanwezigheid van hinder veroorzakende dieren, zoals eikenprocessierupsen, teken, hoornaars, vogels, eekhoorns, marters of andere dieren.*
Vaste rechtspraak is dat in het wild levende dieren niet onder de zorg van de eigenaar van bomen vallen. Deze dieren hebben immers een eigen zelfstandigheid. Pas als er sprake is van ernstig gevaar of ernstige voorzienbare hinder voor de volksgezondheid zal een gemeente maatregelen hoeven nemen. Daarbij gelden onverminderd de algemene natuurbeschermingsregels op grond van de wet.

in de praktijk dat er bij elke kap van bomen een afweging moet worden gemaakt op grond van de oogmerken van artikel 11. Dit geschiedt aan de hand van het standaard beoordelingsformulier .
Daarbij kan in algemene zin de toetsing van voldoende borging van deze oogmerken geschieden op twee manieren:
- Ofwel door het aantonen van voldoende andere reeds aanwezige bomen die deze belangen borgen. De boom kan gemist worden zonder oogmerk(en) te schaden.
- Ofwel door compensatie ter plaatse, elders of financieel van deze oogmerken om het verlies van deze oogmerken en hun concrete functies (en de mate van functievervulling) weer in balans te brengen.

Dit is als volgt te kwantificeren!
Ja.

De herplant draagt uiteindelijk bij aan een verbeterd groenplan voor de omgeving. De duur tot eindbeeld wordt versneld door aanplant van grotere maten en de inrichting houdt rekening met kwalitatief duurzame groeiplaatsen.
Deels.
De herplant draagt uiteindelijk bij aan een gelijkwaardig groenplan voor de omgeving. Dit kunnen per saldo minder bomen zijn maar met meer aandacht voor goede groeiplaatsen waardoor bomen tot een grotere waarde in functievervulling kunnen gaan voldoen dan de huidige bomen. De duur tot vergelijkbaar beeld is binnen 15 jaar te bereiken. Een gelijkwaardig groenplan betekent niet dat het identiek met het verdwenen groen moet zijn, maar wel dat het te herplanten groen/bomen gelijk in waarde moet zijn.
Nee.
De herplant draagt uiteindelijk bij aan een gelijkwaardig groenplan voor de omgeving of als de herplant elders plaats vindt of als er wordt overgegaan tot financiele herplant. Een gelijkwaardig groenplan betekent niet dat het identiek met het verdwenen groen moet zijn, maar wel dat het te herplanten groen/bomen gelijk in waarde moet zijn.

Beoordelingsformulier. Voor het maken van de afweging tussen boombehoud of boomverwijdering wordt In het geval bij overlast en ontwikkelingen gebruik gemaakt van een beoordelingsformulier met puntentoekenning, die door het college is vastgesteld. Deze manier van toetsen zal de komende jaren proef te draaien en regelmatig geëvalueerd worden om zo te bezien of het nodig is om de puntentoekenning bij te stellen om de beoordelingsformulieren voor het beleid van Zwolle op maat te krijgen.

Beheermaatregelen. Als een boom objectief aantoonbaar afgestorven of niet langer vitaal is of niet langer veilig gehandhaafd kan worden, kan een vergunning worden verleend.
Of hiervan sprake is dient in beginsel door een onafhankelijk boomdeskundige van het kennis- en ervaringsniveau van boomtaxateur of European tree technician te worden vastgesteld.
Kapaanvragen voor gemeentelijke bomen die aangevraagd worden vanuit gemeentelijke beheeroverwegingen worden slechts beperkt getoetst aan het beoordelingsformulier. Het is immers beleidsmatig bepaald dat bomen vanuit beheer alleen gekapt worden als deze niet langer veilig en of vitaal zijn. Deze bomen worden gekapt en herbeplant om aan de beoogde doelen en oogmerken tegemoet te komen.

Artikel 15. Adviescommissie houtopstand
Het college van burgemeester en wethouders kan een Adviescommissie houtopstand instellen.
De Adviescommissie houtopstand kan om advies worden gevraagd over de afweging van de belangen voor behoud of vellen van de houtopstand en/of in het geval het beoordelingsformulier onvoldoende helderheid biedt. Dat betekent dat het college van burgemeester en wethouders bepaalt of de commissie als bedoeld in het eerste lid om advies wordt gevraagd zowel in de aanvraagfase als in de en bezwaarfase. Vaak zal het gaan om complexe aanvragen, bijvoorbeeld geschillen over verschillende (tegenstrijdige) deskundigen rapporten of bepaling van de ernst of mate van hinder. Vanuit het oogpunt van onafhankelijkheid wordt gestreefd naar samenstelling van deze commissie met leden van buiten de gemeente Zwolle.

Artikel 16. Voorschriften

Bij vergunningvoorschrift voor het vellen van een houtopstand wordt in volgorde van voorkeur opgelegd een verplantingsplicht en/of een herbeplantingsplicht en/of een financiële bijdrage voor herbeplanting op een nieuwe locatie. Bij voorschriften over herbeplanting kunnen tevens voorwaarden worden gesteld inzake het aantal, de soort, de locatie, de wijze en de termijn van herbeplanten als ook de termijn en wijze waarop niet aangeslagen herbeplanting moet worden vervangen.
Daarnaast kunnen overige voorschriften gesteld worden zoals ter bescherming van flora en fauna, waterhuishouding, enz.
Indien sprake is van een Bomen effect analyse kan als voorschrift bj de vergunning opgenomen worden dat bij de werkzaamheden het werkplan opgevolgd dient te worden zoals dat is aangeleverd bij de aanvraag. Als er geen werkplan bij de aanvraag was, kan de gemeente een werkplan bij de vergunning voegen en daarnaar verwijzen in de voorschriften.

Verplanting. Voorafgaand aan herplant dient altijd gecheckt te worden of de te vellen boom eenvoudig verplant kan worden naar een andere locatie met bij voorkeur min of meer dezelfde functie.
Herplant. Uitgangspunt bij herplant is het opleggen van de plicht tot herbeplanten op dezelfde locatie.
Indien dat praktisch niet of moeilijk uitvoerbaar is, bijvoorbeeld vanwege nieuwe bebouwing of verbrede verharding, dan op een nabije locatie waar de her te planten boom/houtopstand dezelfde functie kan vervullen als de verdwenen boom/houtopstand. Daarbij kan, indien boomkundig mogelijk, ook verplanting van de bestaande boom opgelegd worden of het verplanten van een boom van elders die moet wijken.
Als herplant op de locatie van te vellen/geveld boom of in de nabijheid daarvan niet mogelijk is, kan worden gekeken of elders een locatie voor een boom of houtopstand met dezelfde functie als de verdwenen kan worden gevonden in hetzelfde gebied. Is dit niet het geval dan kan een financiële herplant worden opgelegd.
Deze "functie eis" komt uit de rechtspraak, bijvoorbeeld als een houtsingel de functie heeft tot onttrekking aan het zicht van een lelijk bouwwerk dan moet de herplant daar ook aan voldoen. Of als bomenrij een ecologisch belangrijke verbinding tussen twee groengebieden is, dan moet de herplant elders dezelfde verbinding weer maken tussen deze twee groengebieden.
Bij oplegging van een financiële herplant wordt een geregistreerd taxateur van bomen gevraagd een taxatie te maken van de boom. Het getaxeerde bedrag moet door aanvrager dan in de gemeente kas worden gestort, die dit bedrag reserveert voor de aanplant van bomen of boombeschermende maatregelen. Dat bedrag voor herplant moet dan ook echt enkel voor herplant te labellen zijn: aangetoond zal moeten worden dat daadwerkelijk herplant wordt en wanneer herplant plaats zal vinden. De rechtspraak stelt dat financiële herplant geen "groene belasting" mag zijn, maar een concreet bedrag voor een concreet doel moet zijn. Kosten voor het opstellen van dit taxatierapport zal de gemeente aanvrager in rekening kunnen brengen.
De gemeente kan een aannemer verplichten tot borgstelling voor het bedrag van het getaxeerde verlies aan bomen.

Samengevat wordt herplantplicht in volgorde van afnemende voorkeur opgelegd:

1. verplanting
2. herplant op dezelfde locatie

3. herplant op (nabije) locatie met dezelfde functie(s)
4. financiële herplant

De soortkeuze en de boomgrootte worden gemotiveerd op basis van de standplaats en beschikbare groeiruimte. Daarbij geldt als uitgangspunt dat voor een boom van de eerste grootte een boom van de eerste grootte herplant wordt waar dat kan.

Bovenstaande laat onverlet de mogelijkheid tot de verplichting bij "beperkte herplant" (bijvoorbeeld vanwege ruimtegebrek) het verschil van het waardeverlies minus kosten van herplant financieel te compenseren. Hierbij wordt in redelijkheid naar de aard en omvang van het project gekeken. Bij grootschalige projectontwikkeling zal deze verplichting naar door een boomtaxateur getaxeerd waardeverlies worden opgelegd.

Artikel 17. Plicht tot instandhouding en vellen zonder vergunning
Dit artikel biedt mogelijkheden voor toezicht en handhaving als beschermde houtopstand teniet zijn gegaan of dreigen teniet te gaan.
Lid 1 ziet op de situatie dat beschermde bomen teniet dreigen te gaan en het opleggen van een verplichting tot het uitvoeren van maatregelen tot instandhouding van de bedreigde houtopstand aan degene die tot het uitvoeren van deze verplichting bevoegd is.
Lid 2 ziet op de situatie dat een beschermde houtopstand teniet is gegaan, waaronder ook wordt begrepen het vellen van een houtopstand zonder vergunning. Ook teniet gaan door bijvoorbeeld storm of blikseminslag valt hieronder. Het college kan dan een verplichting opleggen tot financiële compensatie op basis van de boomwaarde of een verplichting tot herbeplanten al dan niet aangevuld met een financiële compensatie op basis van de boomwaarde. Deze verplichting wordt opgelegd aan de zakelijk gerechtigde tot de grond waarop zich de beschermde houtopstand bevond of aan degene die de houtopstand heeft geveld of heeft laten vellen.
Op grond van lid 3 kunnen aan de in het tweede lid bedoelde verplichting tevens voorwaarden worden gesteld over het aantal, de soort, de locatie, de wijze en de termijn van herbeplanten als ook de termijn en wijze waarop niet aangeslagen herbeplanting moet worden vervangen.

Illegale kap. Het vellen van beschermde houtopstand in strijd met het kapverbod van artikel 12 van deze verordening dus zonder voorafgaande omgevingsvergunning inzake kappen/vellen of in strijd met een voorschrift van een verleende omgevingsvergunning heet: illegale kap. Dit valt onder artikelen 2.3 Wabo en 5.4 Invoeringswet Wabo, straks onder artikelen 5.1. en 5.5 Omgevingswet. Hierbij valt onder "vellen" ook bijvoorbeeld verdroging door wateronttrekking, grotere grondophoging, forse wortelkap, bodemverdichting of andere voorzienbaar beperkende factoren.
Strafbaarstelling van artikel 2.3 Wabo staat in artikel 1a onder onderdeel 1o Wet economische delicten (Wed). Het handelt dan om misdrijven indien opzettelijk begaan of anders om overtredingen ex artikel 2 Wed. De strafmaat staat in artikel 6 lid 1 onder 4o Wed. Artikel 8 Wed geeft de mogelijkheid tot opleggen van maatregelen. Om die reden vervallen de strafbepalingen uit gemeentelijke regels/Bomenverordening.
Illegale kap of overtreding van voorschriften van een verleende vergunning heeft als strafmaat een hechtenis van maximaal 6 maanden, taakstraf en/of een geldboete tot maximaal € [redacted] (artikel 6 Wed, 01-01-2020).

De door een onafhankelijk boomtaxateur te bepalen boomwaarde kan verhogend op de geldboete werken. Indien de boomwaarde hoger is dan een vierde gedeelte van € [redacted], kan een geldboete worden opgelegd van maximaal € [redacted] (01--01-2020).

Herstel en boete. Indien sprake is van vellen zonder vergunning of in strijd met vergunningvoorschriften kan, eventueel naast een plicht tot herbeplanten of het in rekening brengen van de boomwaarde een bestuurlijke boete opgelegd worden. Artikel 5.6 Algemene wet bestuursrecht verbied echter de cumulatie van herstelsancties: dus niet gelijktijdig een last onder bestuursdwang en een last onder dwangsom. Voor één overtreding één herstelmaatregel.
Op grond van artikel 5:44 Algemene wet bestuursrecht kan een bestuurlijke boete niet gelijktijdig met een strafvervolging worden opgelegd.
Onder de Omgevingswet kan een bestuurlijke boete in ernstige zaken wel worden opgelegd naast andere sancties. Dan kan de gemeente naast een bestuurlijke boete, als de ernst van de overtreding of de omstandigheden waaronder zij zijn begaan daartoe aanleiding geven, de laakbare gedraging voorleggen aan het openbaar ministerie (artikel 18.16 Ow).
Hoofdstuk 5 Algemene wet bestuursrecht (Hoofdstukken 18 en 19 Omgevingswet) geven nadere artikelen over handhaving en de uitvoering daarvan.

Schadeverhaal. De boomwaarde van een houtopstand, met name in het geval van houtopstand van de gemeente, die teniet is gegaan en/of schade die om welke reden dan ook aan een houtopstand is ontstaan, wordt in opdracht van het college van burgemeester en wethouders getaxeerd door een geregistreerd taxateur van bomen ten behoeve van herbeplanting en/of financiële compensatie .
De kosten van de taxatie worden in beginsel verhaald op de degene die de schade heeft veroorzaakt, dan wel de houtopstand teniet heeft laten gaan.
De op grond van artikel 17 opgelegde (financiële) herplantplicht of bestuurlijke boete of ingestelde strafvervolging op grond van de Wed, laat onverlet de mogelijkheid van het instellen door Burgemeester en wethouders van een privaatrechtelijke vordering tot schadevergoeding wegens schade aan bomen of houtopstand.
De gemeente neemt in principe in bestekken en overeenkomsten met aannemers inzake uitvoering van werken schadeverhaal bij schade aan gemeentelijke bomen standaard op. Daarbij wordt het Handboek Bomen van het Norminstituut Bomen gebruikt.

Indien sprake is van beschadiging/vernieling/vergiftiging van eigen bomen kan een onafhankelijk boomtaxateur gevraagd worden om het percentage van de verminderde boomwaarde te berekenen en voor dit bedrag een herplantplicht of boete opleggen, of, in ernstige gevallen van mogelijk afsterven van de boom, een herplantplicht voor het bedrag van boomwaarde opleggen.

Intrekking vergunning. Ook kan indien daartoe gegronde redenen zijn een begunstigende beschikking worden ingetrokken op grond van 2.33 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (straks artikel 18.10 Ow). Dan zal het kwaad soms al geschied zijn en daarom is deze intrekking enkel zinvol bij grote projecten, waar deels "verkeerd" gekapt is.

Artikel 18. Bestrijding iepziekte
Naast de algemene mogelijkhedne tot aanschrijving in geval van(ernstige) boomziektes is er in de praktjk behoefte aan specifieke regels ter voorkoming van iepziekte vanwege de noodzaak tot

ontschorsen, het vernietigen van de schors en alle delen ander aangetaste iepen. Het enkel voor handen hebben en hetverhandelen van iepenhout dient dan reeds voorkomen te worden.

Artikel 19. Toezicht
In de praktijk blijkt toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde nodig te zijn. Het het college ziet er op toe dat hiertoe personen zijn aangewezen.

Artikel 20. Slotbepaling
Naamgeving en overgangsrecht voor lopende aanvragen en procedures van bezwaar en beroep.

Bureau Buhrs
communicatie &
gebiedsmarketing

Brandsheets Zwolle

De stad en 6 focusgebieden

25 februari 2022

Inleiding

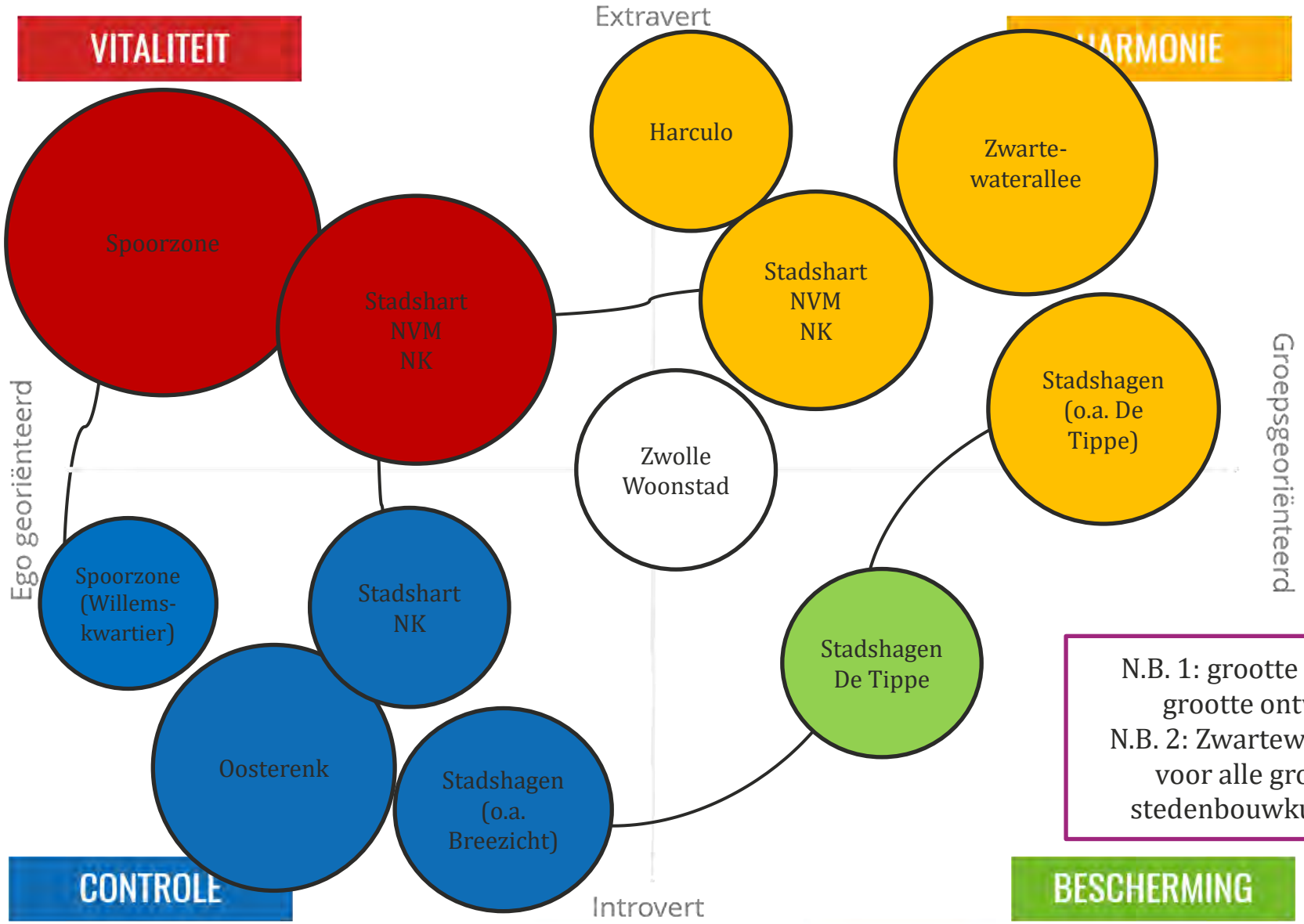
- Gemeente Zwolle wil graag regie voeren over de woningopgave. Hiervoor wil gemeente Zwolle inzicht in de kansrijke positionering van Zwolle als woonstad en de zes verschillende focusgebieden. Wat zijn de onderscheidende kwaliteiten? En welke doelgroepen passen daarbij?
- Op basis van desk studie, interviews en een positioneringsworkshop zijn de profielen in kaart gebracht. Dit heeft geresulteerd in 7 brandsheets.
- Tijdens het proces werd duidelijk dat in sommige focusgebieden een verdieping naar deelgebieden van toegevoegde waarde is. Daarom zijn ook de deelgebieden Nieuwe Veemarkt, Noorderkwartier en Zwartewaterzone toegevoegd in (beknopte) brandsheets.
- Op basis van de brandsheets zijn we tot een aantal conclusies en inzichten gekomen, die belangrijk zijn voor de regievoering.
- In deze presentatie staan de conclusies, inzichten en 7 brandsheets van de focusgebieden, alsook de 3 toegevoegde brandsheets van de deelgebieden.

Inhoudsopgave

- Conclusies & inzichten

- De 7 brandsheets focusgebieden en 3 brandsheets deelgebieden, te weten:
  1. Zwolle als woonstad
  2. Spoorzone
  3. Stadshart
     a) Noorderkwartier
     b) Nieuwe Veemarkt
  4. Zwartewaterallee
     a) Zwartewaterzone
  5. Stadshagen
  6. Oosterenk
  7. Harculo

Conclusies & inzichten



N.B. 1: grootte bollen geeft relatieve grootte ontwikkelingen weer
N.B. 2: Zwartewaterzone biedt ruimte voor alle groepen op basis van stedenbouwkundig ontwikkelplan

Gebieden in het BSR-grid (gewenste positionering)

Bureau Buhrs

Conclusies & inzichten

- De groene belevingswereld wordt minimaal bediend, maar kan zich ook thuis voelen in blauwe of gele buurten.
- Leefstijlen die nu aanwezig zijn in Zwolle worden (ook) bediend in de nieuwe plannen: wees dus niet terughoudend in het scherp sturen op wat nu nog niet aanwezig is, maar wel in lijn ligt met de ambities (rode belevingswereld, ECO, economisch programma).
- Profielen focusgebieden matchen niet altijd met overkoepelende verhaal Zwolle als woonstad.
- Parallelle trajecten in de deelgebieden vragen om nadere afstemming
- In Harculo mogelijk spanning tussen dichtheid bebouwing en merkwaarden/ kernkwaliteiten.

Zwolle Woonstad

- Kernkwaliteiten: 10 minuten stad, historische binnenstad met uitgebreid vrijetijdsaanbod, compleet en divers woningaanbod, economisch sterke regio met veel werkgelegenheid en onderwijs, groene ommeland
- Merkwaarden: Experimenteel, Creatief, Ondernemend, Er voor elkaar zijn, Kwaliteit, Zwolse Maat

Spoorzone

Kernkwaliteiten
- Iconische architectuur
- Vernieuwende woonconcepten
- Stedelijke hotspot met internationale aantrekkingskracht
- Kwaliteit van leven*

Merkwaarden
- Rauw
- Creatief
- Innovatief
- Open community

Stadshart

Kernkwaliteiten
- Historische binnenstad met grachten en water
- Compacte binnenstad
- Functiemix
- Divers stedelijk woningaanbod

Merkwaarden
- Verwonderen
- Gezellig
- Schoonheid
- Compact

Zwartewaterallee

Kernkwaliteiten
- Functiemix
- Stedelijk groen
- Sociaal-Maatschappelijk netwerk
- Ligging nabij het Stadshart

Merkwaarden
- Kleurrijk
- Verbindend
- Dynamisch
- Compact

Stadshagen

Kernkwaliteiten
- Variatie woningaanbod
- Dichtbij natuur
- Hoogwaardige voorzieningen
- Recreatie-mogelijkheden

Merkwaarden
- Kwaliteit
- Levendig
- Comfort
- Betrokken

Oosterenk

Kernkwaliteiten
- Gemengde stadwijk met woon-, werk-, zorgfuncties
- Health campus
- Groene achterland
- Sportieve voorzieningen

Merkwaarden
- Groen
- Gezond
- Sportief
- Innovatief

Harculo

Kernkwaliteiten
- Historie
- Ligging aan de IJssel
- Recreatie rondom natuur
- Culturele hotspot
- Toekomstige pleisterplaats
- Ruimtelijke omgeving

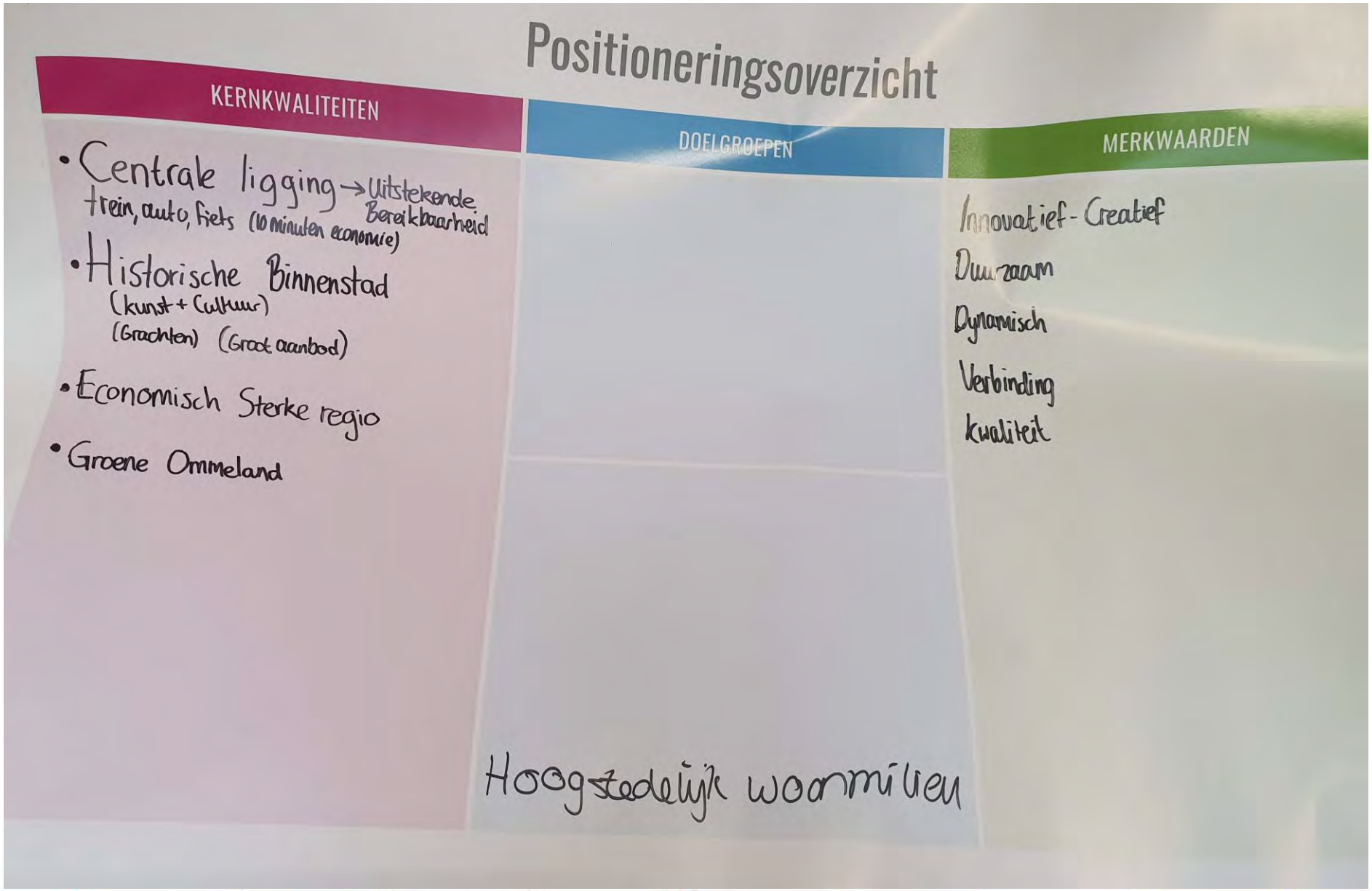
Merkwaarden
- Energiek
- Verbinding
- Ontspanning
- Kleinschalig

Overview brandsheets

Bureau Buhrs

Brandsheet Zwolle Woonstad

Bureau Buhrs



Ingevuld positioneringsvel Zwolle Woonstad

Bureau Buhrs

Kernkwaliteiten en merkwaarden Woonstad Zwolle

Kernkwaliteiten:

- 10 minuten stad: bereikbare compacte stad, met trein, auto, fiets
- Historische binnenstad met uitgebreid vrijetijdsaanbod | Hanzestad
- Compleet en divers woningaanbod
- Economisch sterke regio met veel werkgelegenheid en onderwijs | o.a. in ICT, E-Commerce, Health en de Creatieve maakindustrie
- Het groene ommeland

Merkwaarden:

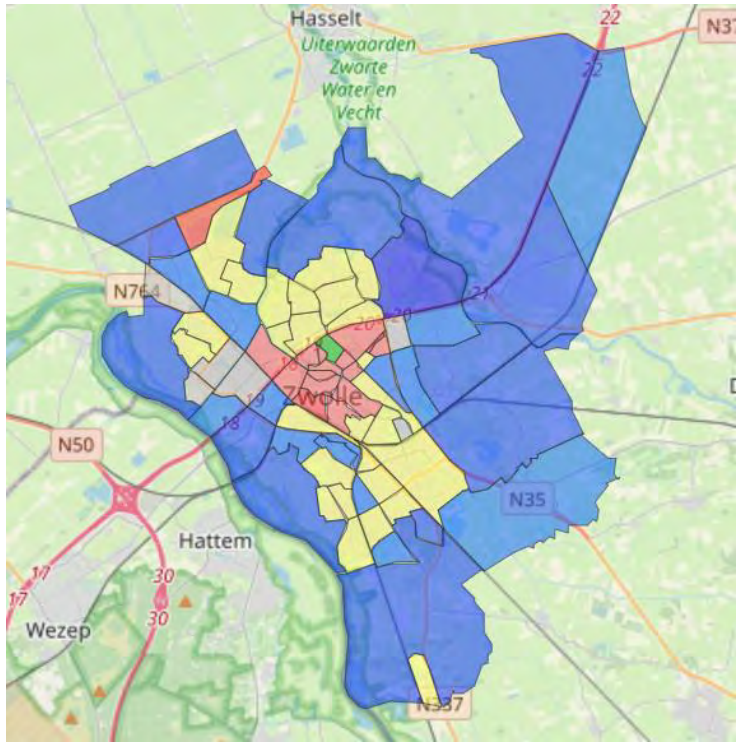
- **E**xperimenteel | innovatief
- **C**reatief
- **O**ndernemend | dynamisch
- Er voor elkaar zijn | verbinding, betrokken, samen
- Kwaliteit
- Zwolse maat

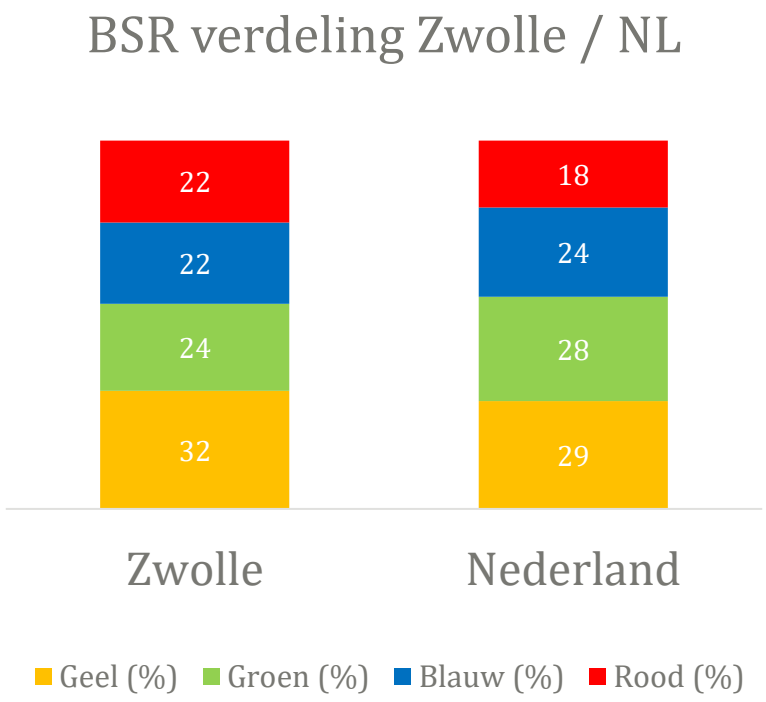
Woonsfeer:

Stedelijk woonmilieu, met groenstedelijke en hoogstedelijke gebieden

Doelgroepen Zwolle Woonstad – Huidige situatie

Het BSR-profiel van Zwolle is grotendeels vergelijkbaar met de Nederlandse gemiddelden. Zoals gebruikelijk is in grotere steden zien we iets meer rood en iets minder groen. De dominant rode wijken bevinden zich vooral in het Stadshart, de dominant blauwe wijken vooral in de periferie. Let op: grote ‘vlakken’ betekent vaak dat er weinig postcodes zijn in dit gebied.





Doelgroepen Woonstad Zwolle

- Voorkeur: bouwen voor young potentials -> voldoet het aanbod nu?
- Kans: 75-plus
- BSR: Alle BSR-kleuren binnen heel Zwolle, binnen focusgebied keuze voor focuskleur
- Geografisch: Bouwen voor mensen van binnen én buiten Zwolle.

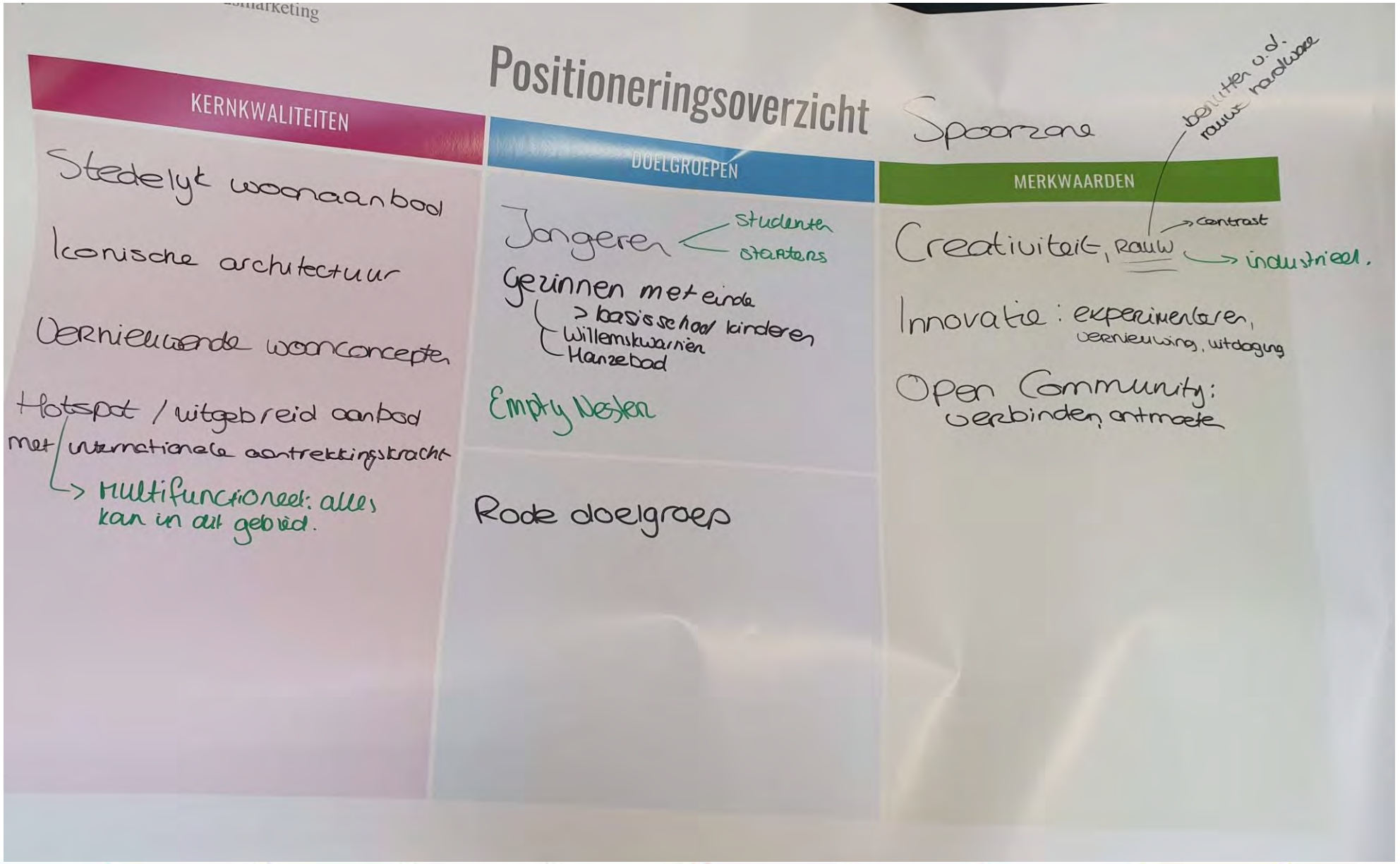
Kernpropositie Woonstad Zwolle

- Wonen in Zwolle is stedelijk wonen in een experimentele, creatieve, ondernemende en sociaal betrokken Hanzestad met een compleet en divers woningaanbod in een breed palet van woonmilieus. In deze compacte 10-minutenstad is de historische binnenstad met uitgebreid voorzieningenaanbod en het groene ommeland altijd dichtbij. Zwolle ligt in een economisch sterke regio op het gebied van ICT, E-Commerce, Health en de Creatieve maakindustrie, wat leidt tot veel werkgelegenheid dichtbij huis.

Rauw

Brandsheet Spoorzone

Bureau Buhrs



Ingevuld positioneringsvel Spoorzone

Kernkwaliteiten en merkwaarden Spoorzone

Kernkwaliteiten:

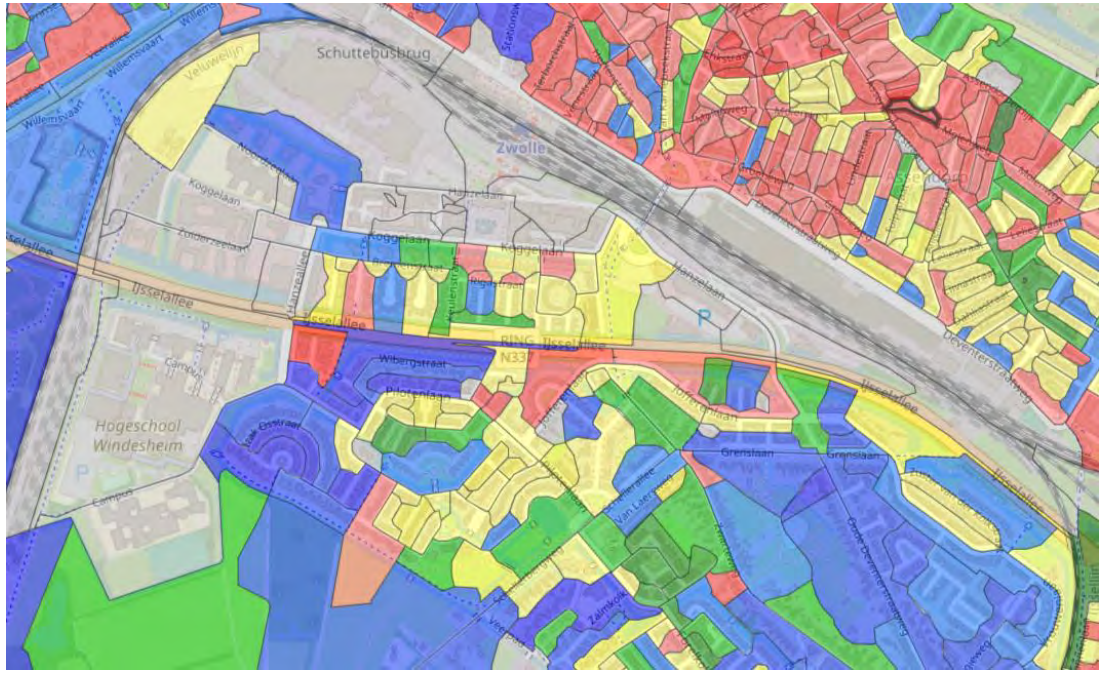
- Iconische architectuur
- Vernieuwende woonconcepten
- Stedelijke hotspot met internationale aantrekkingskracht | functiemix, OV-knoop.
- Kwaliteit van leven

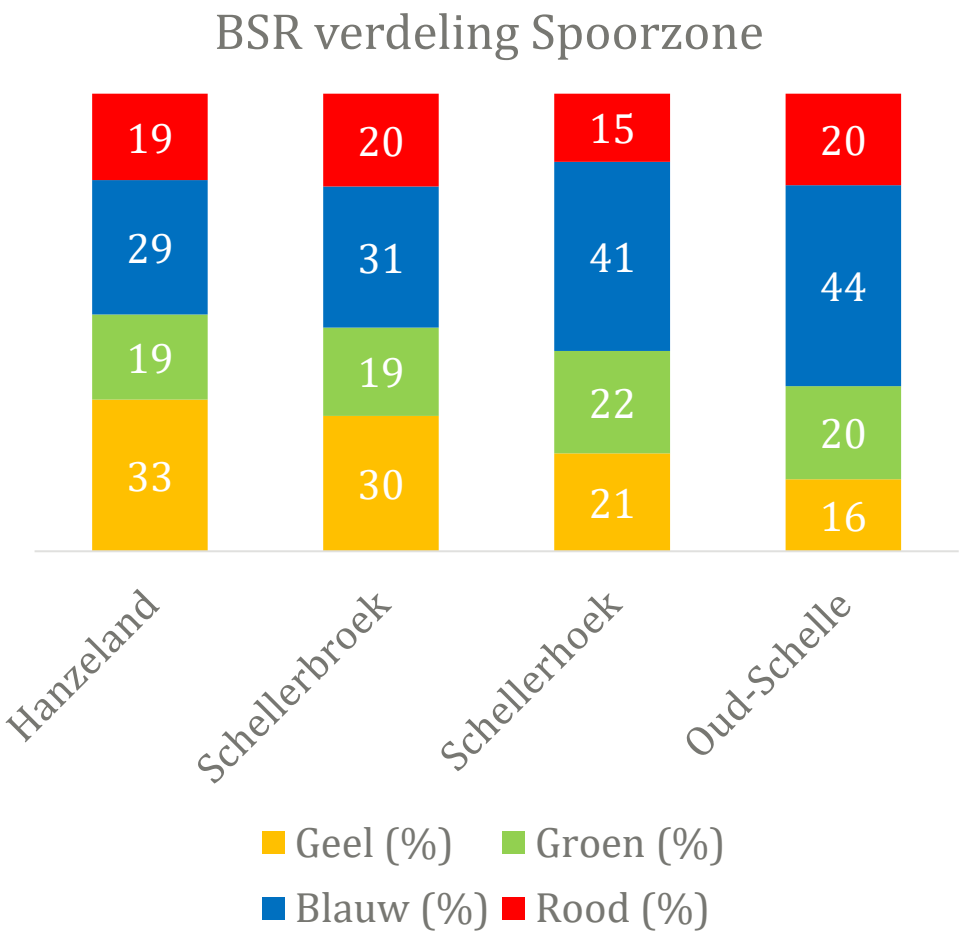
Merkwaarden:

- Rauw | industrieel, contrast
- Creatief
- Innovatief | experimenteel, vernieuwing, uitdaging
- Open community | verbinden, ontmoeten, talent

Woonsfeer:

Hoogstedelijk woonmilieu met (inter)nationale aantrekkingskracht





Op dit moment wordt er nog weinig gewoond in de Spoorzone. In Hanzeland wonen op dit moment met name mensen met een gele of blauwe leefstijl. Rode bewoners zijn niet opvallend veel aanwezig. In de wijken ten zuiden van de Spoorzone is met name de blauwe leefstijl sterk vertegenwoordigd.

Doelgroepen Spoorzone – huidige situatie

Bureau Buhrs

Focus doelgroepen Spoorzone

- BSR: Rode doelgroep, met ruimte voor blauw (Willemskwartier)

- Demografisch: 1 á 2-persoonshuishoudens
  - Studenten
  - Starters
  - Empty nesters

- Demografisch: Gezinnen met oudere kinderen
  - Willemskwartier
  - Hanzebad

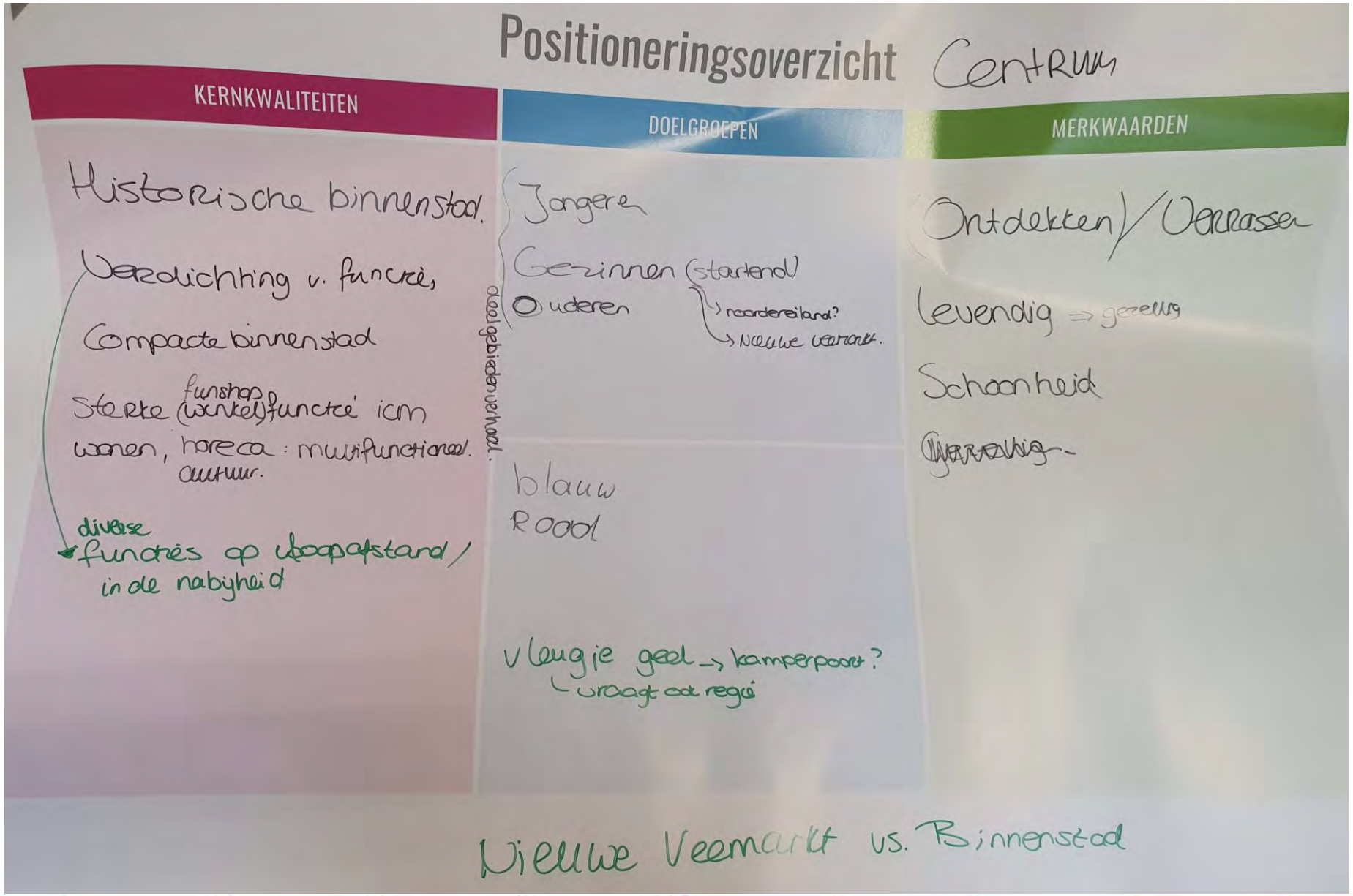
Kernpropositie Spoorzone

- Wonen in de Spoorzone staat voor wonen in een stedelijke hotspot met internationale aantrekkingskracht waar leven, werken, leren en ontmoeten samenkomt: iconische architectuur, vernieuwende woonconcepten en een hoge kwaliteit van leven in combinatie met het rauwe rafelrandje, maakt de Spoorzone dé plek voor een dynamisch binnenstedelijk woonmilieu.

Levendig

Brandsheet Stadshart

Bureau Buhrs



Ingevuld positioneringsvel Stadshart

Bureau Buhrs

Kernkwaliteiten en merkwaarden Stadshart

Kernkwaliteiten:

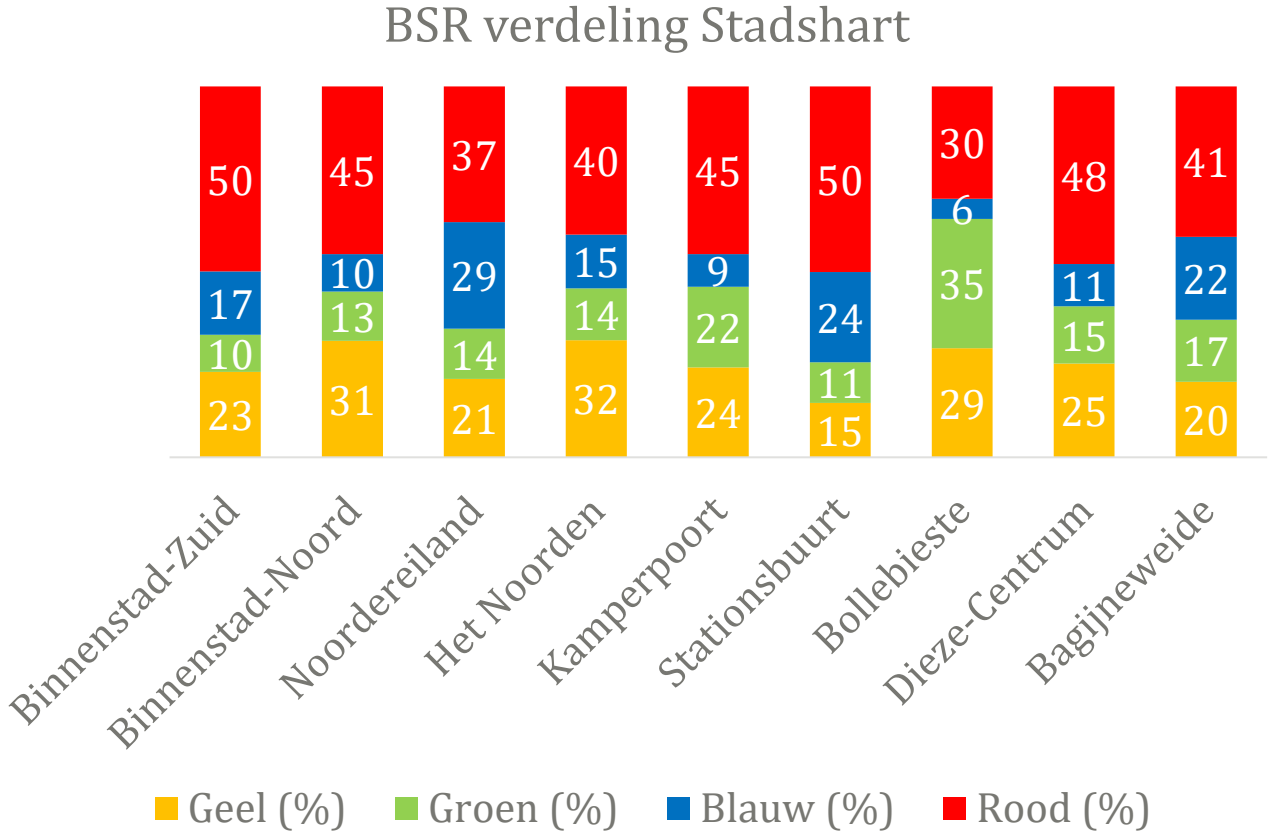
- Historische binnenstad met grachten & singel
- Compacte binnenstad | alles op loopafstand, verdichting van functies
- Functiemix: funshoppen, cultuur, horeca, wonen, werken
- Divers stedelijk woningaanbod

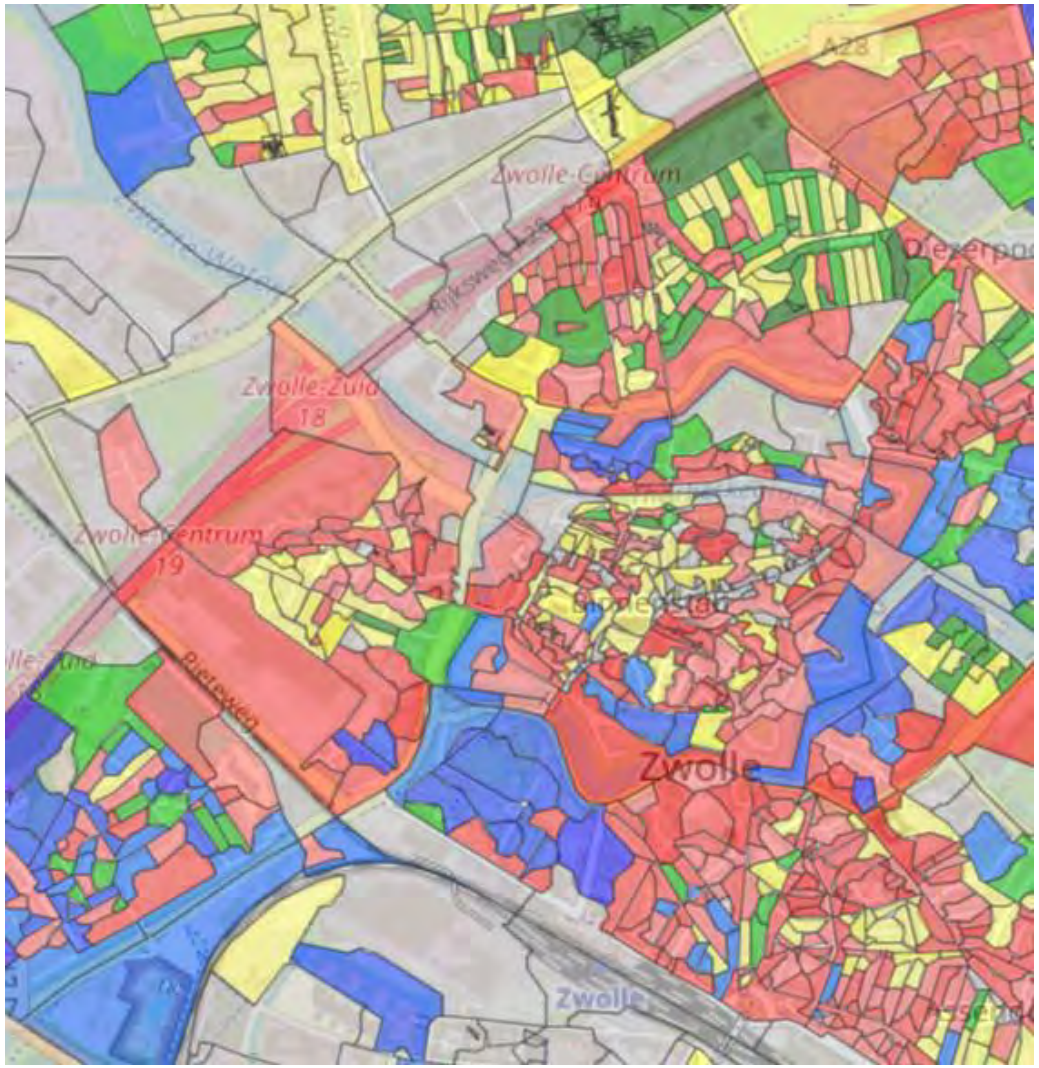
Merkwaarden:

- Verwonderen | ontdekken, verrassen
- Gezellig | levendig, ontmoeten
- Schoonheid | kwaliteit
- Compact | Zwolse maat

Woonsfeer:

Binnenstedelijk wonen





Sterk rood profiel, over de hele linie. Sommige plekken iets meer blauw (Noordereiland, Stationsbuurt). Bollebieste grote uitzondering met voornamelijk groen.

Doelgroepen Stadshart – huidige situatie

Bureau Buhrs

Focus doelgroepen Stadshart

- BSR: Blauw + Rood + Geel

- Demografisch
  - Jongeren
  - Ouderen (75+)
  - Startende gezinnen in Noorderkwartier en Nieuwe Veemarkt

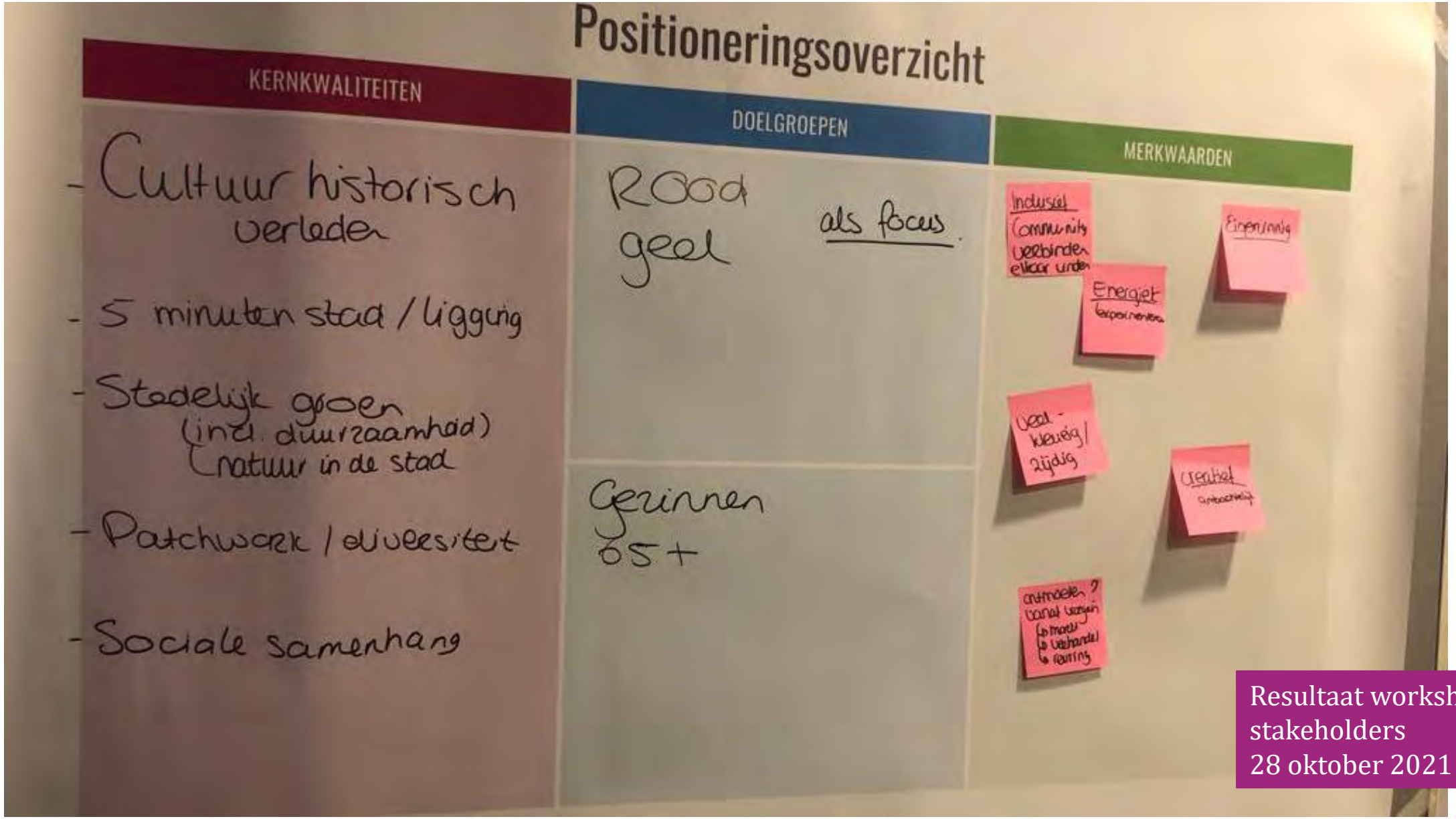
Kernpropositie Stadshart

- Wonen in het stadshart van Zwolle betekent wonen op een manier die bij jou past in een gezellige, levendige, historische (binnen)stad met alle voorzieningen op loopafstand. De compacte Zwolse maat, de schoonheid van de grachten en de historische architectuur en de functiemix doet bewoners van jong tot oud verwonderen en verrassen en stimuleert ontmoeting.

Comeback kid

Brandsheet Nieuwe Veemarkt

Bureau Buhrs



Ingevuld positioneringsvel Nieuwe Veemarkt

Bureau Buhrs

Kernkwaliteiten en merkwaarden Nieuwe Veemarkt

Kernkwaliteiten:

- Cultuurhistorisch verleden | o.a. Veemarkt, IJsselhallen, Plek van ontmoeten, handel & reuring
- 5 minuten buurt | ligging nabij compacte binnenstad, station, A28, verbonden met de stad
- Stedelijk water en groen | letterlijk én figuurlijk (inclusief duurzaamheid)
- Diversiteit in leefomgevingen | patchwork, lappendeken aan buurtjes, wonen én andere voorzieningen

Merkwaarden:

- Er voor elkaar zijn* | inclusief, naar elkaar om kijken, community, samenredzaamheid, gastvrij
- Eigenzinnig* | authentiek, open minded, sterke persoonlijkheid, creatief, energiek, herkenbaar
- Comeback Kid | historie, iconisch, doorleefd, karakter, ondernemend, reuring, trots
- Veelkleurig | diversiteit aan mensen, buurtjes, functies
- Toekomstgericht | gezondheid, duurzaamheid, klimaatrobuust, vooruitstrevend, experimenteren

Woonsfeer: Karakteristieke stadsbuurt met een verhaal

* Nieuwe Veemarkt sluit aan op de merkwaarden van Kamperpoort, waarbij 2 merkwaarden expliciet tot leven komen in Nieuwe Veemarkt en daarom wordt de invulling hiervan extra toegelicht. Daarnaast heeft Nieuwe Veemarkt 3 buurtspecifieke waarden.

Duiding ‘Comeback kid’

De essentie van de Comeback Kid:

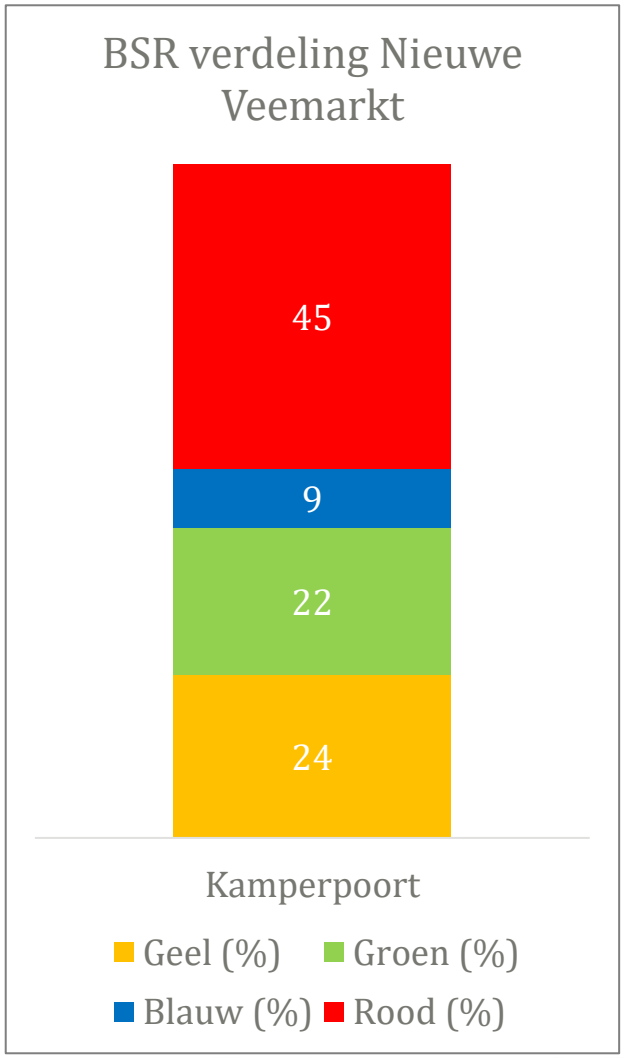
In de Nieuwe Veemarkt voel je de drive om de Nieuwe Veemarkt weer de plek van betekenis te geven die het vroeger had. En hiermee het bruisende verleden weer tot leven te brengen.

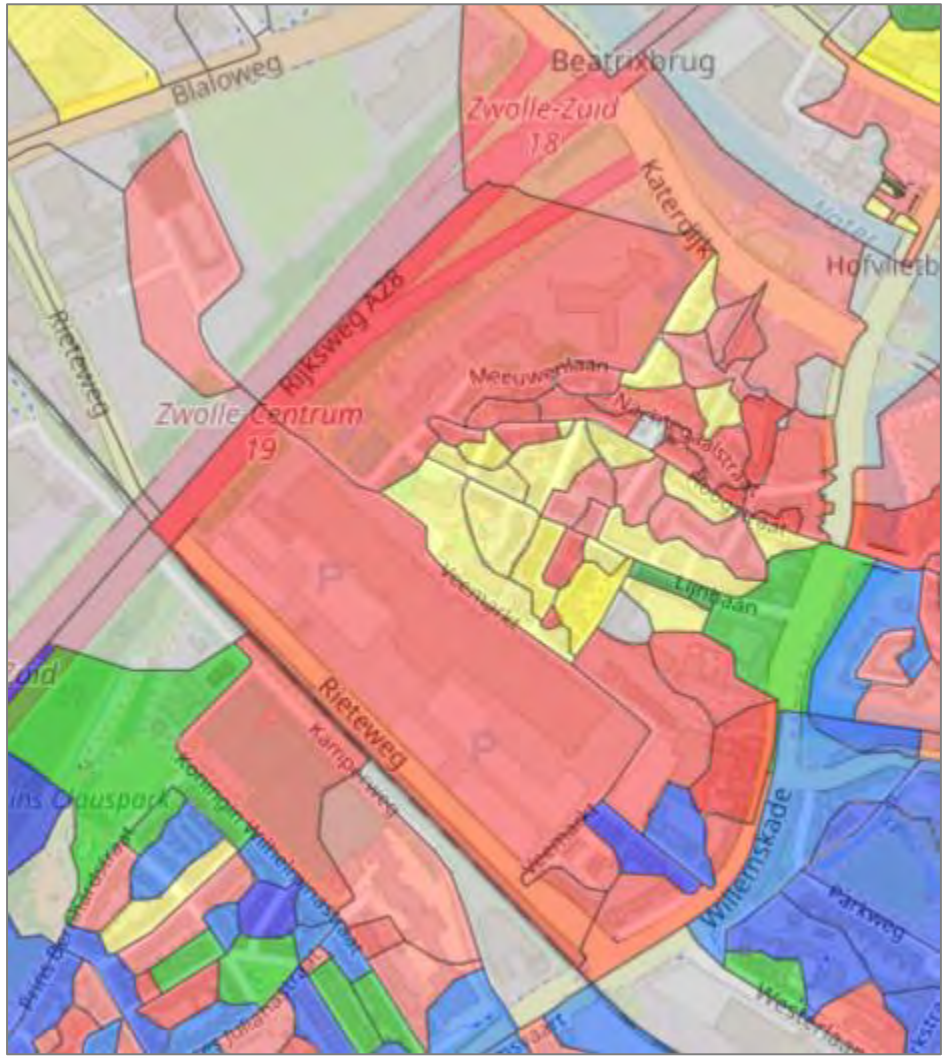
Alle ontwikkelingen zorgen er voor dat de Nieuwe Veemarkt haar positie van vroeger terugpakt en de allure van vroeger terugkrijgt: een eigenzinnige, kleurrijke, ondernemende wijk, waar alle Zwollenaren graag komen.

De ondernemende en eigenzinnige geest van vroeger is nooit weg geweest. De Nieuwe Veemarkt is geen nieuwbouw wijk zonder ziel. Het is een doorleefde stadsbuurt met een onderscheidend karakter. En dit wordt weer zichtbaar en voelbaar. Voor mensen binnen én buiten de Nieuwe Veemarkt.

Kortom: De Nieuwe Veemarkt brengt het iconische karakter uit het verleden terug en zet zich weer op de kaart als dé place to be in Zwolle.

Op de ontwikkellocatie van de Nieuwe Veemarkt wordt nu nog nauwelijks gewoond. In de Kamperpoort wonen vooral mensen met een rode leefstijl. Daarnaast zijn ook de gele en groene bewoners goed vertegenwoordigd. Blauwe bewoners zien we hier nauwelijks.





Doelgroepen Nieuwe Veemarkt – huidige situatie

Bureau Buhrs

Focus doelgroepen Nieuwe Veemarkt

- 3-generatiebuurt
  - Stadsmensen van alle leeftijden, met accent op starters, tweeverdieners met een jong/startend gezin, empty nesters en 75+'ers.

- … met stedelijk georiënteerde mensen

- … passend bij de BSR-kleuren rood en geel

Leven en laten leven

Van belang:
Vrijheid, eigen gang gaan, diversiteit, afwisseling, sfeer en jezelf durven/kunnen zijn.

Kiest zijn buurt bij voorkeur op:
De kwaliteit van de woning en de ligging t.o.v. de stad. Geen voorstander van allerlei verplichtingen, regels en afspraken.

Leefomgeving:
Levendig, gemengd en niet burgerlijk. Iconisch of karakteristiek. Heterogeniteit zowel fysiek als sociaal. Hoge mate van functiemenging. Stedelijk (of juist landelijk). Jezelf zijn.

Toegevoegde waarde voor Nieuwe Veemarkt:
Eigenzinnige bewoners. Aanjagers van creatief ondernemen en bouwen, open voor anderen (bezoekers en bewoners), geïnteresseerd in klimaatpositieve aanpassingen in de openbare ruimte.

Bewoners uit de rode belevingswereld

Gezelligheid met buren

Van belang:
Sociaal contact, betrokkenheid, warmte, gezelligheid, vriendschap.

Kiest zijn buurt bij voorkeur op:
Het karakter: gezelligheid, pleintjes etc. Vindt het belangrijk dat de bewoners open staan voor elkaar en dat er ruimte is voor verbinding.

Leefomgeving:
Gezelligheid, saamhorigheid. Sociale contacten in de buurt. Kindvriendelijk. Woonwijk met verschillende gezinsfasen.

Toegevoegde waarde voor Nieuwe Veemarkt:
Zorgen voor de verbinding tussen het 'losse zand' van de eigenzinnige bewoners. Zorgen voor het gevoel van community, zijn geen voortrekkers van het creatieve proces maar staan wel open voor de uitwerking ervan. Vinden aanwezigheid van niet-bewoners in de wijk gezellig en positief. Wonen al veel in 'de oude' Kamperpoort en kunnen zo de Kamperpoortse een beetje meenemen naar de Nieuwe Veemarkt.

Bewoners uit de gele belevingswereld

Kernpropositie Nieuwe Veemarkt

- De Nieuwe Veemarkt wordt een centraal gelegen, veelkleurige en eigenzinnige stadsbuurt met veel groen en water en een iconisch karakter, passend bij het cultuurhistorisch verleden. Van oudsher een plek van ontmoeten, reuring en handel, dat opnieuw tot leven wordt gebracht in deze toekomstgerichte stadsbuurt met een patchwork aan buurtjes met wonen en andere functies. Bestaande en nieuwe bewoners zijn hiervan trots onderdeel en ontvangen andere Zwollenaren gastvrij.

Levendig

Brandsheet Noorderkwartier

Bureau Buhrs

Brandsheet Noorderkwartier | beknopt

Kernkwaliteiten:

- Functiemix | wonen, werken, cultuur, winkels
- Mix van architectuur & stedenbouw | Historisch en modern erfgoed
- Singelstructuur| singelpark, monumentale bomen, singel en gracht
- Stedelijke lusten
- Gemengde woonsferen | Dieze en Noordereiland, twee woonsferen ontmoeten elkaar

Merkwaarden:

- Kwaliteit | Architectuur, voorzieningen, infrastructuur
- Genieten | Heerlijk wonen
- Dynamisch | Levendig, ontmoeten
- Verbinding | Verweving binnen de wijk, de stad en regio

Woonsfeer:

Comfortabel wonen midden in de levendige stedelijke dynamiek

Doelgroepen:

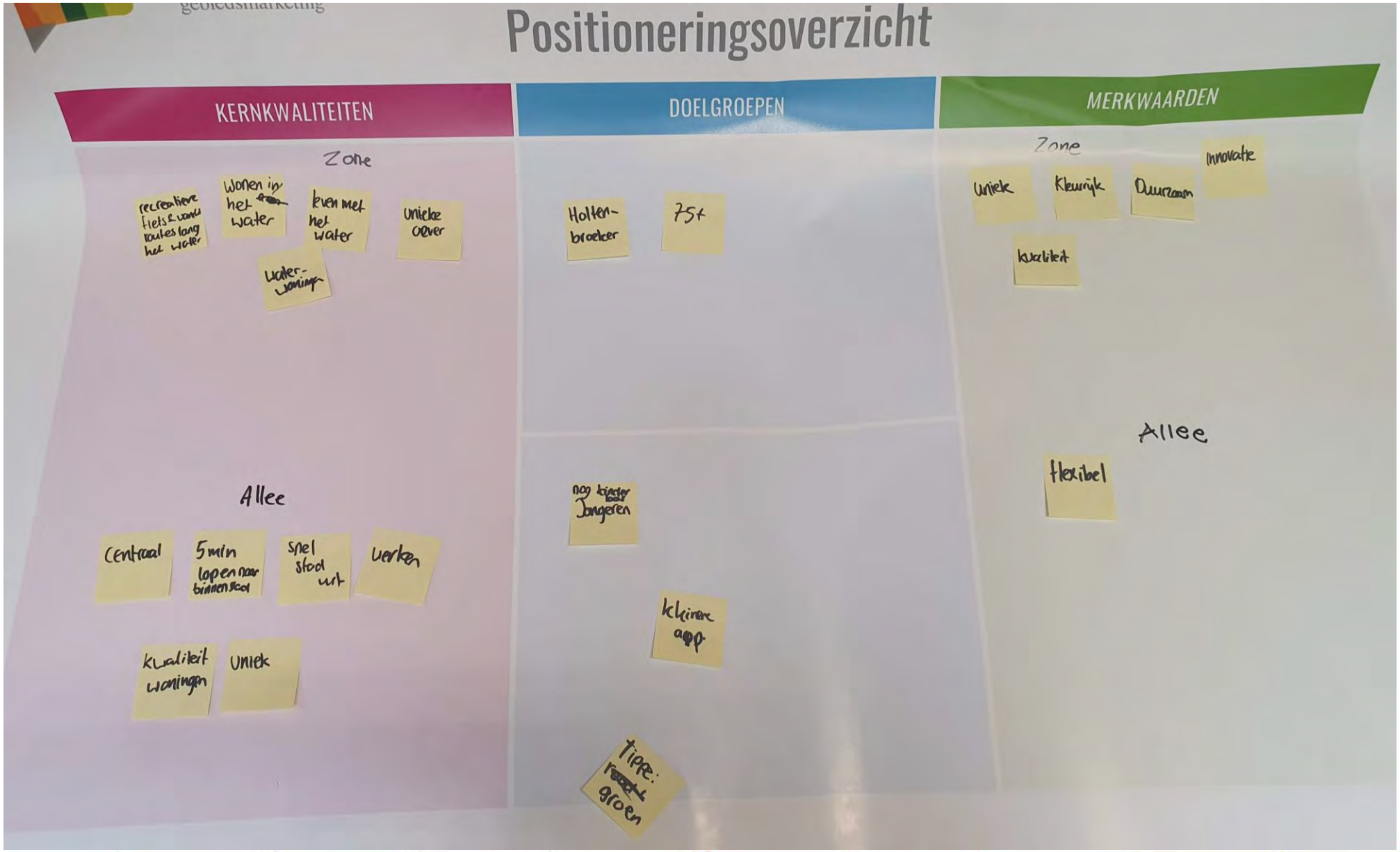
Demografisch gemengd: starters, jonge stellen, gezinnen, senioren.

BSR: Afwisseling van stijlen en sferen biedt ruimte voor blauw (nu veel aanwezig op Noordereiland), rood (grootste groep in centrum) en geel (grote groep in Dieze).

Compact

Brandsheet Zwartewaterallee

Bureau Buhrs



Ingevuld positioneringsvel Zwartewater zone / allee

Bureau Buhrs

Kernkwaliteiten en merkwaarden Zwartewaterallee

Kernkwaliteiten

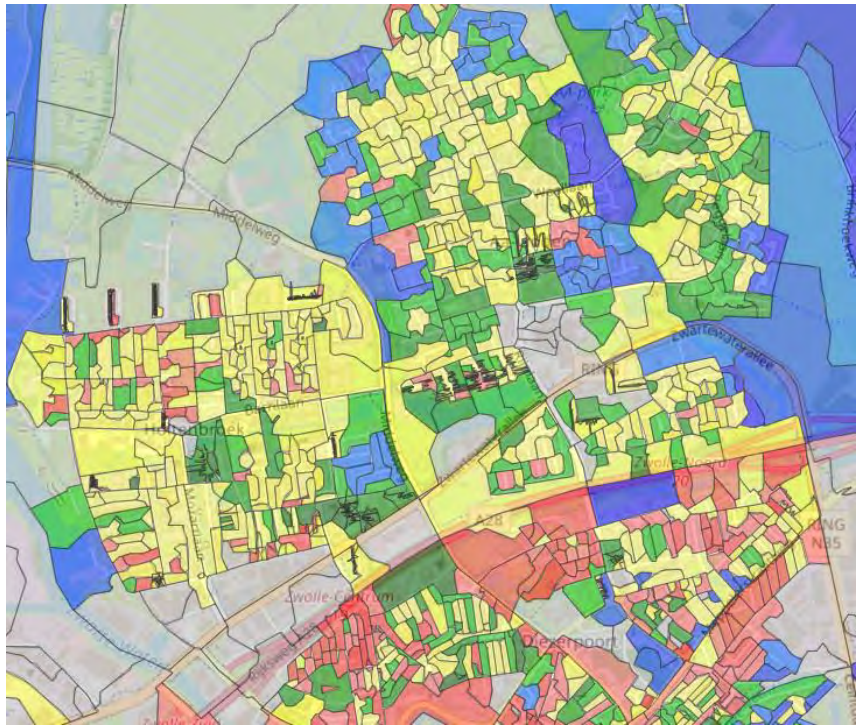
- Mixed use | gebied met wonen, kantoren en onderwijs
- Stedelijk groen | aangesloten op stad en landschap
- Sociaal-Maatschappelijk netwerk | onderwijsvoorzieningen, zorgvoorzieningen
- Ligging nabij het centrum

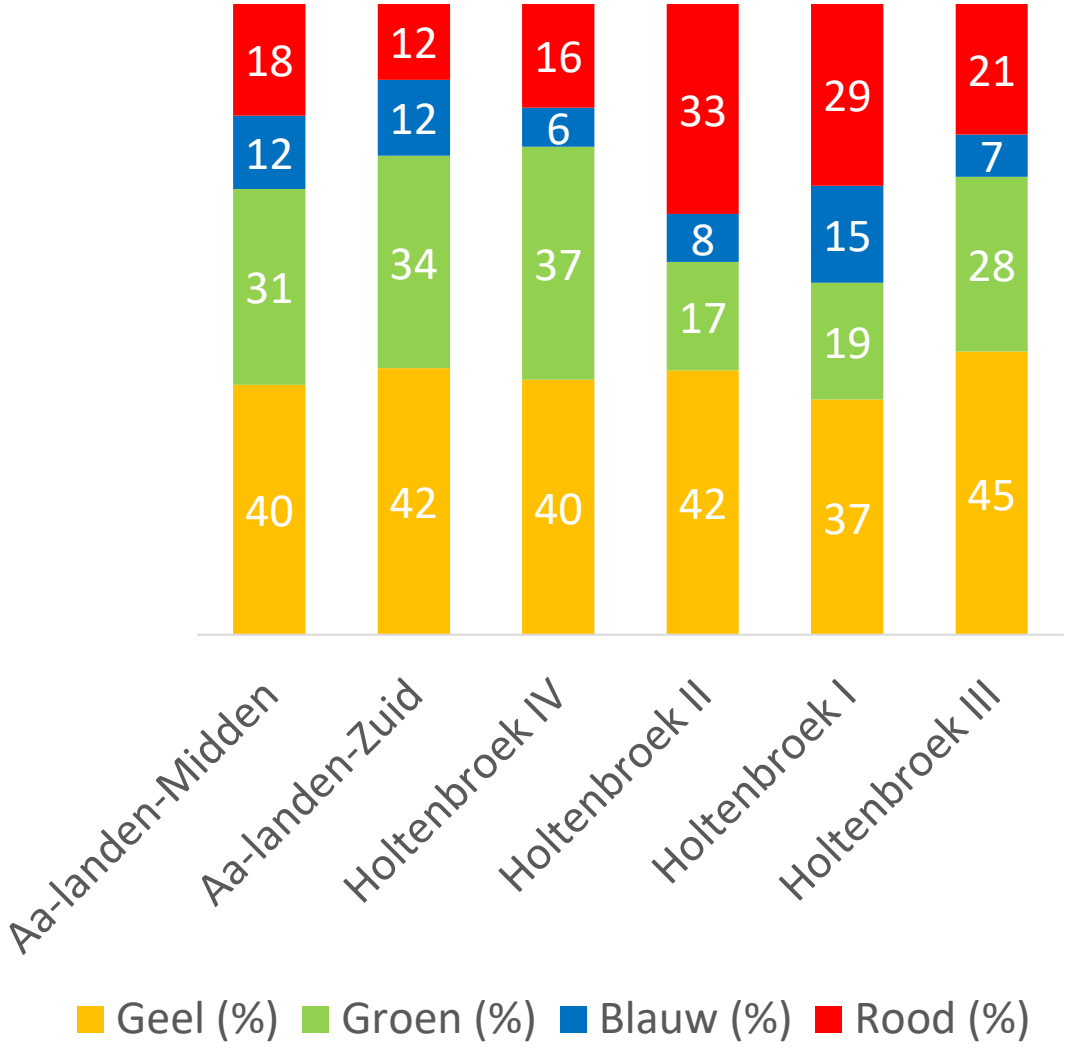
Merkwaarden

- Kleurrijk | diversiteit
- Verbindend | katalysator omgeving, doorstroom, adaptief, tussen bewoners en binnen de stad
- Dynamisch | levendig, ontmoeten
- Compact

Woonsfeer

Compact wonen in gemengde stadswijk met een levendige omgeving





In de buurten rondom de Zwartewaterzone en -allee wonen nu opvallend veel mensen met een gele leefstijl. Daarnaast zien we ook veel groene bewoners in Holtenbroek III, IV en Aa-landen Midden en Zuid, en veel rode bewoners in Holtenbroek I en II.

Doelgroepen Zwartewater – huidige situatie

Bureau Buhrs

Doelgroep Zwartewaterallee

Mensen van verschillende leeftijden & culturen, met focus op

- 1- en 2-persoonshuishoudens
- Starters en empty nesters
- Gele leefstijl, vanuit een open houding naar samenleven met veel verschillende mensen in verschillende levensfases. Daardoor zullen ook andere groepen (rood en groen) zich welkom voelen.
- Doorstromers vanuit Holtenbroek en Aa-landen

- Plus: scholieren, ondernemers, start-ups & grown-ups

Kernpropositie Zwartewaterallee

- In de Zwartewaterallee is het compact stedelijk wonen in gestapelde woonmilieus met levendige plinten. Hier woon je midden in de stad en wordt het centrum, de omliggende woonwijken en haar diversiteit aan bewoners met elkaar verbonden. Het stedelijke groen en verschillende functies zorgen voor een gemengde stadswijk waar je elkaar ontmoet.

Werelds

Brandsheet Zwartewaterzone

Bureau Buhrs

Brandsheet Zwartewaterzone | beknopt

Kernkwaliteiten:

- Rijke historie | transportas in Hanzetijd/Gouden Eeuw, scheepstimmerwerven, houtzagerijen, boerderijen
- Wonen aan, met en in het water | waterwoningen
- Recreatieve fiets & wandelroutes langs het water
- De groene oevers

Merkwaarden:

- Uniek | innovatief
- Kwaliteit
- Verbinden(d)
- Werelds
- Duurzaam

Woonsfeer:

Innovatief wonen aan, met en in het water

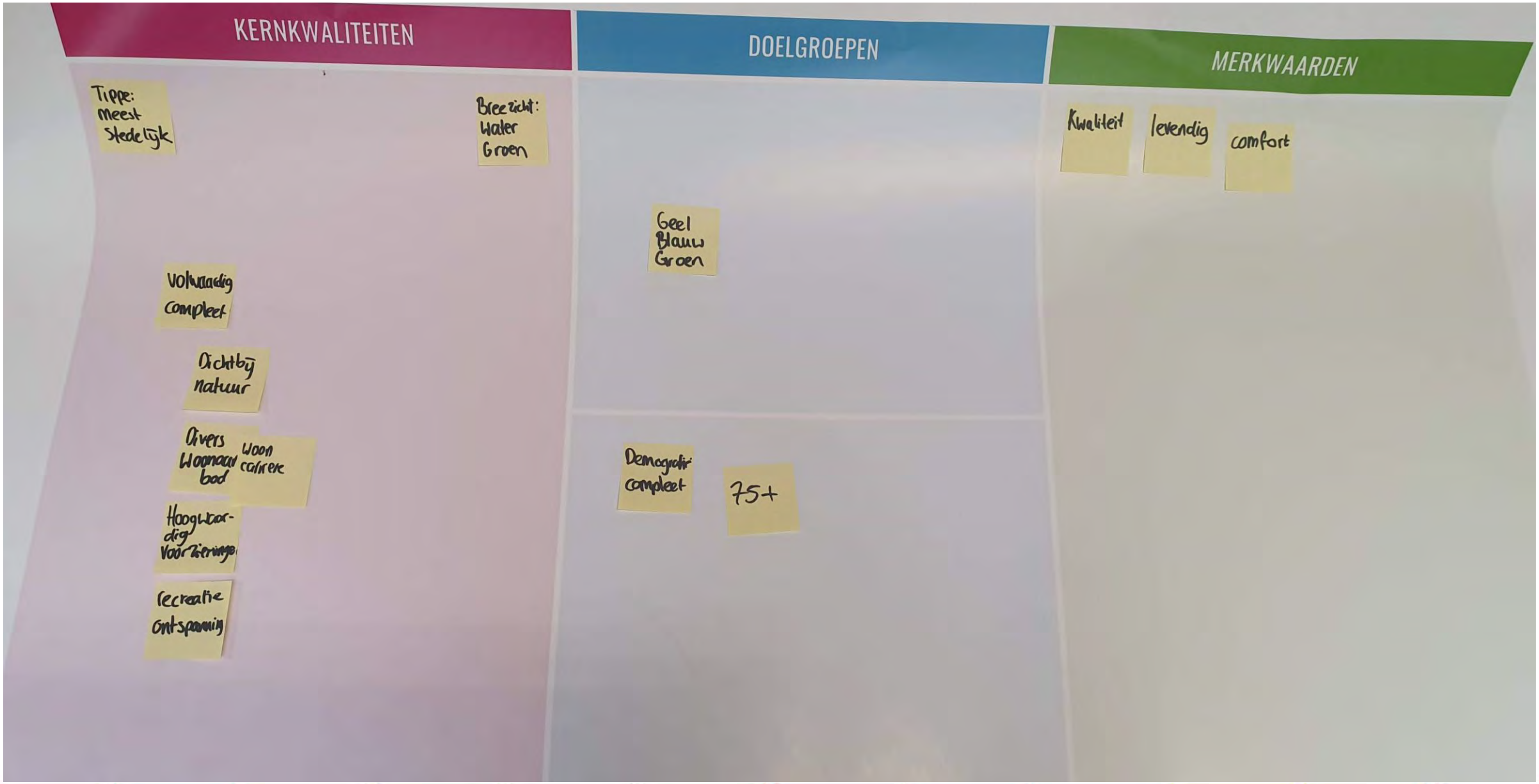
Doelgroep:

Op basis van stedenbouwkundig ontwikkelplan ruimte voor alle BSR-kleuren

Comfortabel

Brandsheet Stadshagen

Bureau Buhrs



Ingevuld positioneringsvel Stadshagen

Bureau Buhrs

Kernkwaliteiten en merkwaarden Stadshagen

Kernkwaliteiten:

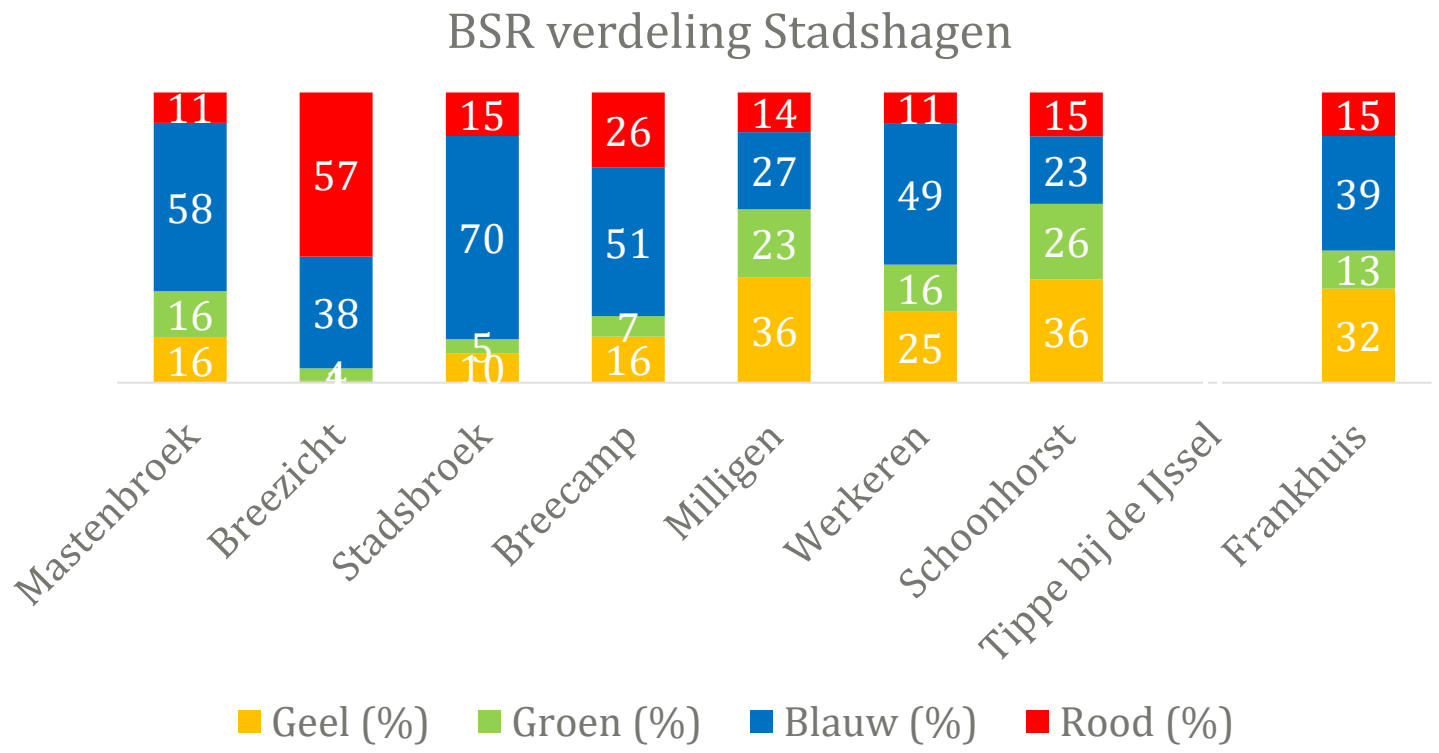
- Variatie in woningaanbod |wooncarrière maken
- Dichtbij natuur | water, groen
- Hoogwaardige voorzieningen
- Veel recreatiemogelijkheden | ruimte voor ontspanning, aanbod

Merkwaarden:

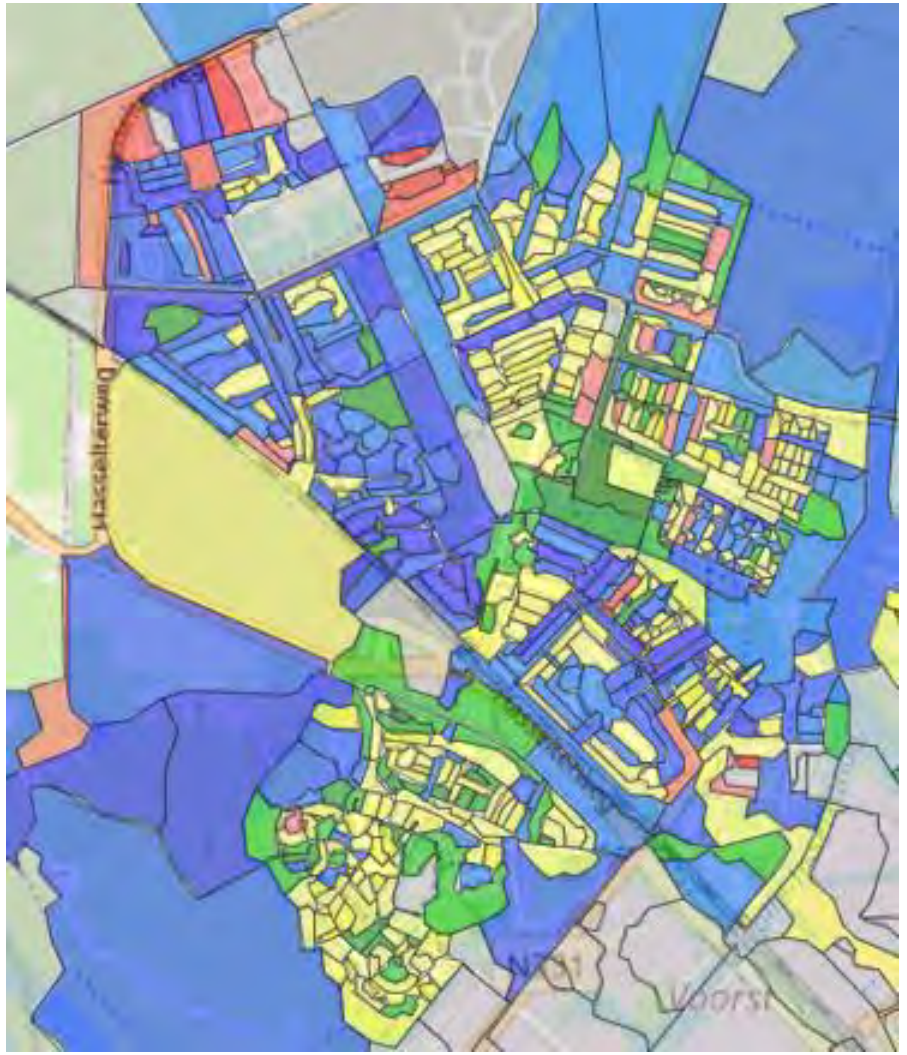
- Kwaliteit
- Levendig
- Comfort
- Betrokken | actieve wijk

Woonsfeer:

Levendige woonwijk



In Stadshagen zien we veel buurten waar de blauwe leefstijl dominant is. Daarnaast vinden gele bewoners hun plek goed in Milligen en Schoonhorst. Breezicht valt op vanwege het grote aandeel rode bewoners. De Tippe is nog een onbeschreven blad.



Doelgroepen Stadshagen – huidige situatie

Bureau Buhrs

Focus doelgroepen Stadshagen

- BSR: Geel + Blauw + Groen
  - Breezicht voor blauw
  - De Tippe voor groen

- Demografisch: primair gezinnen, ook ruimte voor empty nesters en 75-plussers

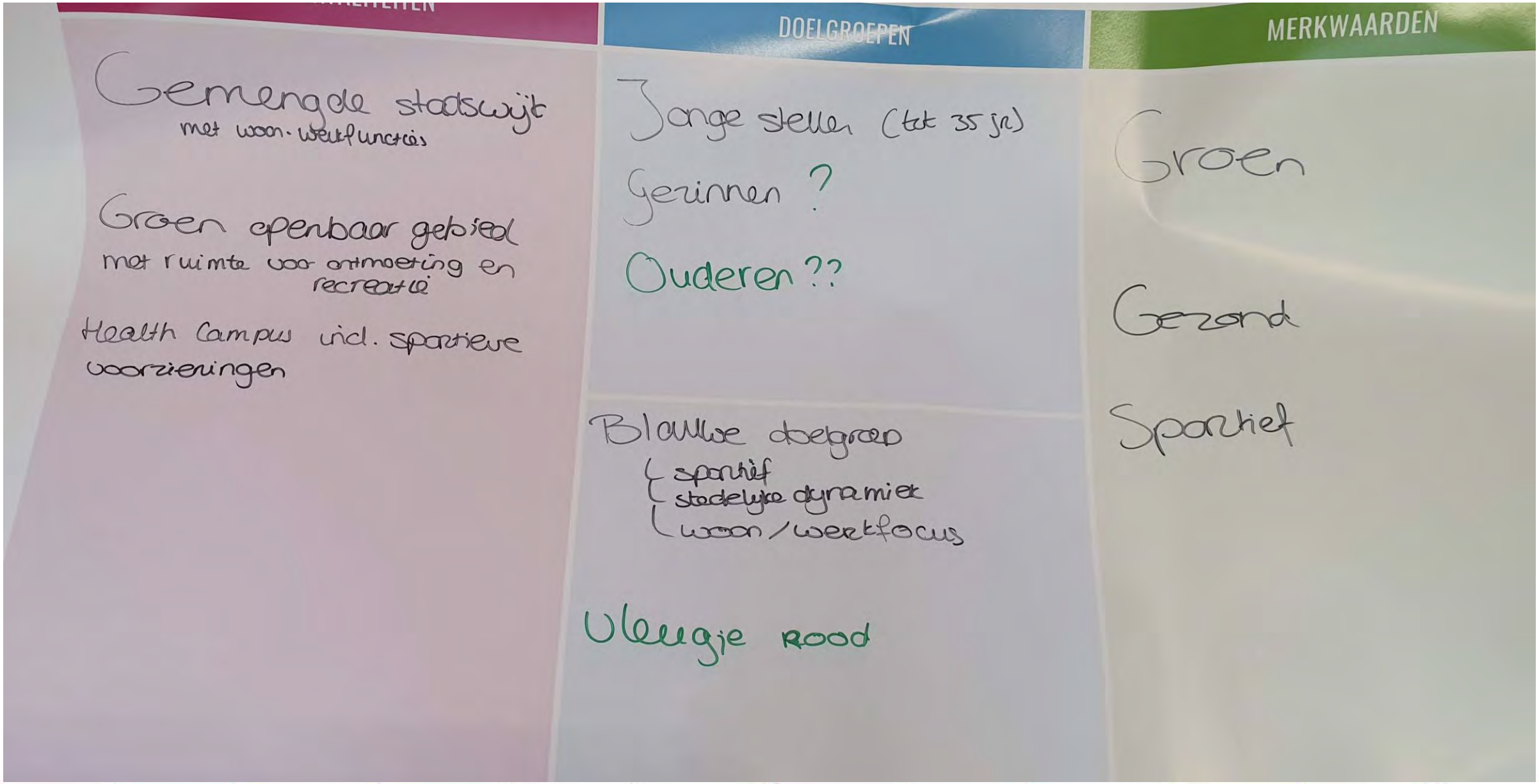
Kernpropositie Stadshagen

- Wonen in Stadshagen is wonen in een volwaardige, betrokken en levendige woonwijk. Met de hoogwaardige voorzieningen, nabijheid van natuur, de ruimte voor recreatie en ontspanning, en de variatie in woningaanbod is het hier comfortabel leven voor jong en oud.

Gezondheid

Brandsheet Oosterenk

Bureau Buhrs



Ingevuld positioneringsvel Oosterenk

Kernkwaliteiten en merkwaarden Oosterenk

Kernkwaliteiten:

- Gemengde stadswijk met woon-, werk- en zorgfuncties
- Health Campus, kenniscentrum voor zorginnovatie
- Ligging aan groen achterland, met ruimte voor ontmoeting en recreatie
- Sportieve voorzieningen

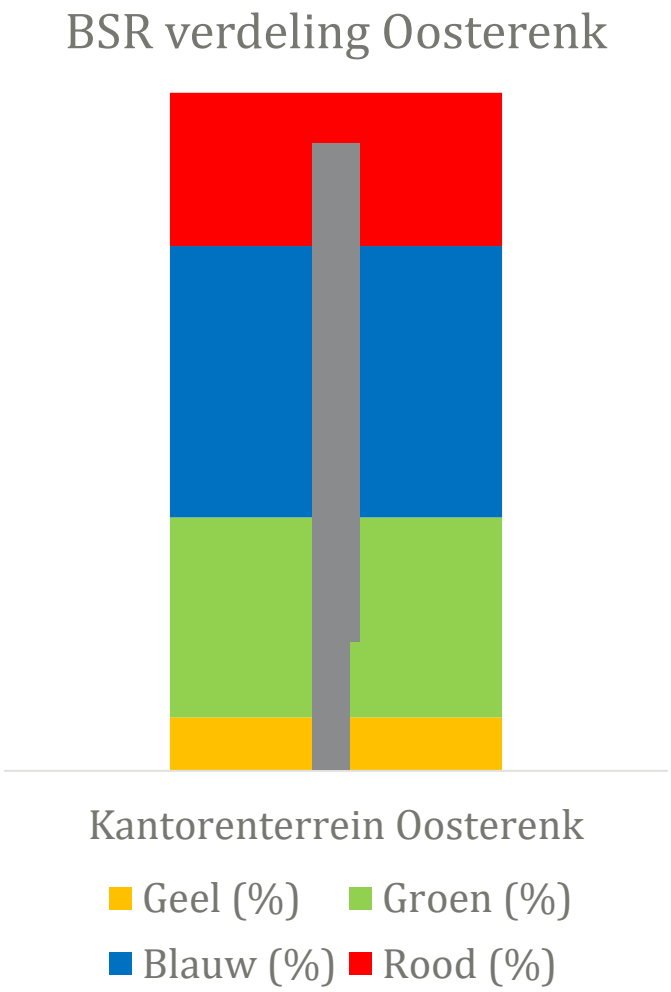
Merkwaarden:

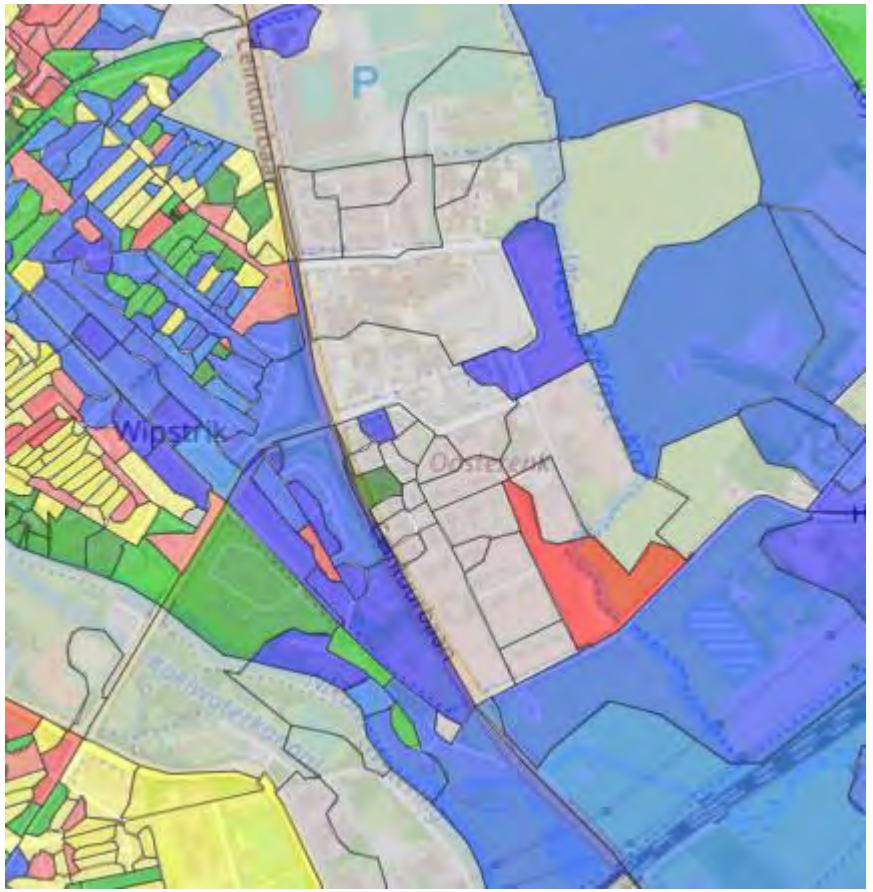
- Groen
- Gezond
- Sportief
- Innovatief

Woonsfeer:

Dynamische stadswijk met woon-, werk- en zorgfuncties

In Oosterenk wordt nu nog relatief weinig gewoond – er zijn op dit moment 190 huishoudens in de wijk. 40% van deze huishoudens heeft een blauwe leefstijl, gevolgd door 30% groen en 23% rood. Gele bewoners zien we hier nauwelijks.





Doelgroepen Oosterenk – huidige situatie

Bureau Buhrs

Focus doelgroepen Oosterenk – BSR

- BSR Blauwe doelgroep
  - Deze groep past het beste bij Oosterenk door de focus op sportieve prestatie en innovatie, en de mogelijkheid van combineren van werk en wonen. Daarnaast is er op Oosterenk ruimte voor hoogwaardige appartementencomplexen met luxe extra's zoals een inpandige sportschool. Bovendien is er ruimte voor de auto en zijn er goede uitvalswegen naar de snelweg. Dat is voor de auto-gerichte Blauwe bewoner een sterk pluspunt, dat bij andere ontwikkelgebieden in Zwolle minder sterk aanwezig is.
  - Eerder is ook gesproken over de mogelijkheid van het richten op de oranje doelgroep in Oosterenk. Om deze doelgroep goed te bedienen, is het belangrijk dat er ruimte is voor gezelligheid, ontmoeting en verbondenheid. In de sterk bebouwde en stenige omgeving van Oosterenk moet er veel aangepast worden om deze doelgroep zich thuis te laten voelen, vooral in vergelijking met andere gebieden die gelijktijdig in Zwolle worden ontwikkeld zoals de Nieuwe Veemarkt.

Focus doelgroepen Oosterenk – demografisch

- Demografisch:
  - Jonge stellen, tot 35 jaar
  - Gezinnen
  - Ouderen

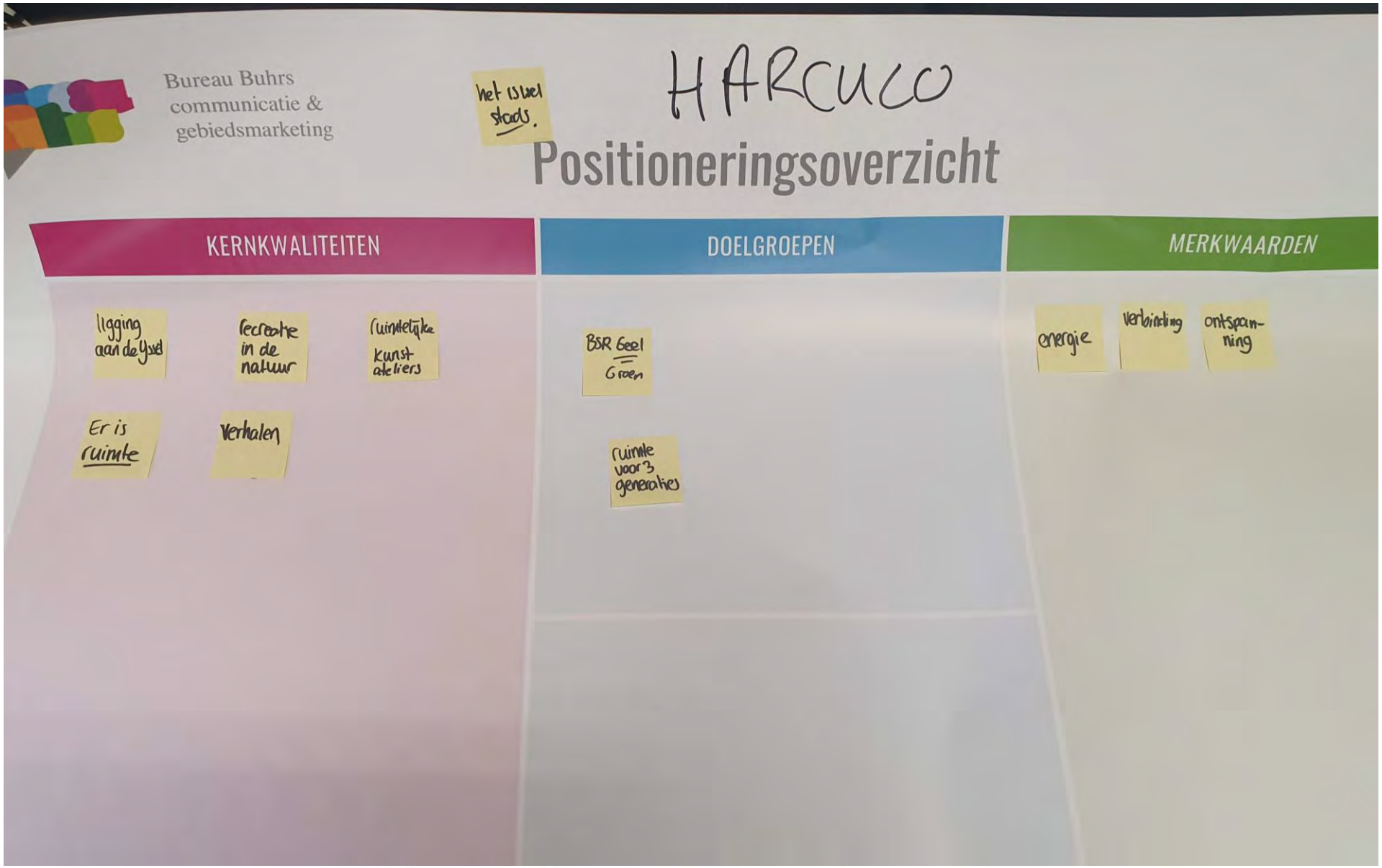
Kernpropositie Oosterenk

- Wonen in Oosterenk staat voor wonen in een gezonde, dynamische en innovatieve stadswijk met een mix aan woon-, werk- en zorgfuncties. De Health Campus en het groene achterland maakt Oosterenk een leefomgeving waar sport, recreatie, gezondheid en innovatie centraal staan. In Oosterenk heb je zicht op de stad en het groene landschap.

Energiek

Brandsheet Harculo

Bureau Buhrs



Ingevuld positioneringsvel Harculo

Kernkwaliteiten en merkwaarden Harculo

Kernkwaliteiten:

- Historie | energiecentrale, verhalen, hergebruik, leven op het erfgoed
- Ligging aan de IJssel
- Recreatie rondom natuur | natura 2000 gebied | toekomstige pleisterplaats
- Culturele hotspot
- Ruimtelijke omgeving

Merkwaarden:

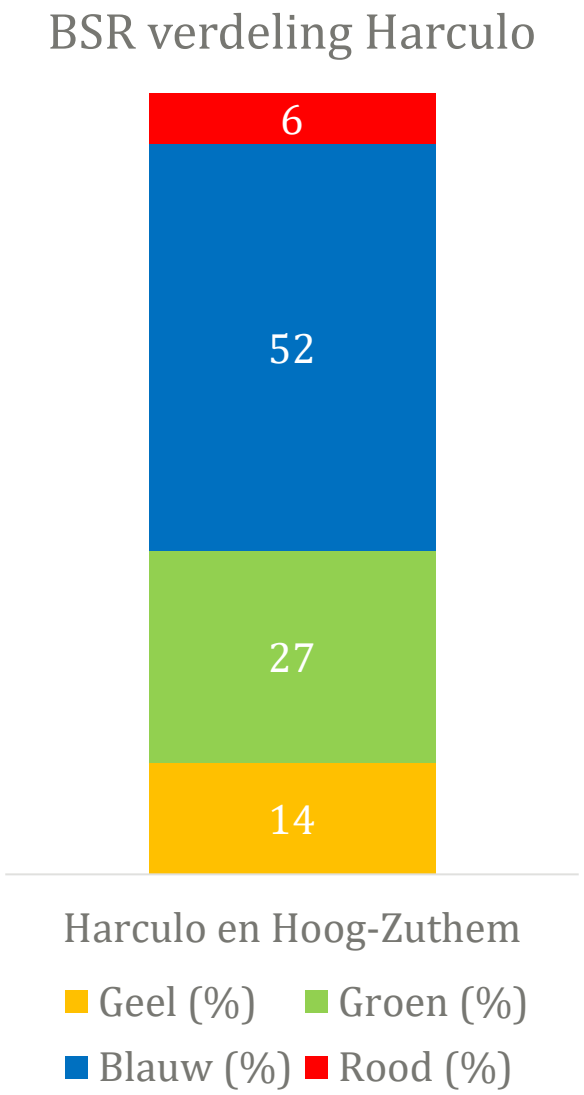
- Energiek | creativiteit
- Verbinding | met mens en natuur
- Ontspanning | tot rust te komen in het groen
- Kleinschalig

Woonsfeer:

Energieke stadswijk

Op de ontwikkellocatie van Harculo wordt nu nog niet gewoond.

De buurt ‘Harculo en Hoog-Zuthem’ kent een groot aandeel bewoners met een blauwe of groene leefstijl.





Doelgroepen Harculo – huidige situatie

Bureau Buhrs

Doelgroepen Harculo

- BSR: Geel met vleugje rood

- Demografie: ruimte voor 3 generaties

Kernpropositie Harculo

- Wonen in Harculo is energiek wonen op een aantrekkelijke plek aan de IJssel, waar mens en natuur met elkaar worden verbonden. Op het erfgoed van de oude energiecentrale met haar verhalen, ontstaat een nieuw woonmilieu met kleinschalige buurtjes, in een culturele hotspot. Hier is ruimte voor ontmoeting, creativiteit, ontspanning en recreatie.

Bureau Buhrs

[redacted]

Gemeente Zwolle
T.a.v. [redacted]
Postbus 10007
8000 GA Zwolle

[redacted] Vastgoed bv - vestiging Zwolle
[redacted] Zwolle
telefoon [redacted]
zwolle@slokkervastgoed.com
www.slokkervastgoed.com

datum:
15 februari 2018

betreft:
Voorstel samenwerking Gemeente Zwolle/ [redacted] Vastgoed bv
Plangebied [redacted] Zwolle

behandeld door:
de [redacted]
e-mail: [redacted]

uw referentie:
5221

onze referentie:
Z11-JWZ/TIJ

Geachte he[redacted]

In overleg met d[redacted] sturen wij u hierbij onze motivatie toe voor een samenwerking ten aanzien van de ontwikkeling van plangebied [redacted].

Aanleiding
In het tweede kwartaal van 2017 heeft [redacted] Vastgoed (SV) de gemeente Zwolle (gemeente) op de hoogte gebracht van de aankoop door SV van het kantoorpand aan de [redacted] te Zwolle (Deelplan 1). SV heeft toen tevens aan de gemeente aangegeven de mogelijkheden te willen onderzoeken het pand op korte termijn te amoveren en in goed overleg met de gemeente te komen tot een nieuwe invulling met woningbouw op de locatie (80-100 eenheden) en een beperkt gedeelte kantoor/maatschappelijke functie. Hiervoor is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.

Daarbij heeft SV aangegeven dat het voor de ontwikkeling op haar terrein essentieel zou zijn ook invloed te hebben op en betrokken te zijn bij de plannen voor het parkeerterrein (Deelplan 3) aan de overzijde van de [redacted].

De tweede helft van 2017 is benut voor het opstellen van een door partijen gedragen startnotitie en de ondertekening van een intentieovereenkomst 'herontwikkeling [redacted] te Zwolle'.

Daar vloeiden twee acties uit voort:
- SV deed een stedenbouwkundige verkenning voor haar perceel. Beantwoording van in de startnotitie opgenomen vragen stonden daarbij centraal.
- De gemeente verrichtte een stedenbouwkundige studie naar de ontwikkeling van de [redacted] en omgeving (Plangebied). Het was daarbij de bedoeling dat die studie ook kaders 'meegaf' voor de [redacted] (Deelplan 1).

De stedenbouwkundige verkenning en studie kwamen in een iteratief proces tot stand in onderlinge afstemming. Deze verkenning beperkte zich dus niet tot het perceel van SV alleen, maar de locatie werd uitdrukkelijk geplaatst in de context van een groter stedenbouwkundig Plangebied.

Resultante is de nu voorliggende notitie [redacted] Stedenbouwkundige Verkenning '. In de bijlage bij voorliggende brief zijn de vier te onderscheiden deelgebieden binnen het Plangebied globaal aangeduid.

Doel
Doelstelling is een hoogwaardig stedenbouwkundig woongebied- en verblijfgebied te creëren, waarbij verder wordt gekeken dan de huidige eigendomsgrenzen. Een integrale aanpak dus. Waarbij zogenaamde 'pareltjes' , waaronder bijvoorbeeld een beoogde Groene Wig tussen deel gebied 1 en 2 de binnenstad zou kunnen gaan verbinden met het woonmilieu van de Diezerpoort. Waar het parkeerterrein (Deelplan 3) grotendeels autovrij wordt. Tevens is het de ambitie om het parkeren in het Plangebied zoveel mogelijk half- of geheel verdiept aan te leggen.

Wat hebben we daar voor nodig
Deze wensen vragen om een integrale oplossing, waarbij onderlinge afhankelijkheid in stedenbouwkundig, financieel opzicht en qua planning in de tijd, ontstaat.
De groene Wig projecteren op Deelplan 1 heeft invloed op de bebouwingsmogelijkheden aldaar en komt de bouwmogelijkheden op Deelplan 2 ten goede. De start van realisatie op Deelplan 2 zal vanwege het meer complexe huidige gebruik (aanwezige woonwagens en tafeltennis vereniging) nog een tijdje op zich laten wachten. De grondwaarde van Deelplan 3 en 4 kunnen bijdragen aan de extra kosten voor bebouwd parkeren, welke ontstaan bij de verdere uitwerking van bijvoorbeeld Deelplan 3. Daar zullen parkeerplaatsen gaan verdwijnen. De kwaliteit en ambities voor de opstalontwikkeling op Deelplan 1 zijn weer sterk afhankelijk van de invulling van Deelplan 3.

In Deelplan 2 hebben Campanile hotels en DeltaWonen naast de gemeente bezit. Afgesproken is dat SV met deze eigenaren contact op zal nemen. In het geval van DeltaWonen gaat het dan om nadere afspraken te maken voor stukje sociaal woningbouwprogramma. In het geval van het hotel gaat het om de verhuisgeneigdheid van het hotel naar een andere passende plek in de stad.

Gemeente en SV starten nu met het maken van het integraal ontwikkelingsplan voor het Plangebied en kunnen in het kader daarvan nu reeds starten met de daadwerkelijke realisatie van de eerste fase op Deelplan 1. SV zal dan spoedig kunnen starten met de sloop van het huidige kantoorpand.
De overige delen van de integrale ontwikkeling kunnen dan naar gelang de mogelijkheden op termijn eerder of later starten.

Het voorstel van [redacted] Vastgoed is:
Uitkomst van de verkenningen is dat partijen elkaar nodig hebben om elkaars ambities in het Plangebied waar te kunnen maken. SV is als initiatiefnemer en eigenaar van een bepalend perceel en opstallen (Deelplan 1) , bereid in samenwerking met de gemeente daar energie en middelen in te steken om de integrale ambitie ook mogelijk te maken.

Daartoe stelt SV voor om de samenwerking voor het Plangebied dan ook te formaliseren en nadere afspraken daarover in een overeenkomst tussen Gemeente en [redacted] Vastgoed bv vast te leggen. Deze voorgestelde wijze van samenwerking publiek / privaat, dus 1 op 1, bevordert ook de broodnodige versnelling van de binnenstedelijke woningbouwproductie.

Graag gaan wij met u in gesprek over het vervolgtraject.

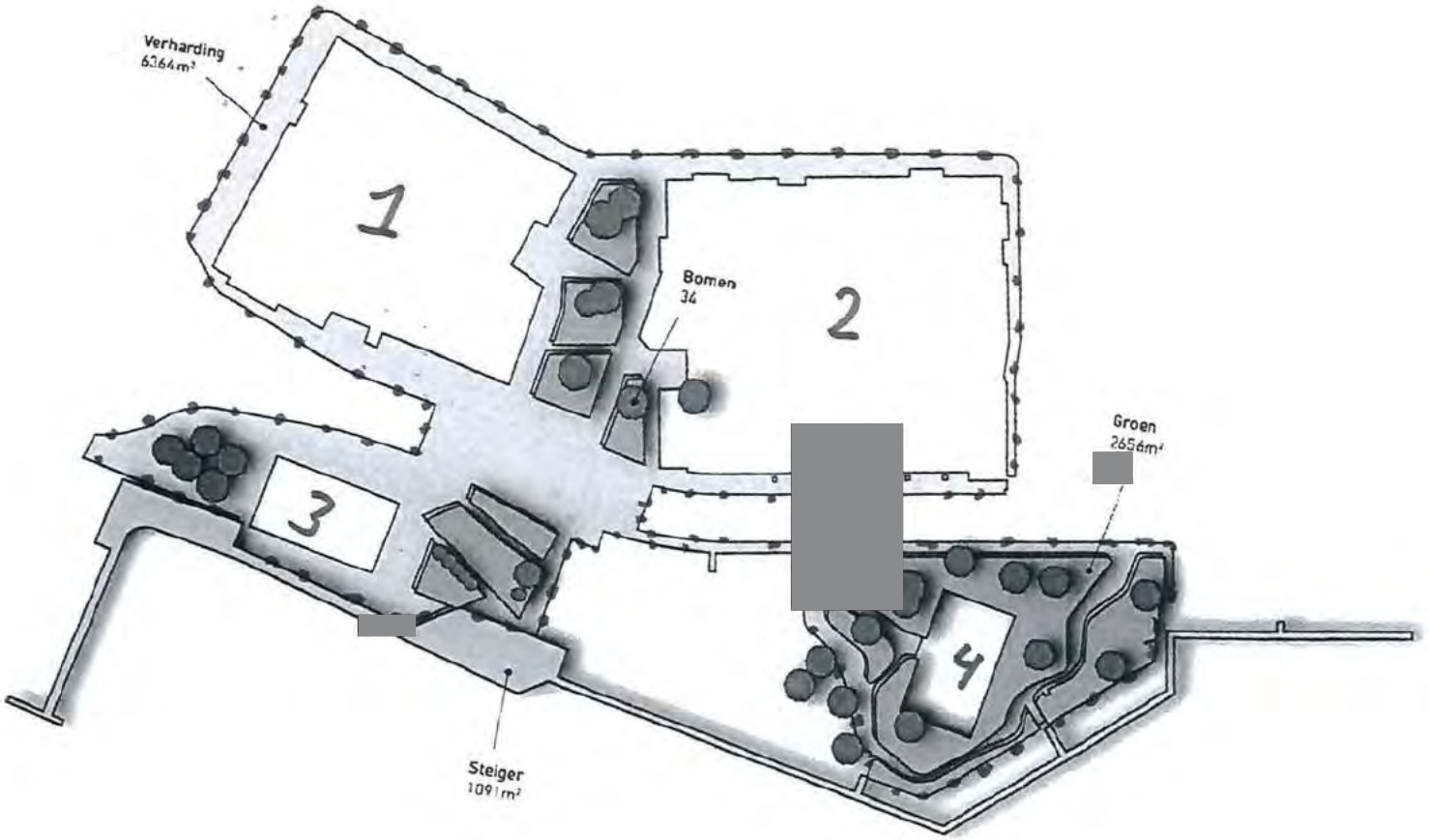
Met vriendelijke groet,

[redacted]

Bijlage: Kaartje Plangebied 6 feb 2018
Memorandum Lexence 7 feb 2018

cc. Mvr. [redacted]

Plangebied met Deelplannen



MEMORANDUM

Aan:	[redacted] Vastgoed B.V. de heer [redacted]
Plaats, datum:	Amsterdam, 7 februari 2018
Ons kenmerk:	/39368/5683239.1
Betreft:	Verwerving en ruil percele[redacted]e Zwolle
Afzender:	[redacted]teeghs, advocaten
Telefoon:	Fax: E-mail:
[redacted]	[redacted] [redacted]

Geachte heer [redacted]

In aansluiting op hetgeen wij eerder bespraken, bericht ik [redacted] Vastgoed B.V. ([redacted]er") als volgt met betrekking tot de samenwerking met de gemeente Zwolle (de **"Gemeente"**) bij de herontwikkeling van d[redacted]e te Zwolle en de verwerving en ruil van percelen in dat kader.

1 INLEIDING - CONCLUSIE

1.1 [redacted] is eigenaar en initiatiefnemer van een beoogde herontwikkeling van het perceel aan de [redacted] te Zwolle (het **"Perceel"**). De Gemeente heeft al een fictieve stedenbouwkundige studie verricht voor het omliggende gebied. Uit hoofde van een Intentieovereenkomst tussen [redacted] en de Gemeente d.d. 2 oktober 2017 werken partijen (a) aan een nadere uitwerking van de stedenbouwkundige visie en (b) nadere afspraken voor hun samenwerking.

1.2 De voorliggende vraag is of [redacted]r en de Gemeente onderhandse afspraken kunnen maken over de verwerving door [redacted]r van gronden van de Gemeente nabij het Perceel - waarmee het (her)ontwikkelingsgebied wordt uitgebreid - zonder dat hiervoor een openbare inschrijving dan wel andere aanbesteding hoeft plaats te vinden.

1.3 Het voorgaande is van belang onder meer vanwege de omstandigheden dat (i) het Perceel op basis van het voorliggende stedenbouwkundige wensbeeld gedeeltelijk wordt ingericht als openbaar gebied; (ii [redacted]er derhalve op het Perceel niet het commercieel [redacted] plan kan realiseren; en ([redacted]er daarvoor - gedeeltelijk - gecompenseerd kan worden middels (her)ontwikkeling van nabijgelegen gronden in eigendom van de Gemeente. Voorts (iv) draagt de (her)ontwikkeling van die nabijgelegen gronden bij aan het stedenbouwkundig wensbeeld dat de Gemeente voor ogen heeft van de omgeving.

1.4 Wij zijn voorshands van mening dat onder voornoemde omstandigheden [redacted]r en de Gemeente onderhandse afspraken kunnen maken over de verwerving door [redacted]r van gronden van de Gemeente zonder een openbare inschrijving of aanbesteding. Dat lichten wij hierna graag.

2 DE GEMEENTE ALS CONTRACTSPARTIJ

2.1 Uitgangspunt is dat een gemeente privaatrechtelijke rechtshandelingen vrijelijk kan aangaan en derhalve ook gronden in haar bezit vrijelijk kan verkopen en daartoe overeenkomsten met marktpartijen aan kan gaan. Er kunnen echter wel enige "beperkingen" gelden indien een gemeente als privaatrechtelijke contractspartij optreedt:

a. een gemeente is niet altijd vrij in de keuze voor een contractpartner, daarvan is bijvoorbeeld sprake indien het aanbestedingsrecht toepassing vindt;
b. een gemeente mag geen selectief voordeel verschaffen en op die manier staatssteun verlenen;
c. een gemeente dient zich te houden aan de Algemene beginselen van behoorlijk bestuur (**"abbb"**); en
d. een gemeente dient rekening te houden met de zogenaamde doorkruisingsleer.

2.2 Laatstgenoemde doorkruisingsleer houdt in, kort gezegd, dat een gemeente sommige contractuele afspraken niet mag maken omdat (i) een publiekrechtelijke regeling hierin al exclusief voorziet; of (ii) er sprake is van afspraken die in strijd kunnen komen met een wettelijke regeling van publiekrechtelijke aard. Bij verkoop van gronden in eigendom van de Gemeente zal deze doorkruisingsleer in principe geen rol spelen.

2.3 Wij zullen hierna kort stilstaan bij de overige drie "beperkingen" en uiteenzetten dat deze evenmin een belemmering hoeven te vormen voor een onderhandse (verkoop)overeenkomst tussen [redacted] en de Gemeente. De aanbestedingsrechtelijke "beperking" alsmede de staatsteunregeling zullen we daarbij gezamenlijk bespreken.

A AANBESTEDING EN STAATSTEUN

2.4 Overheidsopdrachten zijn in beginsel aanbestedingsplichtig. De eventuele verkoop van gronden is echter geen opdracht en is dan dus ook niet aanbestedingsplichtig. De Gemeente kan derhalve gronden in het plangebied die zij in eigendom heeft aan [redacted] verkopen zonder dat er een aanbestedings- of biedingsprocedure hoeft te worden doorlopen.

2.5 Om te voorkomen dat een staatssteundiscussie kan worden aangezwengeld, is het wel zaak dat de gronden voor een marktconforme prijs wordt verkocht. Gemeenten pogen dit te voorkomen door het organiseren van een openbare biedingsprocedure. Echter, er kan ook één op één verkocht worden tegen de waarde die volgt uit een taxatierapport dat is opgesteld voordat het betreffende onroerend goed wordt verkocht.

2.6 Uitgaande van een verkoop tegen marktconforme prijs, is de Gemeente dus niet verplicht om een aanbestedingsprocedure of een openbare biedingsprocedure te starten.

2.7 Het voorgaande wordt anders, indien de verkoop van de grond niet meer gezien kan worden als een pure verkoop maar (tevens) als een overheidsopdracht, namelijk een overheidsopdracht voor werken. Een dergelijke opdracht dient dan mogelijk wel

aanbesteed te worden. De verkoop kan gezien worden als een opdracht indien, kort gesteld, [redacted] als koper verplicht wordt binnen een bepaalde termijn een werk tot stand te brengen. Daarvan kan bijvoorbeeld sprake zijn, indien een bouwplicht wordt overeengekomen dan wel indien [redacted] verplicht zou worden het tot het aanleggen van openbaar gebied. Daarvan dient derhalve te worden afgezien.

2.8 Ook overigens mag de Gemeente geen rechtstreeks economisch belang hebben bij de verkoop van de grond en/of bij datgene dat daarop gerealiseerd kan of mag worden. Dat betekent derhalve onder meer dat (i) de Gemeente geen eigenaar mag worden van het eventueel te realiseren werk; (ii) er geen sprake mag zijn van werken met een openbare bestemming; (iii) de Gemeente geen economisch voordeel kan halen uit het toekomstig gebruik of de toekomstige overdracht van het werk; (iv) de Gemeente geen financieel aandeel mag hebben in het kunnen verwezenlijken van het werk; en (v) de Gemeente geen financieel risico loopt bij het economisch mislukken van het werk.

2.9 Voorts (vi) dient te worden uitgesloten dat het te realiseren onroerend goed moet voldoen aan door de Gemeente vastgestelde eisen. Daarbij gaat het niet om eisen die de Gemeente kan stellen uit hoofde van haar publiekrechtelijke taak. Het gaat om eisen of maatregelen van de Gemeente om de kenmerken van het werk te definiëren of althans een beslissende invloed op het ontwerp van het werk uit te oefenen. Indien ook daar geen sprake van is, kan de verkoop niet gezien worden als een opdracht en is de Gemeente vrij gronden in het Plangebied onderhands aan [redacted] te verkopen.

2.10 Toegepast op het Plangebied zien wij derhalve geen juridische obstakels, indien volstaan wordt met een grondverkoop/-ruil, waarbij [redacted] voor eigen rekening en risico woningen zal ontwikkelen en op geen enkele wijze wordt betrokken bij de ontwikkeling en inrichting van openbaar gebied.

B ABBB

2.11 Bij een privaat optreden is de Gemeente eveneens gebonden aan de Algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Bij deze abbb dient gedacht te worden aan onder meer het vertrouwensbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel.

2.12 Het voorgaande kan meebrengen dat de Gemeente derhalve toch verplicht is om een openbare biedingsprocedure te hanteren bij de (privaatrechtelijke) verkoop van gronden in haar eigendom. Dat geldt in het bijzonder indien de Gemeente beleidsregels, -voorschriften, richtlijnen of reglementen heeft opgesteld voor de (openbare) verkoop van gronden.

2.13 Uit de openbare informatie van de Gemeente (zoals beschikbaar via de Gemeentelijke website) lijkt geconcludeerd te kunnen worden dat de Gemeente niet dergelijke beleidsregels, -voorschriften, richtlijnen of reglementen hanteert voor een eventuele verkoop als onderhavige. De Gemeente kent wel een *'Lotingreglement voor particuliere bouwkavels'*, maar dat reglement mist toepassing bij een beoogde verkoop van gronden aan [redacted].

2.14 De Gemeente pleegt daarnaast gebruik te maken van de *'Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende zaken van de gemeente Zwolle 2012'* (de **"AV"**). Deze AV zijn vastgesteld bij besluit van B&W d.d. 3 april 2012 en van toepassing vanaf 23 april 2012. In de inleiding van deze AV is onder meer het hiernavolgende opgenomen:

> *"Als u een koopovereenkomst met de gemeente sluit voor een onroerende zaak dan zijn er altijd bepalingen uit deze algemene voorwaarden op uw koopovereenkomst van toepassing. [...]*
>
> *De koopovereenkomst zal u ter ondertekening worden aangeboden onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit betekent dat nadat de koopovereenkomst door u is ondertekend, de koopovereenkomst ter besluitvorming aan het college van Burgemeesters en Wethouders zal worden voorgelegd. Indien het college van Burgemeesters en Wethouders het besluit tot verkoop het besluit tot verkoop heeft genomen, zal de koopovereenkomst worden ondertekend. Op basis van de getekende koopovereenkomst zal de notariële akte van levering opgesteld worden door de aangewezen notaris. Na de ondertekening van de koopovereenkomst zijn zowel de verkoper als de koper gehouden alle medewerking te verlenen aan het totstandkomen van de levering van de onroerende zaak en de daarvoor benodigde notariële akte van levering."*

2.15 De AV kennen verder geen verplichting of voorwaarde voor de Gemeente om via een openbare biedingsprocedure gronden te verkopen. Sterker nog, de - door de Gemeente openbaargemaakte - AV bepalen dat (particuliere) partijen een koopovereenkomst met de Gemeente kunnen aangaan waarbij het College van B&W het bestuursorgaan is dat daarover beslist. Overigens zij volledigheidshalve opgemerkt dat een gemeentelijke beslissing of aanbod tot verkoop van grond geen besluit is in de zin van de Algemene Wet Bestuursrecht (**"AwB"**).

2.16 Wij zien in voorgaande derhalve evenmin een verplichting voor de Gemeente om de verkoop van gronden - uitsluitend - via een openbare biedingsprocedure te laten verlopen dan wel aan goedkeuring te onderwerpen van een ander orgaan dan het College van B&W.

3 TOT SLOT

3.1 Gelet op voorgaande concluderen wij dan ook dat [redacted] en de Gemeente, meer specifiek het College van B&W, onder de hiervoor geschetste (rand)voorwaarden onderhandse afspraken kunnen maken over de verwerving door [redacted] van gronden van de Gemeente zonder een openbare inschrijving of aanbesteding.

3.2 [redacted] en de Gemeente kunnen derhalve afspraken maken over de herontwikkeling van het Plangebied waarbij [redacted] gronden van de Gemeente verwerft (en de Gemeente een gedeelte van het Perceel) met het oog op de uiteindelijke realisatie binnen het Plangebied van het stedenbouwkundig wensbeeld van de Gemeente.

Bureau Buhrs
communicatie &
gebiedsmarketing

BSR-Doelgroepenverdieping

Zwolle Woonstad

[redacted] | Diede van Delft

Inleiding

- Dit document is de verdieping op de BSR-doelgroepen die geformuleerd zijn in de brandsheets voor de focusgebieden van Woonstad Zwolle. Deze verdieping dient als input voor de gebiedsprofielen van deze focusgebieden.
- In dit document wordt het BSR-leefstijlenmodel toegelicht. Deze leefstijlen vormen de basis van de doelgroepenbepalingen in de brandsheets.
- Daarnaast worden de vier leefstijlen uitgediept tot bruikbare beschrijvingen van de doelgroepen.
- Tot slot wordt per focusgebied de BSR-doelgroepenbepaling verder onderbouwd, op basis de analyses.
- Als bijlage is de BSR-verdeling opgenomen van de belangrijkste herkomstgemeenten van nieuwe Zwollenaren in de afgelopen tien jaar.

BSR-leefstijlenmodel

Bureau Buhrs

Inleiding BSR-model

- Waarom kiezen mensen ervoor om te handelen zoals zij doen? Waarom reageren mensen zoals ze reageren? Het BSR-model geeft op basis van psychografische informatie inzicht in verschillende mensen: mensen met verschillende leefstijlen. BSR staat voor Brand Strategy Research, een model dat ontwikkeld is door MarketResponse. Bureau Buhrs is officieel partner van MarketResponse.
- In het BSR-model wordt onderscheid gemaakt tussen 4 verschillende leefstijlen. Iedere leefstijl heeft zijn eigen belevingswereld waarin andere behoeften, motieven en drijfveren centraal staan. Hierdoor kijken mensen die bijvoorbeeld behoren tot de rode leefstijl, anders naar de wereld en de omgeving dan mensen die behoren tot de blauwe, gele of groene leefstijl. De belevingswereld van een persoon geeft informatie over een groot aantal voorkeuren en houdingen. Van woonwijken, recreatie, winkels, werk, scholen, veiligheid tot de houding ten aanzien van de overheid en instanties. Maar ook over hoe ze te betrekken bij participatie, hoe ze de dialoog willen voeren en welke communicatiekanalen ze verkiezen.

Extravert

ROOD VITALITEIT






Assertieve, energieke mensen

Grenzen verleggen

Levenslustig
Uitdaging
Vrijheid
Gepassioneerd
Eigenzinnig
Intelligent en zelfbewust
Genieten van het leven

GEEL HARMONIE

Sociale, open mensen

Gezelligheid en sociale banden

Gezinsleven centraal
Interesse in anderen
Gemakkelijk
Sociale verbondenheid
Harmoniezoekers
Spontaniteit
Eerlijk






Ego georiënteerd

Groepsgeoriënteerd






Ambitieuze, dynamische mensen

Manifestatie en controle

Zakelijke houding
Zelfverzekerd
Succes en status
Onafhankelijkheid
Carrièregericht
Materialistisch
Exclusiviteit

Serieuze, bedachtzame, nuchtere mensen

Zekerheid in directe omgeving

Veiligheid
Bescherming
Geborgenheid en rust
Kalm en evenwichtig
Routineus
Conservatief
Traditioneel






BLAUW CONTROLE

GROEN BESCHERMING

Introvert

BSR-model

Bureau Buhrs

De BSR-leefstijlen
4 woonprofielen

Bureau Buhrs

Inleiding BSR-woonprofielen

- De woonprofielen geven een karakterschets van de vier BSR-leefstijlen, kijkend naar waarden, drijfveren en woonwensen- en behoeften.
- De woonwensen en -behoeften brengen we in kaart aan de hand van verschillende categorieën. Denk aan de gewenste woonsfeer en –milieu, woningtype- en kenmerken, voorzieningen, maar ook de inrichting van de buitenruimte, en wensen ten aanzien van duurzaamheid, mobiliteit en innovatieve woonconcepten.
- Deze categorieën samen bepalen de mate waarin een BSR-leefstijl zich ergens wil vestigen.

Woonprofiel van de gele leefstijl

Bureau Buhrs

Wie zijn de bewoners met de gele leefstijl?

- Mensen met een gele leefstijl omschrijven zichzelf als **spontaan**, **gezelligheidszoeker** en zeer **sociaal**. Het zijn **warme, vrolijke** mensen met vaak een breed sociaal netwerk. Vanuit hun **open extraverte** houding leren zij vaak en gemakkelijk nieuwe mensen kennen.
- Voor mensen uit de gele wereld staat het **gezin** of het **buurtleven** vaak centraal. Hoewel zij een breed sociaal netwerk hebben, is de gezochte gezelligheid toch vooral te vinden in de **straat**, bij de lokale **vereniging** of aan de **eettafel**. Een **harmonieuze** verstandhouding tussen mensen is daarbij van wezenlijk belang. **Empathie**, een **open** houding naar elkaar toe en het delen van ervaringen is waar het voor deze mensen om draait.
- **Harmonie** en **evenwicht** zijn ook belangrijke drijfveren voor deze mensen. Hierbij gaat het zowel om harmonie tussen buren als harmonie tussen werk en privé. In de buurt vinden ze het belangrijk dat er ruimte is voor vrolijk **samenzijn**, bijvoorbeeld met een **buurt BBQ** of gewoon met praatjes op straat.
- Gezien het belang van het **gezinsleven** en **sociale contacten in de buurt**, voelen de meeste mensen uit de gele wereld zich het meest thuis in een **'gewone' woonwijk**. Zij stellen geen hoge eisen aan afwerking of (dure) materialen, als er maar ruimte is voor het **fijne leven**.













Beeldimpressie gele leefstijl

Bureau Buhrs

Woonvoorkeuren van de gele leefstijl

Woonsferen

sociaal contact | gezelligheid | kindvriendelijk

Woonmilieu

woonwijk | rustig stedelijk | verschillende gezinsfasen

Woningtype

eengezinswoning aan woonerf | hofjes | smalle straatjes

Woningkenmerken

veel bergruimte | tuin | praktisch | traditionele indeling

Bouwstijl

traditioneel | homogene bouw

Innovatieve woonconcepten

gedeelde (buiten)ruimtes | ruimte voor ontmoeting

Voorzieningen

verblijven en ontmoeten | wijkcentrum | kinderboerderij | parkje | horeca | verenigingen | wijkfestivals | bibliotheek

Woonvoorkeuren van de gele leefstijl

Buitenruimte

kindvriendelijk | mogelijkheden tot ontmoeting | samen onderhouden

Duurzaamheid

algemene maatregelen: zonnepanelen, isolatie | moet gemakkelijk zijn | moet impact hebben op directe omgeving, gezin

Mobiliteit

liefst met de fiets | eigen auto voor gemak, handig met gezin | deelvervoer: nog niet enthousiast

Wonen voor 65+

in eigen buurt | aangepaste eigen woning |

zelfstandig wonen in ouderencomplex met ruimte voor ontmoeting | collectieve woonvormen | kangoeroewoning | knarrenhof

Woonprofiel van de groene leefstijl

Bureau Buhrs

Wie zijn de bewoners met een groene leefstijl?

- Mensen met een groene leefstijl zijn **groepsgericht** maar zijn meer naar binnen gericht (**introvert**) dan mensen uit de gele wereld. Ze leiden een **rustig** leven en bewegen zich in een **kleine kring** van familie, vrienden en/of buren waarmee ze **intensief contact** hebben. In deze kring voelen ze zich veilig, beschermd en geborgen: Je weet wat je aan elkaar hebt.
- Mensen met een groene leefstijl typeren zichzelf als **kalm**, **rustig** en **serieus** van karakter. **Privacy** is erg belangrijk; het huis is een eigen, veilige plek waar je je kan terugtrekken. Een overzichtelijk, schoon en geordend huis is fijn, de woonkamer is daarin een belangrijke plek.
- Naast de contacten die worden onderhouden met de directe **familie** en **goede vrienden,** is men ook vriendschappelijk met de eigen straatgenoten. Dat gaat het makkelijkst als de buren zelf ook een overwegend groene leefstijl hebben. "**Ons kent ons**" geeft het gevoel van geborgenheid en veiligheid waar deze mensen vaak naar streven. Het verenigingsleven speelt een belangrijke rol, maar groene mensen hebben niet de hele tijd mensen om zich heen nodig: er zijn genoeg hobby's en klussen in eigen huis en tuin.
- **'Doe maar gewoon, dan doe je al gek genoeg'** zou een lijfspreuk kunnen zijn. Mensen met een groene leefstijl verhuizen niet vaak en zeker niet graag naar een andere wijk of stad.













Beeldimpressie groene leefstijl

Bureau Buhrs

Woonvoorkeuren van groene leefstijl

Woonsferen

sociale controle | netheid | geborgenheid

Woonmilieu

buitenwijk | rustig stedelijk | landelijk (groen/water) | dorps

Woningtype

eengezinswoning | appartement | rustige straat

Woningkenmerken

degelijk | efficiënt | functioneel | afgeschermd | privé

Bouwstijl

traditioneel

Innovatieve woonconcepten

geen intrinsieke interesse in vernieuwing

Voorzieningen

wijkcentrum | verenigingen | volkstuin | buurtwinkels

Woonvoorkeuren van groene leefstijl

Buitenruimte

eendenvijver | bankjes | bloemenpark | veilig | netjes | degelijk | aangegeven wandelpaden

Duurzaamheid

ter bevordering van veiligheid eigen woning | wantrouwend tegenover inmenging gemeente

Mobiliteit

vaak elektrische fiets | gehecht aan eigen auto | voorzieningen op fiets- of wandelafstand | deelvervoer: geen interesse

Wonen voor 65+

aanleunwoning | appartement in zorgcentrum | woonzorgzone | in eigen vertrouwde omgeving

Woonprofiel van de blauwe leefstijl

Bureau Buhrs

Wie zijn de bewoners met een blauwe leefstijl?

- In de blauwe wereld staat **controle** centraal. Deze groep is over het algemeen zeer **ambitieus** en ziet een succesvolle **carrière** als een belangrijk doel in het leven. Hierbij maakt men gebruik van hun **analytische** capaciteiten, **assertiviteit** en **intelligentie**, maar ook van hun **bedachtzaamheid** bij het maken van weloverwogen beslissingen.
- Mensen in de blauwe wereld zijn **directief** ingesteld; men houdt de touwtjes graag in handen. Blauw is de meest **liberale** doelgroep in het spectrum. Deze individualisten willen **kwaliteit**. Zelf (mee)ontwerpen is fijn, maar draag wel ideeën aan en zorg dat het goed komt.
- De blauwe persoon als consument is dan ook gevoelig voor **luxueuze** producten die een bepaalde mate van **status** vertegenwoordigen. Wie een succesvolle carrière heeft opgebouwd (of daarmee bezig is) mag dat best tonen. Ook in hun vrije tijd zit de blauwe consument niet stil: ze dagen zichzelf graag sportief uit.
- Deze mensen wonen het liefst bij '**ons soort mensen**' en in een omgeving met huizen in dezelfde stijl of prijsklasse. Wonen is een **statement**: dit ben ik. Blauw houdt van luxe en design, van gadgets, mooie merken en van spullen met stijl en klasse. De onderhoudsvriendelijke tuin is strak aangelegd en bijgehouden.











Beeldimpressie blauwe leefstijl

Bureau Buhrs

Woonvoorkeuren van blauwe leefstijl

Woonsferen

status | op stand | eigen plek | exclusief |met gelijkgestemden | rustig

Woonmilieu

gezinswijk | villawijk | centrum stedelijk | water en groen | hoogwaardig

Woningtype

vrijstaande woning | twee onder één kap | luxe appartement | parkeren voor de deur

Woningkenmerken

hoogwaardig | luxe uitstraling | vrij uitzicht

Bouwstijl

design | klassiek | historisch

Innovatieve woonconcepten

geen interesse in delen voorzieningen | wel interesse in domotica

Voorzieningen

hoogwaardige horeca | theater | werkplekken | sportvoorzieningen

Woonvoorkeuren van blauwe leefstijl

Buitenruimte

hoogwaardige materialen | strak onderhoud | ruime opzet | ruimte voor sport

Duurzaamheid

gevoelig voor technologische ontwikkelingen | financiële voordelen belangrijk

Mobiliteit

gehecht aan eigen auto | autoliefhebber | deelvervoer: geen interesse

Wonen voor 65+

urban villa | (thuis)zorg op afroep | serviceflat

Woonprofiel van de rode leefstijl

Bureau Buhrs

Wie zijn de bewoners met een rode leefstijl?

- Mensen met een rode leefstijl beschrijven zichzelf vaak als **intelligent**, **eigenzinnig** en **zelfbewust**. Zij hebben een **vrije geest** en vinden in het verlengde daarvan **vrijheid** en **onafhankelijkheid** erg belangrijk.
- Voor mensen uit de rode wereld is er in het leven meer dan alleen werk, het gezin of de buurt. Dit is een belangrijk onderscheid met de eveneens egogerichte (individualistische) mensen uit de blauwe wereld. Voor blauwe mensen zijn werk en carrière allesbepalend, terwijl rode mensen ook tijd willen inruimen voor **persoonlijke ontwikkeling** en **cultureel avontuur**. **Vrijheid** en **flexibiliteit** is in de werksituatie dan ook van grote waarde.
- De rode persoon als consument heeft een losse en **actieve manier van leven**. In marketingtermen geldt rood als een "**early adopter**", een consument die graag producten als eerste koopt of gebruikt en niet afwacht totdat iets mainstream is geworden.
- In Vinexwijken zul je mensen met een rode leefstijl weinig tegenkomen: dat vinden ze te saai en burgerlijk. Ze wonen liever midden in het **bruisende** centrum of juist heel landelijk. Rood staat open voor nieuwe, andere visies en ideeën. Dat moet ook terug te vinden zijn in het eigen huis en omgeving. Dat moet 'iets' zijn, niet zomaar duur of alternatief, maar wel **anders dan anders**.













Beeldimpressie rode leefstijl

Bureau Buhrs

Woonvoorkeuren van rode leefstijl

Woonsferen

levendig | niet burgerlijk | dynamiek | afwisseling | functiemenging

Woonmilieu

(groot)stedelijk | wonen-werken | gevarieerd

Woningtype

boven-/benedenwoning | appartement | anders dan anders (in de brede zin)

Woningkenmerken

invloed op indeling/ontwerp van de woning | locatie belangrijker dan fysieke woning

Bouwstijl

experimenteel | monument | modern | bijzondere gebouwen

Innovatieve woonconcepten

early adopters | CPO | tiny houses

Voorzieningen

theater | concertzaal | filmhuis | horeca | afwisselend

Woonvoorkeuren van rode leefstijl

Buitenruimte

niet burgerlijk | alternatief | opvallend | onderscheidend | creatief | gedeeld

Duurzaamheid

interesse in goed doen voor de wereld | beter in initiatief nemen dan plannen afmaken

Mobiliteit

interesse in deeleconomie | veel gebruik OV | auto vooral belangrijk voor vrijheid

Wonen voor 65+

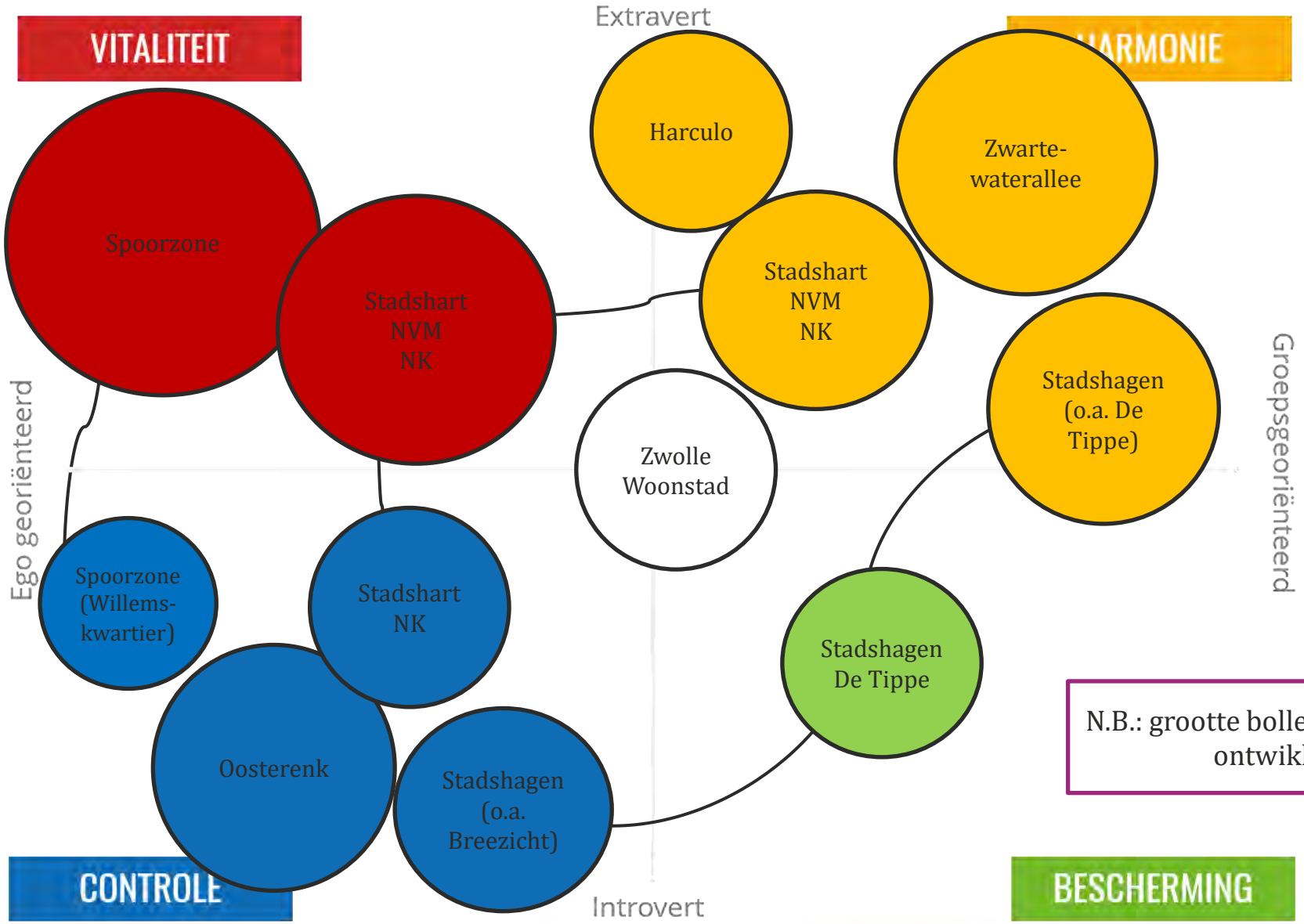
geen ouderenwoning of complex voor alleen ouderen | zorg niet zichtbaar maar wel aanwezig | collectieve woonvormen

BSR-woonprofielen in de focusgebieden onderbouwing van de match

Bureau Buhrs

Inleiding BSR-woonprofielen in de focusgebieden

- In de brandsheets is per focusgebied de kansrijke BSR-leefstijl(en) benoemd. Dit is gekozen op basis van de gewenste positionering zoals beschreven in de brandsheet.
- De BSR-grid op sheet 30 visualiseert welke BSR-leefstijlen kansrijk zijn voor verschillende woongebieden in Zwolle. De tabel op sheet 31 maakt dit nogmaals duidelijk, maar dan alleen voor de zes focusgebieden. Hierbij zijn ook de leefstijlen aangegeven die secundair interessant zijn voor het focusgebied.
- Op basis van de positionering en de hiervoor beschreven woonprofielen per BSR-leefstijl, geven we per focusgebied een beknopte onderbouwing waarom de gekozen BSR-leefstijl(en) passend is (zijn): welke positioneringskenmerken van het focusgebied sluiten met name aan op deze BSR-doelgroep(en)?



N.B.: grootte bollen geeft relatieve grootte ontwikkelingen weer

Woongebieden in het BSR-grid (obv gewenste positionering)

Bureau Buhrs

	Geel	Groen	Blauw	Rood
Spoorzone			X	X
Stadshart	X		X	X
Zwartewaterallee	X	X		X
Stadshagen	X	X	X	
Oosterenk			X	
Harculo	X			X

Kansrijke BSR-leefstijlen voor focusgebieden

Bureau Buhrs

Spoorzone

- BSR: Rode leefstijl, met ruimte voor blauw (Willemskwartier)

Waarom rood?

De Spoorzone is aantrekkelijk voor de rode leefstijl, omdat het een hoogstedelijk gebied in opbouw is, met ruimte voor creativiteit, innovatie en ontmoeting. Het wordt een afwisselend gebied met vrijheid voor ontplooiing en functiemenging. Dat spreekt de rode doelgroep sterk aan. Daarnaast is het dicht bij het OV én de reuring van de binnenstad.

Waarom ruimte voor blauw?

In de geplande wijk ‘Willemskwartier’ wordt voorzien dat ook de blauwe doelgroep een plaats kan krijgen: aangename woningen die hoogwaardig zijn uitgevoerd en werkplekken in de omgeving.

Stadshart

- BSR: Blauw + Rood + Geel

Waarom blauw?

Het Stadshart is aantrekkelijk voor de blauwe doelgroep vanuit de hoogwaardige woningen en het uitgebreide aanbod aan voorzieningen en horeca. Zowel de historische, monumentale panden als de nieuwe woningen op Kraanbolwerk spreken deze doelgroep aan. De luxueuze en kwalitatief hoogstaande uitstraling van het Stadshart en de aanwezigheid van ‘ons soort mensen’ op deze locaties past ook goed bij de blauwe doelgroep.

Waarom rood?

Mensen met een rode leefstijl zijn echte stadshartbewoners: zij houden van de dynamiek en de reuring. Het maakt ze dan niet uit dat ze misschien wat kleiner wonen. Zolang ze maar vlak voor hun voordeur verrast kunnen worden, nieuwe dingen kunnen ervaren en het gevoel hebben dat ze middenin het leven staan. Dat er dan soms wat herrie of overlast is maakt voor hen niet uit. Mensen in de rode leefstijl sluiten ook goed aan bij het karakteristieke karakter van de Nieuwe Veemarkt.

Stadshart (vervolg)

Waarom geel?

De gele doelgroep is op dit moment ook goed vertegenwoordigd in het Stadshart. Met name in de Binnenstad-Noord, het Noorden, Bollebieste en Dieze-centrum vinden we deze groep terug. De mogelijkheden voor ontmoeting en gezelligheid in het Stadshart past goed bij deze Zwollenaren. Met hun verbindende vermogens zorgen zij ook voor samenhang tussen de verschillende groepen die hun thuis vinden in het Stadshart. Zoals ook bij het veelkleurige karakter van de Nieuwe Veemarkt.

Zwartewaterallee

- BSR: gele leefstijl, met ruimte voor groen en rood

Waarom geel?

De gele leefstijl past goed bij de Zwartewaterallee vanuit hun open houding naar samenleven met veel verschillende mensen in verschillende levensfases. Daarnaast is de gele leefstijl op dit moment sterk aanwezig in de omliggende buurten. Door het open karakter van een buurt die gericht is op de gele leefstijl zullen ook andere groepen (rood en groen) zich welkom voelen. De gele leefstijl woont graag in een rustig stedelijk gebied. Dit sluit aan bij het stedelijk woonmilieu “buiten centrum” van de Zwartewaterallee.

Stadshagen

- BSR: Geel + Blauw + Groen

Waarom geel?

De gele leefstijl zien we op dit moment met name terug in Milligen, Schoonhorst en Frankhuis. De gezelligheid van een buurt waar de kinderen op straat kunnen spelen en mensen elkaar kunnen ontmoeten, spreekt de gele leefstijl sterk aan. Van de nieuwe buurten spreekt Breezicht, met ruimte voor ontmoeting en spel, de gele doelgroep sterk aan.

Waarom blauw?

Van alle doelgroepen is de blauwe doelgroep op dit moment het sterkst vertegenwoordigd in Stadshagen. De mogelijkheid om een eigen ruime woning te hebben van hoogstaande kwaliteit, in een omgeving met alle voorzieningen én uitvalswegen dichtbij is precies wat de blauwe doelgroep zoekt. Ook de buurten die nog toegevoegd worden aan Stadshagen passen goed bij de blauwe doelgroep. In Kragge met de ruimte, privacy en luxe woningen, voelt de blauwe leefstijl zich heel goed thuis.

Stadshagen (vervolg)

Waarom groen?

Op dit moment is de groene doelgroep nog niet sterk vertegenwoordigd in Stadshagen. Met de komst van de Tippe kan daarin verandering komen. De veilige, dorpse uitstraling van de Tippe kan aantrekkelijk zijn voor de groene Zwollenaar. Als er echter teveel opgelegd samenzijn bij komt kijken, dan kan dat deze groep ook afschrikken.

Oosterenk

- BSR: Blauwe leefstijl

Waarom blauw?

Deze groep past het beste bij Oosterenk door de focus op sportieve prestatie en innovatie, en de mogelijkheid van combineren van werk en wonen. Daarnaast is er op Oosterenk ruimte voor hoogwaardige appartementencomplexen met luxe extra's zoals een inpandige sportschool. Bovendien is er ruimte voor de auto en zijn er goede uitvalswegen naar de snelweg. Dat is voor de auto-gerichte blauwe bewoner een sterk pluspunt, dat bij andere ontwikkelgebieden in Zwolle minder sterk aanwezig is.

Eerder is ook gesproken over de mogelijkheid van het richten op de oranje doelgroep in Oosterenk. Om deze doelgroep goed te bedienen, is het belangrijk dat er ruimte is voor gezelligheid, ontmoeting en verbondenheid. In de sterk bebouwde en stenige omgeving van Oosterenk moet er veel aangepast worden om deze doelgroep zich thuis te laten voelen, vooral in vergelijking met andere gebieden die gelijktijdig in Zwolle worden ontwikkeld zoals de Nieuwe Veemarkt.

Harculo

- BSR: Gele leefstijl met vleugje rood

Waarom geel?

Energie, verbinding en ontspanning in een wijk waar mensen elkaar gemakkelijk tegenkomen. Met ruimte voor drie generaties: dat is op het lijf van een bewoner uit de gele leefstijl geschreven. Om het doel van een hechte, inclusieve gemeenschap waar mensen voor elkaar zorgen te behalen, kun je niet zonder de gele doelgroep. En hoewel het voor hen niet allemaal vernieuwend of afwijkend hoeft te zijn, staan ze daar ook niet direct afwijzend tegenover.

Waarom een vleugje rood?

Hoewel de wijk wellicht wat ver af ligt van de voordelen van de stad, biedt het wel mogelijkheden voor vernieuwing en innovatie. Dit spreekt de rode doelgroep sterk aan. Ook de mogelijkheden voor start-ups, werkplekken, kunst en ateliers in de oude centrale passen bij deze leefstijl.

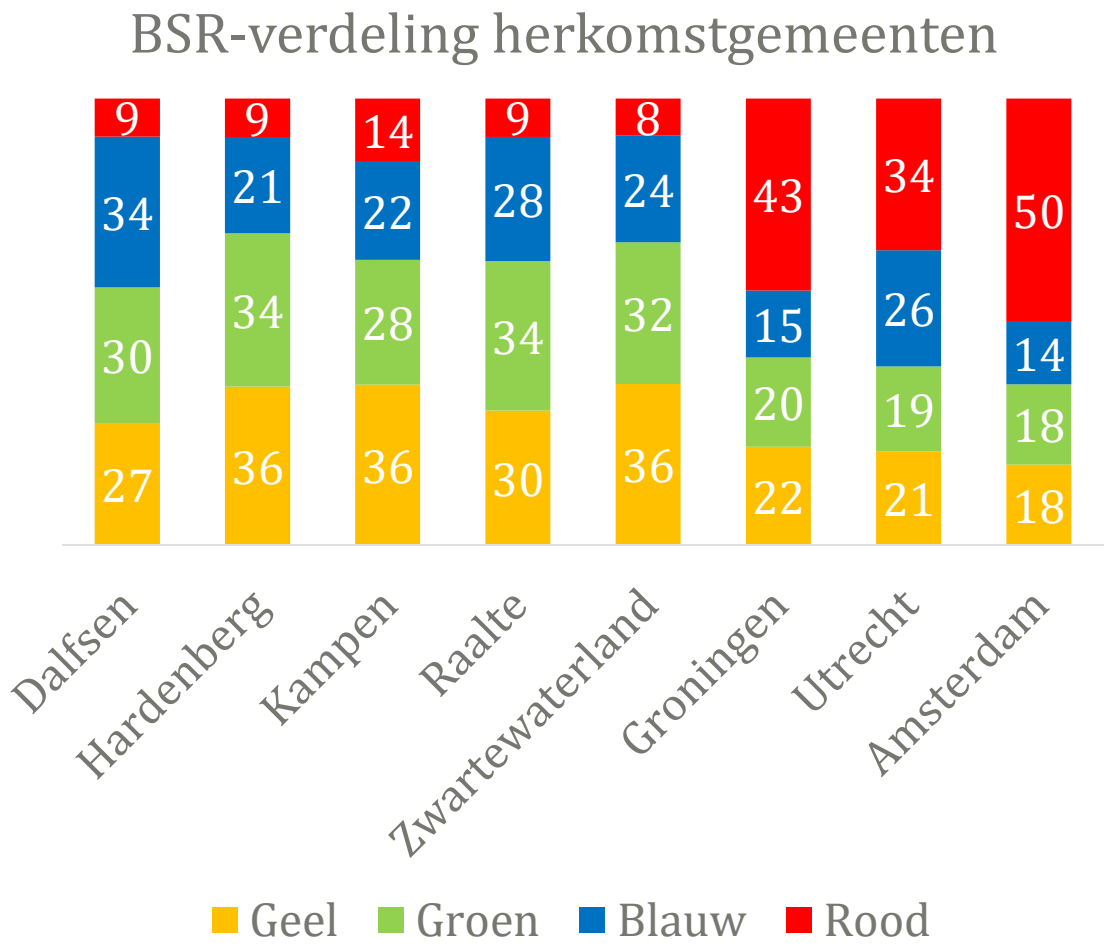
Bijlage | BSR-profielen herkomstgemeenten verhuizers naar Zwolle

Bureau Buhrs

BSR-profielen herkomstgemeenten verhuizers naar Zwolle

Herkomst, 2011-2020	Aantal personen
Groningen (gemeente)	3900
Kampen	2910
Dalfsen	2079
Amsterdam	1771
Hardenberg	1649
Zwartewaterland	1579
Utrecht (gemeente)	1557
Raalte	1457

Er is een duidelijke tweedeling te zien in de herkomstgemeenten van nieuwe Zwollenaren in de laatste 10 jaar. De gemeenten in de buurt hebben een zeer klein aandeel van de rode doelgroep, terwijl de grote steden verder weg juist veel rode inwoners herbergen.



Conclusies BSR profielen 8 voornaamste herkomstgemeenten

- De beoogde rode doelgroep voor de Spoorzone en het Stadshart (Nieuwe Veemarkt, Noorderkwartier) is op dit moment met name te vinden in de herkomstgemeenten Groningen, Amsterdam en Utrecht.
- De beoogde gele doelgroep voor Harculo, Stadshart (Nieuwe Veemarkt, Noorderkwartier) en Stadshagen (o.a. de Tippe) is op dit moment met name te vinden in Hardenberg, Kampen en Zwartewaterland.
- De beoogde blauwe doelgroep voor Oosterenk (en in mindere mate Stadshart, Stadshagen en Spoorzone) is opvallend veel aanwezig in Dalfsen.
- Hardenberg en Raalte hebben beiden een relatief grote groep groene bewoners. Deze groep is gewoonlijk minder geneigd naar een andere gemeente te verhuizen.

Bureau Buhrs

Compensatie / herplant bomen in project Schuttervaerkade-de Zwaan

(uit de bomenverordening jan. 2021)

- Een beschermde status van een houtopstand is gekoppeld aan *het vermeld zijn op de Groene Kaart*. Op deze Kaart staan 3 soorten beschermde houtopstand: bijzondere houtopstand, hoofdgroenstructuur en nevengroenstructuur (zie verder artikel 9 Groene Kaart).

- De herplant draagt uiteindelijk bij aan een gelijkwaardig groenplan voor de omgeving of als de herplant elders plaats vindt of als er wordt overgegaan tot financiële herplant. Een gelijkwaardig groenplan betekent niet dat het identiek met het verdwenen groen moet zijn, maar wel dat het te herplanten groen/bomen gelijk in waarde moet zijn.
- De soortkeuze en de boomgrootte worden gemotiveerd op basis van de standplaats en beschikbare groeiruimte. Daarbij geldt als uitgangspunt dat voor een boom van de eerste grootte een boom van de eerste grootte herplant wordt waar dat kan.

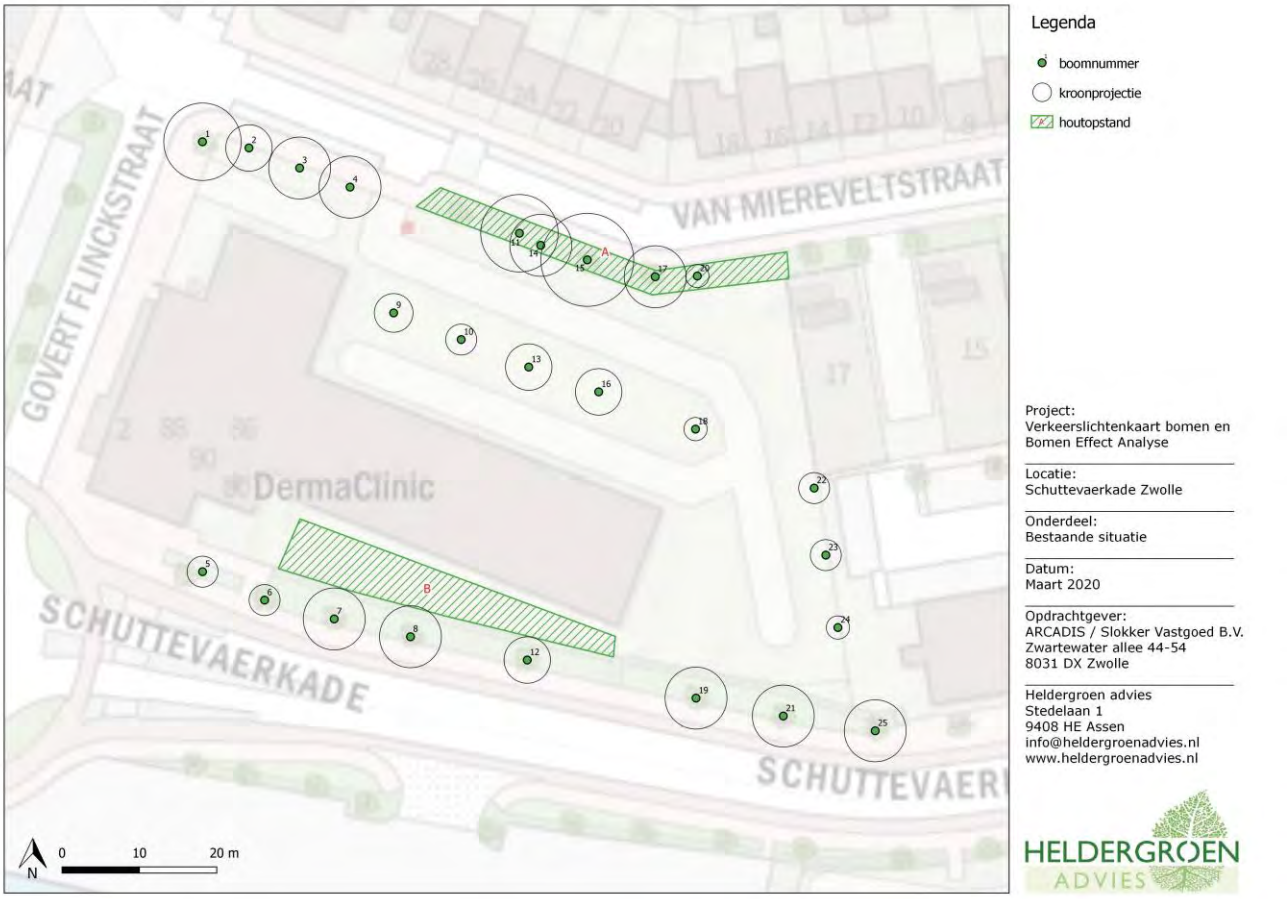
- Als herplant op de locatie van de te vellen/gevelde boom of in de nabijheid daarvan niet mogelijk is, kan worden gekeken of elders een locatie voor een boom of houtopstand met dezelfde functie als de verdwenen kan worden gevonden in hetzelfde gebied. *Is dit niet het geval dan kan een financiële herplant worden opgelegd.*

- Bij oplegging van een financiële herplant wordt een geregistreerd taxateur van bomen gevraagd een taxatie te maken van de boom (bomen). Het getaxeerde bedrag moet door aanvrager dan in de gemeente kas worden gestort, *die dit bedrag reserveert voor de aanplant van bomen of boom beschermende maatregelen*. Dat bedrag voor herplant moet dan ook echt enkel voor herplant te labelen zijn: aangetoond zal moeten worden dat daadwerkelijk herplant wordt en wanneer herplant plaats zal vinden. De rechtspraak stelt dat financiële herplant geen "groene belasting", maar een concreet bedrag voor een concreet doel moet zijn. Kosten voor het opstellen van dit taxatierapport zal de gemeente aanvrager in rekening kunnen brengen.
- De gemeente kan een aannemer verplichten tot borgstelling voor het bedrag van het getaxeerde verlies aan bomen.

- Samengevat wordt herplantplicht in volgorde van afnemende voorkeur opgelegd:
  verplanting
  herplant op dezelfde locatie
  herplant op (nabije) locatie met dezelfde functie(s)
  financiële herplant

- Bovenstaande laat onverlet de mogelijkheid tot de verplichting bij "beperkte herplant" (bijvoorbeeld vanwege ruimtegebrek) het verschil van het waardeverlies minus kosten van herplant financieel te compenseren. Hierbij wordt in redelijkheid naar de aard en omvang van het project gekeken. Bij grootschalige projectontwikkeling zal deze verplichting naar door een boomtaxateur getaxeerd waardeverlies worden opgelegd.

Overzicht bomen betrokken bij deze projectontwikkeling (25).



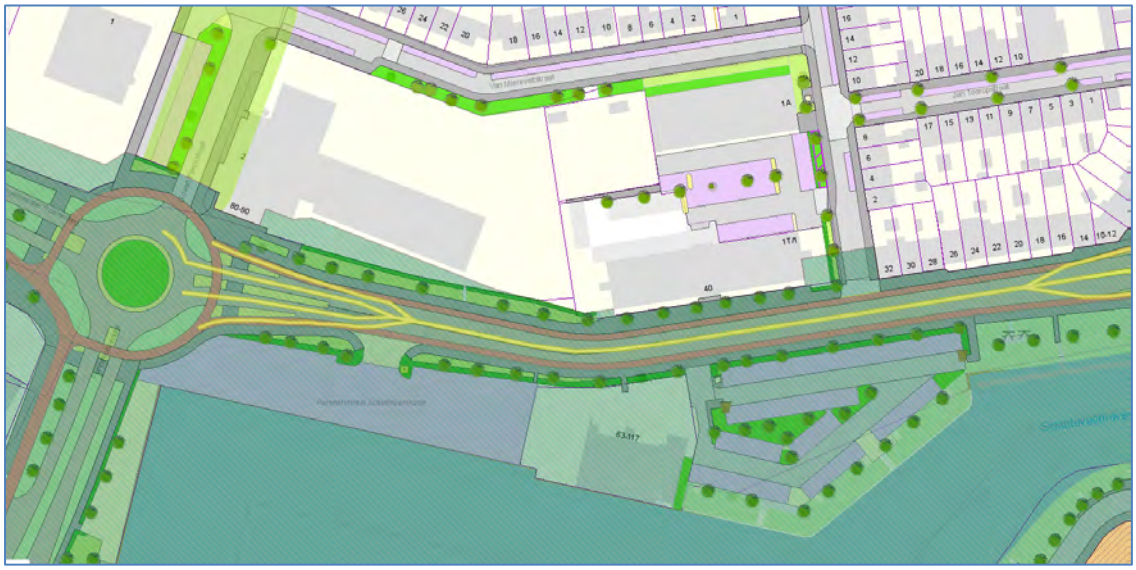
1	Gemeentelijk eigendom, vergunningplichtig, wijkgroenstructuur
2 t/m 4	Privé eigendom, niet vergunningplichtig
5 t/m 8	Gemeentelijk eigendom, vergunningplichtig, hoofd groenstructuur, beschermd
12	Gemeentelijk eigendom, vergunningplichtig, hoofd groenstructuur, beschermd
19	Gemeentelijk eigendom, vergunningplichtig, hoofd groenstructuur, beschermd
21	Gemeentelijk eigendom, vergunningplichtig, hoofd groenstructuur, beschermd
25	Gemeentelijk eigendom, vergunningplichtig, hoofd groenstructuur, beschermd
11	Gemeentelijk eigendom niet vergunningplichtig, geen beschermde groenstructuur
14	Gemeentelijk eigendom niet vergunningplichtig, geen beschermde groenstructuur
15	Gemeentelijk eigendom niet vergunningplichtig, geen beschermde groenstructuur
17	Gemeentelijk eigendom niet vergunningplichtig, geen beschermde groenstructuur
20	Gemeentelijk eigendom niet vergunningplichtig, geen beschermde groenstructuur
9	Privé eigendom, niet vergunningplichtig
10	Privé eigendom, niet vergunningplichtig
13	Privé eigendom, niet vergunningplichtig
16	Privé eigendom, niet vergunningplichtig
22 t/m 24	Privé eigendom, niet vergunningplichtig

Uitgangspunt compensatie

Alle bomen die gemeentelijk eigendom zijn moeten worden gewaardeerd en gecompenseerd. Er worden nadere eisen gesteld aan de herplant in combinatie met een financiële compensatie.
Dit dient nader te worden uitgewerkt op basis van een inventarisatie / taxatie.



Uit toelichting groen t.b.v. SOP 22-10-2020 (komt niet geheel overeen met de gemeentelijke gegevens)



Uit BOR Gegevens (Zwolle. Intern)

Schu[redacted]kade

Stedenbouwkundige verkenning

OPM [redacted]:

1. **even nadenken over aan wie de brief gericht is. Ik kan me voorstellen college van B&W?**
2. **Brief indelen in drie gedeeltes: In de inleiding aangeven wat de aanleiding en doel is van deze brief. Tot slot aangeven wat SV van de gemeente vraagt.**

Met opmaak: Genummerd + Niveau: 1 + Nummeringstijl: 1, 2, 3, … + Beginnen bij: 1 + Uitlijning: Links + Uitgelijnd op: 0,63 cm + Inspringen op: 1,27 cm

In het tweede kwartaal van 2017 heeft Slokker Vastgoed (SV) de gemeente Zwolle (gemeente) op de hoogte gebracht van de aankoop door SV van het kantoorpand aan de [redacted] te Zwolle (Deelplan 1). SV heeft toen tevens aan de gemeente aangegeven de mogelijkheden te willen onderzoeken het pand op korte termijn te amoveren en in goed overleg met de gemeente te komen tot een nieuwe invulling met woningbouw op de locatie (80-100 eenheden) en een beperkt gedeelte kantoor/maatschappelijke functie. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Daarbij heeft SV aangegeven dat het voor de ontwikkeling op haar terrein essentieel zou zijn ook invloed te hebben op en betrokken te zijn bij de plannen voor het parkeerterrein~~tje~~ (Deelplan 3) aan de overzijde van de [redacted].

De tweede helft van 2017 is benut voor het opstellen van een door partijen gedragen startnotitie en de ondertekening van een intentieovereenkomst 'herontwikkeling [redacted] te Zwolle'. Daaruit vloeien twee acties uit voort:

- SV doet een stedebouwkundige verkenning voor haar perceel. Beantwoording van in de startnotitie opgenomen vragen staan daarbij centraal
- De gemeente ontwikkeld een stedebouwkundige studie naar de ontwikkeling van de Schuttevaerkade en omgeving. Het is de bedoeling dat die studie ook kaders 'meegeeft' voor de [redacted].

Met opmaak: Met opsommingstekens + Niveau: 1 + Uitgelijnd op: 0,63 cm + Inspringen op: 1,27 cm

De stedebouwkundige verkenning en studie komen in een iteratief proces tot stand in onderlinge afstemming.

In de tweede helft van 2017 hebben partijen tevens een stedenbouwkundige verkenningen verricht. Deze verkenning beperkte zich niet tot het perceel van SV, maar de locatie werd uitdrukkelijk geplaatst in de context van een groter stedenbouwkundig Plangebied. Resultante is de nu voorliggende 'Schuttevaerkade Stedenbouwkundige Verkenning. In de bijlage bij deze notitie zijn de vier te onderscheiden deelgebieden binnen het Plangebied globaal aangeduid. OPM: misschien hier nog aangeven wat SV van het totale plan vindt. Bijvoorbeeld dat SV graag invulling wil geven aan dit plan. Of iets in die trant. Dit ook in het licht als je dit aan het college schrijft.

Doelstelling is een hoogwaardig stedenbouwkundig woon- en verblijfgebied te creëren, waarbij de beoogde Groene Wig tussen deel gebied 1 en 2 de binnenstad gaat verbinden met het woonmilieu van de Diezerpoort. Tevens is het de ambitie om het parkeren in het Plangebied zoveel mogelijk half- of geheel verdiept aan te leggen.
Deze wensen vragen om een integrale oplossing, waarbij onderlinge afhankelijkheid in stedenbouwkundig, financieel opzicht en qua planning in de tijd ontstaat.
De groene Wig in Deelplan 1 heeft invloed op de bebouwingsmogelijkheden aldaar en komt de bouwmogelijkheden op Deelplan 2 ten goede. De start van realisatie op Deelplan 2 zal vanwege het meer complexe huidige gebruik (aanwezige woonwagens en tafeltennisvereniging) nog een tijdje op

zich laten wachten. De grondwaarde van Deelplan 3 en 4 kunnenbijdragen aan de extra kosten voor bebouwd parkeren, welke ontstaan bij de verdere uitwerking van bijvoorbeeld Deelplan 3. Daar zullen parkeerplaatsen gaan verdwijnen. De kwaliteit en ambities voor de opstalontwikkeling op Deelplan 1 zijn weer sterk afhankelijk van de invulling van Deelplan 3.
In Deelplan 2 hebben Campanile hotels en DeltaWonen naast de gemeente bezit. Afgesproken is dat SV met deze eigenaren contact op zal nemen. In het geval van DeltaWonen gaat het dan om nadere afspraken te maken voor stukje sociaal woningbouwprogramma In het geval van het hotel gaat het om de verhuisgeneigdheid van het hotel naar een andere passende plek in de stad.

Gemeente en SV starten nu met het maken van het integraal ontwikkelingsplan voor het Plangebied en kunnen in het kader daarvan nu reeds starten met de daadwerkelijke realisatie van de eerste fase op Deelplan 1. OPM: als basis voor de bestemmingsplanwijziging maken we voor deelplan 1 een stedebouwkundig ontwikkelplan. Wellicht handig om met een bureau samen te werken die goed zo'ns SOP kan maken. Dat zijn vaak bureau die ook bestemmingsplannen maken. -SV zal dan spoedig kunnen starten met de sloop van het huidige kantoorpand.
De overige delen van de integrale ontwikkeling kunnen dan naar gelang de mogelijkheden op termijn eerder of later starten. Is bovenstaande nog afhankelijk waar de gemeente voor kiets 1-op-1gunning of transparante marktselectie bij uitgifte van gemeentelijke gronden in het plangebied? Of stuur je deze brief als dat antwoord helder is.

Uitkomst van de verkenningen is dus dat partijen elkaar nodig hebben om elkaars ambities waar te kunnen maken. SV is als risicodragend ontwikkelaar en eigenaar van perceel en opstallen in Deelplan 1 bereidt in goede samenwerking met de gemeente daar energie en middelen in te steken.
Daartoe stelt SV voor om die samenwerking dan ook te formaliseren en nadere afspraken daarover in een overeenkomst vast te leggen. De voorgetelde wijze van samenwerking publiek / privaat bevordert de broodnodige versnelling van de binnenstedelijke woningbouwproductie.

Het college hecht ook veel waarde aan een goede communicatie met de omgeving, voordat definitieve besluitvorming plaats gaat vinden over de stedebouwkundige verkenning Schuttevaerkade. Daar zou je ook nog een passage over kunnen opnemen.

.

Project doorlichting

Project: Herontwikkeling [redacted]
Projectnummer: [redacted]
Doel: Opstellen van een stedebouwkundige verkenning [redacted] en het doen van een fictieve stedebouwkundige studie van het plangebied [redacted]
Wethouder: [redacted]
Projectleider: [redacted]
Financieel adviseur: [redacted]

Krediet en dekking	Krediet	Uitgaven tm 2017	Uitgaven 2018	Restant krediet *	Vrijval
Gegeven opdrachten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Nog te geven opdrachten					
Krediet					
Dekking krediet:					
* bijdragen reserves					
* bijdragen derden					
* bijdragen subsidies (oa. provincie)					
* Bijdragen B&L					
* Te activeren kosten:					
	0				

Mogelijkheden kredietverlaging

Looptijd project: Wanneer heeft de laatste besluitvorming plaats gehad? En wat is de verwachte looptijd?		Laatste besluit: 18 juli 2017 (college van B&W over de intentieovereenkomst met Slokker vastgoed) Verwachte afronding project: voorjaar 2019
Voor welke bedragen en activiteiten zijn nog geen opdrachten verstrekt? Lever een onderbouwing van die activiteiten en het bedrag wat de activiteit kost.		geen
Zijn er activiteiten die we kunnen heroverwegen (niet uitvoeren, beperkt uitvoeren, gewijzigd uitvoeren)?		Nee
Blijven er financiële middelen over op reeds verstrekte opdrachten? Zo ja, geef aan welk bedrag er vrij kan vallen.		Nee
Zijn er gevolgen voor de cofinanciering? (terugbetalingsverplichtingen etc.) indien we middelen vrij laten vallen?		Nee

Advies tot kredietverlaging

	Activiteit	Toelichting	Bedrag

*) Als het project grotendeels is afgerond dan hoeft alleen de kolom Restantkrediet te worden ingevuld

opdracht

Voor het invullen van de financiële tabel zal de financieel adviseur AFF ee
specificatie van het project uit One World/ financiële administratie
verstrekken.

Zwolle

Ons kenmerk V 01
Datum 16 oktober 2018

perspectief

Zwolle

ANTERIEURE OVEREENKOMST
IN DE ZIN VAN ARTIKEL 6.24 Wro

Datum 15 juni 2021
Ons kenmerk ZWVG-210615-NS

Betreffende: [redacted] te [redacted] Zwolle

ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Zwolle, bezoekadres [redacted] te Zwolle (postadres: postbus 10007, 8000 GA), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 08218173, hierbij , hierbij krachtens volmacht van de burgemeester van de Gemeente Zwolle te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], hoofd van de afdeling Ruimtelijke Planvorming, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van _____, onder agendapunt _____;
de gemeente Zwolle hierna te noemen: "**de Gemeente**";
enerzijds.

en;

2.a. de besloten vennootschap: Slokker Zwolle Schuttevaer B.V., statutair gevestigd te Huizen, en aldaar kantoorhoudende aan de [redacted], ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 66732468 , te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [redacted] in zijn hoedanigheid van alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder; en,

2.b. de besloten vennootschap: Schuttevaer Zwolle B.V., statutair gevestigd te Almere en aldaar kantoorhoudende aan de (1316 BW) Randstad 22 139, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 66665221, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap:
Leidvast I B.V., eveneens statutair gevestigd te Almere en kantoorhoudende aan de (1316 BW) Randstad 22 139, te dezen op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap:
Heech Holding B.V., eveneens statutair gevestigd te Almere en kantoorhoudende aan de (1316 BW) Randstad 22 139, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] in haar hoedanigheid van alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder,
Slokker Zwolle Schuttevaer B.V. en Schuttevaer Zwolle B.V. hierna tezamen te noemen:
"**de Ontwikkelaar**",
anderzijds.

Datum 15 juni 2021
Ons kenmerk ZWVG-210615-NS

De Gemeente en de Ontwikkelaar hierna gezamenlijk te noemen "**partijen**",

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- de Ontwikkelaar eigenaar is van gronden gelegen aan [redacted] en daarop een woningbouwproject met parkeer- en fietskelder en een deel commerciële ruimte wenst te ontwikkelen en te realiseren;

- de Ontwikkelaar hierbij de medewerking van de Gemeente behoeft, onder meer voor de toepassing van de planologische procedures;

- de Gemeente bereid is medewerking te verlenen aan het in exploitatie brengen van de gronden van de Ontwikkelaar, indien voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede en stelselmatige ontwikkeling, als ook voor de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente;

- partijen gelet op vorenstaande overwegingen in overleg zijn getreden over het aangaan van een anterieure overeenkomst en wensen thans de overeengekomen voorwaarden en afspraken evenals hun onderlinge verhouding vast te leggen;

VERKLAREN HET VOLGENDE TE ZIJN OVEREENGEKOMEN

Definities en begrippen
De hierna volgende definities maken integraal deel uit van de overeenkomst. De eerste maal dat in de tekst van de voorwaarden en bepalingen een gedefinieerde term wordt gebruikt is deze **vet afgebeeld**.

Anterieure overeenkomst:
De onderhavige overeenkomst, die kwalificeert als een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro.

Beeldkwaliteitsplan:
Een plan waarin de stedenbouwkundige kwaliteit de openbare ruimte en de uitgeefbare grond in het exploitatiegebied in beeld wordt aangeduid.

Bestemmingsplan:
Het (voor)ontwerp plan met alle bijbehorende stukken dat op basis van het stedenbouwkundigplan en het concept bouwplan zal worden vervaardigd en dat na inspraak en eventuele aanpassing daaraan de voor het plan vereiste procedure zal doorlopen.

Bouwrijp maken:

Hieronder valt in ieder geval:
- Het slopen of deels slopen van bestaande bebouwing;
- het aanleggen of doen aanleggen van de benodigde riolerings-, water-, elektriciteits-, glasvezel, telecommunicatie- en drainageleidingen en/of kabels, inclusief de aansluitingen op de bestaande voorzieningen en de oprichting van eventuele gemalen, transformatorstations, verdeelstations en dergelijke;
- verrichten van grondwerken (met inbegrip van egaliseren, ophogen, grondverbetering en afgraven);
- het aan- en/of afvoeren van grond voor het op hoogte brengen;
- het kappen en verwijderen van bomen na verleende kapvergunning (voor zover vergunningplichtig), het verwijderen van eventuele zich in de grond bevindende omstandigheden die toekomstige bebouwing zouden kunnen belemmeren;
- de aanleg van waterpartijen, bermsloten en het overigens zorgdragen voor voldoende ontwatering; de aanleg van openbare verlichting; het plaatsen van brandkranen;
- *de aanleg van openbaar groen en het plaatsen van verkeers- en straatnaamborden, artistieke, sierende en overige inrichtingselementen.*

4

Grondexploitatie:
De begroting van de kosten en de opbrengsten die verbonden zijn aan de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, voor zover het betreft het tot ontwikkeling brengen van de grond.

Exploitatiegebied:
Het gebied kadastraal bekend Gemeente Zwolle, sectie A nrs. 7326; 7325 ged.; 8631 ged.; en 8928 ged. in totaal groot 4.728 m², plaatselijk bekend als [redacted] zoals schetsmatig op de bijgevoegde tekening met kenmerk P – 147 [redacted] d.d. 17-03-2020 is weergegeven (bijlage 1).

Exploitatieopzet:
De op basis van de grondexploitatie vervaardigde berekeningsgrondslag voor de exploitatiebijdrage zoals die in een (eventueel vast te stellen) exploitatieplan wordt opgenomen gebaseerd op de Grondexploitatiewet, afdeling 6.4 Wro.

Exploitatieplan:
Plan als bedoeld in artikel 6.12 en 6.13 Wro.

Inrichtingsplan:
Een plan waarin de inrichting van de openbare ruimte en de uitgeefbare grond in het exploitatiegebied wordt uitgewerkt.

Kostenverhaal:
Het verhaal van kosten zoals bedoeld in de Grondexploitatiewet, afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening.

CONCEPT

Locatie-eisen:
Alle eisen die in het kader van een anterieure overeenkomst mogelijk zijn zoals tijdvak, fasering en koppeling, eisen aan en uitvoering van werken en werkzaamheden voor bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte en regels voor de woningbouwcategorieën sociale woningbouw en kavels in particulier opdrachtgeverschap.

Openbare ruimte:
De in het exploitatiegebied te realiseren voorzieningen van openbaar nut zoals omschreven in artikel 6.2.5 Bro, inclusief de bijbehorende ondergrond.

Overleggroep:
Een groep waarin onder leiding van de projectleider ter begeleiding van het project en de coördinatie tussen partijen structureel overleg gevoerd wordt.

Planning:
Een overzicht van fasering en streefdata voor de aanvang van de verschillende werkzaamheden voor het project, opgesteld aan de hand van de feitelijk uit te voeren werkzaamheden en de benodigde proceduretijd voor de juridisch-planologische maatregelen en de te verlenen vergunningen, alsmede de vaststelling van de uiterste datum waarop de ontwikkeling van het project gereed moet zijn (bijlage 2).

Planuitvoering:
Het bouw- en woonrijp (gebruiksrijp) maken en het (aansluitend) bebouwen van het exploitatiegebied, inclusief voorbereiding, directie en toezicht, landmeetkundige en milieutechnische werkzaamheden, inclusief onderhoud gedurende de overeengekomen onderhoudsperiode voor de voorzieningen van openbaar nut.

(Algemeen) Programma van eisen:
De algemene omschrijving van de door de Gemeente verlangde minimale kwaliteitseisen ten aanzien van de toepassing van bijvoorbeeld constructies en materialen voor de inrichting van de openbare ruimte, die als bijlage 3 bij deze overeenkomst is gevoegd en als basis dient voor de nog op te stellen technische inrichtingseisen.

Project:
Het geheel van werkzaamheden dat binnen het exploitatiegebied ten behoeve van de planuitvoering wordt uitgevoerd.

Ruimtelijke ontwikkelingen:
Ontwikkelingen zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro.

Stedenbouwkundig ontwikkelingsplan:
Een uitwerking op hoofdlijnen voor de inrichting van de openbare en de uit te geven ruimte in het plangebied van voldoende kwalitatief niveau om te kunnen worden uitgewerkt tot een ontwerp-bestemmingsplan.

CONCEPT

Voorzieningen (van openbaar nut:)
De in het exploitatiegebied aan te leggen voorzieningen zoals gedefinieerd in artikel 6.2.5 Bro, waaronder in ieder geval worden begrepen straten, wegen, fietspaden, trottoirs, verlichtingen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en straatmeubilair .

Woningbouwcategorie:
Aangewezen financieringscategorieën voor woningbouw, waaromtrent voor wat betreft sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap in het bestemmingsplan percentages kunnen worden opgenomen en in het exploitatieplan regels kunnen worden gesteld.

Woonrijp en gebruiksrijp maken:
Het eventueel gefaseerd, naar de definitieve vorm afwerken van de openbare ruimte, waaronder de aanleg van voetpaden, fietspaden, trottoirs, verlichtingen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, straatmeubilair; het plaatsen van brandkranen en het plaatsen van verkeers- en straatnaamborden, artistieke, sierende en overige inrichtingselementen, voor zover nodig ook nadat de bebouwing is voltooid.

Voorwaarden en bepalingen

Artikel 1 – Doel van de overeenkomst
Deze overeenkomst beschrijft de rechten en verplichtingen van elk van partijen in verband met de ontwikkeling van het **exploitatiegebied**.

Artikel 2 – Algemene verplichtingen van de Gemeente
a. De Gemeente heeft de inspanningsverplichting tot het in procedure brengen van een door of vanwege de Ontwikkelaar vervaardigd concept **bestemmingsplan**, zodra over het concept overeenstemming bestaat op ambtelijk niveau en het College van B&W heeft ingestemd met het concept.
b. De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat het concept bestemmingsplan inclusief eventuele door inspraak tussentijds noodzakelijk geworden wijzigingen, op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt en vigerend wordt.
c. De Gemeente heeft de inspanningsverplichting om, voor zover deze noodzakelijk zijn en voor zover dat formeel in haar macht ligt, de omgevingsvergunningen die voor de uitvoering van het **project** nodig zijn, direct na indiening van elke aanvraag in behandeling te nemen en binnen de gestelde wettelijke termijnen af te handelen, casu quo te doen afhandelen voor zover dat niet tot haar eigen taak behoort.
d. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming, indien

het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het project. De Ontwikkelaar realiseert zich bovendien dat de gemeenteraad het bevoegde orgaan is voor het vaststellen van bestemmingsplannen, niet betrokken is bij de totstandkoming van deze overeenkomst, en dus de volledige vrijheid heeft behouden om de hem toekomende ruimtelijke afweging te maken.

Artikel 3 – Algemene verplichtingen van de Ontwikkelaar

a. De Ontwikkelaar zal geheel voor eigen rekening en risico, maar in samenwerking met de Gemeente, een beeldkwaliteitsplan vervaardigen aan de hand van het **stedenbouwkundig ontwikkelingsplan** (bijlage 4) en dat na ambtelijke goedkeuring door de Gemeente uitwerken tot een bestemmingsplan.
b. De Ontwikkelaar zal het exploitatiegebied voor eigen rekening en risico bouwrijp en woonrijp maken.
c. De Ontwikkelaar is voornemens om voor eigen rekening en risico het exploitatiegebied te bebouwen met een gemengd aanbod van ruim 100 woningen, waarvan het merendeel appartementen. De verdeling in de te realiseren woningbouwcategorie zal zijn:
   - 20 appartementen goedkope koop VON-prijs inclusief BTW (< € [redacted]);
   - 10 appartementen middelduur 1 koop VON-prijs inclusief BTW (€ [redacted] t/m € [redacted])
   - 30 appartementen middelduur 2 koop VON-prijs inclusief BTW (€ [redacted] t/m € [redacted])
   - 50 appartementen / woningen dure koop VON-prijs inclusief BTW (> € [redacted]).

   De prijzen per woningbouwcategorie worden jaarlijks door de gemeenteraad van de Gemeente vastgesteld ingaande het daaropvolgende jaar.
   Van de aantallen in de woningcategorieën goedkoop en middelduur I kan met maximaal 5 % worden afgeweken.
   De verkoopprijs van een woning in een bepaalde prijsklasse kan binnen de voor die woningbouwcategorie dan geldende prijsklasse door de Ontwikkelaar worden aangepast naar de in het jaar van verkoop door de gemeenteraad van de gemeente Zwolle per woningbouwcategorie vastgestelde woningprijsklasse.
   Tevens zullen fietsenstallingen; een parkeerkelder en ca. 350 m² aan commerciële ruimte worden gerealiseerd. Om te bewerkstelligen dat de appartementen in de categorie goedkope koop en de categorie middelduur 1 voor de betreffende doelgroep behouden blijft; wordt door de Ontwikkelaar bij de levering hiervan een zelfbewoningsplicht opgenomen voor de

eindgebruiker een en ander conform de maatregelen zoals bepaald door het Zwols Concilium.

d. De inrichting van de openbare ruimte waaronder aanleg van **voorzieningen van openbaar nut** en de ontsluiting van het exploitatiegebied zullen door of namens de Ontwikkelaar plaatsvinden overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan en/of inrichtingsplan en de door de Gemeente goedgekeurde bestekken en de bijbehorende tekeningen.
e. De Ontwikkelaar zal in het kader van de inspraak voor eigen rekening en risico met de buurt overleggen. De Ontwikkelaar zal dit overleg tijdig afstemmen met de Gemeente.
f. Ter controle van het gestelde in dit artikel is de Ontwikkelaar, alvorens vervreemding van de woningen c.q. bouwpercelen plaats kan vinden, verplicht de betreffende overeenkomsten c.q. akten van leveringen ter goedkeuring voor te leggen aan de Gemeente.
g. De Ontwikkelaar zal voor eigen rekening en risico zorgdragen voor herstel van de openbare ruimte indien deze als gevolg van haar bouwactiviteiten in het kader van de realisatie van het project beschadigd raakt. De Ontwikkelaar zal tijdig de benodigde inlichtingen en voor beoordeling vatbare vergunningen aanvragen overeenkomstig het bestemmingsplan, waaronder bij de Gemeente de omgevings- en aansluitvergunningen alsmede de vergunning(en) overeenkomstig de vergunning overeenkomstig de Waterwet, bij het waterschap die voor het reinigen en lozen van afvalwater, en voor het stabiliseren van de waterhuishouding bij het waterschap of het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat.
h. De ontwikkelaar realiseert voor eigen rekening en risico minimaal 103 parkeerplaatsen in het exploitatiegebied en 8 extra parkeerplaatsen in het openbaar gebied langs de Van Mie[redacted]/en voor zover de parkeernota dit vereist, extra parkeerplaatsen in het daartoe door de gemeente aangewezen openbaar gebied.
i. De Ontwikkelaar dient de ten behoeve van het Project te kappen bomen conform de vastgestelde Bomenverordening 2013 - of de alsdan vigerende bomenverordening - van de gemeente Zwolle te compenseren.
j. De Ontwikkelaar realiseert het groen rondom en tussen de bebouwing conform het door de Ontwikkelaar opgestelde groenplan genaamd “De Zwaan – S[redacted]Zwolle toelichting groen t.b.v. SOP” d.d. 22-10-2020. Afwijkingen van dit plan vinden in overleg met de gemeente plaats.
k. In opdracht en voor rekening en risico van de Ontwikkelaar wordt een nulmeting uitgevoerd van het rond het Exploitatiegebied liggende openbaar gebied. Inzake het formuleren van de opdrachtverstrekking en de uitvoering van deze nulmeting wordt de Gemeente tijdig betrokken.
l. De Ontwikkelaar verplicht zich om voor haar rekening en risico het openbaar gebied na de realisatie van het project [redacted] te herstellen op zodanige wijze dat het openbaar gebied in de staat wordt teruggebracht zoals in het voorgaande lid beschreven nulmeting. Tevens is

de Ontwikkelaar verplicht om voor zijn rekening en risico aan te helen op het omliggende openbaar gebied.

Artikel 4 – Eigendomssituatie en overdracht van gronden

a. De Ontwikkelaar is binnen het Exploitatiegebied eigenaar van het als zodanig op bijlage 5 aangegeven perceel, kadastraal bekend Gemeente Zwolle, sectie A, nummers 7326.
b. De Gemeente is binnen het Exploitatiegebied eigenaar van de als zodanig op bijlage 5 aangegeven percelen, kadastraal bekend Gemeente Zwolle, sectie A, nummers 7325 ged.; 8631 ged., en 8928 ged
c. Door de Gemeente zal aan de Ontwikkelaar binnen 10 weken nadat het sprake is van een bruikbare omgevingsvergunning doch uiterlijk voor aanvang van de bouwwerkzaamheden gedeelten van de percelen kadastraal bekend Gemeente Zwolle sectie A, nummers 7325 ged.; 8631 ged., en 8928 ged. Ter grootte van in totaal 153 m² in huidige niet bouwrijpe staat worden overgedragen, zoals schetsmatig met geel/oranje streeparcering is weergegeven op de als bijlage 5 bij deze Anterieure overeenkomst behorende verkooptekening met nummer 220-052B d.d. 29-01-2021, een en ander op de bij de Gemeente gebruikelijke voorwaarden en de bepalingen van de "Algemene verkoopvoorwaarden Gemeente Zwolle" en voor een netto koopprijs van € [redacted],- [redacted] euro). De kosten van de overdracht en verschuldigde belastingen komen ten laste van de Ontwikkelaar. De voor de overdracht benodigde akte van levering wordt verleden ten overstaan van één der notarissen dan wel diens waarnemer verbonden aan notariskantoor_____ te _____.

Artikel 5 – Inrichtingsplan

a. De Ontwikkelaar dient binnen de in de Planning daarvoor aangegeven termijn een inrichtingsplan op te stellen.
b. Het Inrichtingsplan dien(t)(en) te voldoen aan:
   - Het bepaalde in deze Anterieure overeenkomst;
   - Het (algemeen) programma van eisen;
   - Technische inrichtingseisen;
   - Het stedenbouwkundig plan;
   - De voorwaarden welke verbonden zijn aan vergunningen, goedkeuringen en ontheffingen;
   - Nadere afspraken die tussen partijen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn vastgelegd.
c. Het inrichtingsplan dient tijdig aan de Gemeente ter goedkeuring te worden voorgelegd. De Gemeente zal tijdig overeenkomstig planning/ termijn het

inrichtingsplan beoordelen aan het bepaalde in lid b van dit artikel. Van de uitkomst daarvan zal zij gemotiveerd mededeling doen aan de Ontwikkelaar. Het inrichtingsplan behoeft de goedkeuring van het College van B&W.

d. Indien het inrichtingsplan naar de mening van de Gemeente niet voldoet aan het hierboven in lid b gestelde of anderszins van onvoldoende niveau wordt geacht, verzoekt de Gemeente de Ontwikkelaar een variant te vervaardigen. Deze procedure kan zich herhalen. Indien een acceptabele variant niet tijdig aangeleverd wordt, wijst de Gemeente het beeldkwaliteitsplan en/of het inrichtingsplan definitief af. Het aanbrengen van varianten geeft geen recht de tijdsplanning te verruimen. Indien een acceptabele variant niet overeenkomstig Planning aangeleverd wordt, wijst de Gemeente het Inrichtingsplan definitief af. Indien meer varianten nodig zijn zullen de extra gemeentelijke kosten in rekening worden gebracht.
e. De Ontwikkelaar verbindt zich om geen aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen in te dienen voordat het inrichtingsplan door de Gemeente is goedgekeurd.

Artikel 6– Opstellen bestekken en tekeningen voor bouwrijp en woonrijp maken

a. De Ontwikkelaar dient, na goedkeuring van het beeldkwaliteitsplan en/of het inrichtingsplan conform het bepaalde in artikel 5, binnen de in de planning daarvoor aangegeven termijn de bestekken en de tekeningen voor het bouwrijp en woonrijp maken op te stellen. De bestekken en tekeningen behoeven de goedkeuring van de Gemeente,
b. De bestekken en de tekeningen dienen in ieder geval te voldoen aan:
   - Het bepaalde in deze overeenkomst;
   - Het programma van eisen en/of technische inrichtingseisen;
   - Het beeldkwaliteitsplan en/of het inrichtingsplan;
   - De voorwaarden welke verbonden zijn aan vergunningen, goedkeuringen en ontheffingen;
   - Nader afspraken die tussen partijen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn vastgelegd.
c. De Ontwikkelaar draagt de verantwoordelijkheid voor de bestekken en de tekeningen.
d. De Ontwikkelaar zal niet (eerder) overgaan tot het bouwrijp en woonrijp maken dan na goedkeuring door de Gemeente.

Artikel 7 – Aanvullende voorwaarden bouwrijp en woonrijp maken

a. In aanvulling op het programma van eisen geldt dat de Ontwikkelaar verplicht is gemeentelijk toezicht op de uitvoering toe te staan.
b. De Ontwikkelaar heeft de verplichting om, indien nodig, de daartoe door de Gemeente aangewezen personen te allen tijde toe te laten binnen het exploitatiegebied.

CONCEPT

Artikel 8 – Exploitatiebijdrage

a. Als bijdrage aan de Gemeentelijke kosten is de Ontwikkelaar in vervolg op het reeds betaalde bedrag uit de procesbrief, ondertekend op 18 juni 2020 nog een bedrag van [redacted],---- (zegge: [redacted] euro) exclusief de eventueel daarvoor verschuldigde BTW.

b. De in lid a genoemde exploitatiebijdrage is als volgt opgebouwd:
   1. een vergoeding voor het beoordelen van het door de Ontwikkelaar opgestelde (voor)ontwerp bestemmingsplan voor zover dit ziet op het exploitatiegebied ter hoogte van € [redacted],--, onbelast (zegge: [redacted] euro);
   2. een vergoeding voor het in procedure brengen van het (voor)ontwerpbestemmingsplan voor zover dit ziet op het exploitatiegebied ter hoogte van € [redacted],--, onbelast (zegge: [redacted] euro);
   3. van de overige gemeentelijke interne kosten voor zover die rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het exploitatiegebied ter hoogte van € [redacted],--, onbelast (zegge @@@@@);
   4. kosten ten behoeve van het plaatsen van drie ondergrondse afvalcontainers nabij het exploitatiegebied ter hoogte van € [redacted]-- (zegge: [redacted] euro) excl. BTW.

c. Inspraakreacties en adviezen ex artikel 3.1.1 Bro op het voorontwerpbestemmingsplan worden beantwoord door of namens rechthebbende/Ontwikkelaar. De beantwoording van de inspraakreacties, adviezen en zienswijzen wordt door of namens rechthebbende aangeleverd aan de Gemeente. De Gemeente beoordeelt de aangeleverde beantwoording van de inspraakreacties, adviezen en zienswijzen op regiebasis. De hiervoor door de Gemeente gemaakte uren worden middels een separate factuur in rekening gebracht bij rechthebbende/Ontwikkelaar.

d. In de in lid a omschreven exploitatiebijdrage zijn niet de kosten voor beantwoording van zienswijzen en de eventuele aanpassing van het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijzen opgenomen. De kosten voor het samenvatten, beantwoorden van de zienswijzen en het eventueel aanpassen van het bestemmingsplan worden afzonderlijk bij de Ontwikkelaar in rekening gebracht.

e. De op basis van de legesverordening door de Ontwikkelaar verschuldigde (bouw) leges zijn niet in de lid a omschreven exploitatiebijdrage opgenomen.

f. De in lid a (b en c) bedoelde bijdrage(n) (dient/ dienen) uiterlijk per op de door hiertoe door de gemeente toe te zenden factuur aangegeven verschuldigdheidsdatum te zijn voldaan. Bij te late betaling van een bijdrage, geheel of gedeeltelijk, is de Ontwikkelaar aan de Gemeente de wettelijke handelsrente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de verschuldigdheidsdatum tot aan de dag van betaling.

Artikel 9 – Planschade

a. De Ontwikkelaar verplicht zich om aan de Gemeente het totale bedrag, inclusief wettelijke rente, aan planschade, zoals omschreven in artikel 6.1 Wro, te compenseren dat voor vergoeding in aanmerking komt en dat voortvloeit uit de herontwikkeling van het exploitatiegebied.
b. Aanvragen voor een tegemoetkoming in planschade die voortvloeien uit het project neemt de Gemeente in behandeling conform de vigerende Gemeentelijke procedureregeling voor tegemoetkoming in planschade.
c. De Gemeente besluit over de aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade met inachtneming van het daartoe opgestelde eindadvies van de adviseur. Indien de Gemeente een tegemoetkoming in planschade heeft vastgesteld en uitgekeerd, zal de Ontwikkelaar het alsdan uitgekeerde bedrag op eerste schriftelijke verzoek van de Gemeente aan de Gemeente vergoeden.
d. Als degene die een aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade heeft ingediend een oordeel van de rechter vraagt, dan is dat oordeel, wanneer het onherroepelijk is geworden voor partijen bindend.
e. Het staat de Ontwikkelaar vrij om met degene die een aanvraag voor tegemoetkoming in planschade heeft ingediend te onderhandelen over een minnelijke regeling. Komt de Ontwikkelaar met de aanvrager tot overeenstemming dan betaalt de Ontwikkelaar het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de aanvrager.
f. Partijen onderkennen het risico dat een aanvrager, ondanks de in lid e genoemde overeenstemming, alsnog een aanvraag voor tegemoetkoming in planschade indient. Indien en voor zover de Gemeente gehouden is alsnog een tegemoetkoming in planschade uit te keren aan aanvrager, dan is de Ontwikkelaar eraan gehouden deze tegemoetkoming te vergoeden aan de Gemeente.

Artikel 10 – Zekerheidstelling

a. De Ontwikkelaar zal tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst een onvoorwaardelijke bankgarantie ter grootte van € [redacted],-- (zegge: [redacted] euro) doen stellen door een door de Gemeente aanvaarde en erkende Nederlandse bankinstelling. De bankgarantie dient de ongeclausuleerde bepaling te bevatten, dat wanneer de Ontwikkelaar niet aan zijn (betalings)veplichting voldoet, ongeacht of er sprake is van faillissement en/of van surséance van betaling, de bank op eerste schriftelijke verzoek van de Gemeente en op enkele mededeling van de Gemeente het door de Gemeente geclaimde bedrag tot maximaal het in de bankgarantie genoemde bedrag aan de Gemeente zal voldoen. De bankgarantie dient te gelden tot de Ontwikkelaar aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan. De bankgarantie dient uiterlijk 14 dagen na ondertekening van deze overeenkomst aan de Gemeente ter hand gesteld te worden. Nadat het openbaar gebied/eventuele schade ten gevolge van de uitvoering van het initiatief [redacted] aan gemeente eigendom naar het oordeel van de Gemeente naar behoren werd hersteld kan de bankgarantie worden verminderd naar een bedrag ter grootte van € [redacted] -- (zegge: [redacted] euro) tot ten minste 5 jaar na het onherroepelijk worden van het planologisch besluit ter

zake het Exploitatiegebied. Een concept van de bankgarantie zal vooraf ter beoordeling aan de Gemeente worden toegezonden.

Artikel 11 – Planning

a. Tussen partijen zal ten behoeve van de **planuitvoering** een planning voor het project worden overeengekomen die na gereedkomen en goedkeuring door partijen als bijlage 6 aan deze overeenkomst zal worden toegevoegd. Bij het opstellen van de planning zal de Ontwikkelaar overleg plegen met alle betrokken Gemeentelijke en andere overheidsinstanties, de nutsbedrijven, de telecommunicatiebedrijven en de overige betrokkenen. Indien omstandigheden daartoe aanleiding geven, zal de planning in overleg worden aangepast. Na gereedkomen en goedkeuring door partijen van een dergelijke aanpassing, zal de aangepaste versie voor de oorspronkelijke in de plaats treden.
b. De planning legt op partijen een inspanningsverplichting om alle benodigde werkzaamheden binnen het daarin opgenomen tijdschema te (doen) verrichten, doch in ieder geval voor de daarin vastgelegde uiterste datum van realisering met inachtneming van eventuele wijzigingen van die datum als gevolg van bezwaar en beroepstermijnen, zulks om de voortgang te waarborgen en eventuele vertraging tot een minimum te beperken.

Artikel 12 – Overlegstructuur

a. Voor de begeleiding van de het project en de coördinatie tussen partijen, zal onder leiding van de gemeentelijk projectleider een **Overleggroep** ingesteld worden.
b. In de Overleggroep hebben zitting vertegenwoordigers van de Gemeente en de Ontwikkelaar. De Overleggroep vergadert met een naar bevinding van zaken vast te stellen frequentie.
c. De overleggroep is niet bevoegd tot het verrichten van rechtshandelingen.
d. Partijen kunnen gezamenlijk de in lid a genoemde overlegstructuur aanpassen en desgewenst de projectcoördinatie namens hen door derden laten uitvoeren, in welk geval ook die derde(n) zitting hebben in de relevante overleggroepen.

Artikel 13 – Overdracht van rechten

Het is de Ontwikkelaar, niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De Gemeente zal haar toestemming slechts verlenen, indien de aspirant-rechtsopvolger zich uitdrukkelijk jegens de Gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe de Ontwikkelaar jegens de Gemeente gehouden is, zulks alsdan onder gelijke zekerheidsstelling, onverminderd het recht van de Gemeente om aan haar toestemming nog andere voorwaarden te verbinden. Deze bepaling geldt als een beding met goederenrechtelijke werking zoals bedoeld in artikel 3:83 lid 2 BW.

Artikel 14 – Ontbinding overeenkomst

a. Partijen hebben het recht om deze overeenkomst schriftelijk bij aangetekend schrijven te ontbinden met inachtneming van een termijn van vier weken, in de volgende gevallen:
   1. De Ontwikkelaar stemt niet in met het door het College van B&W goedgekeurde concept bestemmingsplan en partijen komen niet alsnog tot overeenstemming hierover.
   2. Het College van B&W stemt niet in met het door de Ontwikkelaar opgestelde concept bestemmingsplan en partijen komen niet alsnog tot overeenstemming hierover.
   3. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt door de gemeenteraad geweigerd of het bestemmingsplan wordt niet onherroepelijk uiterlijk op 31 december 2022.
   4. Partijen bereiken geen overeenstemming over het inrichtingsplan, de bestekken en tekeningen voor de inrichting van de openbare ruimte.
   5. Het is onmogelijk gebleken om conform de planning de voor het project benodigde vergunningen van hogere overheden te verkrijgen.
   6. Wanneer zich de situatie voordoet dat de in deze overeenkomst opgenomen bepalingen strijdig zijn met de latere besluitvorming, andere publiekrechtelijke besluiten en uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen.
   7. Er doen zich andere, buiten de invloedsfeer van partijen gelegen omstandigheden voor die uitvoering van het project onmogelijk maken.

b. In geval van ontbinding op een of meer van de aangeduide gronden is geen van partijen jegens de andere partij schadeplichtig. De Ontwikkelaar is aan de gemeente wel een evenredig gedeelte van de exploitatiebijdrage verschuldigd, berekend op basis van de werkzaamheden die de gemeente al heeft verricht en de kosten die zij al heeft gemaakt.

Artikel 15 – Publicatie en ter inzage legging

De Ontwikkelaar is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro binnen twee weken na sluiting van deze overeenkomst kennis zal geven van deze overeenkomst en op grond van artikel 6.2.12 Bro een zakelijke beschrijving van de inhoud van deze overeenkomst ter inzage zal leggen. Deze zakelijke beschrijving zal bestaan uit de naam van de wederpartij(en) van de Gemeente, vermelding van de (kadastrale percelen) waar de overeenkomst betrekking op heeft, de **locatie-eisen**, het bouwprogramma en vermelding van de datum van de overeenkomst. Tevens is de Ontwikkelaar zich ervan bewust dat de Gemeente op basis van een verzoek dan wel uitspraak op grond van de Wet openbaarheid bestuur eraan gehouden kan zijn informatie te verstrekken aan derden.

Artikel 16 – Hoofdelijkheid

Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als de Ontwikkelaar hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens de Gemeente aansprakelijk voor alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verbintenissen.

Artikel 17 – Geschillen
Alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, nadat minnelijk overleg niet heeft geleid tot beslechting van het geschil, worden voorgelegd aan rechtbank Overijssel, locatie Zwolle.

Artikel 18 – Bijlagen
De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkomen daarvan. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd voor zover dat nog niet is geschied en voor zover de bijlagen bij het aangaan van deze overeenkomst al gereed zijn. Bij strijdigheid tussen de bijlagen en de overeenkomst prevaleert de overeenkomst. De bijlagen zijn onderling gelijk in rang.

Bijlage 1.	Exploitatiegebied nr. P-147-[redacted] d.d. 20 maart 2020
Bijlage 2.	Planning
Bijlage 3.	Algemeen Programma van Eisen
Bijlage 4.	Stedelijk Ontwikkelingsplan d.d. 26 oktober 2020
Bijlage 5.	Verkooptekening 2020-52B d.d. 26 februari 2020

Aldus in drievoud opgemaakt te Zwolle en getekend:

te Zwolle d.d. _____

De Gemeente Zwolle:

namens deze

_____
[redacted]

te _____ d.d._____

De Ontwikkelaar Slokker Zwolle Schuttevaer B.V.
namens deze

_____
dhr. [redacted]

te _____ d.d._____

perspectief

Zwolle

Datum 15 juni 2021
Ons kenmerk ZWVG-210615-NS

De Ontwikkelaar Schuttevaer Zwolle B.V.

mw. [redacted]
[redacted]

Disclaimer
Dit document dient enkel en alleen om een indruk te geven van een anterieure overeenkomst en welke zaken daarbij onder meer vastgelegd worden tussen de gemeente Zwolle en een initiatiefnemer/Ontwikkelaar. Afhankelijk van de situatie kunnen bepalingen gewijzigd, toegevoegd of geschrapt worden. De gemeente Zwolle behoudt zich daarbij het recht voor om de genoemde bepalingen inhoudelijk te wijzigen.

CONCEPT

Geachte [redacted],

Op 15 februari 2018 heeft u ons een brief gestuurd (inclusief memorandum Lexence 7 februari 2018) over de planontwikkeling [redacted] en omgeving. Hierbinnen valt ook het perceel [redacted] dat in bezit is van Slokker Vastgoed B.V. In de brief refereert u aan de tussen de gemeente Zwolle en Slokker Vastgoed B.V. gesloten intentieovereenkomst en doet een voorstel voor een toekomstige publiek-private samenwerking. Onderdeel daarvan is het 1-op-1 gunnen van gemeentelijke gronden aan Slokker Vastgoed B.V.

Deze brief beantwoordt uw vraag en schetst een beeld van het verdere planvormingsproces van het gebied [redacted], zoals de gemeente die nu voor ogen heeft.

De intentieovereenkomst
In oktober 2017 hebben wij een intentieovereenkomst gesloten. Doel van deze intentieovereenkomst is de periode tot 27 maart 2018 te benutten om wederzijds onderzoeken te doen:

- Initiatiefnemer zal voor eigen rekening een verkenningen verrichten en een verkennende stedenbouwkundig visie (kaart en toelichting) voor het onderzoeksgebied vervaardigen, daarvoor gelden de in de Startnotitie Stedenbouwkundige Verkenning Herontwikkeling [redacted] e.o. d.d. 6 juni 2017 aangegeven randvoorwaarden.
- De Gemeente zal voor eigen rekening en risico een fictieve stedenbouwkundige studie verrichten voor het parkeerterrein aan de waterzijde en de overige nabije omgeving. Doel hiervan is dat de ontwikkeling aan de [redacted] en in de toekomst mogelijk andere ontwikkelingen in de nabije omgeving aansluiten bij een gewenst stedebouwkundig/planologisch toekomstbeeld van het gebied

Op basis van de uitkomsten van de onderzoeken kunnen op basis van artikel 7 van de intentieovereenkomst partijen al dan niet tot verdere samenwerking besluiten.

Huidige stand van zaken planvormingsproces
Een stedenbouwkundige verkenning [redacted] en omgeving is in concept gereed. De afgelopen periode is Slokker Vastgoed B.V. inhoudelijk betrokken geweest bij de totstandkoming hiervan. De stedebouwkundige verkenning [redacted] en omgeving leidt tot een aantal wezenlijke onderzoeksvragen die beantwoord moeten worden alvorens te beslissen over te gaan op een integrale gebiedsontwikkeling:

- Is het mogelijk het parkeerterrein aan de kade te herontwikkelen naar onder meer horeca en woningbouw? Deze vraag hangt nauw samen met het parkeervraagstuk op binnenstad niveau en de nog op te stellen gemeentelijke mobiliteitsvisie.
- Is een nieuwe parkeerlocatie te vinden voor de marktkooplui die nu hun vrachtauto's parkeren bij de [redacted]?
- Is het mogelijk de woonwagens te verplaatsen?
- Is het mogelijk de tafeltennisvereniging te huisvesten in het plangebied of te verplaatsen naar elders?
- Hoe om te gaan met de aanlegplaats van de rederijschepen aan de [redacted]?

Het verdere planvormingsproces
Het afgelopen jaar zijn diverse stappen zijn ondernomen in de planontwikkeling [redacted] en omgeving. We zijn nu in een fase aangekomen om richtinggevende keuzes te maken voor het vervolgproces. Drie lijnen staan daarbij centraal:

1. Slokker vastgoed stelt een stedebouwkundig ontwikkelsplan op voor de locatie [redacted], zoals afgesproken in de intentieovereenkomst. De door de gemeente opgestelde concept stedebouwkundige verkenning [redacted] en omgeving is daarvoor richtinggevend;
2. Afronden stedebouwkundige verkenning [redacted] en omgeving.
3. Op basis van 1 en 2 bepalen of we gelet op de nog openstaande wezenlijke onderzoeksvragen doorgaan met het verkennen of een locatieontwikkeling [redacted] al dan niet met verdere gebiedsontwikkeling haalbaar is en wat de rol van de gemeente precies gaat zijn. Voorafgaand aan besluitvorming door college (en raad)hierover is ook nog communicatie met de directe omgeving noodzakelijk over de planontwikkeling. Voor de rolneming van de gemeente zijn twee aspecten van belang. Op de eerste plaats de ambities van de gemeente voor de ontwikkeling van dit gebied. Daarnaast heeft de gemeente ook te maken met een juridisch kader als het gaat om de uitgifte van grond.

Kortom
Tot op het moment van stap 3 kunnen wij niet besluiten of wij een samenwerking aan zullen gaan met Slokker B.V., of enig andere partij voor een integrale gebiedsontwikkeling dan wel grondverkoop.

De komende periode staat in het teken van het opstellen van een stedebouwkundig ontwikkelplan [redacted] door Slokker vastgoed b.v.. De gesloten intentieovereenkomst zal hiervoor verlengd worden, omdat deze per 27 maart 2018 reeds is verlopen.

Met vriendelijke groet,

Hoe gaat ondertekening van dit soort brieven binnen de gemeente Zwolle? Door wie?

Zwolle

Memo

Expertisecentrum
Civiel & Cultuurtechniek

Van [redacted]

Telefoon [redacted]

Ons kenmerk EC
Datum 16 maart 2017
Onderwerp Tips en trucs klimaatadaptatie (concept)

Denk na over gebruik van verharding
Verhard oppervlak houdt op warme dagen relatief veel warme vast. Bovendien zorgt veel verharding er voor dat hemelwater niet in de bodem kan trekken om daar de grondwaterspiegel indien nodig aan te vullen of om op straat niet tot hinder te zijn.

Voorbeeldoplossingen: halfverharding, waterpasserende verharding, groen…

Afkoppelen van hemelwater
Een groot deel van de rioolstelsels in Nederland transporteert zowel hemelwater als vuilwater naar de zuivering. Hemelwater is relatief schoon en kan afhankelijk van bodemgesteldheid en onder- en bovengronds beschikbare ruimte gewoon infiltreren op de plek waar het valt. Op die manier wordt het rioolstelsel minder snel overbelast en wordt de kans op overstort van vuilwater op het oppervlaktewater en water op straat kleiner.

Voorbeeldoplossingen: groendak, infiltratiekratten, grindkoffer, vijver, infiltrerende bovenlaag

Hergebruik hemelwater
Hemelwater is water is voor heel veel doeleinden schoon gezien. Denk aan: tuinbewatering en toiletspoelen. Dit is zowel op economisch, duurzaamheids-, droogte- als bewustwoordingsvlak interessant.

Voorbeeldoplossingen: regenton, aanvulling toiletspoelwater

Bouw robuust
Door van te voren na te denken over droogte, neerslag en zon, kunnen percelen robuuster worden ingericht. Voorbeeldvraag: wat gebeurt er met 1 druppel water → stroomt naar het laagste punt → is dat ook de plek waar het minste schade wordt aangericht?

Voorbeeldoplossingen: verhoogde drempel, terpen, … (energie/klimaat???)

Creëer een schaduwrijke omgeving
Op warme dagen kunnen schaduw en (stromend) water veel verkoeling geven en het leefklimaat aangenaam houden. Ook op eigen perceel kan dit effect versterkt worden door veranda's, bomen, groene overkappingen, luifels etc. Groen heeft al grote voordeel dat het vocht vast kan houden en op warme dagen kan verdampen, wat weer voor een verkoelend effect zorgt.

Voorbeeldoplossingen: leibomen, luifels met zonnepanelen

Ons kenmerk EC
Datum 16 maart 2017

Onderhoud je voorzieningen
Huis en tuin, en dus ook afwateringsvoorzieningen, groen en verharding, moeten onderhouden worden. Iedereen is verantwoordelijk voor het beheer op zijn of haar eigen terrein. Daarom is het handig om ook vooraf hier al over na te denken.

Voorbeeldoplossingen: doorspuiten drain, reinigen zonnepanelen (?)

Maak slimme combi's
Groene daken verkoelen zonnepanelen, waardoor ze beter kunnen functioneren. Zonnepanelen kunnen in een luifel of als carport ook de gewenste schaduwwerking of bescherming leveren. Groen in je tuin zorgt op hete dagen voor schaduw en kan hemelwater vasthouden.

Voorbeeldoplossingen: zonnepanelen boven parkeerplaatsen in Frankrijk, groene wanden van bouwmarkten (Ranzijn Amersfoort)

Weet wat de overstromingsrisico's zijn
Op www.overstroomik.nl is makkelijk te raadplegen welk risico je op overstromingen loopt. Ook de klimaatatlas van het waterschap geeft meer inzicht in kansen op water op straat en hittestress.

Voorbeeldoplossingen: kaarten van hittestress/WOLK/…

Google-tips?
https://www.zwolle.nl/levenmetwater
http://www.natuurenmilieuoverijssel.nl/friksbeheer/wp-content/uploads/2017/01/fotoboekKAS_Brochure2017.pdf
https://ruimtelijkeadaptatie.nl
www.ijsselvechtdelta.nl
www.onswater.nl
www.overstroomik.nl
www.vrijsselland.nl
http://degroenestad.nl/

Klimaatatlas link

Gratis app: Huisje Boompje Beter
De gratis app Huisje Boompje Beter helpt om uw huis en tuin klimaatbestendig te maken

Zwolle

Beslisnota voor de raad

Datum 13 april 2021

Openbaar

Onderwerp	Transformatie kantoorpand [redacted] tot woningbouw
Versienummer	0.1
Portefeuillehouder	
Informant	
Afdeling	
Telefoon	
Email	

Bijlagen

1. Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan De Zwaan [redacted] Zwolle

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. In te stemmen met het Stedenbouwkundig ontwikkelingsplan De Zwaan [redacted] Zwolle

Datum 13 april 2021

Inleiding
In 2017 is een verzoek van Slokker Vastgoed binnengekomen voor herontwikkeling van het door hen aangekochte, leegstaande kantoorgebouw aan de [redacted]. Het jaren 70 kantoorpand sluit niet meer aan op de huidige vraag. Ook de positie van een vrijstaand kantoorpand met een gesloten uitstraling te midden van een parkeerterrein sluit niet aan op de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

De positie van de beoogde ontwikkellocatie in de stad is bijzonder. Het [redacted] vormt als het ware een sluitsteen in de diverse ontwikkelingen in de omgeving en in het bijzonder van het Waterplein.

In deze voorliggende beslisnota wordt een korte omschrijving gegeven van de historie van het project en hoe de ontwikkelaar tot deze plannen is gekomen. Daarnaast wordt een onderbouwing gegeven van de stedenbouwkundige opzet inclusief hoogteaccent, het woningbouwprogramma en participatie.

Historie
Tot in de eerste helft van de twintigste eeuw was het plangebied een groen gebied buiten de stad met bedrijvigheid langs de buitenoever van de Stadsgracht. De stadsgracht is in de 17e eeuw gegraven vanwege de 80 jarige oorlog en heeft de contravorm van de bastions die ook in deze periode zijn aangelegd. Langs de gracht liep een dijkje.

Op de betreffende locatie stond sinds 1724 houtzaagmolen genaamd ‘De Zwaan’. Firma Schaepman & Russel hield zich bezig met houthandel op deze locatie en hadden o.a. loodsen op het Kraanbolwerk. In 1901 is de bovenbouw van de molen gesloopt en in 1825 de onderbouw. Op deze plek is waarschijnlijk na de sloop van de houtzaagmolen een klein bedrijfje gevestigd dat zich onder andere bezighield met de reparatie van houtwerk van schepen en de verhuur van roeiboten. In 1927 verdween het bedrijfje door de aanleg van een kademuur vanaf de Coöperatieve Landbouwbank naar de Holtenbroekerdijk (huidige [redacted]). Pas in de jaren 50 is het, tot dan toe agrarische gebied ten noorden van de locatie, ontwikkeld ten behoeve van woningbouw van Dieze. In 1976 is het huidige kantoorgebouw gebouwd in de zone tussen de stadsgracht en de achterliggende woonwijk.

Huidige situatie
Afgelopen jaren is de stedenbouwkundige context drastisch veranderd. Langs de Pannekoekendijk is aan de Kamperpoort een stadsgevel ontwikkeld met het Katwolderplein als climax. Op de plek waar de wijk Kamperpoort is verbonden met de binnenstad is de ruimtelijke structuur optimaal. Op de hoek waar het water van de stadsgracht is verbonden met het Zwarte Water is op de voormalige locatie van Taxi Centrale Zwolle (TCZ) een gebouwensemble ten behoeve van de studentenhuisvesting ontwikkeld. Op het Kraanbolwerk zijn de gebouwen van de voormalige verffabriek getransformeerd tot een bijzonder binnenstedelijke woonomgeving.

Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan
In februari 2017 is een verzoek van Slokker Vastgoed binnengekomen voor herontwikkeling van het leegstaande kantoorgebouw ten behoeve van woningbouw. Het initiatief is besproken in de Regiekamer Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven en er is een startnotitie opgesteld. Op 4 juli 2017 is de definitieve startnotitie en de bijbehorende te sluiten intentieovereenkomst (IOK) ter vaststelling geagendeerd en startte de initiatieffase met als resultaat het voorliggende stedenbouwkundig ontwikkelplan(SOP).

Datum 13 april 2021

In een uitgebreid traject met de gemeente Zwolle is ontwikkelaar Slokker tot een stedenbouwkundig ontwikkelplan gekomen dat past bij de ambities van de gemeente Zwolle. Vanuit ruimtelijk oogpunt maar zeker ook vanuit programma en duurzaamheidsambities.

Beoogd effect

Door sloop- en bouwwerkzaamheden rondom de [redacted] wordt (leegstaande) kantoorruimte getransformeerd tot woningbouw. De vraag naar woningen in de gemeente Zwolle is hoog. Het toevoegen van woningen ten koste van kantoorruimte komt tegemoet aan die behoefte. De gewenste ontwikkeling past echter niet binnen het huidige geldende planologische kader. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken zal de geldende kantoorbestemming als hoofdbestemming moeten vervallen en zal de huidige bestemming gewijzigd moeten worden in een woonbestemming waarbinnen voor een deel ruimte is voor commerciële functies (specifieker maken? Commercieel is een vrij breed begrip. Alleen kantoorfuncties zijn mogelijk, toch?). Voor deze ontwikkeling is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In het nieuwe bestemmingsplan is de ruimte voor kantoren sterk ingeperkt. Dit past in het beleid van de gemeente om de kantorenleegstand te verminderen en het aanbod van oude kantoren op bepaalde plekken in de stad te reduceren. De Zwolse kantorenmarkt wordt hierdoor gezonder. Als basis voor een nieuw bestemmingsplan is het Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan opgesteld. Hierin is bijzondere aandacht besteed aan de inpassing van de bebouwing aansluitend op de diverse ontwikkelingen in de omgeving.

Argumenten

1. *De beoogde ontwikkeling draagt positief bij het verminderen van de druk op de Zwolse woningmarkt*

Gezien de druk op de huidige Zwolse woningmarkt zal de vraag naar woningen naar verwachting nog harder groeien dan prognoses voorspellen. Dat betekent dat er ook huizen moeten zijn om aan deze vraag te voldoen. Gezien de verwachte groei van de stad is er een extra impuls nodig om een versnelling van het aantal woningen te realiseren.

Om de groei van Zwolle in kwalitatieve goede banen te leiden zijn er in de Woonvisie 2017 uitgangspunten en leidraden vastgelegd als kaders voor realisatie van het beleid en het woonprogramma. De [redacted] is onderdeel van het Zwolse woningbouwprogramma.

2. *De beoogde ontwikkeling heeft de gewenste stedenbouwkundige uitstraling met de daarbij behorende ambities*

Het Waterplein is de naam van een reeks projecten rondom het Rode Torenplein waarin de verbinding tussen historische binnenstad met de schil aan de westzijde wordt gelegd. De [redacted] grijpt hier op aan als de laatste afrondende ontwikkeling. Rondom het Waterplein is gezocht naar samenhang in schaal en maat van de gebouwen, goede aansluiting op de openbare ruimte en contact met het water.

“Voor het project [redacted] is daarom gekozen voor een ensemble van verticaal gelede panden met een gevarieerd dakenlandschap. De panden kennen een evenwichtige hoogteopbouw die is afgestemd op de bouwvolumes van de studentenhuisvesting, Katwolderplein en het Kraanbolwerk. Inclusief een hoogteaccent vergelijkbaar met “Kop van Hoog” en de “Koningin”. Samen vormen ze een omlijsting van de plek en markeren dit bijzondere knooppunt in de stad waar het Sallandse water via de gracht en het Zwarte water de stad verlaat. Bovendien markeert het een belangrijke entree van de binnenring.”

De uitstraling van een bouwvolume is natuurlijk gerelateerd aan de hoogte. Bij dit soort volumes gaat het ook om de slankheid. Daarmee ontstaat een verticale geleding. Een slanke toren heeft een ander effect op de omgeving dan een breder volume. In het geval van de [redacted] bestaat het volume eigenlijk uit twee delen. Het onderste deel (6 lagen) maakt onderdeel uit van de volumes die met elkaar het project [redacted] vormen. Daarop, of eigenlijk daaruit, rijst het gebouw op één plek uit het basisvolume met nog een keer zes lagen. Hiermee krijgt het gebouw een bijzondere, onderscheidende uitstraling. Dit vormt het hoogteaccent. Dit volume is slank en smal. Door de bepekte massa van dit accent krijgt het plan een lichte uitstraling.

Voor de aansluiting op de openbare ruimte wordt de parkeeropgave in een kelder opgelost. Hiermee ontstaat de ruimte om een groene buitenruimte tussen de gebouwen aan te leggen die bijdraagt aan het woongenot maar ook bijdraagt aan een betere verbinding tussen de stadsgracht en de achterliggende wijk Dieze. Hierbij wordt er geanticipeerd om op termijn de singelstructuur langs de gracht te vergroenen en de mogelijkheid om de buitenruimte te transformeren naar een stadsstraat. Door de positie van de gebouwen wordt de huidige barriérewerking opgelost, ontstaan verschillende doorkijkjes en daarmee zicht op het water van de stadsgracht.

Voor de groene buitenruimte is een groenplan opgesteld (bijlage SOP). De groenstructuur sluit aan op de hoofdgroenstructuur en is openbaar toegankelijk. Met behulp van voorzieningen functioneert deze buitenruimte tevens als waterberging voor hemelwater. De groene inrichting, berging van water en tenslotte verdamping wordt een sterke bijdrage geleverd aan het verminderen van hittestress. Tenslotte wordt met behulp van de sortimentskeuze aandacht geschonken aan het versterken van de biodiversiteit in de stad.

In de plinten (begane grond laag) van de gebouwen zijn eenvoudig toegankelijke fietsenstallingen opgenomen voor de bewoners waarmee het gebruik van de fiets wordt gestimuleerd. Ook zijn twee ruimtes voor commerciële voorzieningen in de plint gesitueerd om de relatie tussen gebouw en openbare ruimte te versterken en een bijdrage te leveren aan levendigheid in de straat.

3. *Het woningbouwprogramma is in lijn met het gewenste aanbod op deze plek*

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de bouw van een gevarieerd aanbod van ruim 100 woningen waarvan het merendeel zal bestaan uit appartementen. In de wijk Dieze zijn voornamelijk sociale huurwoningen en goedkope woningen te vinden. Mede hierdoor is in de intentieovereenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente opgenomen dat de nadruk van dit project zou komen te liggen op het middeldure- en dure koopsegment. Op basis van de aangescherpte ambities in de Ontwikkelstrategie is de woningdifferentiatie in dit plan gewijzigd ten gunste van het toevoegen van woningen in het goedkope segment.

Goed om aan te geven tot welke verdeling van woningen over de verschillende prijssegmenten bovenstaande redenering leidt.

Voor deze woningen wordt een zelfbewoningsplicht opgenomen, om te voorkomen dat huisjesmelkers ze opkopen en verhuren. Daarmee voldoet de ontwikkeling aan het Zwols pakket van maatregelen op de woningmarkt voor starters en mensen met lagere inkomens, zoals samengesteld door het Zwols Concilium. Hierdoor ontstaat er een mooie mix van woningtypen en prijssegmenten die een goede toevoeging voor de wijk Dieze zijn.

Risico's
Om de beoogde ontwikkeling op deze locatie van de grond te krijgen moet het bestemmingsplan worden aangepast. De planologische haalbaarheid zal aangetoond moeten worden in de bestemmingsplanprocedure. Er is tevens inspraak op de wijziging van het bestemmingsplan.
Verder moeten er verschillende onderzoeken worden uitgevoerd op o.a. het gebied van archeologie, bodem en geluid. In het voorliggende Stedenbouwkundige Ontwikkelplan zijn de belangrijkste uitgangspunten van de beoogde ontwikkeling omschreven en wordt al in detail ingegaan op de stedenbouwkundige inpassing.

Financiën
Voor de ontwikkeling aan de [redacted] zijn ambtelijke kosten voorzien ten behoeve van de toetsing (en eventuele uitwerking van) het bestemmingsplan. Tevens zijn er kosten gemaakt bij de toetsing en advisering rondom het voorliggende Stedenbouwkundig Ontwikkelplan. Deze kosten zijn reeds in rekening gebracht bij de ontwikkelaar. Voor het vervolgtraject zullen de ambtelijke kosten opgenomen gaan worden in de nog te sluiten anterieure overeenkomst.

Communicatie
Eind 2019 heeft een bewonersbijeenkomst plaatsgevonden in hotel Campanile. Voorafgaand aan deze bijeenkomst heeft de ontwikkelaar separaat met de bewoners van het tegenoverliggende appartementencomplex gesproken. De plannen werden overwegend positief ontvangen. Bij de bewonersbijeenkomst waren ook de "Vrienden van de Stadskern" aanwezig en werd het plan door hen zeer gewaardeerd en vonden deze passend in de omgeving. Vanwege Corona hebben nadien geen fysieke bijeenkomsten meer plaatsgevonden.

Middels fysieke nieuwsbrieven (4x) zijn de omwonenden het afgelopen jaar verder op de hoogte gehouden van de voortgang en de planning van het project. De ontwikkelaar is zelf enige tijd gehuisvest geweest in het pand. Vanuit deze positie waren zij goed op de hoogte van de meningen vanuit de omgeving en kenden zij ook hun buurtgenoten.

Uit de contacten bleek dat een enkele bewoner zorgen heeft geuit over de schaduw die als gevolg van de nieuwbouw ontstaat aan de [redacted] en de woningen aldaar. De ontwikkelaar heeft een bezonningstudie laten uitvoeren waaruit werd geconcludeerd dat dit binnen de marges valt en dat de woningen aan de [redacted] nog in de zon staan.

Aanpassingen plan
Om het mogelijke schaduweffect echter nog verder te verminderen is het plan ook nog aangepast. Zo is blok F, het kleinste pand van de [redacted], smaller gemaakt. In de oude plannen was deze circa 17 meter breed. In de nieuwe plannen is deze smaller gemaakt, namelijk ongeveer 11 meter. Hierdoor ontstaat meer ruimte tussen de gebouwen aan de [redacted] waardoor bewoners van de straat het groen en ruimte meer ervaren. Daarnaast ontstaat een natuurlijke looproute van de [redacted] naar de [redacted]. Verder is blok E (het witte gebouw) aangepast. Deze was in de oude plannen spier wit. Omdat bewoners hier zorgen over hadden is deze minder wit gemaakt. Daarnaast is het gebouw een meter lager gemaakt om de schaduwvorming verder te verminderen. Door de puntige vorm en de oriëntatie van het dak wordt de schaduwwerking verminderd. Tot slot zijn er bloembakken toegevoegd aan de gevel van blok E om deze groener te maken aan de zijde van de [redacted].

Na de bewonersbijeenkomst is het SOP op basis van de input uit de buurt opgesteld. Door de beperkingen vanwege het Coronavirus COVID-19 en de omslag naar het nieuwe werken heeft de uitwerking van het SOP meer tijd in beslag genomen dan vooraf was voorzien. Daarnaast is het plan gedurende het proces, mede op verzoek van de gemeente, op onderdelen aangepast. Zo is het woonsegment ‘goedkope koop’ later toegevoegd en is het binnenterrein groener ingetekend. Deze aanpassingen namen extra tijd in beslag. Gedurende dit proces heeft de ontwikkelaar de buurt op de hoogte gehouden met de genoemde nieuwsbrieven (zomer en najaar 2020).

Digitale gesprekken

De laatste nieuwsbrief van de ontwikkelaar is begin maart van dit jaar verzonden. Daarin is het plan, en wijzigingen n.a.v. input uit de buurt, toegelicht. Tevens is er gelegenheid geboden om de plannen (digitaal) te bespreken. Naar aanleiding van deze oproep hebben er eind maart enkele gesprekken plaatsgevonden met buurtbewoners over de plannen. De gemeente was hier ook bij aanwezig.

Buurtbewoners hadden voornamelijk vragen over de bezonning van hun woning en overlast tijdens de bouw. Daarnaast waren er zorgen over eventuele schade aan de woning als gevolg van de bouwwerkzaamheden. Daarbij ging het specifiek om zorgen over schade aan de woningen als gevolg van trillingen van het heien.

In de gesprekken is de zonnestudie, die tevens terug te vinden is op de website van het project, besproken. Daarbij hebben buurtbewoners kennisgenomen van de gevolgen van de bezonning in de wintermaanden van hun woning. Wat betreft de overlast heeft de ontwikkelaar aangegeven dat veiligheid en goede communicatie tijdens de bouw voor hen voorop staat. Omwonenden worden constant geïnformeerd gedurende de bouw en er is gelegenheid om de ontwikkelaar of gemeente direct te benaderen bij vragen of klachten. De ontwikkelaar stelt dat de uitvoering altijd voor enige overlast zal zorgen. Echter wordt er alles aan gedaan om de overlast voor de buurt zoveel mogelijk te beperken. Tot slot is er uitgebreid gesproken over eventuele schades aan de buurt en omliggende woningen. Er worden inspecties gedaan van woningen en de openbare ruimte voor de sloop, voor de start bouw en na oplevering. Eventuele schades worden hersteld. Het is nog niet besloten of er wordt geboord of geheid. Dit hangt af van de bodemsamenstelling.

De gemeente heeft aangeboden om de contactgegevens te delen zodat de bewoners ook direct contact kunnen opnemen met de gemeente indien gewenst. Uiteindelijk konden niet alle zorgen worden weggenomen bij buurtbewoners. Het feit is dat de uitvoering voor overlast gaat zorgen en dat de hoogbouw in sommige jaargetijden en tijdstippen voor meer schaduw op de gevel zal zorgen. Een bewoner gaf wel aan dat de manier waarop de ontwikkelaar en gemeente open communiceren en nu ‘open kaart spelen’ erg wordt gewaardeerd, dit was wederzijds. Daarbij heeft de ontwikkelaar toegezegd gedurende het proces tijdig en zorgvuldig te blijven communiceren zodat buurtbewoners en belanghebbende niet voor verrassingen komen te staan en dat er altijd gelegenheid is om vragen te stellen of klachten door te geven.

Datum 13 april 2021

Communicatie na SOP
Na vaststelling van het SOP wordt, binnen de mogelijkheden wegens het Coronavirus, gezocht naar manieren om actief met belanghebbende in gesprek te gaan over het plan. Op de website van de gemeente Zwolle wordt onder meer het proces van deze ontwikkeling weergegeven en wordt gemeentelijke informatie over deze ontwikkeling opgenomen. Intussen is door de ontwikkelaar voor het project ook een website geactiveerd welke zich voornamelijk richt op toekomstige bewoners. Het ontwerpbestemmingsplan zal ter inzage worden gelegd. Hierbij krijgen belanghebbende de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Hier wordt t.z.t. actief over gecommuniceerd. Daarnaast zal er gedurende het project iemand vanuit de gemeente beschikbaar zijn om vragen van belanghebbende te beantwoorden.

Vervolg proces
Na behandeling en vaststelling van het Stedenbouwkundige Ontwikkelplan wordt de anterieure overeenkomst afgerond en ondertekend. Hierna zal de ontwikkelaar starten met de benodigde stappen om tot een wijziging van het bestemmingsplan te komen. De gemeente Zwolle toetst de ingediende stukken en beoordeeld of deze in lijn zijn met planologische kaders en het beleid waarna de wijziging van het bestemmingsplan aan de raad zal worden voorgelegd. Ingeval de raad akkoord gaat met de wijziging en er geen zienswijze worden ingediend kan de ontwikkelaar in de 2e helft van 2021 starten met de verkoop waarna de bouw begin 2022 kan plaatsvinden.

Openbaarheid
De beslisnota voor de raad is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter,

Secretaris,

TOELICHTING

BESTEMMINGSPLAN SCHUTTEVAERKADE

CONCEPT

BUREAU VOOR PLANVORMING & ADVIES

CONCEPT

COLOFON

TOELICHTING VOORONTWERP

BESTEMMINGSPLAN SCHUTTEVAERKADE

Opdrachtgever	Slokker Vastgoed
Opdrachtnemer	Bureau voor Planvorming & Advies | Zwolle
Opgesteld door	en
Datum	28 september 2020
Versie	Concept
IMRO	NL.IMRO. xxxxxx

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

Inhoud

1. Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5

1.2 Plangebied 5

1.3 Geldende bestemmingsplan 6

2. Beleidskader 8

2.1 Rijksbeleid 8

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 8

2.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro) 8

2.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 8

2.2.4 Conclusie Rijksbeleid 10

2.2 Provinciaal beleid 10

2.2.1 Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken kleur. 10

2.2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 13

2.2.3 Omgevingsverordening 19

2.3 Gemeentelijk beleid 19

2.3.1 Structuurplan 2020 19

2.3.2 Omgevingsvisie 21

2.3.3 Gemeentelijke Woonvisie 'Ruimte voor Wonen' 2017-2027 23

2.3.4 Ontwikkelingsprogramma Binnenstad 2020 25

2.3.5 Welstandsnota 2017 26

2.3.6 Hoogbouwvisie 28

2.3.7 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid 29

2.4.8 Verkeersbeleid 30

2.4.9 Groenbeleid 30

2.4.10 Waterbeleid 31

2.4.11 Milieubeleid 33

3. Beschrijving van het initiatief 38

3.1 Achtergrond 38

3.2 Het plan 38

3.2.1 Historie van de locatie 38

3.2.2 Stedenbouwkundige visie 40

3.2.3 Architectonische visie 41

3.2.4 Vertaling in het plan 41

CONCEPT

3.2.5 Toelichting op het programma....44
3.3 Archeologie....45
3.3.1 Huidige situatie....45
3.3.2 Uitgangspunten bestemmingsplan....45
3.4 Cultuurhistorie....45
3.3.2 Uitgangspunten bestemmingsplan....47
3.5 Verkeer....47
3.5.1 Huidige situatie....47
3.5.2 Uitgangspunten in het bestemmingsplan....47
3.6 Natuur....49
3.6.1 Huidige situatie....49
3.6.2 Uitgangspunten bestemmingsplan....51
3.7 Water....51
3.7.1 Huidige situatie....51
3.7.2 Uitgangspunten in het bestemmingsplan....55
3.8 Milieu....56
3.8.1 Bodem....56
3.8.2 Luchtkwaliteit....57
3.8.3 Geluid....57
3.8.4 Bedrijven en milieuzonering....59
3.8.5 Externe veiligheid....60
3.8.5 MER-beoordeling....62
3.9 Duurzaamheid....63
3.9.1 Duurzaamheid....63
3.9.2 KEC....63
4. Toelichting op de regels....67
4.1 Inleiding....67
4.2 Opzet regels....67
4.2.1 Inleidende regels....67
4.2.2 Bestemmingsregels....67
4.2.3 Algemene regels....68
4.2.4 Overgangs- en slotregels....68
4.3 Nadere toelichting op de regels....68
5. Economische uitvoerbaarheid....70
6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid....71

CONCEPT

6.1 Algemeen 71
6.2 Vooroverleg 71
6.3 Inspraak 71
Bijlagen 72
Bijlage x. Quickscan natuurtoets [redacted], Zwolle 72
Bijlage x. AERIUS-berekening 72
Bijlage x. Verkennend en nader bodemonderzoek [redacted] te Zwolle 72
Bijlage x. Akoestisch onderzoek wegverkeer voor het bouwplan [redacted] 72
Bijlage x. Uitgangspuntennotie waterschap 72
Bijlage x. Parkeerbalans woningbouw [redacted] Zwolle 72
Bijlage x. Asbestinventarisatierapport [redacted] te Zwolle 72
Bijlage x. Vormvrije m.e.r-beoordeling 72

CONCEPT

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Slokker Vastgoed BV is voornemens om de locatie aan de [redacted] in Zwolle, waar momenteel een kantoorgebouw is gevestigd, te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw. De herontwikkeling bestaat uit de sloop van het bestaande kantoorgebouw en de realisatie van een gevarieerd aanbod van circa 100 woningen en appartementen in verschillende segmenten voor verschillende doelgroepen. Daarnaast voorziet het plan in een beperkte commerciële ruimte en worden er fietsenstallingen en een parkeerkelder aangelegd.

Het plan kan op basis van het vigerende bestemmingsplan niet worden gerealiseerd. Derhalve is onderhavig bestemmingsplan opgesteld, dat een passend planologisch kader biedt voor het project.

In artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening staat dat gemeenten ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingsplannen vast kunnen stellen. De gemeente mag op basis van de Wet ruimtelijke ordening alleen meewerken aan planontwikkelingen die haalbaar en uitvoerbaar zijn. Ingevolge artikel 3.1.6 Bro dient de toelichting van een bestemmingsplan inzichten te bevatten over de uitvoerbaarheid van een plan dat niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Onderliggende toelichting, als onderdeel van het nieuwe bestemmingsplan, biedt dit inzicht.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de gronden aan de [redacted] in Zwolle. De locatie ligt ten noorden van de historische binnenstad van Zwolle, net buiten de gracht. Op onderstaande luchtfoto is het plangebied weergegeven.



Ligging plangebied.

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de [redacted]. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de [redacted] en aan de noordzijde aan de [redacted]. De oostzijde van het plangebied grenst aan gronden die in gebruik zijn door het Campanile Hotel en een woonwagenkamp.

1.3 Geldende bestemmingsplan

De voorziene woonbebouwing is in strijd met het vigerend planologisch regime ter plaatse. Tot het moment waarop het voorliggende bestemmingsplan in werking treedt, gelden voor de gronden binnen het plangebied de volgende bestemmingsplannen:

- bestemmingsplan 'Diezerpoort' (2013)
- Zwolle, parapluplan parkeren (2017)
- Zwolle, parapluplan zelfstandige woonruimte (2020)

Bestemmingsplan Diezerpoort

Binnen het bestemmingsplan 'Diezerpoort' en heeft plangebied de enkelbestemming 'Gemengd 1', (gedeeltelijk) de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie' en (gedeeltelijk) de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterkering'.

De voor 'Gemengd 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor gronden ten behoeve van:

1. bedrijven, waaronder horecabedrijven als genoemd in de categorieën 1 tot en met 6 van de lijst met horecacategorieën, welke als een bijlage bij de regels is opgenomen;
2. maatschappelijke voorzieningen;
3. sport.

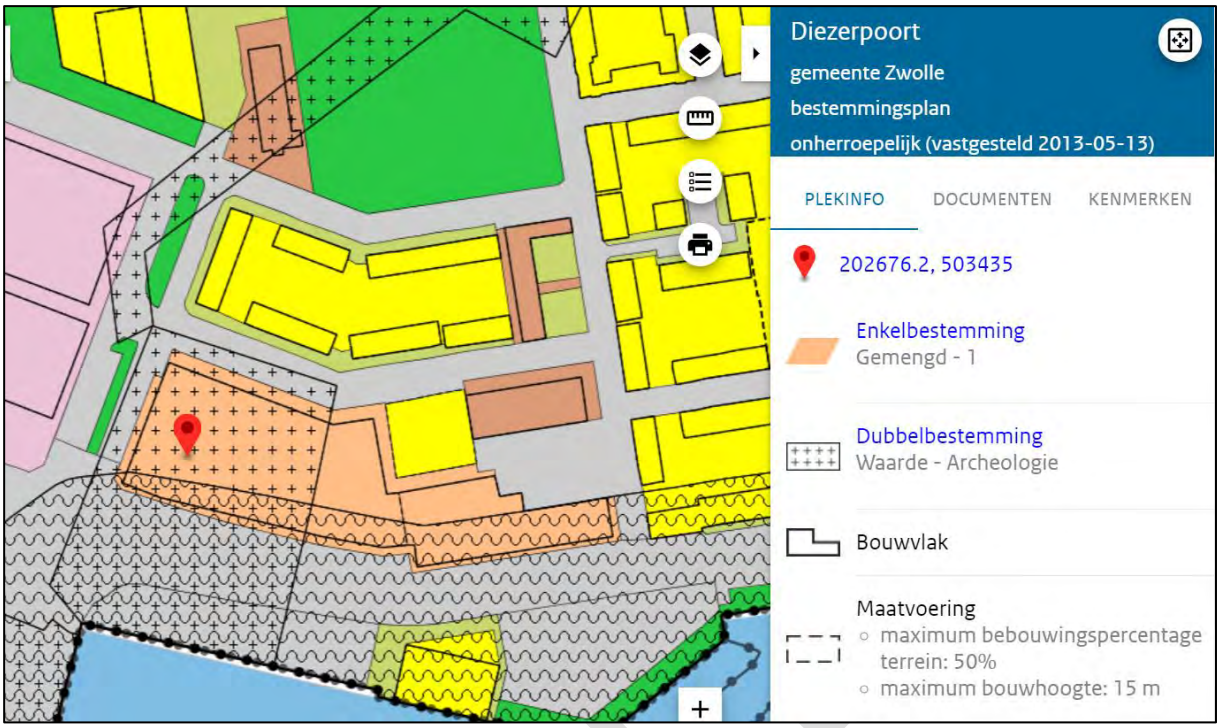
De voor 'Waarde – archeologie' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud van de archeologische monumenten die ter plaatse aanwezig zijn en het behoud van de archeologische monumenten, waarvan de aanwezigheid redelijkerwijs vermoed wordt.

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, de verbetering en het onderhoud van de waterkeringen langs de Schuttevaerhaven, de Achtergracht, de Stadsgracht en de Nieuwe Vecht.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan is tevens een maximaal bebouwingspercentage aangegeven (50%) en een maximale bouwhoogte (15 meter).

Op de volgende pagina is een uitsnede uit de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen.

CONCEPT



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Diezerpoort. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bestemmingsplan 'Zwolle, parapluplan parkeren'

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

Bestemmingsplan 'Zwolle, Zelfstandige woonruimte'

Het parapluplan 'Zelfstandige woonruimte' voorziet in regelgeving met als doel om overlast als gevolg van het toevoegen van zelfstandige woonruimte(n) te beperken en de kwaliteit van de woningen en hun omgeving veilig te stellen. In de regeling zijn randvoorwaarden ten aanzien van de omvang van woningen opgenomen waar ook voorliggend plan aan voldoet.

Op onderdelen wijkt het bestemmingsplan af van het geldende planologische regime. Om de nieuwe inrichting van het plangebied als woongebied mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Diezerpoort' noodzakelijk.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

2.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

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

Relatie met initiatief

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

2.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

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

Of bij een bovengenoemde voorziening sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. In de uitspraak van 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 is bepaald dat woningbouwplannen met een omvang vanaf 12 woningen als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien, terwijl in de uitspraak van de Afdeling van 16 september 2015 (ECLI:NBL:RVS:2015:2921) een plan van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling werd gezien vanwege de beperkte omvang.

CONCEPT

Dit betekent dat er voor wat betreft het bouwplan '[redacted]', dat voorziet in de realisatie van 109 wooneenheden, wel sprake is een woningbouwlocatie, welke aan te merken is als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is de ladder van duurzame verstedelijking wel van toepassing.

De voorziene commerciële functies binnen het plangebied komen overeen met de mogelijke functies binnen het huidige bestemmingsplan. Omdat het aantal vierkante meters commerciële functies afneemt ten opzichte van de huidige bestemming, is een laddertoets op dit onderwerp niet noodzakelijk.

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

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

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

Behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied en afstemming

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

De provincie Overijssel heeft eind 2014 een regionale woonvisie West Overijssel vastgesteld. Ter uitvoering hiervan is in 2015 het Regionale Woonprogrammering (RWP West-Overijssel, 7 december 2015) opgesteld. Het doel hiervan is om tot een betere balans van vraag en aanbod op de woningmarkt te komen, kwantitatief en kwalitatief, waarbij iedere gemeente bouwt voor de lokale behoefte. In dit document - RWP West-Overijssel (Regionale Woon Programmering) - zijn afspraken gemaakt over woonregio's en nadere afspraken over aantallen woningen en afstemming met de regio. De gemeenten en de provincie hebben op 27 januari 2016 de samenwerkingsovereenkomst getekend. Het RWP West-Overijssel wordt tweejaarlijks geactualiseerd. In het rapport RWP West-Overijssel (Regionale Woon Programmering) zullen de gemeenten en de provincie elke twee jaar de wijzigingen doorvoeren door besluiten van de colleges van Gedeputeerde Staten en de colleges van burgemeester en wethouders. In 2017 zijn de regionale woonafspraken op basis van nieuwe huishoudprognoses geactualiseerd en in mei 2017 bestuurlijk vastgesteld.

De gemeenten in West-Overijssel hebben de hoofdafspraak gemaakt dat iedere gemeente maximaal 100% van de eigen vraag naar woningen als harde plancapaciteit beschikbaar maakt. Dat is in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking en de visie van provincie.

CONCEPT

Voor Zwolle is de woningbehoefte in de periode 2017-2027 circa 5.500 - 6.000 woningen en 4.000 na 2027[1]. De harde plancapaciteit (inclusief de gebieden met uitwerkingsplicht) is opnieuw geïnventariseerd en komt voor Zwolle uit op ruim 70% van de behoefte (peildatum 1 januari 2017). Daarmee is er een resterende actuele behoefte van 30% wat neerkomt op circa 1.500-2.000 woningen in diverse prijsklassen en voor diverse doelgroepen. Dit biedt voldoende ruimte voor verdere ontwikkeling van de stad door inbreidings- en transformatieplannen en de afbouw van Stadshagen. Onderliggende ontwikkeling kan in de vorm van 109 woningen en appartementen gebruik maken van deze plancapaciteit.

Motivering locatiekeuze
Het plangebied was voornamelijk in gebruik als kantoorgebouw en ten behoeve van een kliniek. Ten gevolge van de economische marktomstandigheden is de vraag naar kantoorlocaties de afgelopen jaren teruggelopen. De kans op leegstand van een gebouw van de omvang zoals die in het plangebied staat is zowel ruimtelijk als economisch niet wenselijk. Leegstand kan afbreuk doen aan de ruimtelijke en sociale kwaliteit van de leefomgeving ter plaatse. Daarom is, in samenwerking met de gemeente Zwolle, met in achtneming van kantoor- en woningmarktontwikkelingen, gezocht naar een passende invulling van het gebied. Die is gevonden in de vorm van sloop en vervangende nieuwbouw in de vorm van wonen en ondergeschikte commerciële functies.

Dit sluit aan op de gemeentelijke Woonvisie, waarin transformatie van bestaand vastgoed naar een woonfunctie een beleidsuitgangspunt is.

2.2.4 Conclusie Rijksbeleid
Onderliggend plan sluit aan op de hiervoor genoemde ambities uit de gemeentelijke Woonvisie en de Regionale Woon Programmering. Hiermee is de behoefte aangetoond en draagt het plan met 109 woningen en appartementen bij aan de groeiambitie van Zwolle.

Daarnaast wordt duurzaam met de ruimte omgegaan door op basis van sloop en vervangende nieuwbouw van bestaand vastgoed, een inbreidingslocatie te transformeren naar woningen en in beperkte mate commerciële functies. De woningen bieden mede door de variatie in omvang, in woningtypologie en de ligging nabij het centrum, woonruimte voor diverse doelgroepen. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat dit project voldoet aan de ladder van duurzame verstedelijking.

2.2 Provinciaal beleid
2.2.1 Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken kleur.
Op 12 april 2017 heeft Overijssel haar nieuwe Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie wordt jaarlijks geactualiseerd. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of ‘rode draden’ bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

Duurzaamheid
De provincie hanteert de volgende definitie van duurzaamheid: ‘duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.’

[1] Woonvisie ‘Ruimte voor Wonen’, 2017-2027

CONCEPT

De provincie heeft 4 duurzame kwaliteitsambities geformuleerd:

1. Een klimaatbestendig Overijssel

Dit betekent dat de provincie er voor wil zorgen dat we – nu en in de toekomst – beschermd zijn tegen overstromingen, droge voeten houden en, ook in perioden van droogte, over voldoende en schoon (drink)water beschikken voor bewoners, natuur en (landbouw)bedrijven. En de provincie wil er voor zorgen dat de stad, zelfs bij extreem heet weer, een fijne en gezonde plek blijft om te wonen. Met andere woorden: dat bijvoorbeeld ook hittestress in de steden wordt beperkt.

Toets aan initiatief
Onderliggend initiatief ligt aan de rand van de binnenstad van Zwolle. Het overstromingsgevaar is hier klein. Aan de [redacted] ligt een niet- primaire waterkering. Om het plangebied tot een prettige leefomgeving te maken, wordt extra groen toegevoegd op het binnenterrein. Dit zorgt op kleine schaal voor biodiversiteit, maar hierdoor wordt hittestress tegen gegaan. Daarnaast wordt hemelwater duurzaam opgevangen en verwerkt, ook bij extreem weer.

2. Een duurzame energiehuishouding

We ambiëren in Overijssel een duurzame energiehuishouding: hernieuwbare energie voor iedereen beschikbaar en betaalbaar. We zetten in op het vergroten van het aandeel energie uit bronnen als zon, wind, biomassa en ondergrond.

Toets aan initiatief
Ter plaatse van het plangebied bevindt zich relatief oude bebouwing. Deze bebouwing is niet gerealiseerd op basis van huidige duurzaamheidsvereisten. Sloop en vervangende nieuwbouw is op zich al een vorm van duurzaamheid: een bestaande locatie wordt hergebruikt. De manier waarop dit gebeurt is eveneens duurzaam. Er wordt bij de bouw gebruik gemaakt van duurzame materialen. Ook wordt energie beter benut door gebruik te maken van bodemwarmte. Op een deel van de bebouwing worden mogelijk zonnepanelen geplaatst en de woningen en commerciële ruimten wordt gasloos.

3. Kringlopen sluiten, ofwel: toegroeien naar een circulaire economie

De provincie streeft naar een economie die spaarzaam omgaat met grondstoffen, waar winning, gebruik en hergebruik dicht bij elkaar plaatsvinden en waarin reststoffen maximaal worden hergebruikt. Het sluiten van kringlopen staat hierbij centraal. Dit draagt ook bij aan het borgen van een gezonde leefomgeving door het beperken van schadelijke emissies.

Toets aan initiatief
Waar mogelijk wordt bij de transformatie van het pand gebruik gemaakt van bestaande grondstoffen.

4. Beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur

De provincie heeft de ambitie om bestaande ruimte, bebouwing en infrastructuur beter en slimmer te benutten. Denk aan multifunctioneel en complementair ruimtegebruik (zowel boven- als ondergronds), hergebruik en herbestemming van vrijkomend vastgoed (in stedelijk en landelijk gebied) en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten.

CONCEPT

Toets aan initiatief
Onderliggend initiatief sluit daar op aan. Een bestaand pand wordt gesloopt en de locatie wordt getransformeerd ten behoeve van een toekomstbestendige, duurzame woonfunctie met kleinschalige commerciële functies. De uitwerking van de plannen duurzaam van aard, zoals hiervoor beschreven.

Onderdeel van de plannen is een ondergrondse parkeergarage. Ook worden in een deel van de plint van de voorziene bebouwing commerciële functies gerealiseerd. Hiermee wordt invulling gegeven aan multifunctioneel en complementair ruimtegebruik, zowel onder- als bovengronds.

Ruimtelijke kwaliteit
Ruimtelijke kwaliteit wordt door de provincie vooral gezien als functioneel, mooi en toekomstbestendig. Dit is een optelsom van:

- gebruikswaarde: functionaliteit, bereikbaarheid, toegankelijkheid, nut en noodzaak van een initiatief dat ontwikkeld wordt
- belevingswaarde: beeldkwaliteit, het 'mooie', de identiteit van een gebied, het gevoel van (toekomstige) gebruikers en bewoners
- toekomstwaarde: het vermogen om ruimtelijke gevolgen van veranderende omstandigheden op te vangen (flexibiliteit, beheerbaarheid)

Toets aan initiatief
Onderliggend initiatief sluit aan op voorgaande waarden. De locatie kent een gemengde bestemming die voornamelijk als kantoorruimte werd benut. De vraag naar kantoorruimte neemt af, waardoor naar een passende nieuwe functie is gezocht. Deze is gevonden in woningen. Zoals reeds onderbouwd in paragraaf 4.2, wordt hiermee invulling gegeven aan een marktbehoefte.

De wijze waarop de locatie een nieuwe invulling krijgt is ruimtelijk en functioneel afgestemd op de omgeving. De bereikbaarheid is goed, de buitenruimte wordt duurzaam ingericht en de architectonische uitstraling en bouwvolumes sluiten aan op de omgeving.

De toekomstwaarde van de voormalige bebouwing was beperkt. Die van de nieuwe bebouwing is groot.

Sociale kwaliteit
Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. Daarbij spelen zaken als gezondheid en vitaliteit een belangrijke rol, maar ook arbeidsparticipatie (mede in relatie tot onderwijs), sociale uitsluiting en armoede. Sociale kwaliteit gaat ook over leefbaarheid in bredere zin, over binding met de buurt en betrokkenheid bij de eigen leefomgeving.

Toets aan initiatief
Onderliggend initiatief voorziet in een woonfunctie en kleinschalige commerciële functies binnen bestaand stedelijk gebied. Door deze passende functies wordt voorkomen dat een bestaand pand leeg komt te staan en de leefomgeving en ruimtelijke kwaliteit van het gebied worden aangetast. Zoals ook bij de rode draden 'duurzaamheid' en 'ruimtelijke kwaliteit' is aangegeven draagt het initiatief op verschillende schaalniveaus bij aan de opwaardering van de leefomgeving. Niet alleen doordat er een mix van woningen voor diverse doelgroepen en kleinschalige commerciële functies worden gerealiseerd, maar ook door dit te doen op basis van (architectonische) afstemming op de omgeving.

CONCEPT

Conclusie
Onderliggend initiatief sluit aan op de ambities in de Omgevingsvisie. Een locatie met een gebruik waar geen behoefte aan is wordt getransformeerd naar een toekomstbestendige en duurzame bestemming op basis van functionaliteit en ruimtelijke kwaliteit, passend in de omgeving.

2.2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2017 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes
Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zogenaamde 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingszones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

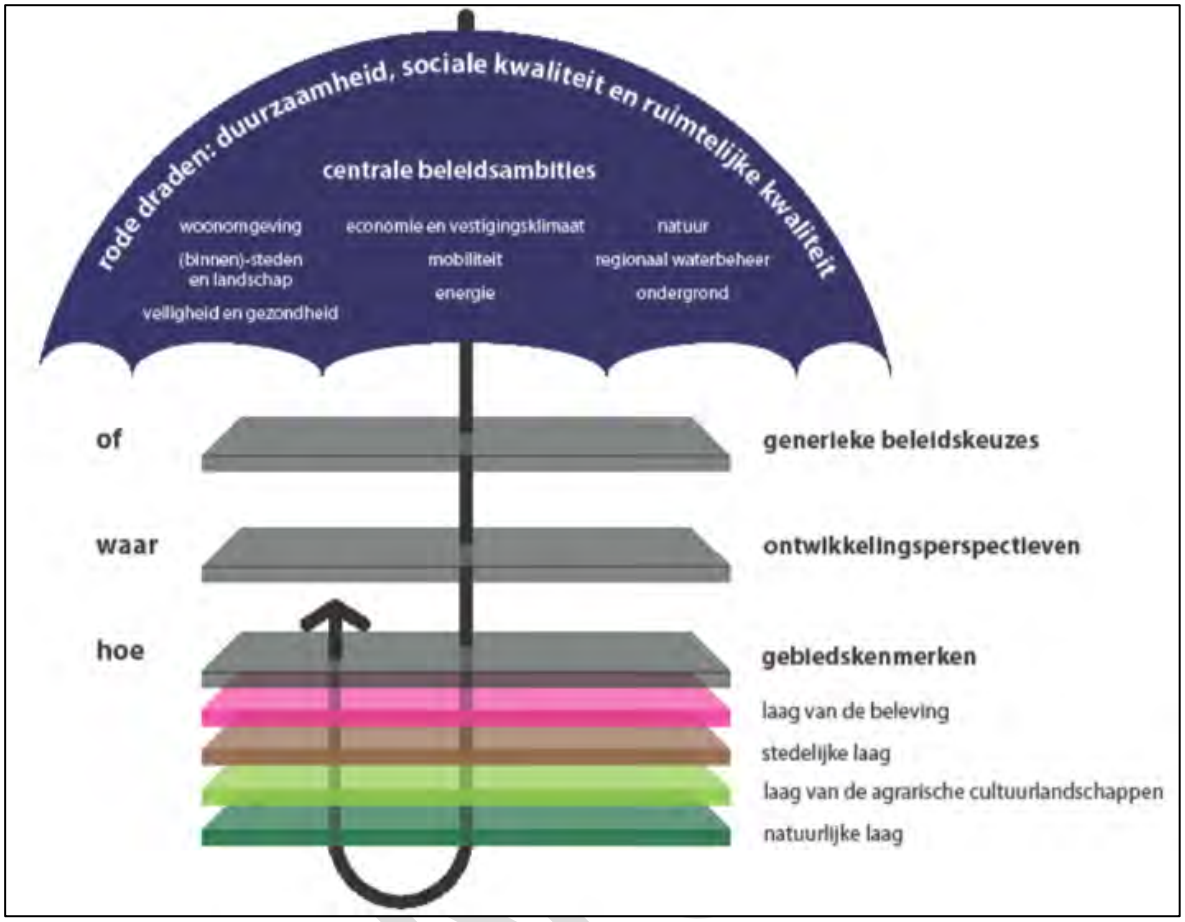
Ontwikkelingsperspectieven
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent door vertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

Gebiedskenmerken
Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en Leisure laag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

CONCEPT

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



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2017 (Bron: Provincie Overijssel).

<u>Toets aan uitvoeringsmodel</u>

Generieke beleidskeuzes

Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door provinciale generieke beleidskeuzes. In heel Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn:

1. integraliteit
2. toekomstbestendigheid
3. concentratiebeleid
4. (boven)regionale afstemming
5. zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Samen geven deze beleidskeuzes invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

1. *Integraliteit*

De eis van integraliteit houdt in dat alle belangen die bij een ontwikkeling betrokken zijn, zorgvuldig tegen elkaar worden afgewogen. Met deze wettelijke eis uit het Besluit ruimtelijke ordening wordt verzekerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Toets aan initiatief
Ten aanzien van onderliggend initiatief is een integrale afweging gemaakt ten aanzien van beleid, ruimtelijke kwaliteit, omgeving en behoefte. Dit vertaalt zich in onderliggend bestemmingsplan. De keuze voor een woonfunctie sluit aan op de behoefte naar woningen, in aansluiting op een woonomgeving. De kwaliteit waarmee dat gebeurt is afgestemd op en met de omgeving. Met het initiatief wordt gelijktijdig de leegstand aan kantoren binnen Zwolle teruggedrongen en vindt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van de (bestaande) omgeving plaats.

Ten aanzien van de commerciële functies is de volgende afweging gemaakt. De binnenstad schil waarin het plangebied zich bevindt, als onderdeel van het centrum stedelijk gebied, is een aantrekkelijk vestigingsgebied voor bepaalde kleinschalige (commerciële) voorzieningen die niet passen in de Binnenstad. Bij de invulling van deze ruimte wordt kantoorruimte, horeca, kleinschalige detailhandel en publiekgerichte dienstverlening mogelijk gemaakt. De kantoorruimte zou kunnen worden ingevuld met flexwerkplekken. In Nederland is er namelijk een groeiende behoefte aan het flexibel huren van kantoorruimte en werkplekken. Met het toevoegen van de commerciële functies wordt in de plint van de bebouwing een levendige woon- en werkomgeving gecreëerd.

Op basis van voorgaande kan worden geconcludeerd dat er sprake is van integraliteit.

2. *Toekomstbestendigheid*

De eis dat gekozen oplossingen voor maatschappelijke opgaven toekomstbestendig moeten zijn, houdt in dat een initiatief de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te kunnen voorzien niet in gevaar mag brengen. Initiatieven moeten bijdragen aan een duurzame benadering van ontwikkelingen die voorzien in de behoefte van de huidige generatie, maar die opties openhoudt om ook te voorzien in behoeften van toekomstige generaties. Het gaat dan om een evenwichtige benadering van het welzijn van mensen, economische welvaart en van het beheer van natuurlijke voorraden. Bij toekomstbestendigheid gaat het ook om de effecten van ingrepen op verschillende schaalniveaus (van directe buren tot ver over de grens) en over de vraag of het project over 20 of 30 jaar nog steeds toegevoegde waarde heeft.

Toets aan initiatief
De duurzame wijze waarop het plangebied op basis van sloop en vervangende nieuwbouw wordt getransformeerd naar wonen en beperkte commerciële functies, voorziet in een toekomstbestendigheid van de locatie. Zwolle heeft als woonstad een groeiambitie voor de komende tientallen jaren. Daar hoort een toename van het aanbod aan woningen, waar onderliggend initiatief invulling aan geeft, bij.

3. *Concentratiebeleid*

Het concentratiebeleid van de provincie Overijssel houdt in dat stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) zoveel mogelijk geconcentreerd worden in de stedelijke netwerken Twente

CONCEPT

(Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en Clean Tech regio Deventer. Daar mag gebouwd worden voor de (boven)regionale behoefte. De kernen Hardenberg en Steenwijk kunnen bouwen voor de regionale behoefte mits dit past binnen de regionale programmering.

Toets aan initiatief
Onderliggend initiatief ligt in het concentratiegebied Zwolle-Kampen en geeft daarmee invulling aan de provinciale doelstelling.

4. Bovenregionale Afstemming

De verplichting tot (boven)regionale afstemming is erop gericht om gemeenten gezamenlijk verantwoordelijkheid te laten nemen voor de regionale programmering van woningbouw, werklocaties en stedelijke voorzieningen. Ook wanneer een gemeente alleen voorziet in haar eigen (lokale) behoefte is onderlinge afstemming gewenst, omdat het aanbod in een gemeente aan woningen, werklocaties en voorzieningen onderdeel uitmaakt van een regionale markt.

Toets aan initiatief
Onderliggend initiatief geeft hier invulling aan doordat de voorziene plancapaciteit onderdeel uit maakt van de Regionale Woon Programming West-Overijssel, zoals in paragraaf 4.2.1 beschreven. In dat kader heeft regionale afstemming plaatsgevonden.

5. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

De eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag – zowel ondergronds als bovengronds – te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden.

Toets aan initiatief
Onderliggend initiatief voorziet in de vorm van sloop en vervangende nieuwbouw in de transformatie van reeds bebouwd stedelijk gebied. Hiermee wordt zuinig en zorgvuldig met reeds benutte ruimte omgegaan.

Ontwikkelingsperspectieven
De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In onderliggend initiatief zijn gezien de ligging van het plangebied, de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van toepassing.

<u>*Ontwikkelingsperspectief Stedelijke netwerken*</u>

De provincie onderscheidt in de Stedelijke Omgeving drie ontwikkelingsperspectieven, ieder met een eigen accent:

1. stedelijke netwerken als motor
2. steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus
3. hoofdinfrastructuur: vlot en veilig

1. Stedelijke netwerken als motor

Het accent Stedelijke netwerken als motor omvat de drie stedelijke netwerken in Overijssel: Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en Clean Tech Regio Deventer. Van

CONCEPT

de ruimtelijke kwaliteitsambitie staat in dit ontwikkelingsperspectief voorop: de ambitie Brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus, elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur.

In de provinciale verordening is hieraan gekoppeld dat ruimte is voor woningbouw voor (boven)regionale behoefte in de stedelijke netwerken mits onderbouwd en regionaal afgestemd.

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

Het plangebied ligt tevens binnen de gebiedskenmerken van de 'Bestaande woonmilieus binnen stedelijke netwerken'. Doelstelling in deze gebieden is een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief)

Toets aan initiatief
Het plangebied valt binnen het stedelijke netwerk Zwolle-Kampen en geeft invulling aan de ambitie om op basis van transformatie op een duurzame wijze woningbouw toe te voegen. Door op beperkte schaal commerciële functies mogelijk te maken, wordt invulling gegeven aan het gewenste mix-milieu van wonen en werken. Hierbij worden verschillende doelgroepen binnen de woningmarkt bediend. Het bedienen van deze doelgroepen past zoals eerder onderbouwd binnen de regionale woningbouwafspraken.

2. *Steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus*

Het ontwikkelingsperspectief Steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus omvat de steden in Overijssel die niet binnen de drie stedelijke netwerken vallen en de dorpen in Overijssel.

Toets aan initiatief
Aangezien onderliggend plangebied binnen het stedelijk netwerk Kampen-Zwolle valt, is dit ontwikkelingsperspectief niet van toepassing.

3. *Hoofdinfrastructuur: vlot en veilig*

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities ligt in dit ontwikkelingsperspectief de nadruk op de ambitie om het contrast tussen dynamische en luwe gebieden te versterken. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel
- continu en beleefbaar watersysteem

CONCEPT

Toets aan initiatief
Gezien de centrumstedelijke ligging van het plangebied is dit ontwikkelingsperspectief niet relevant voor onderliggend plan.

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

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

Voor onderliggend initiatief zijn alleen de natuurlijke en de stedelijke laag van belang. Dit vanwege de centrumstedelijke ligging van het plangebied.

1. Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen.

Toets aan het initiatief
Het plangebied ligt binnen de gebiedskenmerken van de 'Dekzandvlakte en ruggen'. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Onderliggend initiatief voorziet in sloop van bestaande bebouwing en nieuwbouw in de vorm van woonbebouwing, beperkte commerciële ruimten en een ondergrondse parkeergarage. De bodem is op basis van de bestaande functie reeds verstoord. Het voorziene plan betreft geen ruimtelijke ingreep die de bodem voor het eerst verstoort of het landschap aantast, waarmee de gebiedskenmerken van de 'Dekzandvlakte en ruggen' worden aangetast.

2. Stedelijke laag

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

Toets aan het initiatief
Het plangebied ligt binnen de gebiedskenmerken van de 'Bebouwingsschil 1900 – 1955'. De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadwijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. De wijken worden van elkaar gescheiden door doorgaande lanen, singels en stadsstraten. Kenmerkend in de bebouwing is de verwantschap in architectuurstijlen en aandacht voor architectonische details en verbijzondering van gebouwen op specifieke plekken als straathoeken. Toenemende maatschappelijke waardering voor de bebouwing en -structuur van deze wijken leidt tot nieuwe (particuliere) initiatieven.

CONCEPT

De ambitie voor de bebouwingsschil 1900 – 1955 is doorontwikkeling van de compacte stadskwartieren met de ‘gesloten’ stadsvorm. Waar maar enigszins mogelijk herstellen van de functiemix. Veel ruimte en aandacht voor zorgvuldig individueel (in de individuele wijken) en collectief (in de tuindorpen en fabrieksdorpen) opdrachtgeverschap. Als daar vanuit de (woon)kwaliteit aanleiding toe is ligt er in delen van deze wijken een belangrijke herstructureringsopgave.

Zoals eerder aangegeven wordt door middel van onderliggend initiatief invulling gegeven aan herontwikkeling van bestaand bebouwd gebied. De ruimtelijke en functionele invulling van het plangebied zijn daarbij afgestemd op de omgeving. In hoofdstuk 3 is dat onderbouwd. Op basis van het voorziene plan ontstaat zowel een aansluiting op de bestaande woonomgeving als een mix met de omliggende functies, zoals woningbouw in Dieze en bedrijvigheid langs de [redacted] en de [redacted].

2.2.3 Omgevingsverordening

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

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

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

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurplan 2020

Om de verwachte groei en veranderingen van Zwolle goed af te stemmen, geeft het Structuurplan 2020 een visie op de gewenste sociale, economische en ruimtelijke structuur in 2020. Hiermee verwoordt het Structuurplan niet alleen een kwantitatieve opgave, maar heel nadrukkelijk ook een kwalitatieve opgave. Het Structuurplan 2020 dateert van 2008 en is op onderdelen verouderd. Er wordt gewerkt aan een Omgevingsvisie, zie daarvoor de volgende paragraaf.

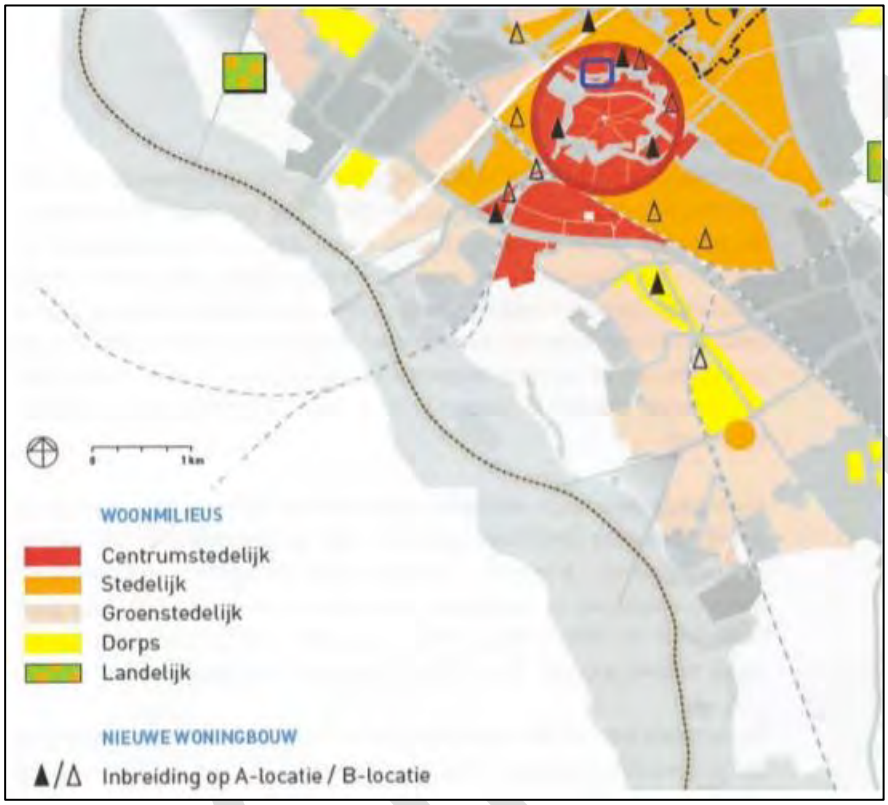
Desondanks is het op onderdelen nog wel van toepassing, omdat binnen de looptijd van het Structuurplan wordt gewerkt aan plannen die invulling gegeven aan de gemeentelijke ambities en opgaven voor Zwolle als ‘woonstad’, zoals ze in het Structuurplan zijn beschreven.

De ambitie is om de woonmilieudifferentiatie te versterken door in te spelen op de woonwensen die voortkomen uit verschillende leefstijlprofielen. Met andere woorden, in de wijken moeten een gevarieerde bevolking en verschillende leefstijlen kunnen wonen. Wijken moeten levensloopbestendig worden. Daarbij is aandacht voor bijzondere doelgroepen, zoals starters, studenten en ouderen.

CONCEPT

In het structuurplan is expliciet aandacht voor het ontwikkelen van inbreidingslocaties. Hier wordt een voorkeur voor uitgesproken. Ook wordt aangegeven dat het aandeel huurwoningen toe zal nemen. Aan die behoefte moet invulling gegeven worden.

Relatie met initiatief
Op de structuurplankaart is een cirkelvormig gebied om de binnenstad aangewezen als Centrumstedelijk Gebied, waarin onderliggend plangebied is gelegen. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven met een blauw blokje.



Uitsnede structuurvisiekaart.

Een dergelijk gebied kent een hoge bruto dichtheid van 5080 woningen per hectare. De uitstraling is monumentaal en het gaat voornamelijk om gestapelde bouw (meerdere verdiepingen). De voorgenomen ontwikkeling past binnen dit uitgangspunt. De bebouwing kent een hoge dichtheid en betreft gestapelde bouw.

De ambitie is dat Zwolle Kampen Netwerkstad in 2030 zo´n 200.000 mensen herbergt. Om hieraan te kunnen voldoen zullen er woningen gerealiseerd moeten worden. De voorgenomen ontwikkeling voorziet hierin.

De binnenstad schil als onderdeel van het centrumstedelijk gebied is een aantrekkelijk vestigingsgebied voor bepaalde voorzieningen die niet passen in de Binnenstad en voor vormen van centrumstedelijk wonen. Dit kan met name in de plint van nieuwe of bestaande woon- en kantoorgebouwen. Bij de voorgonomen ontwikkeling is ruimte voor commerciële voorzieningen op begane grond en de eerste verdieping, dit sluit dus aan op de uitgangspunten uit het structuurplan.

Het water in het centrumstedelijk gebied is één van de visitekaartjes van Zwolle. In samenhang met de historische binnenstad en toeristische en recreatieve elementen zijn met name de belevingsaspecten (esthetische/ cultuur) van hoog niveau. Ook om die reden wordt met de voorgenomen ontwikkeling geprobeerd om deze kwaliteiten te versterken en wordt meer aansluiting vanuit de wijk Dieze richting het water gezocht.

Conclusie
Onderliggend initiatief is in lijn met het structuurplan. Het plan voorziet in de ontwikkeling van woningen op een locatie waar op basis van inbreiding een gedifferentieerde doelgroep bediend wordt. Hiermee wordt invulling gegeven aan de woningbouwambities van Zwolle.

2.3.2 Omgevingsvisie

In november 2017 heeft de gemeenteraad de omgevingsvisie 'Mijn Zwolle van morgen deel 1' vastgesteld. Een toekomstvisie op hoofdlijnen die uitnodigt, inspireert en stimuleert om samen de ruimte in de stad in te vullen.

Deel 1 is 'slechts' een document op hoofdlijnen, waarin, met aandacht voor de strategische opgaven, de verschillende ambities op integrale wijze worden samengebracht. Het document geeft op hoofdlijnen richting aan de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in de toekomst, maar dient in een opvolgend document, omgevingsvisie deel 2, nader te worden uitgewerkt. Dan kunnen ook keuzes gemaakt worden op gebiedsniveau. Dat betekent dat het Structuurplan 2020 zijn status als structuurvisie, zoals bedoeld onder de huidige Wet ruimtelijke ordening, voor het grootste deel behoudt. Het document kan pas vervallen, nadat de volledige omgevingsvisie (deel 2) zal zijn vastgesteld.

Voorliggende ontwikkeling past binnen de hoofdlijnen en ambities uit de omgevingsvisie deel 1.

Eén van de vijf topambities in de omgevingsvisie is:

'1. Zwolle versterkt en benut het menselijk kapitaal van de stad'

De mensen maken de stad. Het menselijk kapitaal is de drager van de stad. Het gaat om mensen die in Zwolle wonen, werken of de stad gebruiken. Zwolle geeft je de mogelijkheid om jezelf te ontplooien en daarmee van toegevoegde waarde te zijn voor de stad. De stad Zwolle is de plek waar mensen elkaar graag ontmoeten, waar wat te beleven valt en waar je je verbonden voelt met de mensen om je heen, met de stad en met de rest van Nederland. We creëren een stedelijk ecosysteem met optimale fysieke en sociale verbindingen, zodat de stad maximaal als netwerk fungeert.'

Door woonruimte te bieden (voor starters en kleinere huishoudens) wordt invulling gegeven aan voorgaande ambitie.

Inmiddels is de ontwerp-omgevingsvisie ter inzage gelegd. Hierin ligt het plangebied in het gebiedsprofiel 'Dynamisch profiel'. Dit is het centrumgebied van de stad Zwolle (binnenstad, schil om de binnenstad, Zwartewaterkwartier, onderwijscampus Windesheim, Spoorzone en Hanzeland) met een stedelijke sfeer en een functie voor de hele stad en regio.

CONCEPT

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

Het streven is om de dynamiek van de binnenstad verder uit te breiden naar de schil daaromheen, het Zwartewaterkwartier, delen van Voorsterpoort, de Spoorzone, Hanzeland en de campus Windesheim. Dit door de intensiteit en diversiteit aan functies te verhogen. Het gebied kent een hoge kwaliteit van de buitenruimte met het accent op langzaam verkeer.

Waar gaan we voor in dit gebied?

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

Naast de ligging in het gebiedsprofiel ‘Dynamisch profiel’ ligt het plangebied ook in de strategische ontwikkelzone ‘Stadskrans’. De afgelopen 15 jaren is het beeld van Zwolle rondom de binnenstad ingrijpend veranderd. Er is veel gebouwd. Er zijn veel woningen bijgekomen en altijd in combinatie met culturele- en horeca functies zoals de bioscoop, schouwburg de Spiegel, Hedon, de Stadkamer. De stadsgracht is het samenbindend element; het water is weer onderdeel geworden van de beleving van de stad. Hield voorheen de warmte en geborgenheid van de binnenstad op bij de bruggen, nu is het stedelijke gevoel geland aan de overzijde. De stadsgracht fungeert bij dit alles als een kwalitatief klittenband voor alle initiatieven.

Het nieuwe Zwolle is hier inmiddels ingeburgerd. En de ontwikkelingen staan niet stil. Plannen zijn in voorbereiding aan de [redacted], Weezenlanden noord, aan de Burgemeester D[redacted] (locatie vastgoed Rijksvastgoedbedrijf), Broerenkwartier en Bagijneweide. De Kamperpoort is goed op streek maar nog niet afgerond. Volop kansen om weer nieuwe doelgroepen aan de stad te binden en het centrale stedelijke gebied nog aantrekkelijker en leefbaarder te maken. Ook qua herinrichting van de openbare ruimte staat nog veel op stapel bijvoorbeeld de Diezerkade en Thomas á Kempisstraat.

Zwolle heeft een prachtige maar kleine historische kern. Met een sterke sturing op de samenhang en ruimtelijke kwaliteit van de Stadskrans in innige relatie met de historie, krijgt de stad een rijker aanzien. Bij het ontwerpen van de openbare ruimte is de standaard van de binnenstad aangehouden. Zo worden oude en nieuwe kwaliteiten via openbare ruimte aan elkaar gesmeed. De stedenbouwkundige opzet volgt die van de binnenstad; pandsgewijs, verticaal geleed, afgedekt met kappen en uitgevoerd in natuurlijke materialen als baksteen en hardsteen. Oud en nieuw smelten samen.

CONCEPT

Relatie met initiatief
Onderliggend initiatief, waarbij op basis van de herontwikkeling van bestaand bebouwd gebied invulling wordt gegeven aan een woningbouwopgave, sluit aan op de beschreven ambities in de ontwerp Omgevingsvisie. Er wordt voor een brede doelgroep woningen gerealiseerd. Dit draagt bij aan een evenwichtige opbouw van de samenleving en aan een dynamische invulling van de stadskrans. Dit gebeurt op basis van een goede ruimtelijke afstemming op de omgeving, zodat de leefomgeving verbetert. Herontwikkelingsprojecten in de nabijheid van het plangebied als het Maagjesbolwerk, Het Kraanbolwerk, Het Katwolderplein, Spoorzone en de ontwikkelingen aan de rand van de Kamperpoort worden als gewenste ontwikkelingen gezien. Dit zijn projecten waarin het veelal gaat om een gevarieerde mix met woningen in de vorm van appartementen en waar ruimte is voor commerciële activiteiten op de begane grond. De voorgenomen ontwikkeling sluit daarmee aan op de projecten in de omgeving.

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

Verder is het zo dat er landelijk sprake is van een nieuwe trend van jonge gezinnen die vaker in of nabij de binnenstad willen wonen en bovendien wordt in Zwolle wonen in de nabijheid van water hoog gewaardeerd. Dit zijn aspecten waaraan de voorgenomen ontwikkeling voldoet. De gemeente Zwolle richt zich op het grootstedelijk ontwikkelen van het centrumgebied. Dit plan past binnen de hoofdlijnen en ambities uit de omgevingsvisie deel 1. Het plan is daarmee in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

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

Ambities
In de Woonvisie zijn de volgende ambities beschreven:

1. Sterke groeistad

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

2. Vernieuwende woonstad

Zwolle wil ruimte bieden voor vernieuwing, eigenheid en creativiteit. Ruimte voor diverse doelgroepen en ondernemers, particuliere initiatiefnemers, marktpartijen en corporaties om invulling te geven aan

CONCEPT

vernieuwend wonen in de stad. Een veranderende huishoudsamenstelling (kleiner) en vergrijzing vragen ook om vernieuwing.

3. Solidaire leefstad

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

4. Duurzame Deltastad

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

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

Opgave
De grote opgave voor Zwolle is om het bouwtempo op te voeren en het woningbouwprogramma voor de komende tien jaar evenwichtig te vullen. En daarbij het woningbouwprogramma te verbinden met de andere majeure opgaven: met de opgaven voor wonen en zorg, met de klimaat- en energieopgave en met de ambitie om de economische toppositie in Nederland te behouden.

Voor wonen geldt dat er een verwachte woningbehoefte is van 5.500 tot 6.000 woningen tot 2027 en circa 4.000 woningen vanaf 2027. Over deze woningbouwopgaven zijn regionale woonafspraken gemaakt met de provincie en met regiogemeenten. De afspraak is dat Zwolle tot 2027 circa 6.000 woningen mag bouwen, dus gemiddeld 600 woningen per jaar. Op basis van de prognoses die in de Woonvisie zijn opgenomen, neemt het aantal één- en tweepersoonshuishoudens de komende jaren fors toe. Daarnaast wordt aangegeven dat de aandachtgroep van het woonbeleid bestaat uit huurwoningen.

Een nieuwe stap naar verstedelijking is nodig, omdat het woningbouwprogramma grotendeels binnenstedelijk moet worden opgelost. De totale stedelijke mix bestaat uit de verdeling in prijs van 30% goedkoop, 40% middelduur en 30% duur. De gemeente wil strategisch programmeren en naar een evenwichtig programma in de stad en de wijken. Tegelijkertijd wil de gemeente ook rekening houden met de marktvraag. Daarom verwacht de gemeente dat de verdeling [redacted] als (gemiddeld) streven bij nieuwbouw realistisch is, maar ook afhankelijk van het aantal, de ligging van de ontwikkellocatie en het woningaanbod in de omgeving. Met het woningaanbod dat gerealiseerd zal worden zal niet geheel worden voldaan aan de verdeling qua prijsklassen ([redacted]). Qua verdeling zullen meer woningen in het middelduur en dure prijssegment vallen. Dit is verantwoordbaar omdat in de wijk Dieze voornamelijk goedkope woningen te vinden zijn en met de voorgenomen ontwikkeling dus een betere mix van woningen qua prijsklasse op wijkniveau ontstaat.

CONCEPT

Een uitdaging voor Zwolle is dat het huidige aanbod aan centrumstedelijke woonmilieus beperkt is. Over het algemeen is er schaarste aan binnenstedelijke en centrumstedelijke locaties. Gelet op de huidige krapte op de woningmarkt in Zwolle moet goed worden gekeken waar huidige bebouwing kan worden verdicht en waar mogelijkheden zijn voor transformatie van winkels, kantoren en werklocaties. Een ring van aantrekkelijke, gemengde stadswijken met een hoge dichtheid aan wonen en andere stedelijke functies maakt wonen aantrekkelijk voor stedelijk georiënteerde mensen.

Sinds 2016 wordt door de gemeente duidelijk ruimte gegeven aan transformatie van kantoren naar wonen in de Binnenstad, de Singels en delen van Hanzeland en Oosterenk. Het college heeft daartoe in 2016 het collegebesluit 'Zwolle Transformeert' genomen. Transformatie van kantoren naar wonen is daarmee een belangrijke pijler geworden om verkleuring en functiemenging van gebieden mogelijk te maken, woningen toe te voegen en leegstand van kantoren te verminderen. Dit beleid heeft zich door vertaald in de Woonvisie.

Conclusie
Onderliggend initiatief geeft invulling aan een centrumstedelijke opgave op basis van sloop van bestaande panden en herontwikkeling in de vorm van woningbouw en beperkte commerciële functies. Er wordt een breed scala aan woningen aangeboden, in aansluiting op de behoefte van 5.500 – 6.000 woningen tot 2027. Hiermee worden ook starters en één- en tweepersoonshuishoudens bediend. Doelgroepen waarbij de vraag naar woningen de komende jaren toeneemt. Op basis hiervan kan gesteld worden dat invulling gegeven wordt aan de opgaven uit de Woonvisie.

2.3.4 Ontwikkelingsprogramma Binnenstad 2020

Dit programma heeft als doel om de centrumfunctie van de binnenstad te versterken. Het ontwikkelingsprogramma is ook een samenhangende visie voor de binnenstad en de schil daaromheen. Hierbij ligt een nadruk op de ruimtelijke kwaliteit en het cultureel erfgoed.

Het ontwikkelingsprogramma biedt stedenbouwkundige/planologische kaders voor de ontwikkeling van het plangebied [redacted]:

- De groene singelring. Dit is de singelgracht met groen eromheen, die het visitekaartje van Zwolle is. Het is voor bewoner en bezoekers de eerste kennismaking met het historisch stadshart.
- De Schil met verschillende andere Centrumgebieden om de binnenstad.

Groene Singelring
De markante ring is naast het visitekaartje van Zwolle ook belangrijk voor de herkenbaarheid van het stedelijk weefsel en oriëntatie in de routing door de stad Zwolle. Het groene karakter is echter op sommige plaatsen onderbroken, waaronder ter plaatse van het plangebied. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven.

CONCEPT



Groene Singelring, met daarbinnen het plangebied.

De druk van infrastructuur is op meerdere punten hinderlijk en het aanzien van bebouwing monotoon of beeld verstorend. Dit is ook het geval op onderhavige locatie. Daarom is het een uitdaging om de kwaliteit van de Groene Singelring aan weerszijden van het water te verbeteren en cultuurhistorische elementen te versterken.

De navolgende afbeelding laat de ambitie zien als het gaat om de ontwikkeling van de groene singelring in relatie tot de locatie [redacted] en omgeving.

Een aantal punten is van belang:

- Betere benutting van oeverrecreatie en het aanmeren van vaartuigen;
- Introductie van 19e -eeuwse stadswandelingen. De beeldbepalende singelring vormt een prachtige ambiance om de Zwolse binnenstad te ervaren. De waterzijde bij de [redacted] vormt daarbij een knelpunt.
- Verharding domineert en de wandelroute loopt monotoon langs de rijbaan. Door de route op een aantal plaatsen van de rijbaan richting het water te verschuiven, ervaart de bezoeker het water en groen.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt zo min mogelijk groen van de huidige groenstructuur aangetast. In de binnentuin zal groen worden toegevoegd. Verder is het de bedoeling dat in de toekomst ook de [redacted], wat nu dienst doet als openbare parkeerplaats, ontwikkeld zal worden. Het is de bedoeling dat dit een meer toegankelijke plek wordt. Met die ontwikkeling moet de beleving van groen en water verbeterd worden en moet het mogelijk worden om over de kade te wandelen. Het toevoegen van groen op de kade bestaat ook tot de mogelijkheden, maar valt buiten de scope van onderliggend plan.

2.3.5 Welstandsnota 2017

Het doel van de welstandsnota is het bieden van een toetsingskader voor de ruimtelijke kwaliteit van de stad. Binnen de welstandsnota ligt het plangebied binnen het toetsingskader van de het gebied ‘Gemengde zones’ (deelgebied 11).

CONCEPT



Ligging plangebied binnen gebiedsindeling welstandsnota.

Voor dit gebeid geldt het volgende beleid:

In de gemengde zones van de stad bevinden zich kantoren, bijzondere gebouwen en voorzieningen, groengebieden en woonbebouwing. Deze zones zijn overwegend nattere gebieden of overgangszones van droog naar nat (waterlopen en weteringen). De dynamiek is sterk afhankelijk van de ligging aan de netwerken van spoor, water en hoofdontsluitingswegen. De ontsluitingskwaliteit van deze netwerken bepaalt het belang van deze zones: van nationaal, regionaal, of stedelijk belang. Door de veranderende betekenis van deze netwerken veranderen de gebouwen en de functies mee. De randen van deze gebieden vormen overgangszones, waar de dynamiek vaak een contrast vormt met de aangrenzende gebieden.

Het beleid voor dit gebied is als volgt:

- Het niveau van de welstandstoetsing is regulier.
- Versterken van de kwaliteit van de gebieden als hoogwaardig stedelijk verblijfsgebied.
- Respecteren van de diversiteit aan gebouwen en gebouwenensembles.
- Versterken van de relatie van gebouwen en gebouwenensembles met de stedelijke structuur, de wegen en de langzaam verkeersroutes.

Om aan het beleid te voldoen moet de bebouwing zich voegen naar de volgende kenmerken:

Plaatsing

- De gebouwen of de gebouwenensembles oriënteren zich meerzijdig op de openbare ruimte.
- De entreezijde van de bebouwing is herkenbaar vormgegeven en oriënteert zich op de openbare ruimte.

Massa en vorm

- In het bouwwerk bestaat samenhang tussen de samenstellende delen van dat bouwwerk.
- Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

CONCEPT

Gevels

- Bij verbouw en renovatie is respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw en het materiaal- en kleurgebruik.
- De maat en schaal van de gevelindeling wordt gerespecteerd.
- Er is eenheid in architectuur van de gehele gevel.

Detaillering, kleur en materiaal

- De detaillering bij aanpassing, verbouw of renovatie krijgt eenzelfde mate van aandacht als die bij de bestaande architectuur.
- Bij nieuwbouw zijn het materiaal- en het kleurgebruik zorgvuldig afgestemd op de architectonische verschijningsvorm.

Erfafscheidingen

- Erfafscheidingen worden terughoudend toegepast;
- Erfafscheidingen zijn transparant, bij voorkeur uitgevoerd als groen;
- Bij de toepassing van hekwerken is het gebruik van stijlenhekwerken het uitgangspunt.

Relatie met onderliggend plan
Het plan is door welstand beoordeeld en getoetst op de geldende criteria voor de ontwikkeling van dit gebied. Het oordeel is positief.

De locatie verhoudt zich tot verschillende schaalniveaus in de stad waar met de nieuwe invulling rekening mee gehouden moet worden. Door de toepassing van volumes in verschillende hoogtes, met een verticale geleding en een gevarieerd dakenlandschap wordt ingespeeld op de (gevarieerde) bebouwing in de omgeving en wordt de ingezette stedelijkheid langs de stadsgracht (met hogere volumes, waaronder Kop van Hoog) doorgezet. Met de lagere bebouwing aan de zijde van de [redacted] wordt aansluiting gezocht bij de (lagere) woningen van de aangrenzende woonwijk.

Ook de inrichting van de openbare ruimte is positief ontvangen. Aandacht wordt gevraagd voor de afscherming tussen de privé-buitenruimtes en toepassing van natuurinclusieve maatregelen (voor dieren).

2.3.6 Hoogbouwvisie

De hoogbouw aan de [redacted] past niet in de huidige hoogbouwvisie, daarom zal goed gemotiveerd moeten worden waarom er een afwijking wenselijk is. De opgaven waar deze stad voor staat maakt dat we moeten zoeken naar een zorgvuldige verdichting zodat we aan de vraag naar extra woningen, bedrijven en voorzieningen kunnen blijven voldoen.

Omdat de groei binnen het bestaand stedelijk gebied moet worden opgelost is hoger bouwen één van de oplossingen. Dat is terug te zien in diverse gebiedsontwikkelingen binnen de gemeente. Daarom werkt de gemeente thans aan een herijking van de Hoogbouwvisie.

De nieuwe Hoogbouwvisie wordt onderdeel van de Omgevingsvisie die in de loop van 2020 wordt vastgesteld. Deze visie op hoogbouw omvat niet alleen hoogbouw, het gaat ook over de verstedelijkingsopgave, hoogte, functiemix, meervoudig ruimte gebruik en de mate van verdichting

CONCEPT

bepalen uiteindelijk het stedelijk beeld en hebben zo invloed op de leefbaarheid in de stad en de woonkwaliteit. De visie zal geen pleidooi zijn voor hoogbouw maar biedt kaders en handreikingen om te komen tot een zorgvuldige afweging en biedt inzicht in welke mate hoogbouw een geëigend instrument is. Vooruitlopend op de omgevingsvisie en de nieuwe hoogbouwvisie is de bouwhoogte op deze locatie stedenbouwkundig verantwoord.

2.3.7 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid

Archeologisch beleid

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

Als uitwerking van deze wet heeft de gemeenteraad op 18 augustus 2008 besloten het archeologiebeleid gemeente Zwolle vast te stellen. Het beleid is uitgewerkt aan de hand van een viertal kernbegrippen: kenbaarheid, verankering, betaling en kwaliteit. Centraal thema daarbij is dat de archeologische waarden waar nodig worden beschermd, zonder dat er meer maatschappelijke lasten in het leven worden geroepen dan noodzakelijk zijn. Het archeologiebeleid Zwolle bevat onder andere de Archeologische Waarderingskaart Zwolle (welke gebieden hebben een hoge archeologische waarde), kaders wanneer en hoe archeologisch waardevolle gebieden in het bestemmingsplan worden bestemd met een dubbelbestemming en de Lokale Onderzoeksagenda Archeologie Zwolle (archeologische onderzoeksthema's).

Cultuurhistorisch beleid

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

Het Zwolse beleid zoals verwoord in de vastgestelde beleidsnota voor het Zwols monumenten- en archeologiebeleid (Dynamiek van Oud & Nieuw, 2000) is gericht op de instandhouding van historisch waardevolle objecten, complexen, openbare ruimte en stedenbouwkundige en landschappelijke structuren.

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

In hoofdstuk drie wordt het plan getoetst aan het archeologische en cultuurhistorische beleid.

CONCEPT

2.4.8 Verkeersbeleid

Mobiliteitsvisie

Het op dit moment vigerende Zwolse mobiliteitsbeleid vloeit voort uit het rijks – en provinciaal beleid en is verwoord in de Mobiliteitsvisie. De Mobiliteitsvisie is door de gemeenteraad vastgesteld op 16 december 2019.

In de mobiliteitsvisie komt naar voren dat de verdere groei van de mobiliteit niet zondermeer opgevangen wordt door de mobiliteitsvraag te faciliteren met nieuwe infrastructuur. En dat de ambitie is voornamelijk te investeren in een bereikbaar en toegankelijk Zwolle, waarbij mobiliteit gaat bijdragen aan andere Zwolse doelstellingen. Van economische groei tot de woningbouwopgave; van klimaat neutrale gemeente tot gezonde en vitale wijken.

De ambitie is dat we ervoor zorgen dat Zwolle ook in de toekomst goed bereikbaar is door fietsen, lopen en reizen met het openbaar vervoer te stimuleren én door het autogebruik beter te spreiden. Alleen met al deze maatregelen kunnen we de knelpunten in het Zwolse verkeer voldoende wegnemen om de verwachte groei van verkeersdeelnemers op te vangen en Zwolle bereikbaar, veilig en leefbaar te houden.

Zwolle heeft een gunstige positie qua ontwikkeling. In de na te streven doelen op het gebied van duurzaamheid, milieu, bereikbaarheid, economische groei, leefbaarheid en dergelijke is het daarom noodzakelijk om prioriteiten te stellen. Zwolle wil de kwaliteiten als bereikbare en gezonde stad vasthouden door, naast de noodzakelijke uitbreiding van de infrastructuur, de samenleving te mobiliseren om de groeiende vraag naar mobiliteit om te buigen in een duurzame richting.

In hoofdstuk drie wordt het plan getoetst aan het verkeersbeleid.

2.4.9 Groenbeleid

Groenbeleidsplan en Structuurplan 2020

Het Groenbeleidsplan, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 maart 1998, geeft aan dat de hoofdgroenstructuur stevig genoeg moet zijn om duurzaam in stand te worden gehouden. Het groen zal meerdere functies vervullen, zal natuurwaarden in zich bergen en duidelijk herkenbaar zijn in de stad. Het netwerk van groene dragers in het Structuurplan 2020 is grotendeels afgeleid van het Groenbeleidsplan en aangevuld met nieuw structuurgroen dat voor de periode tot 2020 op het programma staat. Buurtgroen staat niet zelfstandig op de plankaart van het Structuurplan. Wel vormt het een onlosmakelijk onderdeel van de ruimtelijke opzet en inrichting van woon- en werkmilieus. In voorliggend plan wordt hier bij de inrichting van het terrein en de omgeving rekening mee gehouden.

Bomenverordening en Groene Kaart

Voor de bomen geldt de in 2013 vastgestelde Bomenverordening. Voor het vellen van een boom binnen de op de Groene Kaart weergegeven groenstructuren (Hoofdgroenstructuur, Wijkgroenstructuur, Groenvoorzienend boomgebied en Hoogstedelijk boomgebied), zoals die staan aangegeven op de Groene Kaart, is een (kap)omgevingsvergunning nodig voor bomen met een omtrek groter dan 30 cm, die staat op een perceel van 400 m² en groter. Onder vellen valt ook het rooien, het verplanten en het verrichten van handelingen die de dood, ernstige beschadiging of ontsiering van een houtopstand als gevolg kunnen hebben.

CONCEPT

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

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

2.4.10 Waterbeleid

Europees en nationaal beleid

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

Europese Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 op orde is. In dat jaar moet het oppervlaktewater voldoen aan normen voor bepaalde chemische stoffen (waaronder de zogeheten prioritaire (gevaarlijke) stoffen). Worden die normen gehaald, dan spreken we van 'een goede chemische toestand'. Daarnaast moet het oppervlaktewater goed zijn voor een gevarieerde planten- en dierenwereld. Is dat het geval, dan heet dat “een goede ecologische toestand”. Hieronder valt ook een groot aantal andere chemische stoffen dan de hierboven al genoemde prioritaire (gevaarlijke) stoffen.

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

In de geldende Europese richtlijnen en de EU richtlijn Prioritaire Stoffen staat precies omschreven wat een goede chemische toestand voor oppervlaktewater is. De ecologische doelstellingen stellen de lidstaten onderling vast in zogeheten (internationale) stroomgebiedbeheersplannen. Voor verschillende typen wateren gelden verschillende ecologische doelstellingen. In een plas leven bijvoorbeeld andere planten- en dierensoorten dan in kustwater. Daarom verschillen de ecologische doelen per watertype. De chemische normen zijn bij ieder water ongeveer hetzelfde, met uitzondering van de nutriënten. Daarvoor geldt weer wel een benadering die per watertype kan verschillen.

Van 2010 tot 2015 is de eerste tranche uitgevoerd. De tweede tranche maatregelen loopt van 2016 tot 2021.

Waterwet

De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de watersysteembenadering centraal. Er wordt uitgegaan van het geheel van relaties tussen waterkwaliteit, waterkwantiteit, oppervlaktewater, grondwater, watergebruikers en grondgebruikers. Hierbij wordt het kader geschept voor het Nederlandse waterbeheer in de komende decennia. Per 1 januari 2017 is de Waterwet gewijzigd. De

CONCEPT

beoordeling van de veiligheid van primaire waterkeringen wordt nu gebaseerd op de overstromingskans. In 2050 moeten de waterkeringen voldoen aan de normen die per 1 januari 2017 van kracht zijn.

Waterbeheer 21e eeuw

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

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

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

Deltawet

Het doel van de Deltawet, aangenomen op 28 juni 2011, is ons land nu en in de toekomst beschermen tegen hoogwater en de zoetwatervoorziening op orde houden.

De afgelopen eeuw is de zeespiegel gestegen, de bodem gedaald en het is warmer geworden. Dat zet door, blijkt uit de cijfers van het KNMI. Hevigere weersomstandigheden, zoals meer regen en periodes van droogte, zijn zaken om rekening mee te houden. Het Deltaprogramma is er om de huidige veiligheid op orde te krijgen en ervoor te zorgen dat ons land is voorbereid op de toekomst. En om daarbij de juiste maatregelen te nemen voor een veilig en aantrekkelijk Nederland met voldoende zoetwater. In het Deltaprogramma werken het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen samen met maatschappelijke organisaties, bedrijfsleven en kennisinstituten. Dit gebeurt onder regie van de Deltacommissaris.

Naast de lopende programma's, zoals Ruimte voor de Rivier, Maaswerken, Zwakke Schakels Kust en HWBP, staan in het Deltaprogramma vijf deltabeslissingen centraal. Deze beslissingen gaan over de normen van onze belangrijkste dijken en andere waterkeringen en de strategieën voor onze waterveiligheid, over de beschikbaarheid en verdeling van zoetwater, over het peil van het IJsselmeer, over de manier waarop gebieden veilig kunnen blijven zonder aan economische waarde in te boeten en over hoe bij het bouwen van buurten en wijken rekening kan worden gehouden met water. In 2014 zijn de deltabeslissingen in de Tweede Kamer besproken.

Provinciaal beleid

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

CONCEPT

Waterschapsbeleid

Het algemene beleid van Waterschap Drents Overijsselse Delta is verwoord in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, de Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Het beleid van het waterschap sluit nauw aan bij de uitgangspunten van WB21. In 2007 is de nota "Leven met Water in stedelijk gebied" vastgesteld. Deze nota beschrijft de voor het waterschap gewenste situatie in bestaand en nieuw stedelijk gebied. Om deze situatie te bereiken heeft het waterschap in 2015 het beheer en onderhoud van deze wateren overgenomen van de gemeente Zwolle. Op watergangen van Waterschap Drents Overijsselse Delta is de keur van toepassing. In de keur is aangegeven wat wel en niet mag bij watergangen, waterkeringen en kernzones. Bijvoorbeeld regels voor bouwwerken op of langs watergangen. De genoemde beleidsdocumenten liggen ter inzage op het hoofdkantoor van Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de website: www.wdodelta.nl.

Gemeentelijk beleid

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

In hoofdstuk drie wordt nader ingegaan op het aspect water ten aanzien van voorliggend plan.

2.4.11 Milieubeleid

Algemeen beleid

De gemeenteraad heeft in 2005 de milieuvisie 'Milieu op scherp' vastgesteld. De milieuvisie geeft de richting aan van het Zwolse milieubeleid. In de milieuvisie worden ambities en doelstellingen geformuleerd en worden prioriteiten gesteld in de ontwikkeling en uitvoering van het Zwolse milieubeleid.

In de milieuvisie is de strategie geformuleerd die Zwolle wil hanteren om te komen tot een effectief en efficiënt milieubeleid. Er worden parallelle sporen gevolgd.

- Per sector (geluid, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit enzovoort) wordt beleid geformuleerd. Op dit moment (anno 2020) is voor de sectoren energie, duurzaam bouwen, bodem, grondwater, geluid, afval, luchtkwaliteit en externe veiligheid beleid vastgesteld.
- Zwolle heeft daarnaast gebiedsgericht milieubeleid ontwikkeld. Door middel van gebiedsgerichte aanpak wordt het sectorale milieubeleid per gebied geïntegreerd. Het principe is dat binnen het grondgebied van Zwolle diverse gebiedstypen worden onderscheiden op basis van ruimtelijke kenmerken en functies. Vervolgens wordt vastgesteld welke milieukwaliteit nagestreefd wordt bij een dergelijk gebiedstype. Uiteindelijk zal dit referentie milieukwaliteitsprofiel de basis vormen voor de uitwerking van het milieubeleid in een specifiek gebied.

Voor het plangebied worden de verschillende relevante milieuthema's hierna kort beschreven.

CONCEPT

Geluid

In de milieuvisie 'Milieu op scherp' wordt de ambitie voor geluid als volgt omschreven. Zwolle is een dynamische stad met geluidsniveaus die passen binnen de wettelijke grenswaarden. Er zijn alleen geluiden die passen bij de functie van een gebied. Een belangrijke doelstelling is het verminderen van geluidshinder in bestaande woningen en voorkomen van geluidshinder bij renovatie en nieuwbouw. Een belangrijke maatregel om deze doelstelling te bereiken is het toepassen van stillere wegdeksoorten. Een andere maatregel is het meenemen van de geluidsdoelstellingen bij de ruimtelijke planontwikkeling.

In de door de gemeenteraad vastgestelde 'Handreiking gebiedsgericht werken aan milieu gemeente Zwolle' (juli 2007) en in de beleidsregel 'Hogere waarden Wet geluidhinder' (februari 2007) worden de ambities en de grenswaarden (dit is maximale waarde waarvoor nog hogere grenswaarden worden vastgesteld) per gebiedstype genoemd.

Het plangebied valt binnen het gebiedstype ‘Centrumstedelijk’ met bijbehorende ambities en grenswaarden:

Gebiedstype	Ambitie	Voorkeursgrenswaarde WGH	Grenswaarde gebiedsgericht milieubeleid	Maximale ontheffingswaarde WGH
Centrumstedelijk	53 dB	48 dB	63 dB	63 dB

Voor het verkeerslawaai afkomstig van de A28 hanteert de gemeente de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde, zoals die in de Wet geluidhinder voor nieuwbouwwoningen worden genoemd, respectievelijk 48 en 53 dB.

Luchtkwaliteit

Zwolle wil, binnen de beïnvloedingssfeer van de gemeente, een significante bijdrage leveren aan de verbetering van de luchtkwaliteit. Om dat te bereiken zijn de volgende doelen geformuleerd:

1. Voldoen aan wet- en regelgeving;
2. Anticiperen op de toekomst: knelpunten in de toekomst moeten voorkomen worden. Dit betekent dat de luchtkwaliteit in het planvormingsproces van ruimtelijke plannen en verkeersplannen wordt meegenomen;
3. Beleid ten aanzien van luchtkwaliteit inbedden in bestaand gemeentelijk beleid. De gemeente streeft ernaar dat het aspect door gaat werken in het verkeers- en vervoersbeleid, het ruimtelijke ordeningsbeleid en het beleid van vergunningen en handhaving.

Externe veiligheid

De beleidsvisie externe veiligheid is op 6 maart 2007 vastgesteld door de gemeenteraad. In de visie wordt ernaar gestreefd om voor haar gehele grondgebied te voldoen aan de basisveiligheid, zodat onder meer overal wordt voldaan aan de normen voor plaatsgebonden risico (PR).

Op 20 januari 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders als nadere uitwerking van de doelstelling uit de beleidsvisie het gebiedsgericht beleidskader externe veiligheid vastgesteld. Het gaat om een ruimtelijke uitwerking van het externe veiligheidsbeleid dat aansluit op het gebiedsgerichte milieubeleid.

CONCEPT

Op basis van kenmerken (fysieke omgeving, hulpverleningsniveau en zelfredzaamheid) die bij een bepaald gebiedstype horen is een beleidsstandpunt bepaald ten aanzien van een mogelijke toename van het groepsrisico. Tevens is op basis van dezelfde kenmerken van een gebiedstype bepaald of er plaats is voor nieuwe risicobronnen.

Een afwijkend gebiedstype vormen de stroomzones. Stroomzones zijn gebieden rondom infrastructuur (spoorlijnen, wegen en waterwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Voor stroomzones is een apart beleidskader geformuleerd.

Het plangebied valt in het gebiedstype 'centrumstedelijk' en valt niet binnen het overkoepelende gebiedstype 'stroomzone'. NB: kaart onduidelijk, graag gemeentelijke check.

Bedrijven en milieuzonering
Voor het toetsen en plannen van ruimtelijke ontwikkelingen wordt gewerkt met de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering uit 2009.

Met een goede ruimtelijke ordening kan hinder worden voorkomen. Dit kan door voldoende afstand te behouden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. In de handreiking zijn lijsten opgenomen met richtafstanden. Als niet aan deze richtafstanden kan worden voldaan, zal maatwerk moeten worden geleverd. Dit houdt in dat een nadere beoordeling van de ruimtelijke ontwikkeling in relatie tot haar omgeving noodzakelijk is.

Bodem
In januari 2010 heeft de gemeente een nieuw bodembeleidsplan vastgesteld. Dit bodembeleidsplan kent in overeenstemming met het gemeentelijk milieubeleid een gebiedsgerichte benadering. In het plan wordt onderscheid gemaakt tussen de bovengrond (de laag tot ca. 0,5 meter onder maaiveld) en de ondergrond (dieper dan 0,5 meter onder maaiveld).

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit in werking getreden. In dat kader heeft de gemeente Zwolle op 9 december 2008 een bodemfunctieklassenkaart vastgesteld, waarop voor de hele gemeente wordt aangegeven welke functie de bodem heeft of welke functie in de toekomst wordt nagestreefd. De functieklassenindeling is gebaseerd op het gebiedsgericht milieubeleid van de gemeente. De volgende functies worden onderscheiden: wonen, industrie, water, buitendijksgebied, AW2000 ('schone grond') en hoofdwegen. Onderhavig plangebied heeft na de planrealisatie de functie wonen.

Met de invoering van het Besluit bodemkwaliteit zijn de kwaliteitsklassen landbouw/natuur, wonen en industrie ingevoerd. Op 24 augustus 2015 heeft de gemeente de bodemkwaliteitskaart vastgesteld gebaseerd op de kwaliteitsklassen van het Besluit bodemkwaliteit. Het plangebied ligt binnen de bodemfunctie wonen. Een deel is potentieel ernstig verontreinigd. In beide delen geldt wel de kwaliteitsklasse 'landbouw/natuur' voor zowel de bovengrond (bovenste 50 cm onder maaiveld) als de ondergrond (van 0,5 tot 2,0 meter onder maaiveld).

Volgens het gemeentelijke Bodembeleidsplan (van kracht per 11 januari 2010) mag de bodemkwaliteitsklassenkaart als kwaliteitsbewijs worden gebruikt bij het herontwikkeling van een locatie. Een onderzoek is dan niet nodig. Eventueel vrijkomende grond mag volgens het bodembeleid binnen de gemeente worden hergebruikt met de bodemkwaliteitsklassenkaart als kwaliteitsbewijs.

CONCEPT

Voorwaarde hiervoor is dat de locatie niet verdacht wordt van bodemverontreiniging op basis van het huidige of historische gebruik, en er geen (al dan niet gesaneerd) geval van bodemverontreiniging bekend is. Indien er aanwijzingen zijn dat de bodemkwaliteit niet geschikt is voor de functie, kan een bodemonderzoek nodig zijn om te bepalen of de locatie gesaneerd dient te worden. Voorliggende locatie is wel verdacht van verontreiniging.

Normaliter worden verontreinigingen in de bovengrond functiegericht gesaneerd. Dit houdt in dat een locatie geschikt wordt gemaakt voor de functie. De terugsaneerwaarde is afhankelijk van de functie van de locatie en gericht op het voorkomen van eventuele risico's. Bij een functiegerichte sanering wordt daarom vaak een leeflaag aangebracht, die contact met de verontreinigde grond moet voorkomen.

Klimaatadaptatie

De deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie geeft aan dat Nederland in 2050 waterrobuust en klimaatbestendig is ingericht. Het college heeft klimaatadaptatie en energietransitie (zie volgend onderdeel) benoemd als speerpunten voor de toekomstige stad Zwolle waarin het prettig wonen, werken en recreëren is. En Zwolle wil koploper zijn in het praktisch maken van de deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie en ziet klimaatadaptatie als kans om te innoveren en als verdienmodel. De gemeente wil hieraan invulling geven door samen netwerkend met partners in de stad denkend vanuit de generieke opgaven (klimaatadaptatie) naar mogelijkheden te zoeken bij ruimtelijke ontwikkelingen om meerwaarde, robuustheid (of veerkracht) en een aantrekkelijk stadsklimaat te creëren. Het is van belang om in de verkenning te bezien in hoeverre met deze locatieontwikkeling op inhoud, proces en financiën kan worden bijgedragen aan water robuuste en klimaatbestendige stedenbouw.

Klimaatadaptatie (aanpassing) gaat over het verminderen van de kwetsbaarheid voor klimaat-verandering (zowel fysiek als mentaal = acceptatie) en het profiteren van de kansen die een veranderend klimaat biedt. Belangrijk is om schade door (weers-) extremen te voorkomen en de woon-werkomgeving zodanig in te richten dat mensen zo min mogelijk last hebben van extreme weersomstandigheden. Kenmerken van een veranderd klimaat zijn bijvoorbeeld extreme regenbuien en langdurige hitte. Door bij het ontwerp hier rekening mee te houden kunnen gebouwen en (openbare/niet openbare) buitenruimten robuust en comfortabel worden ingericht. In de praktijk betekent dit net iets verder kijken dan het huidige Bouwbesluit, zoals met:

- beperkte zon inval in de zomer, groene gevels en/of daken, bomen/schaduw. Dit levert ook meer wooncomfort op, zoals slapen in minder warmere ruimten;
- een groene inrichting met wadi's, waterdoorlatende verharding en een (grotere) regenafvoer met een noodoverlaat (zodat er bij een hoosbui geen regenwater het gebouw instroomt).

Bijzondere aandacht verdienen de nutsvoorzieningen voor elektra, drinkwater en internet. Uitgangspunt is dat deze voorzieningen kunnen blijven functioneren bij extremen inclusief overstromingen uit het regionaal systeem. Voor hittestress is het uitgangspunt dat het plan geen toename van hittestress tot gevolg mag hebben.

Door klimaatadaptatie in de uitgangspunten mee te nemen zijn er in principe weinig tot geen meerkosten. Bij aanpassing van bestaande plannen is de ervaring dat met een beperkte extra (plus) investering projecten klimaatbestendig kunnen worden gemaakt.

CONCEPT

Indien dit aan de orde is ziet de gemeente Zwolle het als een gezamenlijke zoektocht om de financiering van de plus mogelijk te maken en het nieuwbouwproject zo klimaatbestendig mogelijk uit te werken en realiseren.

Ook kan een klimaat adaptieve project de bewustwording hieromtrent vergroten. Wat zou het interessant zijn, als de toekomstige bewoners van de nieuwe woningen nu al weten hoe veilig en comfortabel hun woning in 2030 zijn in een warmer klimaat en hoosbuien kunnen trotseren? Een innovatief klimaatbestendig wijk kan ook een (extra) vestigingsargument zijn.

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

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

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

Conclusie
Het plan is in overeenstemming met het milieubeleid.

CONCEPT

3. Beschrijving van het initiatief

3.1 Achtergrond

Ter plaatse van het plangebied is momenteel bedrijfsbebouwing gesitueerd. De herontwikkeling van het plangebied bestaat uit de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing en de realisatie van een gevarieerd aanbod van woningen voor diverse doelgroepen met daarbij behorende buitenruimte. Met het plan verdwijnt de bestaande kantoorfunctie. In voorliggend bestemmingsplan is de ruimte voor kantoren sterk ingeperkt. Dit past in het beleid van de gemeente om de leegstand van kantoren te verminderen en het aanbod van oude kantoren op bepaalde plekken in de stad te reduceren. De Zwolse kantorenmarkt wordt hierdoor gezonder. Tevens geeft het voorziene bouwplan invulling aan de groeiende vraag naar woningen in Zwolle.

In dit hoofdstuk wordt de historische en bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied omschreven. Daarnaast wordt een beschrijving gegeven van de uitgangspunten die gehanteerd zijn bij het maken van dit bestemmingsplan.

3.2 Het plan

3.2.1 Historie van de locatie

Tot in de eerste helft van de twintigste eeuw was het plangebied een groen gebied met bedrijvigheid langs de buitenoever van de stadsgracht. De stadsgracht is in 17e eeuw gegraven vanwege de 80-jarige oorlog en heeft de contravorm van de bastions die ook in deze periode zijn aangelegd. Langs de gracht liep een dijkje. De havenkade heeft zijn hoekige vorm omstreeks de eerste helft van de twintigste eeuw gekregen. Oorspronkelijk was de gracht ter plaatse van de [redacted] breder en in de hoek meer afgerond.

Op de betreffende locatie stond sinds 1724 houtzaagmolen De Zwaan. Firma Schaepman & Russel hield zich bezig met houthandel op deze locatie en hadden loodsen op het Kraanbolwerk. Ook in het gebied tussen de [redacted] en de Achtergracht heeft een houtloods gelegen. In 1901 is de bovenbouw van de molen gesloopt en in 1925 de onderbouw. Op deze plek was waarschijnlijk na de sloop van de houtzaagmolen een klein bedrijfje gevestigd dat zich onder andere bezighield met de reparatie van houtwerk van schepen en de verhuur van roeiboten. In 1927 verdween dit bedrijfje door de aanleg van een kademuur vanaf de Coöperatieve Landbouwbank naar de Holtenbroekerdijk (huidige [redacted]).

Het plangebied ligt op een prominente positie nabij de op- en afrit van de A28 Zwolle - centrum en is vanaf de snelweg, via de [redacted], goed bereikbaar. De ruimtelijk-functionele structuur aan de [redacted] bestond aanvankelijk uit kantoren en een taxicentrale op de hoek met de Pannekoekendijk. In de achterliggende jaren heeft er een transformatie plaatsgevonden in functie en structuur. Ter plaatse van de taxicentrale zijn diverse studentengebouwen gerealiseerd en het voormalige KPN pand, naast het gebouw van de Kamer van Koophandel, is getransformeerd ten behoeve van appartementen.

Het kantoorgebouw dat nu in het plangebied staat, meet 5.400 m², is niet meer van deze tijd en heeft een gesloten uitstraling naar de [redacted]. Aan de noordzijde van het plangebied ligt een privaat parkeerterrein, behorend bij het kantorengebouw [redacted]. Hier grenst het plangebied aan de bestaande woningbouw van de [redacted]

CONCEPT



Foto links: zicht op de bestaande bebouwing.



Foto rechts: achterzijde bestaande pand aan de [redacted].



Foto links: entree plangebied ter hoogte De Govert [redacted] straat.



Foto rechts: profiel [redacted].

Op de zuidwestpunt van het plangebied bevindt zich een rotonde. Vanaf deze rotonde is in noordelijke richting de wijk Dieze (via de [redacted]) bereikbaar. In oostelijke richting gaat de [redacted] over in de [redacted] en in zuidelijke richting ligt de Pannenkoekendijk. Via deze Pannenkoekendijk is het NS-station van Zwolle, op circa 1,5 kilometer van het plangebied, goed bereikbaar. Ook bevinden zich meerdere bushaltes in de buurt van het plangebied.

Het gebied aan de [redacted] herbergt diverse functies. Op de kade ligt een openbaar parkeerterrein dat wordt onderbroken door appartementencomplex De Zwanenburcht. Dit wooncomplex is voornamelijk op de stadsgracht georiënteerd. Het gebied [redacted] wordt doorsneden door een 50-kilometerweg. Tussen de wijk Dieze en de weg staan een kantoorgebouw, twee woonwagens, een tafeltennishal en een hotel.

De wijk Dieze heeft een herkenbare stedenbouwkundige structuur, waar de bebouwing aan de [redacted], met name in de bebouwingsgrenzen, van afwijkt. Deze bebouwing heeft een redelijk

CONCEPT

dichte structuur, is niet openbaar toegankelijk en sluit daarmee de woonwijk af van de open ruimte rond de stadsgracht.

In de stedenbouwkundige structuur is eveneens de bebouwing op het Kraanbolwerk van belang. Het inmiddels gerealiseerde bouwvolume is bepalend voor de ruimtelijke beleving en het stadsbeeld aan de westzijde van de binnenstad.





Foto links: parkeerterrein aan overzijde [redacted]. Op de achtergrond het Kraanbolwerk en de Zwanenburcht. Foto rechts: profiel [redacted].

3.2.2 Stedenbouwkundige visie

Aan de beoogde herontwikkeling van het plangebied ligt, gezien de beeldbepalende locatie, een zorgvuldige stedenbouwkundige benadering ten grondslag. De locatie is een belangrijke schakel tussen de woonbuurten van Diezerpoort en de Binnenstad.

Visie hoger schaalniveau

Op een hoger schaalniveau is het een belangrijk uitgangspunt om de anonieme uitstraling van de [redacted] en de Burgemeester D[redacted]el, aan de buitenzijde van de gracht, te transformeren tot een levendig centrum-stedelijk milieu. Nu bevinden zich hier voornamelijk weinig aansprekende gebouwen uit de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw, hier en daar afgewisseld met woningen. De beoogde situatie is dat het aangenaam is om te wonen, te werken, te verblijven en te flaneren nabij het water. Van belang is dat er door middel van een fijnmazig stelsel van wandel- en fietsroutes vanuit Diezerpoort de Groene Singelring kan worden bereikt.

Visie plangebied

Voor de woningbouwontwikkeling aan de [redacted] is het navolgende kader van belang:

- Aansprekende architectuur met verfijning in geleding en massa in relatie tot de belendende gebouwen en verdere omgeving;
- Alzijdige oriëntatie met entrees (liften) en/of voordeuren op de begane grond aan de Stadsgracht, [redacted]/ van [redacted];
- De rooilijnen volgen de vernieuwde buitenruimte met hoofdgroenstructuur aan de Stadsgracht en andere buitenruimten – geen toren ‘koud’ op deze straat (windhinder);
- In de plint levendige woon- en werkfuncties (geen blinde gevel of groen talud);
- Verdiept parkeren onder maaiveld en/of op maaiveld;
- Gemeenschappelijk groen;

CONCEPT

- Hoe kan de huidige stenige buitenruimten een meer groene aankleding krijgen met groenzones naar de achterliggende woonbuurt. Het groen dient als wateropvang en voorkomt hittestress. Dit betekent per saldo meer groen en minder verharding ten opzichte van de huidige situatie;
- Voorzien moet worden in een goede toegankelijkheid voor mindervaliden en in voldoende veiligheid (verlichting)

3.2.3 Architectonische visie

Bij de architectonische uitwerking van het plan is rekening gehouden met de 'zichtbaarheid' van de locatie en de omliggende bestaande bebouwde omgeving. Als uitgangspunt voor het ontwerp zijn de volgende architectonische kernkwaliteiten van belang:

1. De bouwblokken kennen alzijdigheid; ze gaan aan alle zijden interactie aan met de omgeving;
2. De architectuur is verankerd in de openbare ruimte;
3. 3.Gebouweenheden kennen horizontaal een duidelijke driedeling. Door verschillen in de gebouweenheden wordt verticaliteit in het bouwblok gebracht;
4. De gebouwen hebben een individuele en eigentijdse architectonische verschijningsvorm;
5. De hoeken sluiten aan op beide zijden;
6. Materialen zijn duurzaam, verouderen mooi en zijn ambachtelijk traditioneel;
7. De gekozen materialisatie maakt de architectuur vriendelijk en benaderbaar;
8. Duurzaamheid mag zichtbaar zijn, maar zonnepanelen en -collectoren zijn zoveel mogelijk onzichtbaar vanaf de straat en / of uitgevoerd als 'in-dak-systeem'.

3.2.4 Vertaling in het plan

Stedenbouwkundige inpassing

Het plangebied voorziet, in tegenstelling tot de huidige gesloten bebouwingsstructuur, in een compositie van verschillende bouwvolumes. Deze bebouwing heeft een alzijdige oriëntatie en gaat daarmee aan alle zijden een interactie aan met de omgeving.

De positie van de bebouwing is zodanig ontworpen dat er sprake is van een zoveel mogelijk open structuur, waarbij de buitenruimte tussen de woonblokken openbaar toegankelijk is. Daarmee ontstaat een ruimtelijke relatie tussen de [redacted] en de ruimte langs de [redacted]. Die relatie is er op dit moment niet, omdat het plangebied niet openbaar toegankelijk is en er daardoor vanuit Dieze nu altijd om het bestaande pand heen moet worden gelopen om de gracht te bereiken.

Daarnaast komt de functie wonen ook dichter bij de gracht te liggen. Dit betekent dat er een positieve bijdrage wordt geleverd aan een meer naar buitengericht karakter van dit deel van Dieze.

Op de volgende afbeelding is de indeling van het plangebied met verschillende bouwblokken weergegeven.

CONCEPT



Plattegrond stedenbouwkundige verkaveling.

Architectonische inpassing

De rooilijnen zijn zodanig gekozen dat er aan de zijde van de [redacted] voldoende ruimte is ingeruimd voor de noodzakelijk en gewenste groenstructuur.

De gebouwen staan langs de randen van het plangebied op de grond en hebben een relatie met de openbare ruimte. De architectuur van de verschillende volumes heeft overwegend een verticale geleding. Er worden verschillende bouwblokken met wisselende hoogten gerealiseerd en de voorgevels van de bouwblokken worden op wisselende afstanden van de rooilijn gepositioneerd, waardoor inspringingen ontstaan wat de verticale uitstraling ten goede komt.

De bouwhoogte varieert van 3 tot 13 bouwlagen, waarbij het grootste volume is georiënteerd op de hoek [redacted] / [redacted], die daarmee ook de hoek ter hoogte van de rotonde begeleidt. Ruimtelijk gezien wordt hiermee aansluiting gezocht bij het pand van de Kamer van koophandel en de studentenhuisvesting rond de bestaande rotonde. De laagste bebouwing is aan de [redacted] gepositioneerd, waardoor er een geleidelijke overgang wordt bewerkstelligd ten opzichte van de bestaande woonbebouwing aan de kant van de wijk Dieze.

Door de verschillende bouwhoogtes en dakvormen ontstaat er een gevarieerd dakenlandschap. De bebouwing staat aan de binnenzijde op een half verdiepte parkeerkelder, die tussen de verschillende bouwvolumes, via trappen/ hellingbaan, bereikbaar is en wordt ingericht als binnentuin. Verschillende plantvakken zullen bijdragen aan een aangenaam en groen verblijfsgebied, waar mogelijk ook een deel van het hemelwater kan worden opgevangen en hittestress wordt tegengegaan. De ontsluiting van het plangebied vindt plaats van zowel de [redacted], als de [redacted] en de [redacted]. Voor het gemotoriseerde verkeer is de half verdiepte parkeerkelder bereikbaar via de

ingang aan de [redacted]. Voor het fietsverkeer wordt een fietsenstalling in de plint van de bebouwing aan de [redacted] gerealiseerd.

Onderstaande impressies geven een beeld van de architectuur en inpassing van het voorziene bouwplan.



Impressie voorziene bouwplan zijde [redacted]/rotonde.



Imrpessie voorziene bouwplan vanaf zijde [redacted].

3.2.5 Toelichting op het programma

Het plan voorziet in zowel woningen, commerciële functies als parkeergelegenheid. Daarnaast bestaat een deel van het plangebied uit (openbaar toegankelijk) groen.

Nadere toelichting op woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma is ondergebracht in 6 bouwblokken. Binnen deze bouwblokken worden gezamenlijk 109 woningen en appartementen gerealiseerd. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is per bouwblok aangegeven hoeveel woningen gerealiseerd mogen worden.

Het woningbouwprogramma is gebaseerd op de Omgevingsvisie en de gemeentelijke Woonvisie. Hier wordt in hoofdstuk 4.4 nader op ingegaan. Vanuit het Zwolse woonbeleid is in het algemeen een aantrekkelijke mix aan woningtypes en prijsklassen gewenst in zowel grondgebonden als gestapelde bouw. De gemeente stuurt normaliter op een verdeling van goedkoop, middelduur en duur.

In de wijk Dieze, waar onderliggend plangebied ligt, zijn voornamelijk sociale huurwoningen en goedkope woningen te vinden. In deze wijk bestaat nu dus niet de verdeling waar de gemeente op stuurt. Mede hierdoor is het uitgangspunt van dit plan dat de programmatische nadruk van dit plankomt te liggen op het middeldure- en dure koopsegment. Echter er is wel een deel sociale koop toegevoegd. Hierdoor ontstaat er een mooie mix van woningtypen en prijssegmenten die een goede toevoeging voor de wijk Dieze zijn.

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de bouw van een gevarieerd aanbod van circa 100 woningen waarvan het merendeel bestaat uit appartementen.

De programmatische verdeling van het plan is als volgt:

- ca. 20 appartementen goedkope koop (20%)
- ca. 30 appartementen middeldure koop (30%)
- ca. 50 appartementen en woningen dure koop (50%)

De appartementen en de grondgebonden woningen hebben verschillende woonoppervlaktes. Een deel van de appartementen wordt ingericht als penthouse. Dit betekent dat de woningen variëren qua prijsklasse waardoor ook een mix van verschillende prijsklassen ontstaat in het middeldure en dure segment. In het plan zijn ca. 20 goedkope koopappartementen opgenomen.

Nadere toelichting op commerciële functies

Het voorziene plan voorziet in circa 350 m² aan commerciële ruimten op de plint van enkele bouwblokken. De binnenstad schil waarin het plangebied zich bevindt als onderdeel van het centrum-stedelijk gebied is een aantrekkelijk vestigingsgebied voor (commerciële) voorzieningen die niet passen in de binnenstad. Bij de invulling van deze ruimte wordt gedacht aan kantoorruimte, horeca, kleinschalige detailhandel en publiekgerichte dienstverlening. Functies die geen grote ruimtelijke en/of milieukundige impact hebben, maar bijdragen aan een levendige woon- en werkomgeving. In de regels van het bestemmingsplan is aangeven waar zich commerciële ruimten mogen bevinden.

CONCEPT

3.3 Archeologie

3.3.1 Huidige situatie

Op een deel van de gronden ter plaatse van het plangebied rust de bestemming ‘Waarde – Archeologie’. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de archeologische monumenten die ter plaatse aanwezig zijn en het behoud van de archeologische monumenten, waarvan de aanwezigheid redelijkerwijs vermoed wordt. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend een gebruik ten behoeve van een andere bestemming waardoor een onevenredige afbreuk aan het belang van de archeologische monumentenzorg wordt gedaan.

Op deze gronden is het verboden zonder omgevingsvergunning een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, welke kunnen leiden tot het verstoren van de bodem op een grotere diepte dan 0,5 meter en over een grotere oppervlakte dan 100 m². De aanvrager van een omgevingsvergunning dient in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

Bij de voorgenomen ontwikkeling vinden werkzaamheden plaats dieper dan 0,5 meter en over een groter oppervlak dan 100 m². Daarom heeft in het kader van onderliggend plan afstemming plaatsgevonden met de gemeentelijke archeoloog. Op basis daarvan is geconcludeerd dat archeologisch onderzoek plaats dient te vinden. Ter plaatse van de voorziene ontwikkeling heeft een waterpartij of watergang gelegen te zien die bij een molen hoorde. Deze watergang kan opgevuld zijn met archeologisch materiaal. Daarnaast is ook de watergang en de beschoeiing ervan van archeologisch belang. Als deze nog aanwezig mocht zijn dan is een proefsleuf een geijkte methode om deze informatie te vergaren.

Er staat nu nog bebouwing, waardoor onderzoek niet mogelijk is. Na sloop van de opstallen zal het noodzakelijke onderzoek plaatsvinden.

3.3.2 Uitgangspunten bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is, conform het bestemmingsplan ‘Diezerpoort’ voor de gronden in het plangebied een dubbelbestemming Waarde - Archeologie opgenomen. Bij de regeling voor de dubbelbestemming is nauwe aansluiting gezocht bij de Wet op de archeologische monumentenzorg.

Bij verstoringen in de bodem met een grotere diepte dan 0,5 meter en een grotere oppervlakte dan 100 m² zijn specifieke bouwregels en een omgevingsgunningenstelsel conform de regeling uit de Wet op de archeologische monumentenzorg van toepassing.

3.4 Cultuurhistorie

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd stadsgezicht en het betreft geen monument. Ook is er geen specifieke cultuurhistorische waarde aan de locatie toegedicht. Bij de stedenbouwkundige en architectonische planuitwerking is desondanks rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden en geschiedenis van de locatie.

CONCEPT

Historie

Tot in de eerste helft van de twintigste eeuw was het plangebied een groen gebied met bedrijvigheid langs de buitenoever van de stadsgracht. De stadsgracht is in de zeventiende eeuw gegraven vanwege de 80-jarige oorlog en heeft de contravorm van de bastions die ook in deze periode zijn aangelegd. Langs de gracht liep een dijkje. De havenkade heeft zijn hoekige vorm omstreeks de eerste helft van de twintigste eeuw gekregen. Oorspronkelijk was de gracht ter plaatse van de [redacted] breder en in de hoek meer afgrond. Op de kadastrale minuut van 1832 is houtzaagmolen De Zwaan met houtloods gesitueerd op de plaats waar nu de [redacted] ligt. Zie volgende afbeelding.



Kadastrale minuut van 1832.



Plangebied in 1900, met molen.

De houtzaagmolen De Zwaan is op deze plek vanaf 1724 gesitueerd en werd op een gegeven moment eigendom van de firma Schaepman & Russel, die zich bezighield met de houthandel. Zij hadden onder andere loodsen op het Kraanbolwerk, waar de bakstenen poeren van zijn opgegraven. Ook in het aangegeven gebied tussen de [redacted] en de Achtergracht heeft een houtloods gelegen. In 1901 is de bovenbouw van de molen gesloopt en in 1925 de onderbouw. Op voorgaande afbeelding uit 1900 is de molen nog zichtbaar. In het gebied kunnen sporen van de molen met bijbehorende molenkolk of balkengat verwacht worden. Hierbij hebben ook houtloodsen gehoord. In een latere periode is er ook sprake van een scheepswerfje met scheepshelling.

De [redacted] is na 1945 gerealiseerd om het in die tijd toenemende autoverkeer om de binnenstad heen te leiden. Aan deze straat werd op de planlocatie in dezelfde tijd bebouwing opgericht terwijl de bebouwing op het tegenover gelegen haventerrein verdween. Omstreeks 1975 is deze bebouwing gesloopt om plaats te maken voor het huidige kantoorgebouw.

De vorm van de gracht is van cultuurhistorisch belang vanwege de herkenbaarheid als vestinggracht uit de 17e eeuw. Bij een eventuele herinrichting van het gebied is er een historische aanleiding om de herkenbaarheid van de vestinggracht tegenover het plangebied meer zichtbaar te maken.

Het plan maakt op basis van de situering en architectonische vormgeving van de bebouwing ‘contact’ met de gracht en de woningen die zijn gerealiseerd op het Kraanbolwerk.

3.3.2 Uitgangspunten bestemmingsplan

Bij de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking is rekening gehouden met het aspect cultuurhistorie. Dit vertaalt zich niet in de regels van het plan of op de verbeelding behorende bij het plan.

3.5 Verkeer

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

3.5.1 Huidige situatie

Het plangebied wordt omsloten door een aantal wegen. De [redacted] maken deel uit van de Zwolse binnenring en zijn gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg waar een maximale snelheid geldt van 50 km per uur. Via de rotonde Pannekoekendijk-Schuttevearkade, [redacted] en de [redacted] is er een snelle aansluiting op de A28 (richting Noord). Via Pannekoekendijk en Katerdijk is de A28 richting Zuid vlot bereikbaar vanaf de Schutter[redacted]de. De [redacted] en de [redacted] zijn erftoegangswegen

3.5.2 Uitgangspunten in het bestemmingsplan

Verkeer

Aan de bestaande wegenstructuur zal niets worden veranderd. Momenteel is het parkeerterrein van het kantorencomplex toegankelijk via de [redacted]. In de toekomstige situatie zal een parkeerkelder te bereiken zijn via de [redacted], waarmee de ontsluiting van het plangebied is geregeld. De inrit aan de [redacted] komt daarmee te vervallen. Per fiets en te voet is het plangebied van meerder kanten van het plangebied bereikbaar.

Verder kan in algemene zin opgemerkt worden dat woningen in principe meer verkeersbewegingen per dag genereren dan kantoren. Daarentegen vinden de verkeersbewegingen van woningen meer gespreid over de dag plaats ten opzichte van kantoren, waar de piek zit rond het begin en het eind van de dag, in verband met de werktijden. Het NS station van Zwolle ligt op 1,5 kilometer van het plangebied en er zijn meerdere bushaltes in de buurt. Een landelijke trend is dat jongeren in de Nederlandse steden steeds minder vaak een eigen auto bezitten. Het OV is daarmee voor bewoners en bezoekers van de [redacted] wellicht een goed en passend alternatief voor de auto. Daarnaast zijn verschillende aspecten van autodelen steeds meer in trek. Het delen van auto's zou ook voor toekomstig bewoners van de [redacted] een reële optie zijn.

Parkeren woningen

De regeling Parkeernormen is in de gemeente Zwolle het toetsingskader voor parkeren in het geval van vastgoedontwikkelingen, bestemmingsplannen en aanvragen van een omgevingsvergunning. De parkeeropgave bij een bouwplan of een ontwikkeling dient primair op eigen terrein gerealiseerd te worden. Door het realiseren van appartementen en circa 350 m² commerciële ruimte verandert de

CONCEPT

parkeerbehoefte ten opzichte van de huidige situatie. De parkeernorm voor gestapelde woningen is afhankelijk van het prijssegment en of het koop of huur betreft. Daarnaast speelt de locatie een rol, zowel bij woningbouw als bij andere functies. De locatie ligt volgens de bij regeling parkeernormen behorende verstedelijkingskaart in de 'Schil Centrum sterk stedelijk gebied'. In stedelijke woonmilieus is minder ruimte voor de auto. Straten zijn vaker autovrij of -luw ingericht en parkeren wordt vaker ondergronds opgelost. Mede hierdoor ligt het autobezit doorgaans fors lager in stedelijke woonmilieus. Dit gaat ook samen met de aanwezigheid van hoogwaardige openbaar vervoerverbindingen. De exacte parkeernorm is afhankelijk van de prijsgrenzen van woningen. De gemeente hanteert daarvoor thans de volgende indeling:

	Koop	Huur
Goedkoop	tot 210.000	720
Middelduur 1	210.000-260.000	720 - 850
Middelduur 2	260.000-325.000	850 - 1050
Duur	vanaf 325.000	vanaf 1050

Indien het gemeentelijk beleid hierin wijzigt, gedurende het ontwikkelproces, dan wijzigt de segmentering voor dit project uiteraard mee. Op basis van het prijssegment en de exacte locatie kan op basis van kerncijfers van CROW bepaald worden wat de parkeernorm is.

De parkeerbalans voor de ontwikkeling is opgesteld en opgenomen als bijlage x. Op een stedelijke locatie als deze is het gebruikelijk dat bezoekersparkere plaatsvindt op de (betaalde) parkeerplaatsen in de omgeving van het plangebied. Dit kan op basis van de parkeerregeling plaatsvinden op nabij gelegen parkeerplaatsen binnen de 100 meter maximaal acceptabele loopafstand. Daarnaast wordt een voorstel voorbereid de afstand van 100 meter in de parkeerregeling te verruimen tot 200 meter. Dan zou het bezoekersparkeren ook kunnen plaatsvinden in bijv. de parkeergarage Katwolderplein. Dit is meer in lijn met het vigerende structuurplan en de nieuwe Omgevingsvisie, die meer stedelijkheid ambieert in het Centrum (binnenstad en schil als geheel).

Uit het gehouden onderzoek dat is opgenomen als bijlage x blijkt dat:

- Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een parkeerkelder gerealiseerd met een aanbod van 103 parkeerplaatsen, willekeurig toegewezen.
- Op basis van de gemeentelijke parkeernormering hebben de bewoners van de woningen een maatgevende parkeervraag van 124 parkeerplaatsen tijdens een werkdagnacht. Dit resulteert in een resterende parkeervraag van 21 parkeerplaatsen.
- De bezoekers van de woningen genereren op basis van de gemeentelijke parkeernormering, een maatgevende parkeervraag van 31 parkeerplaatsen op de zaterdagavond welke worden opgevangen in de openbare ruimte.
- Het autobezit van de doelgroep 'één- en tweepersoonshuishoudens' en het stallen van 3 deelauto's resulteert in een maatgevende parkeervraag van 101 parkeerplaatsen op een werkdagnacht. De realisatie van 103 parkeerplaatsen, willekeurig toegewezen, resulteert derhalve in een sluitende parkeerbalans.

CONCEPT

Verder zijn er geen parkeerplaatsen nodig voor de 350 m² commerciële ruimte. Het is de bedoeling dat zich in de commerciële ruimten functies vestigen die geen parkeerbehoefte hebben.

De afmeting en inrichting van de parkeerplaatsen en rijwegen moeten minimaal voldoen aan de meest recente ASVV van het CROW, waarin de aanbevelingen staan voor parkeervoorzieningen binnen de bebouwde kom. De parkeerplaatsen moeten afzonderlijk kunnen worden gebruikt en op een verkeersveilige wijze bereikbaar zijn.

Doel van het plan is om fietsen te stimuleren. In het ontwerp zijn dan ook meerdere fietsenstallingen opgenomen. De fietsenbergingen worden zoveel mogelijk in de plinten van de verschillende appartementenblokken opgelost.

Tenslotte is het belangrijk om te vermelden dat binnen deze ontwikkeling is uitgegaan van de aanleg van 8 extra parkeerplaatsen in het openbaar gebied, langs de [redacted]. Deze 8 plekken zijn thans niet meegerekend in de parkeerbalans, maar kunnen geheel of gedeeltelijk worden meegenomen voor deze ontwikkeling.

Conclusie
Het plan is op basis van de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar.

NB Afstemmen op definitieve woningbouwprogramma.

3.6 Natuur

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

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

3.6.1 Huidige situatie

In het kader van de wijziging van het bestemmingsplan dient te worden onderzocht of binnen en in de nabijheid van het plangebied beschermde plant- en diersoorten en/of natuurgebieden aanwezig zijn en of deze worden aangetast. Deze eerste stap om de aanwezigheid van beschermde soorten en/of gebieden te bepalen, is het uitvoeren van een QuickScan flora en fauna. De QuickScan is als bijlage x opgenomen.

Onderzoek
De QuickScan flora en fauna beschrijft in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) de effecten van de ingreep op soortenbescherming en gebiedsbescherming (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland) en op houtopstanden. Uit deze QuickScan blijkt of de plannen (mogelijk) leiden tot aantasting van beschermde soorten en/of gebieden

CONCEPT

en of vervolgstappen noodzakelijk zijn, zoals nader onderzoek, een ontheffing en/of een vergunning. De QuickScan bestaat uit een onderzoek naar soortenbescherming en gebiedsbescherming. De resultaten van het onderzoek zijn als volgt.

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

Het plangebied ligt in het centrumstedelijk gebied van Zwolle en is niet direct zichtbaar vanuit omliggende Natura 2000-gebieden. Van optische verstoring van soorten in Natura 2000-gebieden is derhalve geen sprake. Gelet op de ligging van het plangebied in het centrum stedelijk gebied van Zwolle en de impact van de ingreep (reguliere sloop- en bouwwerkzaamheden), kan verstoring van soorten in Natura 2000-gebieden door licht en geluid op voorhand worden uitgesloten. Om de effecten van stikstofdepositie op Natura2000-gebieden te kunnen bepalen is in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd in de vorm van een AERIUS-berekening. Daarbij is zowel in beeld gebracht of er significante negatieve effecten zijn tijdens de aanlegfase als tijdens de gebruiksfase van het voorziene plan. Uit dit onderzoek blijkt dat het plan wel/geen negatieve effecten ten gevolge van stikstofuitstoot heeft. De onderzoeksresultaten zijn als bijlage x toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

PM, onderzoek dient nog aangeleverd te worden.

Soortenbescherming
Op basis van het ecologische onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- In aanwezige bebouwing in het plangebied zijn potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Binnen het plangebied zijn geen onmisbare vliegroutes en/of foerageergebieden aanwezig.
- Er zijn oude sporen (uitwerpselen) van steenmarter aangetroffen. Van voortplantingsplaatsen of andere vaste verblijfplaatsen van de soort is geen sprake.
- Dichte bosschages in het plangebied zijn mogelijk geschikt als verblijfplaats van de egel.
- Nesten van broedvogels met jaarrond beschermde nestlocaties zijn binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden niet aangetroffen en deze worden ook niet verwacht. Wel zijn gedurende de broedtijd enkele algemene vogelsoorten broedend te verwachten binnen het plangebied en binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden.
- Er zijn geen verblijfplaatsen/ groeiplaatsen van flora, grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen, ongewervelden en vissen aangetroffen of te verwachten die bescherming genieten, uitgezonderd soorten waarvoor vrijstelling geldt in de provincie Overijssel.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- Door de sloop van de bebouwing gaan potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen verloren. Geadviseerd wordt om aanvullend onderzoek uit te laten voeren. Wanneer verblijfplaatsen van vleermuizen door de werkzaamheden verloren gaan, is het aanvragen van een ontheffing noodzakelijk.

CONCEPT

- Door de verwijdering van dichte bosschages gaan mogelijk verblijfplaatsen van de egel verloren. Geadviseerd wordt om aanvullend onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van egel. Bij het aantreffen van een egelverblijfplaats binnen het plangebied is het noodzakelijk om een ontheffing Wet natuurbescherming aan te vragen.
- Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor 15 februari en na 15 december. Wanneer werkzaamheden binnen deze periode worden opgestart adviseren we om een broedvogelcontrole uit te voeren door een ter zake deskundige.

Op basis van de uitgevoerde AARIUS-berekening kan worden geconcludeerd dat … pm.

3.6.2 Uitgangspunten bestemmingsplan

Uit het ecologisch onderzoek komt naar voren dat nader onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen en de egel uitgevoerd moet worden. Deze onderzoeken wordt uitgevoerd. De resultaten van de onderzoeken worden in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. Vooruitlopend op de onderzoeken zijn reeds vleermuizenkasten aangebracht op het pand van de tafeltennisvereniging.

3.7 Water

In het kader van het bestemmingsplan dient onder andere het proces van de watertoets doorlopen te worden. De watertoets is in essentie een procesinstrument met als doel te komen tot een betere inbreng van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Dit vraagt dus om afstemming tussen initiatiefnemer en het bevoegd gezag voor wat betreft de waterhuishoudkundige aspecten. In dit geval zijn dat het waterschap Drents Overijsselse Delta en de gemeente Zwolle.

3.7.1 Huidige situatie

Het plan ligt in het stroomgebied Sallandse Weteringen SW.10/Schuttevaerhaven. Rond het plangebied ligt een primaire/A-watergang Schuttevaerhaven (SW.10) die in het beheer van het waterschap is. Het peilgebied (nr. 409) heeft een maximumpeil van NAP 0,3 m – NAP. Dit peil is de instelhoogte van het kunstwerk (stuw). Lokaal kunnen verschillen optreden in het peil afhankelijk van de afstand tot de stuw. Bij extreme neerslag is er wateroverlast in de nabijgelegen openbare ruimte.

Algemeen

Bij de ontwikkeling van het gebied is sprake van een beperkte toename van de hoeveelheid afvalwater ten opzichte van de huidige situatie. In de huidige situatie wordt de locatie gebruikt ten behoeve van 5.400 m² bedrijfs- en kantoorruimte. In de voorziene situatie is sprake van maximaal 109 woningen. Hierdoor ontstaat echter geen overbelasting ten aanzien van de capaciteit van het rioleringsstelsel en de capaciteit van zuivering technische werken (rioolwaterzuiveringsinstallatie, transportleidingen en rioolgemalen).

In het plangebied ligt een gemengd rioolstelsel van de gemeente Zwolle. De droogweerafvoer (DWA) uit het plangebied moet naar dit gemeentelijk riool worden afgevoerd. Voor benodigde nieuwe rioolaansluitingen wordt een aanvraag ingediend bij de gemeente. Ook een eventueel infiltratieplan kan dan worden voorgelegd (waterhuishoudings- en rioleringsplan).

Het plan leidt niet tot meer verhard oppervlak. Daardoor kan gebruik worden gemaakt van de bestaande voorzieningen ten behoeve van de afvoer van hemelwater.

Digitale watertoets

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

In het kader van onderliggend initiatief heeft een digitale watertoets plaatsgevonden. Het plan is, vanuit de waterhuishouding bezien, voor het waterschap van belang. Daarom is door het waterschap een uitgangspuntennotitie is opgesteld (zie bijlage x). Bij de verdere uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met deze uitgangspuntennotitie. Hieronder wordt kort ingegaan op enkele specifieke aspecten.

Watersysteem

Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van A-watergang Schuttevaerhaven van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. De functie van deze watergang(en) moet te allen tijde worden gegarandeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschermingszone van deze watergangen zoals in de Keur beschreven. Met betrekking tot deze watergangen gelden de binnen de Keur opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een Watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

Het plan voorziet niet in ingrepen die de functie van de watergang belemmert. Indien dit wel het geval is, wordt hierover in overleg getreden met het bevoegd gezag en worden eventuele vergunningen aangevraagd.

Waterveiligheid

In het plan ligt (de B-zone van) een regionale/overige kering. Met betrekking tot waterkeringen hanteert het waterschap een kernzone en verschillende beschermingszones.

De functie en stabiliteit van deze waterkering moet te allen tijde worden gegarandeerd. Binnen de Keur worden eisen gesteld met betrekking tot werkzaamheden binnen de (buiten)beschermingszone van de waterkering. Voor werkzaamheden binnen de (buiten)beschermingszone van de waterkering is een Watervergunning op grond van de Keur noodzakelijk. Deze wordt indien nodig aangevraagd ten behoeve van dit plan.

Volgens het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) krijgen de gronden waarop een primaire waterkering of een regionale waterkering ligt de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ (tot 4 meter uit de teen van de waterkeringen). In voorliggend plan is sprake van een dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ omdat een deel van het plangebied regionale waterkering.

Indien i.v.m. klimaatadaptief inrichten, een groter gebied in beschouwing wordt genomen (- - dus incl.), is het wenselijk dat de gewenste hoogte van de regionale kering ( ) op minimaal 2,65 m + NAP komt te liggen. Hier wordt mogelijk rekening mee gehouden.

Overstromingsrisico

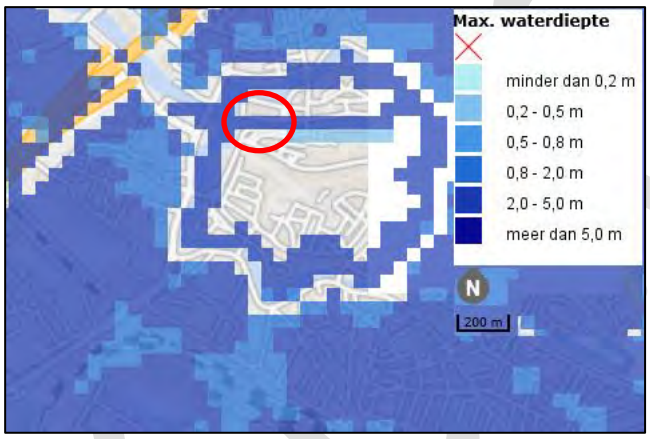
CONCEPT

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

Risico-inventarisatie

Dijktrajecten die een gebied tegen overstromingen beschermen, kennen een overstromingskans. Voor het primaire dijktraject ten westen van het plangebied geldt een overstromingskans van 1 op 10.000 per jaar. De overstromingskans wordt in de Waterwet toegelicht als: 'kans op verlies van waterkerend vermogen van een dijktraject, waardoor het door het dijktraject beschermde gebied zodanig overstroomt, dat dit leidt tot dodelijke slachtoffers of substantiële economische schade'. De regionale waterkering rondom de Zwolse stadsgrachten kent een overschrijdingskans van 1 op 200 per jaar.

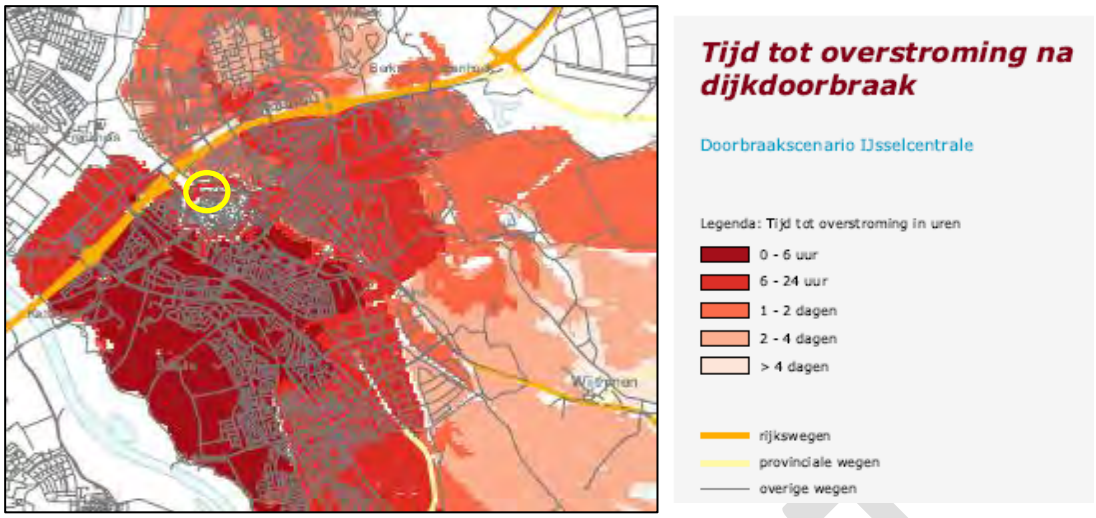
Met behulp van de provinciale digitale Wateratlas wordt de maximale waterdiepte in het plangebied tijdens een overstroming geschat op minder dan 0,2 meter (zie volgende afbeelding). De mogelijke waterdiepte kan daarmee worden aangeduid als ondiep en dat heeft te maken met de niet-primaire waterkering [redacted]. De blauwe strook die bij het plangebied is aangegeven betreft de stadsgracht, waar een grotere overstroming (direct aan de grens van het plangebied) kan plaatsvinden.



Maximale waterdiepte bij een overstroming (bron: Wateratlas Provincie Overijssel)

De tijd tot overstroming is afhankelijk van de locatie waar de waterkering faalt. In de volgende afbeelding is de tijd tot overstroming van het plangebied bij een dijkdoorbraak van de IJsseldijk bij de IJsselcentrale weergegeven. Dit is niet snel en duurt langer dan 4 dagen.

CONCEPT



Tijd tot overstroming na dijkdoorbraak t.h.v. IJsselcentrale (bron: Provincie Overijssel)

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

Doordat het plangebied wordt omsloten door verschillende wegen en er sprake is van hoogbouw, kunnen toekomstige bewoners van het plangebied zich eenvoudig in veiligheid brengen.

Wateroverlast

Het plan is zo ontworpen dat kortstondige hevige buien zonder problemen kunnen worden opgevangen. Water wordt op het gescheiden stelsel of in openbaar gebied geloosd. Op deze wijze treedt geen wateroverlast op bij woningen of andere kwetsbare functies. Er is ook rekening gehouden met wateroverlast bij het ontwerp van de parkeergarage. De kans op overstromen wordt tot een minimum beperkt en de installaties worden zodanig geplaatst dat ze geen hinder ondervinden van eventuele wateroverlast.

Ten behoeve van voorliggend plan wordt een wordt een waterhuishoudings- en rioleringsplan opgesteld die wordt afgestemd met de gemeente.

Waterkwaliteit

Het watersysteem wordt zo ontworpen dat het geen risico’s voor de volksgezondheid creëert en voldoende schoon is voor mensen, planten en dieren.

Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) wordt afgevoerd door middel van een gescheiden stelsel. Het groen binnen het plangebied biedt een buffer bij overmatige regenval.

Er worden geen materialen gebruikt die een verontreiniging van het oppervlaktewater of grondwater met zich meebrengen. Metalen, zoals lood, koper of zink mogen worden niet gebruikt.

CONCEPT

Riolering
De gemeente heeft een zorgplicht voor doelmatige verwerking en afvoer van hemelwater, afvalwater en grondwater. In het plan wordt rekening gehouden met het gemeentelijke rioleringsbeleid. Afvalwater en hemelwater worden op de perceelgrens gescheiden aangeboden. Bij uitbreiding van het rioolstelsel wordt rekening gehouden met de capaciteit van het bestaande stelsel en de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

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

De vuilwaterafvoer van het plangebied blijft gescheiden van het hemelwater. Het aanbod van vuilwater lijkt door de voorgenomen ontwikkeling toe te nemen. De verwachting is dat de toename van vuilwater vanuit het plangebied niet zal leiden tot overbelasting van het omliggende stelsel waar op zal worden aangetakt.

Externe werking ruimtelijk plan
In nieuw te ontwikkelen gebied worden de waterstanden binnen het in te richten gebied tijdens of na het bouwrijp maken niet structureel verlaagd.

Beheer en onderhoud
Het beheer en onderhoud is erop gericht om de waterhuishouding op orde te houden. Het betreft zowel waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterbeleving. De inrichting van het gebied dient zodanig te zijn, dat het beheer en onderhoud van het watersysteem op efficiënte en effectieve wijze mogelijk is. Onderliggend plan voorziet niet in ingrepen waardoor de waterkering niet toegankelijk is of op enigerwijze wordt aangetast.

Conclusie
Het plan heeft geen negatieve effecten op de waterhuishouding. Bij de (technische) uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met de feitelijke, toekomstige en beleidsmatige uitgangspunten die relevant zijn en waarover is geadviseerd door het waterschap. Ten aanzien van de riolering wordt afstemming gezocht met de gemeente om op basis van het geldende beleid invulling te geven aan een rioleringsplan.

Ten aanzien van het aspect ‘overstromingsrisico’ is aangetoond dat er voldoende fysieke en ruimtelijke maatregelen genomen om bij eventuele overstromingen tijdig te kunnen vluchten.

3.7.2 Uitgangspunten in het bestemmingsplan
Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de bovengenoemde wateraspecten. Water vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

CONCEPT

3.8 Milieu

3.8.1 Bodem

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

Ter plaatse van het plangebied zijn kantoorgebouwen gevestigd en er is woningbouw in combinatie met beperkte commerciële functies voorzien. Het voorziene plan geeft gezien de milieugevoelige woonfunctie aanleiding om bodem- en asbestonderzoek uit te voeren om vast te kunnen stellen of er milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de voorgenomen bestemming van de locatie. Het verkennend bodem- en asbestonderzoek is als bijlage x opgenomen.

Het doel van het verkennend bodemonderzoek is vast te stellen of er ter hoogte van de onderzoekslocatie sprake is van een verontreiniging van grond en/of grondwater. De opzet van het verkennend bodemonderzoek is gebaseerd op de Nederlandse norm ‘Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek’ (NEN 5740:2009+A1:2016).
Het doel van het nader onderzoek is het vaststellen van de ernst en omvang van de aangetroffen verontreinigingen met zware metalen in de grond ter hoogte van de onderzoekslocatie. Het nader onderzoek is gebaseerd op de NTA 5755 (Strategie voor uitvoering van nader onderzoek - Onderzoek naar de aard en de omvang van bodemverontreiniging, 2010).
Het doel van het verkennend asbestonderzoek is om na te gaan of de verdenking op asbest in de grond terecht is. De opzet van het verkennend asbestonderzoek is gebaseerd op de Nederlandse norm ‘Inspectie en monsterneming asbest in bodem en partijen grond’ (NEN 5707+C2:2017).

Uit het onderzoek blijkt dat de hypothese ‘verdacht’ voor het terrein dient te worden aangenomen voor wat betreft de matig tot sterke verontreinigingen met zware metalen in de ondergrond welke mogelijk te relateren zijn aan de oude puinlagen in de grond.

De vooraf opgestelde hypothese ‘verdachte locatie’ voor wat betreft de aanwezigheid van asbest kan worden verworpen. In de matig puinhoudende bovengrond en in de puinhoudende ondergrond is geen asbest boven de detectielimiet aangetoond.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader asbestonderzoek. Bij toekomstige graafwerkzaamheden in de ondergrond (in verband met de aanleg van een verdiepte parkeervoorziening) dient rekening worden gehouden met verhardingslagen in de grond op verschillende dieptes vanaf 0,5 tot minimaal 2,0 m-mv.

Indien graafwerkzaamheden zijn voorzien in de (matig tot) sterk verontreinigde grond (circa 15 m3) ter hoogte van boring 16 (zie voor de exacte locatie het onderzoeksrapport) dient voorafgaand aan deze werkzaamheden een plan van aanpak worden opgesteld. Het plan van aanpak dient ter instemming worden voorgelegd aan het bevoegd gezag. Geadviseerd wordt om de sterk

CONCEPT

verontreinigde grond door een BRL7001 gecertificeerd aannemer, onder begeleiding van een BRL6001 gecertificeerd milieukundig begeleider, uit te voeren.

Conclusie
Het plan is op basis van het aspect bodem en asbest uitvoerbaar. Indien graafwerkzaamheden worden verricht ter hoogte van boring 16 dient rekening gehouden te worden met de aanbevelingen in het onderzoeksrapport.

3.8.2 Luchtkwaliteit

Met betrekking tot de luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. In deze wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstof (NO_2), fijnstof (PM_{10}) en zeer fijn stof ($PM^2_{,5}$) In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

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

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

Het plan betreft transformatie van een locatie ten behoeve van ruim 100 woningen en enkele honderden vierkante meters commerciële ruimte. Het betreft hier een plan categorie 3A.2 overeenkomstig bijlage 3a van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (milieukwaliteitseisen). Per ontsluitingsweg worden minder dan 1.500 woningen en/of minder dan 100.000 m² bvo kantoor gerealiseerd. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor ‘niet in betekenende mate’ bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof PM10/PM².

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

3.8.3 Geluid

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

CONCEPT

bedoeld in de Wet geluidhinder aangeven. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden.

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

Onderzoek

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen het invloedgebied van industrie. Het plan hoeft op dit onderdeel niet nader onderzocht te worden.

Installaties

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

Wegverkeerslawaai

Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer woningen c.q. geluidsgevoelig objecten geprojecteerd worden binnen een door deze wet aangewezen geluidzone van een weg. Het plangebied valt binnen de geluidszone van de [redacted]. Ter hoogte van het onderzoeksgebied bestaat de A28 uit 2 x 3 rijstroken, waardoor het plangebied binnen de (350 meter brede) geluidszone van deze weg ligt. Daarnaast ligt het plangebied nabij de lokale wegen [redacted], [redacted] en Pannekoekendijk, waar een maximumsnelheid van 50 km/uur van toepassing is. In het kader van onderliggend plan heeft daarom akoestisch onderzoek plaatsgevonden. De resultaten van dit onderzoek zijn als bijlage x opgenomen en zijn als volgt.

De voorkeurswaarde wordt vanwege de geluidsbelasting van de [redacted], de Pannekoeken[redacted] en de [redacted] overschreden. In het onderzoek zijn geluidsmaatregelen onderzocht. Op de [redacted] is al een bronmaatregel aanwezig en staan er schermen. Bronmaatregelen op de gemeentelijke wegen (verandering van wegdek) verminderen de geluidsbelasting niet tot de voorkeurswaarde van 48 dB. Vanwege de ruimte is het niet mogelijk om geluidsschermen langs de [redacted] of de Pannekoekendijk te plaatsen. Geluidsmaatregelen stuiten op bezwaren van financiële en stedenbouwkundige aard. Bij twee woningen in blok A wordt de maximaal toelaatbare waarde van 53 dB door de [redacted] overschreden: voor de betreffende gevels moeten gebouwmaatregelen getroffen worden (gevel zonder te openen delen).

Voor het plan zijn hogere waarden nodig. In het onderzoeksrapport is dit beschreven. Een groot aantal appartementen heeft geen geluidluwe gevel. Bij deze appartementen zijn gebouw-gebonden maatregelen nodig om een gevel geluidluw te maken.

Railverkeerlawaai

Het plangebied valt niet binnen het invloed gebied van de spoorwegen. Er hoeft zodoende geen toetsing van dit aspect plaats te vinden.

CONCEPT

Luchtverkeerslawaai
Het plangebied valt niet binnen het invloed gebied van luchtwegen. Het plan hoeft op dit onderdeel niet nader onderzocht te worden.

Conclusie
De voorkeurswaarde wordt vanwege de geluidsbelasting van de [redacted], de Pannekoekendijk en de [redacted] overschreden. Om het plan mogelijk te maken dienen gebouwmaatregelen genomen te worden en dienen voor enkele woningen/appartementen hogere waarden vastgesteld te worden door de gemeente. Behalve akoestische effecten van het wegverkeer is er geen sprake van enige invloed van akoestische aspecten.

3.8.4 Bedrijven en milieuzonering
Een goede ruimtelijke ordening houdt onder andere het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten in. Functiescheiding en milieuzonering zijn hierbij leidende begrippen. Ten behoeve van milieuzonering is door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) een bedrijvenlijst opgesteld, waarin bedrijfsactiviteiten op hun milieueffecten zijn gecategoriseerd (Bedrijven en milieuzonering, 2009). Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen activiteiten milieuhinder kunnen veroorzaken (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie), kent de lijst aan de bedrijven een categorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de categorie op van 1 tot en met 6, met bijbehorende minimale afstanden tot twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk/rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (VNG, 2009) is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief gezien worden. Wanneer aan de afstanden wordt voldaan kan worden geconcludeerd dat het aannemelijk is dat het plan planologisch acceptabel is.

Onderzoek
Het plan voorziet in het realiseren van woningen. Dit is een gevoelige bestemming. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich diverse functies. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een gemengd gebied.

Hieronder vindt een analyse van de effecten ten aanzien van omliggend functies plaats.

[redacted]
Aan de noordzijde van de [redacted] bevinden zich kantoorpanden binnen een kantoorbestemming. Hier zijn onder ander de Kamer van Koophandel en een advocatenkantoor gevestigd. Kantoren hebben volgens de VNG-richtlijnen een richtafstand van 10 meter. De afstand van circa 30 meter tussen het plangebied en deze kantoren past zodoende binnen de VNG-richtlijnen.

Aan de zuidzijde van de [redacted] bevindt zich een aantal panden met een maatschappelijke bestemming. De gronden ter plaatse van deze bestemming kennen onder andere bijzondere woonvormen (studentenhuisvesting en daklozenopvang). Hieruit kan worden redelijkerwijs worden geconcludeerd dat het voorziene bouwplan deze functies niet beperkt. Andersom is dat, mede gezien de afstand van circa 75 meter, ook niet het geval.

[redacted]

Aan de [redacted] bevinden zich enkele rijwoningen en enkele woonwagens. Woningen hebben geen onderlinge richtafstand. Bij de commerciële functies binnen het voorziene bouwplan wordt rekening gehouden met de milieukundige effecten op de bewoonde omgeving. Daarbij zal de richtafstand nooit groter zijn dan tien meter, in gemengd gebied 0 meter.

Aan de [redacted] bevindt zich een gebouw van de tafeltennisvereniging. Dit gebouw kent een maatschappelijke bestemming en circa 30 meter van het voorziene bouwplan. De richtafstand van een dergelijke functie bedraagt 30 meter, in gemengd gebied 10 meter. Daarmee voldoet het plan binnen dit gemengde gebied.

[redacted]
Aan de zuidzijde van de [redacted] bevindt zich een appartementengebouw. Dit gebouw ondervindt vanuit milieukundig oogpunt geen hinder van het voorziene bouwplan. Andersom is dat eveneens het geval.

Ten oosten van het plangebied bevindt zich een hotel. Hotels kennen een richtafstand van 10 meter. De afstand bedraagt hier meer dan 10 meter, waardoor er van wederzijdse milieukundige beperkingen geen sprake is.

Conclusie
Het bestemmingsplan is op basis van de aspecten bedrijven en milieuzonering uitvoerbaar.

3.8.5 Externe veiligheid

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

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

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

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

CONCEPT

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

Risicobeschouwing
In het kader van onderliggend ontwikkeling is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat ten noorden van het plangebied op meer dan 200 meter van het plangebied een aardgasleiding ligt. Deze leiding ligt echter op een dusdanige afstand dat dit geen problemen oplevert voor de voorgenomen ontwikkeling. Verder bevinden zich geen externe veiligheidsrisicobronnen in de directe nabijheid van het plangebied.

De A28 ligt op wat grotere afstand. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van het scenario ‘toxische wolk’ afkomstig van een mogelijke calamiteit op de A28. Om die reden dient verantwoord te worden op welke wijze aandacht wordt besteed aan zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Toxisch scenario
Bij (zeer) toxische vloeistoffen is het scenario dat ten gevolge van een ongeval een tankwagen lek raakt en een vloeistofplas vormt. Vervolgens verdampen deze toxische vloeistoffen waardoor een gaswolk ontstaat (met dezelfde gevolgen als een gaswolk van toxisch gas). Bij een ongeval met een toxisch gas ontstaat direct een toxische gaswolk. Bij een percentage aanwezige personen zal letaal letsel optreden door blootstelling aan de gaswolk. Bij de toxische scenario's zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. De omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van de gaswolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid op dat moment.

Zelfredzaamheid
Zelfredzaamheid is de mate waarin personen in staat zijn zichzelf (zonder hulp van buitenaf) in geval van een calamiteit in veiligheid te brengen. Het gewenste handelingsperspectief in geval van een calamiteit (schuilen en/of vluchten) is afhankelijk van het scenario.

Gerichte risicocommunicatie met bewoners (bijvoorbeeld via NL-Alert) kan ertoe bijdragen dat alarmering van het gebied sneller verloopt. Hierbij dient aan te worden gegeven wat het gewenste handelingsperspectief is (schuilen of vluchten) en op welke wijze hieraan invulling kan worden gegeven. In de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente wordt aangegeven dat de gemeente Zwolle inzet op verbetering van de risicocommunicatie richting de burger.

De geprojecteerde woningen voorzien in beginsel niet in het langdurig verblijf van groepen beperkt zelfredzame personen. De aanwezigheid van groepen beperkt zelfredzame personen kan incidenteel voorkomen, maar dit is niet betrokken bij de beschouwing van het aspect zelfredzaamheid in deze groepsrisicoverantwoording. De bewoners kunnen zich op basis van het bestaande wegennet binnen korte tijd in veiligheid brengen.

Mogelijkheden van zelfredzaamheid bij een toxisch scenario
Bij een calamiteit waarbij toxische gassen vrijkomen is zo snel mogelijk schuilen in een gebouw het voorkeurscenario. Mensen op grotere afstand van de risicobron kunnen bij een tijdige waarschuwing het gebied op tijd ontvluchten, zoals in voorliggend geval. Bij een calamiteit met toxische gassen zit er

CONCEPT

enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. Snel reageren, naar binnen vluchten en ramen en deuren sluiten is bij dit scenario dus van belang.

In geval van een calamiteit met toxische stoffen op de A28 is het van belang dat de woningen bescherming bieden, (nieuwe) woningen worden beschouwd als geschikte schuillocatie. Van belang daarbij is dat in dat geval de (eventueel aanwezige) mechanische ventilatie centraal afgesloten kan worden (via een noodschakelaar). Dit voorkomt dat bij het optreden van een incident de ramen en deuren gesloten zijn, maar toch toxische stoffen via de ventilatie (versneld) tot het gebouw toetreden. Het is een goedkope maatregel die bij een calamiteit met giftige stoffen zeer effectief kan zijn. Deze maatregel kan echter binnen een bestemmingsplan niet worden afgedwongen, zo blijkt uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie uitspraak ABRvS 23 april 2014, nr. 201310908/1/R6). De initiatiefnemer heeft aangegeven deze voorziening voor alle woningen aan te brengen.

Bestrijdbaarheid
Bestrijdbaarheid is de mate waarin een rampscenario door de brandweer te bestrijden is. Elk scenario vraagt een specifiek aanvalsplan. De mate waarin uitvoering aan deze aanvalsstrategieën kan worden gegeven hangt af van de capaciteit van de brandweer (opkomsttijd en beschikbare blusmiddelen) en de bereikbaarheid van het plangebied (opstelplaatsen). In het plan zijn na afstemming met de brandweer diverse brandkranen opgenomen. Dit is voldoende voor wat betreft de bestrijdbaarheid.

Ten aanzien van de bestrijdbaarheid wordt door de gemeente Zwolle in het kader van de bestemmingsplanprocedure advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio IJsselland en het Team Risicobeheersing Brandweer IJsselland. Dit advies wordt verwerkt in deze paragraaf.

Conclusie
Het bestemmingsplan is op basis van het aspect ‘externe veiligheid’ uitvoerbaar. Het advies van de brandweer ten aanzien van bestrijdbaarheid wordt nog verwerkt in het bestemmingsplan.

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

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

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

Vormvrije m.e.r-beoordeling

CONCEPT

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

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

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

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

Als bijlage x van deze toelichting wordt bij het ontwerpbestemmingsplan een aanmeldnotitie MER opgenomen.

3.9 Duurzaamheid

3.9.1 Duurzaamheid

In januari 2007 heeft de gemeenteraad de ‘Beleidsvisie Duurzaam Bouwen’ vastgesteld. Het beleid is van toepassing op gebouwen en grond-, weg- en waterbouw en is erop gericht dat overal een minimaal niveau voor duurzaamheid bereikt moeten worden. Duurzaam bouwen heeft betrekking op de thema's energie, materialen, afval, water, gezondheid en woonkwaliteit. Het minimaal te bereiken niveau van kwaliteit- en duurzaamheidsprestaties komt overeen met de toepassing van de vaste, kosten neutrale maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzame (Utiliteits)bouw (maatregelen, die altijd technisch goed toepasbaar zijn en in de regel kostenneutraal zijn). Onderliggend plan wordt uitgevoerd overeenkomstig dit gemeentelijk duurzaamheidsbeleid.

3.9.2 KEC

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

Klimaatadaptief
De deltabeslissing Ruimtelijk Adaptatie geeft aan dat Nederland in 2050 water-robuust en klimaatbestendig is ingericht. Het college heeft klimaatadaptatie en energietransitie benoemd als speerpunten voor de toekomstige stad Zwolle waarin het prettig wonen, werken en recreëren is. Zwolle wil kloploper zijn in het praktisch maken van de deltabeslissing Ruimtelijk Adaptatie en ziet klimaatadaptatie als kans om te innoveren en als verdienmodel. De gemeente wil hieraan invulling geven door samen met partners in de stad, denkend vanuit de generieke opgaven (klimaatadaptatie),

CONCEPT

bij ruimtelijke ontwikkelingen te zoeken naar mogelijkheden om meerwaarde robuustheid (of veerkracht) en een aantrekkelijk stadsklimaat te creëren.

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

Het plangebied wordt vergroend middels de binnentuin die wordt ingericht en tussen de gebouwen in zullen schaduwrijke plekken in de zomer en zonnige plekken in de winter te vinden zijn. Daarnaast vindt parkeren in een parkeerkelder plaats. Hierdoor worden geparkeerde auto's minder heet en stralen ook minder warmte uit, welke de luchttemperatuur verhogen. Deze maatregelen maken het plangebied minder gevoelig voor hittestress.

Energieneutraal

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

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

Wat betreft de voorgenomen ontwikkeling kan in ieder geval gesteld worden dat er gasloos gebouwd gaat worden. Verder komen er op een deel van de daken van de gebouwen zonnepanelen. De daken zijn zo ontworpen dat de hellingshoek zorgt voor een maximale zonopbrengst. Daarnaast kan vermeld worden dat geen gebruik wordt gemaakt van uitlogende materialen, maar van duurzame materialen en de woningen worden volgens hedendaagse standaard geïsoleerd. Aangezien wellicht ook de omgeving van het plangebied in de toekomst ontwikkeld zal worden, zal verkend worden of het toepassen van warmte- en koude (WKO) opslag systeem tot de mogelijkheden behoort.

Circulair

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

Gebruik van reststomen

Voorafgaand aan de sloop wordt het huidige pand geïnventariseerd. Vrijkomende materialen worden waar mogelijk gebruikt in de nieuwbouw. Te denken valt aan hergebruik van gebroken puin en het terugbrengen van te kappen bomen als zitelementen in het tuinontwerp. Zo worden reststromen gebruikt en krijgt het sloopmateriaal een tweede leven. Voorkomen van uitval / afval Door het bouwproces van de nieuwbouw goed voor te bereiden en te plannen, worden uitval en afval zoveel

CONCEPT

mogelijk voorkomen. Dit kan onder meer worden bereikt door prefabricage van zoveel mogelijk onderdelen onder geconditioneerde omstandigheden en just-in-time leveringen.

Flexibel en demontabel bouwen
In het ontwerp wordt rekening gehouden met flexibel en demontabel bouwen. Zo wordt in de plint rekening gehouden met een mogelijke functiewijziging in de toekomst. Hierbij wordt rekening gehouden met hogere plafonds, loskoppelen van installaties van vloeren en plafonds en een draagconstructie zoveel mogelijk indelingsvrijheid biedt. Ook op de verdiepingen wordt rekening gehouden met zoveel mogelijk indelingsvrijheid door schachten en draagconstructie zo optimaal mogelijk te ontwerpen.

Het gebruik van biobased en gerecyclede materialen
Bij de materiaalkeuzes voor de nieuwbouw wordt rekening gehouden met beperking van materialen, de inzet van hernieuwbare grondstoffen en biobased bouwmaterialen. Zo wordt er bijvoorbeeld uitsluitend duurzaam geproduceerd hout toegepast met FSC of PEFC keurmerk. Ook zal er reken worden gehouden met zoveel mogelijk groen op de (dak)terrassen. Bij de materialen die worden toegepast wordt rekening gehouden met de mogelijkheden van hergebruik na de functionele levensduur. Daarnaast wordt er gebouwd op een inbreidingslocatie en wordt op die manier een herbestemming gevonden voor de locatie van het gedateerde kantoorpand. Daarmee wordt aantasting van het landschap middels nieuwbouw tegengegaan. Ook parkeren vindt plaats onder de bebouwing waardoor ruimte wordt bespaard. Dit komt het plangebied en de omgeving ten goede. De voorgenomen ontwikkeling speelt in op de (woon)behoefte wat een duurzaam toekomstperspectief biedt voor de bebouwing.

Wateropgaaf
In en rondom het plangebied is een aantal groene eilandjes aanwezig. Een deel van het groen zal in de toekomstige situatie blijven bestaan. Daarnaast wordt een binnentuin gerealiseerd waar tuinperken worden aangelegd en waarin een deel van het hemelwater kan worden opgevangen. Verder wordt er onder het nieuw te realiseren pand een half verdiepte parkeerkelder aangelegd. Uitgangspunt is om het hemelwater te lozen op oppervlaktewater en de dektuin te gebruiken als overloop. In het kader van duurzaamheid is het ook een optie om het hemelwater op te vangen en te gebruiken voor het doorspoelen van de toiletten. In overleg met het waterschap kan bekeken worden welke (bovenstaande) maatregelen mogelijk zijn en welke de voorkeur genieten.

Het tracé van de regionale waterkering is nu de [redacted] zelf (dus de weg). Deze varieert in hoogt van 2.4 m + NAP tot 2.6 m + NAP, terwijl het wenselijk is de kering overal op 2.6 m + NAP te hebben. Het bestaande gebouw ligt binnendijks. Afhankelijk van de inrichting van het buitendijkse, omliggende gebied moet bezien worden of 2.5 m + NAP noodzakelijk/gewenst is. Dit is afhankelijk van gevolgschade bij overstroming.

Het plangebied bevindt zich in de beschermingszonde van de waterkering. Dat betekent dat het waterschap ook randvoorwaarden kan stellen ten aanzien van de ontwikkeling.

Via www.dewatertoets.nl is het Waterschap Drents Overijsselse Delta op de hoogte gebracht van het plan. Er is sprake van de normale procedure. Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft contact opgenomen en een uitgangspuntennotitie opgestuurd. Het doel van de uitgangspuntennotitie is om in

CONCEPT

de initiatieffase van een plan bruikbare informatie aan te leveren voor de waterhuishouding in en rond het plangebied. Dit zal worden opgenomen in het bestemmingsplan. Dit vooroverleg heeft zich vertaald in het plan. Hierover meer in hoofdstuk vijf, in de waterparagraaf.

Conclusie

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

CONCEPT

4. Toelichting op de regels

4.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, de voorziene situatie en het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzen voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen.

Dit bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

4.2 Opzet regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

4.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit de begrippen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2).

4.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven.

Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- bestemmingsomschrijving

CONCEPT

- bouw- en gebruiksregels
- afwijken van bouw en gebruiksregels
- wijzigingsbevoegdheid

In paragraaf 7.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht.

4.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels bestaan uit de Anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en overige regels.

4.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotregels. Hierin wordt de officiële benaming van dit bestemmingsplan weergegeven.

4.3 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de in dit bestemmingsplan voorkomende regels behandeld. De regels sluiten aan op het bestemmingsplan ‘Kamperpoort, [redacted]’.

Artikel 3. Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor eengezinshuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep of bedrijf aan huis, bijbehorende bouwwerken en een parkeergarage in de kelder uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeergarage'. Tevens kunnen binnen de bestemming tuinen, paden en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd.

Op de verbeelding zijn binnen de woonbestemming bouwvlakken aangewezen waarbinnen het op de verbeelding aangeduide aantal woningen gerealiseerd mag worden.

Artikel 4. Wonen-meergezinshuis

De voor 'Wonen - Meergezinshuis' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor meergezinshuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep aan huis. Ook is de realisatie van een parkeergarage in de kelder mogelijk, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeergarage'.

Op de verbeelding is de toegang van de parkeergarage aangeduid als 'specifieke vorm van wonen - toegang parkeergarage'.

CONCEPT

Ter plaatse van een de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voorzieningen' mogen maatschappelijke voorziening en/of een dienstverlenend bedrijf of dienstverlenende instelling op de eerste bouwlaag worden gerealiseerd.

Artikel 5. Waarde – Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de archeologische monumenten die ter plaatse aanwezig zijn en het behoud van de archeologische monumenten, waarvan de aanwezigheid redelijkerwijs vermoed wordt.

In de regels zijn voorwaarden opgenomen ten aanzien van de noodzaak van het uitvoeren van noodzakelijk archeologisch onderzoek.

Artikel 6 Waterstaat – Waterkering

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, de verbetering en het onderhoud van de waterkeringen langs de Schuttevaerhaven, de Achtergracht, de Stadsgracht en de Nieuwe Vecht, dijken en kaden en de waterhuishouding.

CONCEPT

5. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Dit onderdeel wordt in hoofdstuk 6 behandeld. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een ruimtelijk plan voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatieregeling van toepassing is.

Onderliggend initiatief wordt uitgevoerd op risico van een commerciële partij. Alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het initiatief zijn voor rekening van deze initiatiefnemer. Deze afspraken zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst die is gesloten tussen de gemeente Zwolle en de ontwikkelaar van de locatie.

CONCEPT

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. De economische uitvoerbaarheid is in hoofdstuk 5 beschreven. Bij maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen.

6.2 Vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening in het kader van het vooroverleg toegezonden aan de volgende instanties:

- Provincie Overijssel;
- Waterschap Drents Overijsselse Delta;
- ProRail;
- Veiligheidsregio IJsselland;
- Vitens;
- Gasunie;
- Gemeente kampen;
- Gemeente Zwartwaterland.

De reacties worden indien nodig in het plan verwerkt.

6.3 Inspraak

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk bedrijven en woningen. Belanghebbenden in de directe omgeving van het plangebied zijn door initiatiefnemer op de hoogte gesteld van onderliggend initiatief tijdens een inloopavond. De reacties op de voorziene plannen waren overwegend positief.

CONCEPT

Bijlagen

Bijlage x. Quickscan natuurtoets [redacted], Zwolle

Bijlage x. AERIUS-berekening

Bijlage x. Verkennend en nader bodemonderzoek [redacted] te Zwolle

Bijlage x. Akoestisch onderzoek wegverkeer voor het bouwplan [redacted]

Bijlage x. Uitgangspuntennotie waterschap

Bijlage x. Parkeerbalans woningbouw [redacted] Zwolle

Bijlage x. Asbestinventarisatierapport [redacted] te Zwolle

Bijlage x. Vormvrije m.e.r-beoordeling

CONCEPT



Kenmerk ZWCG : zie bestandsnaam
(Opmerkingen en adviezen bij bouwaanvraag)

Adres: [redacted], het realiseren van appartementen in zes woongebouwen op een gezamelijke parkeergarage

Riolering

Vrijvervalriolering

- Het gemeentelijk stelsel is een gemengd stelsel.
- Controleren of de riolering van de nieuw/verbouw, **alleen vuilwater**, aangesloten kan worden op de bestaande riolering. Indien een nieuwe rioolaansluiting nodig is, dan deze tijdig aanvragen; een aanvraag rioolaansluiting valt buiten deze omgevingsvergunning en dient daarom apart te worden aangevraagd. De kosten voor een rioolaansluiting komen voor rekening van de aanvrager.
- Tijdens sloopwerkzaamheden dienen de bestaande aansluitleidingen op het gemeentelijk hoofdriool ingemeten en afgedopt te worden, zodat deze tijdens verbouw opnieuw gebruikt kunnen worden.
- Als er aansluitpunten (wc, wastafel, straatkolk e.d.) beneden het straatpeil aanwezig zijn, dan kan er niet onder vrijverval worden aangesloten. Op het terrein dient dan een zelfstandig rioolstelsel te worden aangelegd met een pompput.

Regenwater:
Infiltreren op eigen terrein overeenkomstig de afspraken in de planvorming. Infiltreren is ook mogelijk onder een gebouw.
Onder de infiltratievoorziening is een goede doorgraving naar de vaste zandlaag vereist. Slecht doorlatende klei/veenlagen verwijderen.

Tijdens de planvorming is door de adviseur stedelijk water akkoord gegaan met de locaties en wijze van infiltreren van het regenwater. In de aanvraag van de omgevingsvergunning ontbreekt de verdere uitwerking van de exacte locatie van de infiltratievoorzieningen en hoeveel berging er per infiltratieveld wordt gerealiseerd zoals door de aanvrager hieronder aangegeven.

5.2 Bergingscapaciteit

In figuur 13 zijn de gebouwen gekleurd met elk hun eigen bergingsopgave. De arcering gaat verder dan alleen het gebouw, ook de resterende oppervlakken buiten het dak en daktuin zijn gearceerd en toebedeeld als 100% verharding aan een gebouw met eigen berging. De bruto beschikbare ruimte voor berging onder het gebouw (gele vlakken in figuur 11) is voor 50% netto beschikbaar aangenomen. Als infiltratievoorziening is een bergingshoogte van 60 cm aangenomen. Deze hoogte levert naast bergingscapaciteit een bereikbare ruimte voor inspectie.
Onder figuur 13 zijn de bergingsberekeningen weergegeven. De bergingsopgave van 60mm kan worden gehaald met infiltratievoorzieningen onder de gebouwen gelegen naast de parkeerkelder. Alleen gebied E kent een tekort dat tegelijk weer ruimschoots gecompenseerd wordt door het overschot van andere bergingsvoorzieningen.
Bij de verdere uitwerking dient rekening te worden gehouden dat minimaal 50% van de bruto ruimte onder de vloer (naast de parkeerkelder) beschikbaar is voor de infiltratievoorzieningen. Pas na maatwerkberekeningen kan mogelijk minder ruimte worden aangehouden. Daarbij is de minimale bergingshoogte van het infiltratiesysteem 60 cm.
Met de infiltratievoorzieningen van 60 cm hoogte en de verwachte omtrek van de infiltratievelden onder de vloer wordt bij een minimale doorlatendheid van 0,5 m/dag en alleen infiltratie via de helft van het wandoppervlak de eis van 20 mm infiltratie binnen een dag gehaald.

Graag ontvangen wij van u een aangepaste rioleringstekening, zowel digitaal (*.dxf of *.dgn) als analoog, waarop onderstaande punten staan aangegeven:

- De terreinrioleringen voorzien van diameter, materiaal, b.o.b. Dit geld ook voor de aansluitleidingen op het gemeentelijk riool. Alle kosten van de aansluitingen komen voor rekening aanvrager. Hieronder vallen ook mogelijke nieuwe putten in de weg om aansluiten mogelijk te maken. De aansluitleiding aan de zijde van de [redacted] dient op eigen terrein richting de Van [redacted] te lopen.
- Per locatie aangeven hoeveel infiltratiekratten er worden gerealiseerd, dit vlak goed op tekening zetten, en met berekening onderbouwen. Daarnaast ontbreekt de opbouw boven de parkeergarage incl. bergingsberekening.
- Het dak (binnentuin) is in het definitief ontwerp aangegeven als onverhard en is er gerekend met een berging van 60mm. Dit dient goed op de tekening aangegeven te worden.

  Uitgaande van een berging onder de gebouwen zal per gebouw 60 mm berging worden gerealiseerd over alle nieuwe verhardingen gelegen buiten de daktuin. De daktuin voorziet in eigen opvang door enerzijds het toepassen van een bomensubstraat die het hemelwater moet vasthouden en anderzijds een retentielaag van 6 cm (60mm) die water vast houdt en via een drainagesysteem op het parkeerdek vertraagd afvoert naar uiteindelijke infiltratievoorzieningen onder het gebouw. De infiltratievoorzieningen ontvangen dan hemelwater van:

  - dakwater van het betreffende gebouw (leidingen door het gebouw tot onder de vloer)
  - drainagesysteem daktuin (vertraagde afvoer)
  - eventueel verhardingen buiten de daktuin[6].

  [6] *In de praktijk is het denkbaar dat verhardingen die aansluiten op de openbare ruimte gaan afvoeren op het openbaar riool en niet de infiltratievoorziening bereiken. Deze verhardingen worden meegenomen in de benodigde waterberging.*
- De kadastrale grens dient aangegeven te worden.

Riolering is **niet** akkoord.

Kelder:
De kelder moet geheel waterdicht zijn tot maaiveld inclusief ventilatie/licht schacht.
Voor de aanleg kelder moet in de bouwaanvraag aangeven hoeveel m3/uur grondwater men denkt te onttrekken en waar/hoe het bronneringswater geloosd wordt.
Het bronneringswater mag niet op de gemeentelijke riolering geloosd worden, de aanvrager moet via omgevingsloket.nl bij het waterschap aanvragen om op een watergang te mogen lozen. Mogelijk is een leidingbrug over de Schuttevaerkade noodzakelijk.

Parkeren en terreininrichting

Om te toetsen of dit plan voldoet aan het parapluplan parkeren wordt deze getoetst aan de Regeling Parkeernormen 2016, versie 2021 zoals die door de gemeente Zwolle is vastgesteld. In de toelichting van deze regeling is een stappenplan opgenomen die hieronder gevolgd zal worden.

Stap 1, Bepalen parkeeropgave

Er moet, afhankelijk van de omvang, de bestemming, de functie en het gebruik van het gebouw en/of terrein, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's parkeerruimte op het eigen terrein worden aangelegd conform de parkeeropgave.
De parkeeropgave wordt bepaald op basis van de Parkeerkencijfers CROW en de in het bij de Parkeerregeling bijgevoegde kaartbeeld aangegeven indeling. Een berekening die resulteert in een getal met een decimaal, wordt bij decimalen van 4 of lager afgerond naar hetzelfde getal en bij decimalen hoger dan 4 afgerond naar het eerstvolgend getal.

In de bestaande situatie is er sprake van een parkeeropgave van maximaal 84 parkeerplaatsen en zijn er 90 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. Er is dus geen sprake van een mogelijk te verrekenen tekort aan parkeerplaatsen. De nieuwe parkeeropgave dient geheel op eigen terrein gerealiseerd te worden.

De parkeeropgave van het plan is 141 parkeerplaatsen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de beschikbare parkeerplaatsen door verschillende functies en gebruikers/bezoekers gebruikt kunnen worden. Voor de uitgangspunten en berekening van de parkeeropgave zie de bijhorende bijlage "Parkeerberekening [redacted]."

	Werkdag-ochtend	Werkdag-middag	Werkdag-avond	Werkdag-nacht	Koop-avond	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag
Gebruikers	70	70	115	128	106	82	102	89
Bezoekers	5	8	26	0	24	21	32	22
Totaal	**75**	**78**	**141**	**128**	**130**	**103**	**134**	**111**

Parkeeropgave bouwplan (afgerond)

Momenteel zijn de verkoopwaardes van de woningen door de ontwikkelaar nog niet vastgesteld en gepubliceerd in bijvoorbeeld een verkoopbrochure doordat de woningen volgens verwachting in 2024 worden opgeleverd. In de anterieure overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de gemeente is vastgelegd dat de prijssegmenten, die jaarlijks door de gemeente geïndexeerd worden, aangehouden worden voor het bepalen van de maximale verkoopwaarde. Voor de prijssegmenten zoals die voor 2022 gelden zie onderstaande tabel. Voor de gehanteerde woningprogramma zie tabel 2.1 van de mobiliteitsvisie van de ontwikkelaar.

Segment		CPI	
		koop	huur
1	Goedkoop	< € 224.154	< € 763,47
2a	Middelduur -1	< € 277.524	< € 907,29
2b	Middelduur -2	< € 346.905	< € 1120,77
3	Duur	> € 346.905	> € 1120,77

Voor het gebruik van de bedrijfsruimte is door de aanvrager gerekend met het gebruik van "Kantoor (zonder baliefunctie)."

Stap 2, Parkeren eigen terrein

De aanvrager realiseert de parkeeropgave binnen het plan op diens eigen terrein. In dat geval is de gemeente, voor wat de parkeeropgave betreft, akkoord met de aanvraag.

De aanvrager realiseert 103 parkeerplaatsen in een parkeerkelder. 2 Van deze parkeerplaatsen zullen worden gebruikt voor het parkeren van 2 deelauto's en de overige parkeerplaatsen worden uitsluitend separaat verkocht aan de bewoners/gebruikers binnen de VvE van het bouwplan. Deze parkeerplaatsen zijn gebruikers gebonden en komen daardoor niet in aanmerking om te rekenen voor dubbelgebruik. In totaal worden 107 woningen gerealiseerd. Dit betekend dat bijna voor iedere woning een parkeerplaats in de parkeerkelder beschikbaar is.

Door de ontwikkelaar worden door de herinrichting tevens 3 extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd. Deze kunnen worden gebruikt door vergunninghouders van de parkeersector en/of bezoekers van het bouwplan.

Stap 3, Overwegende bezwaren

Alleen als er overwegende bezwaren zijn om op eigen terrein (volledig) te voorzien in de parkeeropgave en de aanvrager dit ook voldoende aannemelijk heeft gemaakt, kan gekeken worden 4 of (een deel van) de parkeeropgave van het plan binnen het invloedgebied van het plan kan worden opgelost. Redenen die de gemeente hierbij kan betrekken zijn:

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

In de intentieovereenkomst en het stedenbouwkundig plan zijn onderstaande uitgangspunten afgestemd met de gemeente en is door de gemeenteraad ingestemd om hiervoor af te wijken van de voorwaarde om de parkeeropgave geheel op eigen terrein te realiseren.

- De locatie ligt dicht bij de binnenstad, tegen de stadsgracht. De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn een hoge bebouwingsdichtheid en de gebouwen 'naar buiten zetten' tegen de trottoirs en tegen het openbaar gebied. Bovendien moet de invulling van deze locatie een bijdrage leveren aan een levendig stadsbeeld. Daarbij is gestreefd naar de een open structuur van meerdere volumes waarmee doorzichten ontstaan en een toegankelijk gebied ontstaat. Hierdoor wordt de achterliggende wijk meer verbonden met de Zwolse binnenstad.
- De buitenruimtes tussen de gebouwen krijgen een groene inrichting en uitstraling, wat aansluit aan de doelstellingen op het gebied van klimaatadaptatie en de versterking van het structuurgroen. Daarom is gekozen voor een planopzet met zes losse bouwvolumes met daartussen een groene invulling. Parkeren op maaiveld is daarmee geen optie.
- De auto's worden geparkeerd in een half verdiepte parkeergarage binnen het beschikbare kavel. Hierdoor wordt een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd.
- Het realiseren van een grotere parkeerkelder, door deze bijvoorbeeld dubbeldeks uit te voeren, maakt het bouwplan voor de ontwikkelaar financieel onuitvoerbaar.

Daarnaast heeft in 2019 de gemeente Zwolle de mobiliteitsvisie 'Mobiliteit brengt Zwolle verder' vastgesteld. In de mobiliteitsvisie zijn ten aanzien van mobiliteit een aantal ambities vastgesteld die ook voor de ontwikkeling Schuttevaerkade van belang zijn:

De gemeente Zwolle:

- hanteert zowel bij de (her)inrichting van de buitenruimte, als bij nieuwbouwprojecten het STO(M)P principe. Dit betekent dat er in de basis wordt ontworpen vanuit de voetganger en fietser.
- streeft naar meer gebruik van de fiets en het openbaar vervoer, in combinatie met de auto zodat de stad voor alle vervoerswijzen bereikbaar blijft;
- wil meer ruimte voor leefbare straten, vergroening en klimaatadaptatie. Dit zorgt bij een verdere verstedelijking voor dilemma's. Zwolle ziet kansen om door maatregelen zoals het stimuleren van deelautogebruik, openbaar vervoer en fietsen de parkeervraag te reduceren en beschikbare plaatsen beter te benutten.

Bovengenoemde motiveringen vanuit de ontwikkelaar en de gemeente is voldoende om te kunnen spreken van overwegende bezwaren waarom de parkeeropgave niet geheel op eigen terrein gerealiseerd kan worden.

Stap 4, Afwijken op eis parkeren eigen terrein

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

Vergunningengebied

Als het voldoen aan de parkeeropgave op eigen terrein binnen het parkeervergunningengebied op overwegende bezwaren stuit en deze voldoende aannemelijk zijn gemaakt, kan worden afgeweken van het bepaalde in de voorgaande artikelen voor het aandeel gebruikers, indien zich één of meerdere situaties voordoen:

1. aan de gebruiker een of meerdere parkeervergunning(en) verleend kunnen worden voor de parkeeropgave, omdat het maximaal aantal uit te geven parkeervergunningen van de parkeersector niet is of door toevoeging van het plan wordt bereikt; en/of
2. indien op een andere wijze in de parkeeropgave is voorzien binnen het invloedgebied voor gebruikers, alleen onder de voorwaarde dat het adres/de adressen op de POET-lijst wordt/worden geplaatst; en/of
3. als naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende gemotiveerd en onderbouwd is dat het realiseren van de parkeeropgave of wel laad- of losruimte niet of slechts gedeeltelijk noodzakelijk is, onder voorwaarde dat het adres/de adressen afhankelijk van het plan geheel of gedeeltelijk op de POET-lijst wordt/worden geplaatst.

Initiatiefnemer heeft een mobiliteitsconcept opgesteld die aansluit aan bij de doelen en ambities van de gemeente Zwolle zoals die in de Omgevingsvisie en Mobiliteitsvisie zijn opgenomen. De regeling parkeernormen biedt de mogelijkheid om de daadwerkelijke parkeeropgave nader te motiveren en onderbouwen.
Het bijstellen van de parkeeropgave is mogelijk. Initiatiefnemer heeft onderbouwd:

- Dat er sprake is van goede alternatieven voor de (eigen) auto. De aanwezigheid van Openbaar vervoer op loopafstand is van invloed op het autogebruik en -bezit.
- Dat zij kwalitatief goede fietsparkeerruimte op eigen terrein realiseren, welke een reductiefactor toe te passen.
- Het autobezit in- en rond het centrum en type huishoudens ligt aantoonbaar lager dan het gemiddelde van de parkeerkencijfers van het CROW.

- Een groot aandeel van de huidige Zwollenaren woont en werkt in Zwolle.
- Dat zij alternatieve vervoersmogelijkheden inzetten (bakfietsen, deelfietsen en minimaal twee deelauto's).
- Dat een deel van de kleine woningen geen parkeergelegenheid krijgen. Dit sluit aan bij het mobiliteitsprofiel van de toekomstige bewoners, die veelal geen auto bezitten (bron: CBS-data) en veel gebruik zullen maken van de fiets en het openbaar vervoer of de deelauto's.
- Door de locatie op de POET-lijst te plaatsen komen kunnen toekomstige bewoners geen parkeervergunning krijgen voor parkeren in de openbare ruimte. Dit zal er in de praktijk toe leiden dat toekomstige bewoners minder auto-georiënteerd zijn.

Voorschriften

1. In informatiefolders/websites en ander informatiemateriaal met betrekking tot de verhuur of verkoop van de appartementen wordt opgenomen dat bewoners/gebruikers niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning.
2. In de huur- of verkoopovereenkomst van de appartementen wordt opgenomen dat er geen recht is op een parkeervergunning.
3. Bij gebruik van een motorvoertuig door een bewoner/gebruiker dient deze te beschikken over een parkeerplaats in de parkeerkelder. Indien geen motorvoertuig wordt gebruikt, behoeft er geen parkeerabonnement te worden aangevraagd. Dit voorschrift dient in de huur- of verkoopovereenkomst van een appartement te worden opgenomen.

Als het voldoen aan de parkeeropgave op eigen terrein op overwegende bezwaren stuit en deze voldoende aannemelijk zijn gemaakt, kan worden afgeweken van het bepaalde in de voorgaande artikelen voor het aandeel bezoekers, indien:

1. binnen het parkeervergunningengebied op een andere wijze in de parkeeropgave is voorzien binnen het invloedgebied voor bezoekers;

De aanvrager heeft middels een eigen parkeerdrukonderzoek, aangevuld met aangeleverde gegevens vanuit de gemeente aangetoond dat de openbare ruimte voldoende capaciteit heeft om te voorzien in de parkeeropgave voor het deel bezoekers. Zie hiervoor hoofdstuk 5 van de mobiliteitsvisie van de ontwikkelaar.

Conclusie

Het mobiliteitsconcept is een uitwerking van de beleidsregel Regeling Parkeernormen, versie 2021. In het mobiliteitsconcept is goed gemotiveerd en onderbouwd dat de parkeerbehoefte passend is bij het parkeeraanbod op eigen terrein. En dat binnen het invloed gebied bezoekers voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is op maatgevende momenten.

Parkeren is **niet** akkoord.
Graag ontvangen wij van de aanvrager onderstaande gegevens:

- Een verklaring van de aanvrager dat deze akkoord gaat met genoemde voorschriften ten aanzien van de nulvergunningenafspraak.

In-/uitrit

- De gemeente legt in-/uitritconstructie aan tot achterkant trottoir.

Bijlage

- Parkeerberekening [redacted]

Gemeente Zwolle
ZWCG, Civiel- & Groen
Postbus 10007
8000 GA Zwolle

[redacted]
d.d.: 11-04-2022

Kenmerk ZWCG : zie bestandsnaam
(Opmerkingen en adviezen bij bouwaanvraag)

Adres: [redacted], het realiseren van appartementen in zes woongebouwen op een gezamelijke parkeergarage

Riolering

Vrijvervalriolering

- Het gemeentelijk stelsel is een gemengd stelsel.
- Controleren of de riolering van de nieuw/verbouw, **alleen vuilwater**, aangesloten kan worden op de bestaande riolering. Indien een nieuwe rioolaansluiting nodig is, dan deze tijdig aanvragen; een aanvraag rioolaansluiting valt buiten deze omgevingsvergunning en dient daarom apart te worden aangevraagd. De kosten voor een rioolaansluiting komen voor rekening van de aanvrager.
- Tijdens sloopwerkzaamheden dienen de bestaande aansluitleidingen op het gemeentelijk hoofdriool ingemeten en afgedopt te worden, zodat deze tijdens verbouw opnieuw gebruikt kunnen worden.
- Als er aansluitpunten (wc, wastafel, straatkolk e.d.) beneden het straatpeil aanwezig zijn, dan kan er niet onder vrijverval worden aangesloten. Op het terrein dient dan een zelfstandig rioolstelsel te worden aangelegd met een pompput.

Regenwater:
Infiltreren op eigen terrein overeenkomstig de afspraken in de planvorming. Infiltreren is ook mogelijk onder een gebouw.
Onder de infiltratievoorziening is een goede doorgraving naar de vaste zandlaag vereist. Slecht doorlatende klei/veenlagen verwijderen.

Tijdens de planvorming is door de adviseur stedelijk water akkoord gegaan met de locaties en wijze van infiltreren van het regenwater. In de aanvraag van de omgevingsvergunning ontbreekt de verdere uitwerking van de exacte locatie van de infiltratievoorzieningen en hoeveel berging er per infiltratieveld wordt gerealiseerd zoals door de aanvrager hieronder aangegeven.

5.2 Bergingscapaciteit

In figuur 13 zijn de gebouwen gekleurd met elk hun eigen bergingsopgave. De arcering gaat verder dan alleen het gebouw, ook de resterende oppervlakken buiten het dak en daktuin zijn gearceerd en toebedeeld als 100% verharding aan een gebouw met eigen berging. De bruto beschikbare ruimte voor berging onder het gebouw (gele vlakken in figuur 11) is voor 50% netto beschikbaar aangenomen. Als infiltratievoorziening is een bergingshoogte van 60 cm aangenomen. Deze hoogte levert naast bergingscapaciteit een bereikbare ruimte voor inspectie.
Onder figuur 13 zijn de bergingsberekeningen weergegeven. De bergingsopgave van 60mm kan worden gehaald met infiltratievoorzieningen onder de gebouwen gelegen naast de parkeerkelder. Alleen gebied E kent een tekort dat tegelijk weer ruimschoots gecompenseerd wordt door het overschot van andere bergingsvoorzieningen.
Bij de verdere uitwerking dient rekening te worden gehouden dat minimaal 50% van de bruto ruimte onder de vloer (naast de parkeerkelder) beschikbaar is voor de infiltratievoorzieningen. Pas na maatwerkberekeningen kan mogelijk minder ruimte worden aangehouden. Daarbij is de minimale bergingshoogte van het infiltratiesysteem 60 cm.
Met de infiltratievoorzieningen van 60 cm hoogte en de verwachte omtrek van de infiltratievelden onder de vloer wordt bij een minimale doorlatendheid van 0,5 m/dag en alleen infiltratie via de helft van het wandoppervlak de eis van 20 mm infiltratie binnen een dag gehaald.

Graag ontvangen wij van u een aangepaste rioleringstekening, zowel digitaal (*.dxf of *.dgn) als analoog, waarop onderstaande punten staan aangegeven:

- De terreinrioleringen voorzien van diameter, materiaal, b.o.b. Dit geld ook voor de aansluitleidingen op het gemeentelijk riool. Alle kosten van de aansluitingen komen voor rekening aanvrager. Hieronder vallen ook mogelijke nieuwe putten in de weg om aansluiten mogelijk te maken. De aansluitleiding aan de zijde van de [redacted] dient op eigen terrein richting de Van [redacted] te lopen.
- Per locatie aangeven hoeveel infiltratiekratten er worden gerealiseerd, dit vlak goed op tekening zetten, en met berekening onderbouwen. Daarnaast ontbreekt de opbouw boven de parkeergarage incl. bergingsberekening.
- Het dak (binnentuin) is in het definitief ontwerp aangegeven als onverhard en is er gerekend met een berging van 60mm. Dit dient goed op de tekening aangegeven te worden.

  Uitgaande van een berging onder de gebouwen zal per gebouw 60 mm berging worden gerealiseerd over alle nieuwe verhardingen gelegen buiten de daktuin. De daktuin voorziet in eigen opvang door enerzijds het toepassen van een bomensubstraat die het hemelwater moet vasthouden en anderzijds een retentielaag van 6 cm (60mm) die water vast houdt en via een drainagesysteem op het parkeerdek vertraagd afvoert naar uiteindelijke infiltratievoorzieningen onder het gebouw. De infiltratievoorzieningen ontvangen dan hemelwater van:

  - dakwater van het betreffende gebouw (leidingen door het gebouw tot onder de vloer)
  - drainagesysteem daktuin (vertraagde afvoer)
  - eventueel verhardingen buiten de daktuin[6].

  [6] *In de praktijk is het denkbaar dat verhardingen die aansluiten op de openbare ruimte gaan afvoeren op het openbaar riool en niet de infiltratievoorziening bereiken. Deze verhardingen worden meegenomen in de benodigde waterberging.*
- De kadastrale grens dient aangegeven te worden.

Riolering is **niet** akkoord.

Kelder:
De kelder moet geheel waterdicht zijn tot maaiveld inclusief ventilatie/licht schacht.
Voor de aanleg kelder moet in de bouwaanvraag aangeven hoeveel m3/uur grondwater men denkt te onttrekken en waar/hoe het bronneringswater geloosd wordt.
Het bronneringswater mag niet op de gemeentelijke riolering geloosd worden, de aanvrager moet via omgevingsloket.nl bij het waterschap aanvragen om op een watergang te mogen lozen. Mogelijk is een leidingbrug over de Schuttevaerkade noodzakelijk.

Parkeren en terreininrichting

Om te toetsen of dit plan voldoet aan het parapluplan parkeren wordt deze getoetst aan de Regeling Parkeernormen 2016, versie 2021 zoals die door de gemeente Zwolle is vastgesteld. In de toelichting van deze regeling is een stappenplan opgenomen die hieronder gevolgd zal worden.
Verder zal door de ontwikkelende partij aangetoond moeten worden of de parkeervoorziening voldoet aan de dan de NEN-norm 2443. (Goudappel als opsteller van balans zou dit ook kunnen uitvoeren) Deze NEN-norm geeft functionele eisen, prestatie-eisen en aanbevelingen voor het ontwerpen van parkeervoorzieningen,

Stap 1, Bepalen parkeeropgave

Er moet, afhankelijk van de omvang, de bestemming, de functie en het gebruik van het gebouw en/of terrein, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's parkeerruimte op het eigen terrein worden aangelegd conform de parkeeropgave.
De parkeeropgave wordt bepaald op basis van de Parkeerkencijfers CROW en de in het bij de Parkeerregeling bijgevoegde kaartbeeld aangegeven indeling. Een berekening die resulteert in een getal met een decimaal, wordt bij decimalen van 4 of lager afgerond naar hetzelfde getal en bij decimalen hoger dan 4 afgerond naar het eerstvolgend getal.

In de bestaande situatie is er sprake van een parkeeropgave van maximaal 84 parkeerplaatsen en zijn er 90 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. Er is dus geen sprake van een mogelijk te verrekenen tekort aan parkeerplaatsen. De nieuwe parkeeropgave dient geheel op eigen terrein gerealiseerd te worden.

De parkeeropgave van het plan is 141 parkeerplaatsen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de beschikbare parkeerplaatsen door verschillende functies en gebruikers/bezoekers gebruikt kunnen worden. Voor de uitgangspunten en berekening van de parkeeropgave zie de bijhorende bijlage "Parkeerberekening [redacted]."

	Werkdag-ochtend	Werkdag-middag	Werkdag-avond	Werkdag-nacht	Koop-avond	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag
Gebruikers	70	70	115	128	106	82	102	89
Bezoekers	5	8	26	0	24	21	32	22
Totaal	**75**	**78**	**141**	**128**	**130**	**103**	**134**	**111**

Parkeeropgave bouwplan (afgerond)

Momenteel zijn de verkoopwaardes van de woningen door de ontwikkelaar nog niet vastgesteld en gepubliceerd in bijvoorbeeld een verkoopbrochure doordat de woningen volgens verwachting in 2024 worden opgeleverd. In de anterieure overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de gemeente is vastgelegd dat de prijssegmenten, die jaarlijks door de gemeente geïndexeerd worden, aangehouden worden voor het bepalen van de maximale verkoopwaarde. Voor de prijssegmenten zoals die voor 2022 gelden zie onderstaande tabel. Voor de gehanteerde woningprogramma zie tabel 2.1 van de mobiliteitsvisie van de ontwikkelaar.

Segment		CPI	
		koop	huur
1	Goedkoop	< € 224.154	< € 763,47
2a	Middelduur -1	< € 277.524	< € 907,29
2b	Middelduur -2	< € 346.905	< € 1120,77
3	Duur	> € 346.905	> € 1120,77

Voor het gebruik van de bedrijfsruimte is door de aanvrager gerekend met het gebruik van “Kantoor (zonder baliefunctie).”

Stap 2, Parkeren eigen terrein

De aanvrager realiseert de parkeeropgave binnen het plan op diens eigen terrein. In dat geval is de gemeente, voor wat de parkeeropgave betreft, akkoord met de aanvraag.

De aanvrager realiseert 103 parkeerplaatsen in een parkeerkelder. Van deze plaatsen zijn er 2 die zullen worden gebruikt voor het parkeren van deelauto's en de overige parkeerplaatsen worden uitsluitend separaat verkocht aan de bewoners/gebruikers binnen de VvE van het bouwplan. Deze parkeerplaatsen zijn deels gebruikers gebonden en komen daardoor niet in aanmerking om te rekenen voor dubbelgebruik. In totaal worden 107 woningen gerealiseerd. Dit betekend dat bijna voor iedere woning een parkeerplaats in de parkeerkelder beschikbaar is.

Door de ontwikkelaar worden door de herinrichting tevens 3 extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd. Deze kunnen worden gebruikt door vergunninghouders van de parkeersector en/of bezoekers van het bouwplan.

Stap 3, Overwegende bezwaren

Alleen als er overwegende bezwaren zijn om op eigen terrein (volledig) te voorzien in de parkeeropgave en de aanvrager dit ook voldoende aannemelijk heeft gemaakt, kan gekeken worden 4 of (een deel van) de parkeeropgave van het plan binnen het invloedgebied van het plan kan worden opgelost. Redenen die de gemeente hierbij kan betrekken zijn:

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

In de intentieovereenkomst en het stedenbouwkundig plan zijn onderstaande uitgangspunten afgestemd met de gemeente en is door de gemeenteraad ingestemd om hiervoor af te wijken van de voorwaarde om de parkeeropgave geheel op eigen terrein te realiseren.

- De locatie ligt dicht bij de binnenstad, tegen de stadsgracht. De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn een hoge bebouwingsdichtheid en de gebouwen 'naar buiten zetten' tegen de trottoirs en tegen het openbaar gebied. Bovendien moet de invulling van deze locatie een bijdrage leveren aan een levendig stadsbeeld. Daarbij is gestreefd naar de een open structuur van meerdere volumes waarmee doorzichten ontstaan en een toegankelijk gebied ontstaat. Hierdoor wordt de achterliggende wijk meer verbonden met de Zwolse binnenstad.
- De buitenruimtes tussen de gebouwen krijgen een groene inrichting en uitstraling, wat aansluit aan de doelstellingen op het gebied van klimaatadaptatie en de versterking van het structuurgroen. Daarom is gekozen voor een planopzet met zes losse bouwvolumes met daartussen een groene invulling. Parkeren op maaiveld is daarmee geen optie.
- De auto's worden geparkeerd in een half verdiepte parkeergarage binnen het beschikbare kavel. Hierdoor wordt een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd.
- Het realiseren van een grotere parkeerkelder, door deze bijvoorbeeld dubbeldeks uit te voeren, maakt het bouwplan voor de ontwikkelaar financieel onuitvoerbaar.

Daarnaast heeft in 2019 de gemeente Zwolle de mobiliteitsvisie 'Mobiliteit brengt Zwolle verder' vastgesteld. In de mobiliteitsvisie zijn ten aanzien van mobiliteit een aantal ambities vastgesteld die ook voor de ontwikkeling Schutte erkade van belang zijn:

De gemeente Zwolle:

- hanteert zowel bij de (her)inrichting van de buitenruimte, als bij nieuwbouwprojecten het STO(M)P principe. Dit betekent dat er in de basis wordt ontworpen vanuit de voetganger en fietser.
- streeft naar meer gebruik van de fiets en het openbaar vervoer, in combinatie met de auto zodat de stad voor alle vervoerswijzen bereikbaar blijft;
- wil meer ruimte voor leefbare straten, vergroening en klimaatadaptatie. Dit zorgt bij een verdere verstedelijking voor dilemma's. Zwolle ziet kansen om door maatregelen zoals het stimuleren van deelautogebruik, openbaar vervoer en fietsen de parkeervraag te reduceren en beschikbare plaatsen beter te benutten.

Bovengenoemde motiveringen vanuit de ontwikkelaar en de gemeente is voldoende om te kunnen spreken van overwegende bezwaren waarom de parkeeropgave niet geheel op eigen terrein gerealiseerd kan en hoeft te worden.

Stap 4, Afwijken op eis parkeren eigen terrein

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

Vergunningengebied

Als het voldoen aan de parkeeropgave op eigen terrein binnen het parkeervergunningengebied op overwegende bezwaren stuit en deze voldoende aannemelijk zijn gemaakt, kan worden afgeweken van het bepaalde in de voorgaande artikelen voor het aandeel gebruikers, indien zich één of meerdere situaties voordoen:

1. aan de gebruiker een of meerdere parkeervergunning(en) verleend kunnen worden voor de parkeeropgave, omdat het maximaal aantal uit te geven parkeervergunningen van de parkeersector niet is of door toevoeging van het plan wordt bereikt; en/of
2. indien op een andere wijze in de parkeeropgave is voorzien binnen het invloedgebied voor gebruikers, alleen onder de voorwaarde dat het adres/de adressen op de POET-lijst wordt/worden geplaatst; en/of
3. als naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende gemotiveerd en onderbouwd is dat het realiseren van de parkeeropgave of wel laad- of losruimte niet of slechts gedeeltelijk noodzakelijk is, onder voorwaarde dat het adres/de adressen afhankelijk van het plan geheel of gedeeltelijk op de POET-lijst wordt/worden geplaatst.

Initiatiefnemer heeft een mobiliteitsconcept opgesteld die aansluit aan bij de doelen en ambities van de gemeente Zwolle zoals die in de Omgevingsvisie en Mobiliteitsvisie zijn opgenomen. De regeling parkeernormen biedt de mogelijkheid om de daadwerkelijke parkeeropgave nader te motiveren en onderbouwen.
Het bijstellen van de parkeeropgave is mogelijk. Initiatiefnemer heeft onderbouwd:

- Dat er sprake is van goede alternatieven voor de (eigen) auto. De aanwezigheid van Openbaar vervoer op loopafstand is van invloed op het autogebruik en -bezit.
- Dat zij kwalitatief goede fietsparkeerruimte op eigen terrein realiseren, welke een reductiefactor toe te passen.
- Dat het autobezit in- en rond het centrum en type huishoudens aantoonbaar lager ligt dan het gemiddelde van de parkeerkencijfers van het CROW.

- Dat een groot aandeel van de huidige Zwollenaren woont en werkt in Zwolle en daarmee de verwachting is dat ook nieuwe bewoners sneller de fiets gebruiken.
- Dat zij alternatieve vervoersmogelijkheden inzetten (bakfietsen, deelfietsen en minimaal twee deelauto's).
- Dat een deel van de kleine woningen geen parkeergelegenheid krijgen. Dit sluit aan bij het mobiliteitsprofiel van de toekomstige bewoners, die veelal geen auto bezitten (bron: CBS-data) en veel gebruik zullen maken van de fiets en het openbaar vervoer of de deelauto's.
- Dat zij voornemens zijn dat de ontwikkellocatie op de POET-lijst te plaatsen, waardoor toekomstige gebruikers niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning voor parkeren in de openbare ruimte. Dit zal er in de praktijk toe leiden dat toekomstige bewoners minder auto-georiënteerd zijn.

Voorschriften

1. In informatiefolders/websites en ander informatiemateriaal met betrekking tot de verhuur of verkoop van de appartementen wordt opgenomen dat bewoners/gebruikers niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning.
2. In de huur- of verkoopovereenkomst en leveringsaktie[1] van de appartementen wordt opgenomen dat er geen recht is op een parkeervergunning.
3. Bij gebruik van een motorvoertuig door een bewoner/gebruiker dient deze te beschikken over een parkeerplaats in de parkeerkelder. Indien geen motorvoertuig wordt gebruikt, behoeft er geen parkeerabonnement te worden aangevraagd. Dit voorschrift dient in de huur- of verkoopovereenkomst van een appartement te worden opgenomen.

Als het voldoen aan de parkeeropgave op eigen terrein op overwegende bezwaren stuit en deze voldoende aannemelijk zijn gemaakt, kan worden afgeweken van het bepaalde in de voorgaande artikelen voor het aandeel bezoekers, indien:

1. binnen het parkeervergunningengebied op een andere wijze in de parkeeropgave is voorzien binnen het invloedgebied voor bezoekers;

De aanvrager heeft middels een eigen parkeerdrukonderzoek, aangevuld met aangeleverde gegevens vanuit de gemeente aangetoond dat de openbare ruimte voldoende capaciteit heeft om te voorzien in de parkeeropgave voor het deel bezoekers. Zie hiervoor hoofdstuk 5 van de mobiliteitsvisie van de ontwikkelaar. Het kunnen parkeren in de openbare ruimte is geeft geen recht op behoud van deze parkeergelegenheid voor bestaande ontwikkeling.

Conclusie

Het mobiliteitsconcept is een uitwerking van de beleidsregel Regeling Parkeernormen, versie 2021. In het mobiliteitsconcept is goed gemotiveerd en onderbouwd dat de parkeerbehoefte passend is bij het parkeeraanbod op eigen terrein. En dat binnen het invloed gebied bezoekers voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is op maatgevende momenten.

Parkeren is **niet** akkoord.
Graag ontvangen wij van de aanvrager onderstaande gegevens:

- Een verklaring van de aanvrager dat deze akkoord gaat met genoemde voorschriften ten aanzien van de nulvergunningenafspraak.

[1] (Goudappel, Visie op mobiliteit, 2021)

Bestandsnaam: concept zaak 0193ESUITE213422022 advies zwcg 11-04-2022_[redacted]

In-/uitrit

- De gemeente legt in-/uitritconstructie aan tot achterkant trottoir.

Bijlage

- Parkeerberekening
(Goudappel, 2021)

Gemeente Zwolle
ZWCG, Civiel- & Groen
Postbus 10007
8000 GA Zwolle

d.d.: 11-04-2022

post_16-2-2018

OWA

202622

[redacted]

Gemeente Zwolle
T.a.v. m[redacted]
Postbus [redacted]
8000 GA Zwolle

B-post

[redacted] Vastgoed bv - vestiging Zwolle
[redacted] Zwolle
telefoon [redacted]
zwolle@slokkervastgoed.com
www.slokkervastgoed.com

datum:
15 februari 2018

betreft:
Voorstel samenwerking Gemeente Zwolle/ [redacted] Vastgoed bv
Plangebied [redacted] Zwolle

behandeld door:
de [redacted]

uw referentie:
5221

onze referentie:
Z12-JWZ/TIJ

DOCUMENT REGISTRATIE
16 FEB 2018

Geachte m[redacted]

In overleg met [redacted] sturen wij u hierbij onze motivatie toe voor een samenwerking ten aanzien van de ontwikkeling van plangebied [redacted].

Aanleiding
In het tweede kwartaal van 2017 heeft [redacted]r Vastgoed (SV) de gemeente Zwolle (gemeente) op de hoogte gebracht van de aankoop door SV van het kantoorpand aan de [redacted] te Zwolle (Deelplan 1). SV heeft toen tevens aan de gemeente aangegeven de mogelijkheden te willen onderzoeken het pand op korte termijn te amoveren en in goed overleg met de gemeente te komen tot een nieuwe invulling met woningbouw op de locatie (80-100 eenheden) en een beperkt gedeelte kantoor/maatschappelijke functie. Hiervoor is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.

Daarbij heeft SV aangegeven dat het voor de ontwikkeling op haar terrein essentieel zou zijn ook invloed te hebben op en betrokken te zijn bij de plannen voor het parkeerterrein (Deelplan 3) aan de overzijde van de [redacted].

De tweede helft van 2017 is benut voor het opstellen van een door partijen gedragen startnotitie en de ondertekening van een intentieovereenkomst 'herontwikkeling [redacted] te Zwolle'.

post_16-2-2018

[redacted]

Daar vloeiden twee acties uit voort:
- SV deed een stedenbouwkundige verkenning voor haar perceel. Beantwoording van in de startnotitie opgenomen vragen stonden daarbij centraal.
- De gemeente verrichtte een stedenbouwkundige studie naar de ontwikkeling van de [redacted] en omgeving (Plangebied). Het was daarbij de bedoeling dat die studie ook kaders 'meegaf' voor de [redacted] (Deelplan 1).

De stedenbouwkundige verkenning en studie kwamen in een iteratief proces tot stand in onderlinge afstemming. Deze verkenning beperkte zich dus niet tot het perceel van SV alleen, maar de locatie werd uitdrukkelijk geplaatst in de context van een groter stedenbouwkundig Plangebied.

Resultante is de nu voorliggende notitie ' [redacted] Stedenbouwkundige Verkenning '. In de bijlage bij voorliggende brief zijn de vier te onderscheiden deelgebieden binnen het Plangebied globaal aangeduid.

Doel
Doelstelling is een hoogwaardig stedenbouwkundig woongebied- en verblijfgebied te creëren, waarbij verder wordt gekeken dan de huidige eigendomsgrenzen. Een integrale aanpak dus. Waarbij zogenaamde 'pareltjes' , waaronder bijvoorbeeld een beoogde Groene Wig tussen deel gebied 1 en 2 de binnenstad zou kunnen gaan verbinden met het woonmilieu van de Diezerpoort. Waar het parkeerterrein (Deelplan 3) grotendeels autovrij wordt. Tevens is het de ambitie om het parkeren in het Plangebied zoveel mogelijk half- of geheel verdiept aan te leggen.

Wat hebben we daar voor nodig
Deze wensen vragen om een integrale oplossing, waarbij onderlinge afhankelijkheid in stedenbouwkundig, financieel opzicht en qua planning in de tijd, ontstaat.
De groene Wig projecteren op Deelplan 1 heeft invloed op de bebouwingsmogelijkheden aldaar en komt de bouwmogelijkheden op Deelplan 2 ten goede. De start van realisatie op Deelplan 2 zal vanwege het meer complexe huidige gebruik (aanwezige woonwagens en tafeltennis vereniging) nog een tijdje op zich laten wachten. De grondwaarde van Deelplan 3 en 4 kunnen bijdragen aan de extra kosten voor bebouwd parkeren, welke ontstaan bij de verdere uitwerking van bijvoorbeeld Deelplan 3. Daar zullen parkeerplaatsen gaan verdwijnen. De kwaliteit en ambities voor de opstalontwikkeling op Deelplan 1 zijn weer sterk afhankelijk van de invulling van Deelplan 3.

In Deelplan 2 hebben Campanile hotels en DeltaWonen naast de gemeente bezit. Afgesproken is dat SV met deze eigenaren contact op zal nemen. In het geval van DeltaWonen gaat het dan om nadere afspraken te maken voor stukje sociaal woningbouwprogramma. In het geval van het hotel gaat het om de verhuisgeneigdheid van het hotel naar een andere passende plek in de stad.

Gemeente en SV starten nu met het maken van het integraal ontwikkelingsplan voor het Plangebied en kunnen in het kader daarvan nu reeds starten met de daadwerkelijke realisatie van de eerste fase op Deelplan 1. SV zal dan spoedig kunnen starten met de sloop van het huidige kantoorpand.
De overige delen van de integrale ontwikkeling kunnen dan naar gelang de mogelijkheden op termijn eerder of later starten.

post_16-2-2018

Het voorstel van [redacted] Vastgoed is:
Uitkomst van de verkenningen is dat partijen elkaar nodig hebben om elkaars ambities in het Plangebied waar te kunnen maken. SV is als initiatiefnemer en eigenaar van een bepalend perceel en opstallen (Deelplan 1) , bereid in samenwerking met de gemeente daar energie en middelen in te steken om de integrale ambitie ook mogelijk te maken.

Daartoe stelt SV voor om de samenwerking voor het Plangebied dan ook te formaliseren en nadere afspraken daarover in een overeenkomst tussen Gemeente en [redacted] Vastgoed bv vast te leggen. Deze voorgestelde wijze van samenwerking publiek / privaat, dus 1 op 1, bevordert ook de broodnodige versnelling van de binnenstedelijke woningbouwproductie.

Graag gaan wij met u in gesprek over het vervolgtraject.

[redacted] groet,

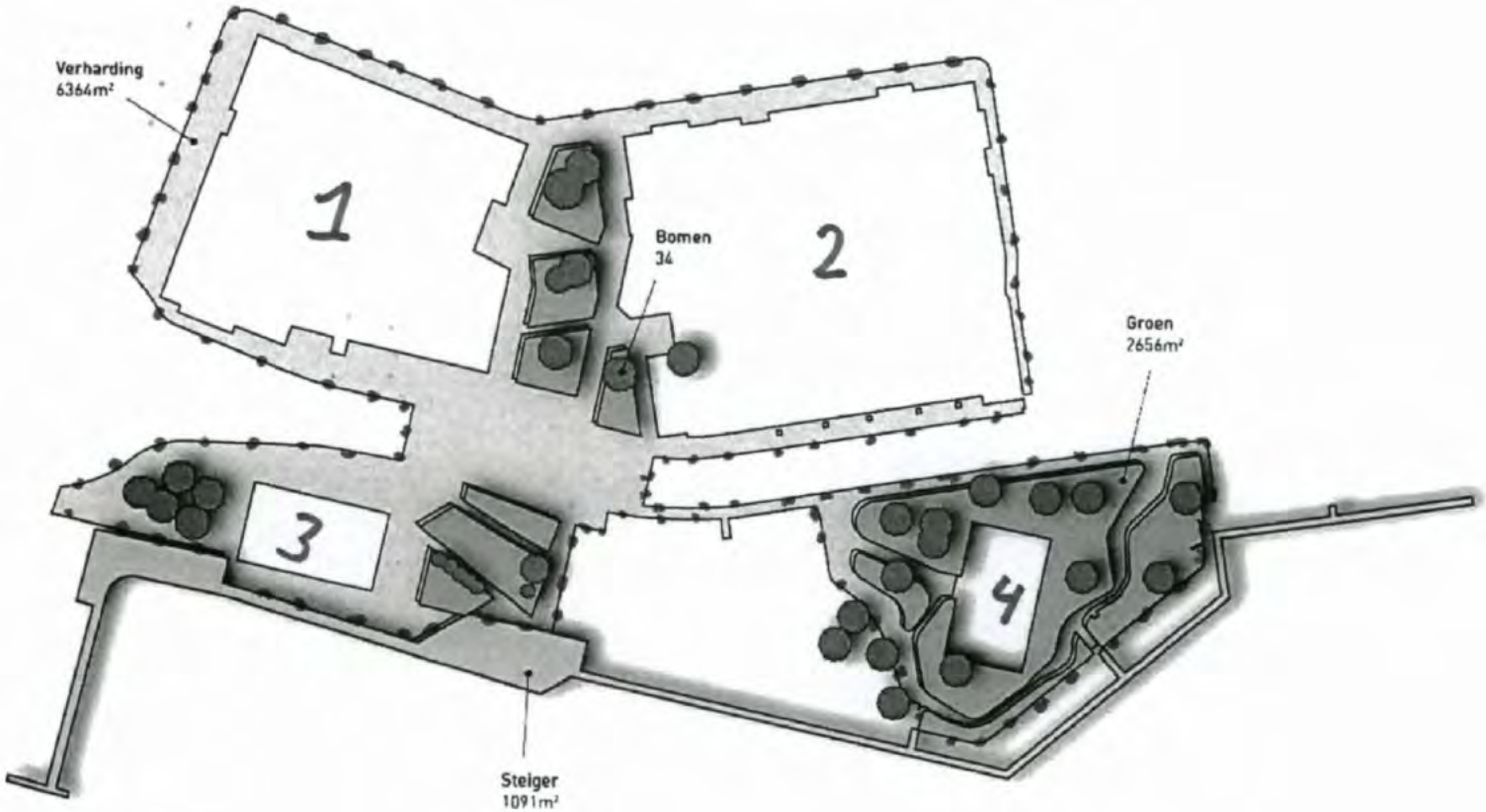
[redacted]

Bijlage: Kaartje Plangebied 6 feb 2018
Memorandum Lexence 7 feb 2018

cc. Dhr. [redacted]

post_16-2-2018

Plangebied met Deelplannen



post_16-2-2018

MEMORANDUM

Aan:	[redacted] Vastgoed B.V.
	[redacted]
Plaats, datum:	Amsterdam, 7 februari 2018
Ons kenmerk:	/39368/5683239.1
Betreft:	Verwerving en ruil percelen [redacted] Zwolle
Afzender:	[redacted] & [redacted] Steeghs, advocaten
Telefoon:	Fax: [redacted]
[redacted]	[redacted] [redacted]

Geachte heer [redacted] beste [redacted]

In aansluiting op hetgeen wij eerder bespraken, bericht ik [redacted] Vastgoed B.V. ("[redacted]er") als volgt met betrekking tot de samenwerking met de gemeente Zwolle (de **"Gemeente"**) bij de herontwikkeling van d[redacted]e te Zwolle en de verwerving en ruil van percelen in dat kader.

1 INLEIDING - CONCLUSIE

1.1 [redacted] is eigenaar en initiatiefnemer van een beoogde herontwikkeling van het perceel aan de S[redacted]te Zwolle (het **"Perceel"**). De Gemeente heeft al een fictieve stedenbouwkundige studie verricht voor het omliggende gebied. Uit hoofde van een Intentieovereenkomst tussen [redacted] en de Gemeente d.d. 2 oktober 2017 werken partijen (a) aan een nadere uitwerking van de stedenbouwkundige visie en (b) nadere afspraken voor hun samenwerking.

1.2 De voorliggende vraag is of [redacted]r en de Gemeente onderhandse afspraken kunnen maken over de verwerving door [redacted]r van gronden van de Gemeente nabij het Perceel - waarmee het (her)ontwikkelingsgebied wordt uitgebreid - zonder dat hiervoor een openbare inschrijving dan wel andere aanbesteding hoeft plaats te vinden.

1.3 Het voorgaande is van belang onder meer vanwege de omstandigheden dat (i) het Perceel op basis van het voorliggende stedenbouwkundige wensbeeld gedeeltelijk wordt ingericht als openbaar gebied; (ii) [redacted]r derhalve op het Perceel niet het commercieel [redacted] plan kan realiseren; en (iii) [redacted] daarvoor - gedeeltelijk - gecompenseerd kan worden middels (her)ontwikkeling van nabijgelegen gronden in eigendom van de Gemeente. Voorts (iv) draagt de (her)ontwikkeling van die nabijgelegen gronden bij aan het stedenbouwkundig wensbeeld dat de Gemeente voor ogen heeft van de omgeving.

1.4 Wij zijn voorshands van mening dat onder voornoemde omstandigheden [redacted] en de Gemeente onderhandse afspraken kunnen maken over de verwerving door [redacted]r van gronden van de Gemeente zonder een openbare inschrijving of aanbesteding. Dat lichten wij hierna graag.

post_16-2-2018

2 DE GEMEENTE ALS CONTRACTSPARTIJ

2.1 Uitgangspunt is dat een gemeente privaatrechtelijke rechtshandelingen vrijelijk kan aangaan en derhalve ook gronden in haar bezit vrijelijk kan verkopen en daartoe overeenkomsten met marktpartijen aan kan gaan. Er kunnen echter wel enige "beperkingen" gelden indien een gemeente als privaatrechtelijke contractspartij optreedt:

a. een gemeente is niet altijd vrij in de keuze voor een contractpartner, daarvan is bijvoorbeeld sprake indien het aanbestedingsrecht toepassing vindt;
b. een gemeente mag geen selectief voordeel verschaffen en op die manier staatssteun verlenen;
c. een gemeente dient zich te houden aan de Algemene beginselen van behoorlijk bestuur (**"abbb"**); en
d. een gemeente dient rekening te houden met de zogenaamde doorkruisingsleer.

2.2 Laatstgenoemde doorkruisingsleer houdt in, kort gezegd, dat een gemeente sommige contractuele afspraken niet mag maken omdat (i) een publiekrechtelijke regeling hierin al exclusief voorziet; of (ii) er sprake is van afspraken die in strijd kunnen komen met een wettelijke regeling van publiekrechtelijke aard. Bij verkoop van gronden in eigendom van de Gemeente zal deze doorkruisingsleer in principe geen rol spelen.

2.3 Wij zullen hierna kort stilstaan bij de overige drie "beperkingen" en uiteenzetten dat deze evenmin een belemmering hoeven te vormen voor een onderhandse (verkoop)overeenkomst tussen [redacted] en de Gemeente. De aanbestedingsrechtelijke "beperking" alsmede de staatsteunregeling zullen we daarbij gezamenlijk bespreken.

A AANBESTEDING EN STAATSTEUN

2.4 Overheidsopdrachten zijn in beginsel aanbestedingsplichtig. De eventuele verkoop van gronden is echter geen opdracht en is dan dus ook niet aanbestedingsplichtig. De Gemeente kan derhalve gronden in het plangebied die zij in eigendom heeft aan [redacted] verkopen zonder dat er een aanbestedings- of biedingsprocedure hoeft te worden doorlopen.

2.5 Om te voorkomen dat een staatssteundiscussie kan worden aangezwengeld, is het wel zaak dat de gronden voor een marktconforme prijs wordt verkocht. Gemeenten pogen dit te voorkomen door het organiseren van een openbare biedingsprocedure. Echter, er kan ook één op één verkocht worden tegen de waarde die volgt uit een taxatierapport dat is opgesteld voordat het betreffende onroerend goed wordt verkocht.

2.6 Uitgaande van een verkoop tegen marktconforme prijs, is de Gemeente dus niet verplicht om een aanbestedingsprocedure of een openbare biedingsprocedure te starten.

2.7 Het voorgaande wordt anders, indien de verkoop van de grond niet meer gezien kan worden als een pure verkoop maar (tevens) als een overheidsopdracht, namelijk een overheidsopdracht voor werken. Een dergelijke opdracht dient dan mogelijk wel

post_16-2-2018

aanbesteed te worden. De verkoop kan gezien worden als een opdracht indien, kort gesteld, [redacted] als koper verplicht wordt binnen een bepaalde termijn een werk tot stand te brengen. Daarvan kan bijvoorbeeld sprake zijn, indien een bouwplicht wordt overeengekomen dan wel indien [redacted] verplicht zou worden het tot het aanleggen van openbaar gebied. Daarvan dient derhalve te worden afgezien.

2.8 Ook overigens mag de Gemeente geen rechtstreeks economisch belang hebben bij de verkoop van de grond en/of bij datgene dat daarop gerealiseerd kan of mag worden. Dat betekent derhalve onder meer dat (i) de Gemeente geen eigenaar mag worden van het eventueel te realiseren werk; (ii) er geen sprake mag zijn van werken met een openbare bestemming; (iii) de Gemeente geen economisch voordeel kan halen uit het toekomstig gebruik of de toekomstige overdracht van het werk; (iv) de Gemeente geen financieel aandeel mag hebben in het kunnen verwezenlijken van het werk; en (v) de Gemeente geen financieel risico loopt bij het economisch mislukken van het werk.

2.9 Voorts (vi) dient te worden uitgesloten dat het te realiseren onroerend goed moet voldoen aan door de Gemeente vastgestelde eisen. Daarbij gaat het niet om eisen die de Gemeente kan stellen uit hoofde van haar publiekrechtelijke taak. Het gaat om eisen of maatregelen van de Gemeente om de kenmerken van het werk te definiëren of althans een beslissende invloed op het ontwerp van het werk uit te oefenen. Indien ook daar geen sprake van is, kan de verkoop niet gezien worden als een opdracht en is de Gemeente vrij gronden in het Plangebied onderhands aan [redacted] te verkopen.

2.10 Toegepast op het Plangebied zien wij derhalve geen juridische obstakels, indien volstaan wordt met een grondverkoop/-ruil, waarbij [redacted] voor eigen rekening en risico woningen zal ontwikkelen en op geen enkele wijze wordt betrokken bij de ontwikkeling en inrichting van openbaar gebied.

B ABBB

2.11 Bij een privaat optreden is de Gemeente eveneens gebonden aan de Algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Bij deze abbb dient gedacht te worden aan onder meer het vertrouwensbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel.

2.12 Het voorgaande kan meebrengen dat de Gemeente derhalve toch verplicht is om een openbare biedingsprocedure te hanteren bij de (privaatrechtelijke) verkoop van gronden in haar eigendom. Dat geldt in het bijzonder indien de Gemeente beleidsregels, -voorschriften, richtlijnen of reglementen heeft opgesteld voor de (openbare) verkoop van gronden.

2.13 Uit de openbare informatie van de Gemeente (zoals beschikbaar via de Gemeentelijke website) lijkt geconcludeerd te kunnen worden dat de Gemeente niet dergelijke beleidsregels, -voorschriften, richtlijnen of reglementen hanteert voor een eventuele verkoop als onderhavige. De Gemeente kent wel een *'Lotingreglement voor particuliere bouwkavels'*, maar dat reglement mist toepassing bij een beoogde verkoop van gronden aan [redacted].

post_16-2-2018

2.14 De Gemeente pleegt daarnaast gebruik te maken van de *'Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende zaken van de gemeente Zwolle 2012'* (de **"AV"**). Deze AV zijn vastgesteld bij besluit van B&W d.d. 3 april 2012 en van toepassing vanaf 23 april 2012. In de inleiding van deze AV is onder meer het hiernavolgende opgenomen:

> *"Als u een koopovereenkomst met de gemeente sluit voor een onroerende zaak dan zijn er altijd bepalingen uit deze algemene voorwaarden op uw koopovereenkomst van toepassing. [...]*
>
> *De koopovereenkomst zal u ter ondertekening worden aangeboden onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit betekent dat nadat de koopovereenkomst door u is ondertekend, de koopovereenkomst ter besluitvorming aan het college van Burgemeesters en Wethouders zal worden voorgelegd. Indien het college van Burgemeesters en Wethouders het besluit tot verkoop het besluit tot verkoop heeft genomen, zal de koopovereenkomst worden ondertekend. Op basis van de getekende koopovereenkomst zal de notariële akte van levering opgesteld worden door de aangewezen notaris. Na de ondertekening van de koopovereenkomst zijn zowel de verkoper als de koper gehouden alle medewerking te verlenen aan het totstandkomen van de levering van de onroerende zaak en de daarvoor benodigde notariële akte van levering."*

2.15 De AV kennen verder geen verplichting of voorwaarde voor de Gemeente om via een openbare biedingsprocedure gronden te verkopen. Sterker nog, de - door de Gemeente openbaargemaakte - AV bepalen dat (particuliere) partijen een koopovereenkomst met de Gemeente kunnen aangaan waarbij het College van B&W het bestuursorgaan is dat daarover beslist. Overigens zij volledigheidshalve opgemerkt dat een gemeentelijke beslissing of aanbod tot verkoop van grond geen besluit is in de zin van de Algemene Wet Bestuursrecht (**"AwB"**).

2.16 Wij zien in voorgaande derhalve evenmin een verplichting voor de Gemeente om de verkoop van gronden - uitsluitend - via een openbare biedingsprocedure te laten verlopen dan wel aan goedkeuring te onderwerpen van een ander orgaan dan het College van B&W.

3 TOT SLOT

3.1 Gelet op voorgaande concluderen wij dan ook dat [redacted] en de Gemeente, meer specifiek het College van B&W, onder de hiervoor geschetste (rand)voorwaarden onderhandse afspraken kunnen maken over de verwerving door [redacted] van gronden van de Gemeente zonder een openbare inschrijving of aanbesteding.

3.2 [redacted] en de Gemeente kunnen derhalve afspraken maken over de herontwikkeling van het Plangebied waarbij [redacted] gronden van de Gemeente verwerft (en de Gemeente een gedeelte van het Perceel) met het oog op de uiteindelijke realisatie binnen het Plangebied van het stedenbouwkundig wensbeeld van de Gemeente.

perspectief

Zwolle

Concept ANTERIEURE OVEREENKOMST
IN DE ZIN VAN ARTIKEL 6.24 Wro

Datum 22 september 2021
Ons kenmerk ZWVG-210922-NS

Betreffende: [redacted] te [redacted] Zwolle

ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Zwolle, bezoekadres [redacted] te Zwolle (postadres: postbus 10007, 8000 GA), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 08218173, hierbij krachtens volmacht van de burgemeester van de Gemeente Zwolle te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [redacted] van de afdeling Project, Programma en Procesmanagement (hierna: PPP), handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van _____, onder agendapunt _____;
   de gemeente Zwolle hierna te noemen: "**de Gemeente**";
   enerzijds.

en;

2.a. de besloten vennootschap: Slokker Zwolle Schuttevaer B.V., statutair gevestigd te Huizen, en aldaar kantoorhoudende aan de [redacted], ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 66732468 , te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [redacted] in zijn hoedanigheid van alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder; en,

2.b. de besloten vennootschap: Schuttevaer Zwolle B.V., statutair gevestigd te Almere en aldaar kantoorhoudende aan de (1316 BW) Randstad 22 139, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 66665221, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap:
Leidvast I B.V., eveneens statutair gevestigd te Almere en kantoorhoudende aan de (1316 BW) Randstad 22 139, te dezen op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap:
Heech Holding B.V., eveneens statutair gevestigd te Almere en kantoorhoudende aan de (1316 BW) Randstad 22 139, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw [redacted] in haar hoedanigheid van alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder,

2.c. VOF Zwolle Schuttevaer gevestigd te Haarlem, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer [redacted] ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door Slokker Zwolle Schuttevaer B.V. en Schuttevaer Zwolle B.V., beiden rechtsgeldig vertegenwoordigd zoals aangegeven onder 2a respectievelijk 2b. Ondergetekenden

Datum 22 september 2021
Ons kenmerk ZWVG-210922-NS

Slokker Zwolle Schuttevaer B.V.; Schuttevaer Zwolle B.V. en VOF Zwolle Schuttevaer
hierna tezamen te noemen:
"**de Ontwikkelaar**",
anderzijds.

De Gemeente en de Ontwikkelaar hierna gezamenlijk te noemen "**partijen**",

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- de Ontwikkelaar eigenaar is van gronden gelegen aan [redacted] en daarop een woningbouwproject met parkeer- en fietskelder, een deel commerciële ruimte en een buitenruimte met onder andere groenvoorzieningen en een publiekelijke route langzaam verkeer wenst te ontwikkelen en te realiseren;

- de Ontwikkelaar hierbij de medewerking van de Gemeente behoeft, onder meer voor de toepassing van de planologische procedures;

- de Gemeente bereid is medewerking te verlenen aan het in exploitatie brengen van de gronden van de Ontwikkelaar, indien voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede en stelselmatige ontwikkeling, als ook voor de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente;

- partijen gelet op vorenstaande overwegingen in overleg zijn getreden over het aangaan van een anterieure overeenkomst en wensen thans de overeengekomen voorwaarden en afspraken evenals hun onderlinge verhouding vast te leggen;

VERKLAREN HET VOLGENDE TE ZIJN OVEREENGEKOMEN

Definities en begrippen
De hierna volgende definities maken integraal deel uit van de overeenkomst. De eerste maal dat in de tekst van de voorwaarden en bepalingen een gedefinieerde term wordt gebruikt is deze **vet afgebeeld**.

Anterieure overeenkomst:
De onderhavige overeenkomst, die kwalificeert als een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro.

Bestemmingsplan:
Het (voor)ontwerp plan met alle bijbehorende stukken dat op basis van het stedenbouwkundigplan en het concept bouwplan zal worden vervaardigd en dat na

inspraak en eventuele aanpassing daaraan de voor het plan vereiste procedure zal doorlopen.

Bouwrijp maken:
Hieronder valt in ieder geval:
- Het slopen of deels slopen van bestaande bebouwing;
- het aanleggen of doen aanleggen van de benodigde riolerings-, water-, elektriciteits-, glasvezel, telecommunicatie- en drainageleidingen en/of kabels, inclusief de aansluitingen op de bestaande voorzieningen en de oprichting van eventuele gemalen, transformatorstations, verdeelstations en dergelijke;
- verrichten van grondwerken (met inbegrip van egaliseren, ophogen, grondverbetering en afgraven);
- het aan- en/of afvoeren van grond voor het op hoogte brengen;
- het kappen en verwijderen van bomen na verleende kapvergunning (voor zover vergunningplichtig), het verwijderen van eventuele zich in de grond bevindende omstandigheden die toekomstige bebouwing zouden kunnen belemmeren;
- de aanleg van waterpartijen, bermsloten en het overigens zorgdragen voor voldoende ontwatering; de aanleg van openbare verlichting; het plaatsen van brandkranen;
- de aanleg van openbaar groen en het plaatsen van verkeers- en straatnaamborden, artistieke, sierende en overige inrichtingselementen.

Buitenruimte:
Het gebied binnen het exploitatiegebied, met daarin onder andere groenvoorzieningen en een publiekelijke route langzaam verkeer dat door de Ontwikkelaar wordt ontwikkeld en gerealiseerd ten behoeve van de opstalontwikkeling en waarvan de eigendom berust en blijft berusten bij de Ontwikkelaar cq. haar rechtsopvolger(s), De Ontwikkelaar cq. haar rechtsopvolger(s) is zowel tijdens de uitvoering van het project als daarna verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de buitenruimte.

Grondexploitatie:
De begroting van de kosten en de opbrengsten die verbonden zijn aan de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, voor zover het betreft het tot ontwikkeling brengen van de grond.

Exploitatiegebied:
Het gebied kadastraal bekend Gemeente Zwolle, sectie A nrs. 7326; 7325 ged.; 8631 ged.; en 8928 ged. in totaal groot 4.728 m^2, plaatselijk bekend als [redacted] zoals schetsmatig op de bijgevoegde tekening met kenmerk P – 147 [redacted] d.d. 17-03-2020 is weergegeven (bijlage 1).

Exploitatieopzet:
De op basis van de grondexploitatie vervaardigde berekeningsgrondslag voor de exploitatiebijdrage zoals die in een (eventueel vast te stellen) exploitatieplan wordt opgenomen gebaseerd op de Grondexploitatiewet, afdeling 6.4 Wro.

Datum 22 september 2021
Ons kenmerk ZWVG-210922-NS

Exploitatieplan:
Plan als bedoeld in artikel 6.12 en 6.13 Wro.

Kostenverhaal:
Het verhaal van kosten zoals bedoeld in de Grondexploitatiewet, afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening.

Locatie-eisen:
Alle eisen die in het kader van een anterieure overeenkomst mogelijk zijn zoals tijdvak, fasering en koppeling, eisen aan en uitvoering van werken en werkzaamheden voor bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte en regels voor de woningbouwcategorieën sociale woningbouw en kavels in particulier opdrachtgeverschap.

Openbare ruimte:
De in het exploitatiegebied (te realiseren) voorzieningen van openbaar nut zoals omschreven in artikel 6.2.5 Bro, inclusief de bijbehorende ondergrond, waarvan de eigendom berust bij de Gemeente en dat publiekelijk toegankelijk is

Overleggroep:
Een groep waarin onder leiding van de projectleider ter begeleiding van het project en de coördinatie tussen partijen structureel overleg gevoerd wordt.

Planning:
Een overzicht van fasering en streefdata voor de aanvang van de verschillende werkzaamheden voor het project, opgesteld aan de hand van de feitelijk uit te voeren werkzaamheden en de benodigde proceduretijd voor de juridisch-planologische maatregelen en de te verlenen vergunningen, alsmede de vaststelling van de uiterste datum waarop de ontwikkeling van het project gereed moet zijn (bijlage 2).

Planuitvoering:
Het bouw- en woonrijp (gebruiksrijp) maken en het (aansluitend) bebouwen van het exploitatiegebied, inclusief voorbereiding, directie en toezicht, landmeetkundige en milieutechnische werkzaamheden, inclusief onderhoud gedurende de overeengekomen onderhoudsperiode voor de voorzieningen van openbaar nut.

(Algemeen) Programma van eisen:
De algemene omschrijving van de door de Gemeente verlangde minimale kwaliteitseisen ten aanzien van de toepassing van bijvoorbeeld constructies en materialen voor de inrichting van de openbare ruimte, die als bijlage 3 bij deze overeenkomst is gevoegd en als basis dient voor de nog op te stellen technische inrichtingseisen.

Project:
Het geheel van werkzaamheden dat binnen het exploitatiegebied ten behoeve van de planuitvoering wordt uitgevoerd.

Ruimtelijke ontwikkelingen:
Ontwikkelingen zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro.

Stedenbouwkundig ontwikkelingsplan:
Een uitwerking op hoofdlijnen voor de inrichting van de openbare en de uit te geven ruimte in het plangebied van voldoende kwalitatief niveau om te kunnen worden uitgewerkt tot een ontwerp-bestemmingsplan.

Voorzieningen (van openbaar nut:)
De in het exploitatiegebied aan te leggen voorzieningen zoals gedefinieerd in artikel 6.2.5 Bro, waaronder in ieder geval worden begrepen straten, wegen, fietspaden, trottoirs, verlichtingen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en straatmeubilair en dienen als openbare ruimte, waarvan de eigendom bij de gemeente berust.

Woningbouwcategorie:
Aangewezen financieringscategorieën voor woningbouw, waaromtrent voor wat betreft sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap in het bestemmingsplan percentages kunnen worden opgenomen en in het exploitatieplan regels kunnen worden gesteld.

Woonrijp (en gebruiksrijp) maken:
Het eventueel gefaseerd, naar de definitieve vorm afwerken van de openbare ruimte, waaronder de aanleg van voetpaden, fietspaden, trottoirs, verlichtingen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, straatmeubilair; het plaatsen van brandkranen en het plaatsen van verkeers- en straatnaamborden, artistieke, sierende en overige inrichtingselementen, voor zover nodig ook nadat de bebouwing is voltooid.

Voorwaarden en bepalingen

Artikel 1 – Doel van de overeenkomst
Deze overeenkomst beschrijft de rechten en verplichtingen van elk van partijen in verband met de ontwikkeling van het **exploitatiegebied**.

Artikel 2 – Algemene verplichtingen van de Gemeente
a. De Gemeente heeft de inspanningsverplichting tot het in procedure brengen van een door of vanwege de Ontwikkelaar vervaardigd ontwerp **bestemmingsplan**, zodra over het ontwerp overeenstemming bestaat op ambtelijk niveau en het College van B&W heeft ingestemd met het ontwerp.
b. De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat het ontwerp bestemmingsplan inclusief eventuele door inspraak tussentijds noodzakelijk geworden wijzigingen, op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt en vigerend wordt.

c. De Gemeente heeft de inspanningsverplichting om, voor zover deze noodzakelijk zijn en voor zover dat formeel in haar macht ligt, de omgevingsvergunningen die voor de uitvoering van het **project** nodig zijn, direct na indiening van elke aanvraag in behandeling te nemen en binnen de gestelde wettelijke termijnen af te handelen, casu quo te doen afhandelen voor zover dat niet tot haar eigen taak behoort.
d. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het project. De Ontwikkelaar realiseert zich bovendien dat de gemeenteraad het bevoegde orgaan is voor het vaststellen van bestemmingsplannen, niet betrokken is bij de totstandkoming van deze overeenkomst, en dus de volledige vrijheid heeft behouden om de hem toekomende ruimtelijke afweging te maken.

Artikel 3 – Algemene verplichtingen van de Ontwikkelaar

a. De Ontwikkelaar zal geheel voor eigen rekening en risico, maar in samenwerking met de Gemeente en na ambtelijke goedkeuring door de Gemeente, een bestemmingsplan uitwerken aan de hand van het **stedenbouwkundig ontwikkelingsplan** (bijlage 4) een en ander conform de redelijke eisen van welstand.
b. De Ontwikkelaar zal het exploitatiegebied voor eigen rekening en risico **bouwrijp** en **woonrijp** maken.
c. De Ontwikkelaar is voornemens om voor eigen rekening en risico het exploitatiegebied te bebouwen met een gemengd aanbod van ruim 100 woningen, waarvan het merendeel appartementen. De verdeling in de te realiseren **woningbouwcategorieën** zal zijn:
   - 20 appartementen goedkope koop VON-prijs inclusief BTW (< € [redacted]);
   - 10 appartementen middelduur 1 koop VON-prijs inclusief BTW (€ [redacted] t/m € [redacted])
   - circa 30 appartementen middelduur 2 koop VON-prijs inclusief BTW (€ [redacted] t/m € [redacted])
   - circa 50 appartementen / woningen dure koop VON-prijs inclusief BTW (> € [redacted]).

   De prijzen per woningbouwcategorie worden jaarlijks door de gemeenteraad van de Gemeente vastgesteld ingaande het daaropvolgende jaar.
   Van de aantallen in de woningcategorieën goedkoop en middelduur II en duur kan met maximaal 5 %, afronding naar hele getallen, worden afgeweken.

De verkoopprijs van een woning in een bepaalde prijsklasse kan binnen de voor die woningbouwcategorie dan geldende prijsklasse door de Ontwikkelaar worden aangepast naar de in het jaar van verkoop door de gemeenteraad van de gemeente Zwolle per woningbouwcategorie vastgestelde woningprijsklasse.
Tevens zullen fietsenstallingen; een parkeerkelder en ca. 350 m² aan commerciële ruimte en een **buitenruimte** met onder andere groenvoorzieningen en een publiekelijke route langzaam verkeer worden gerealiseerd. Om te bewerkstelligen dat de appartementen in de categorie goedkope koop en de categorie middelduur 1 voor de betreffende doelgroep behouden blijft; wordt door de Ontwikkelaar bij de levering hiervan een zelfbewoningsplicht opgenomen voor de eindgebruiker een en ander conform de maatregelen zoals bepaald door het Zwols Concilium.

d. De inrichting van de **openbare ruimte** waaronder aanleg van **voorzieningen van openbaar nut** en de ontsluiting van het exploitatiegebied zullen door of namens de Ontwikkelaar plaatsvinden overeenkomstig de redelijke eisen van welstand en de door de Gemeente goedgekeurde bestekken en de bijbehorende tekeningen.
e. De Ontwikkelaar zal in het kader van de inspraak voor eigen rekening en risico met de buurt overleggen. De Ontwikkelaar zal dit overleg tijdig afstemmen met de Gemeente.
f. Ter controle van het gestelde in dit artikel is de Ontwikkelaar, alvorens vervreemding van de woningen c.q. bouwpercelen plaats kan vinden, verplicht de betreffende overeenkomsten c.q. akten van leveringen ter goedkeuring voor te leggen aan de Gemeente.
g. De Ontwikkelaar zal voor eigen rekening en risico zorgdragen voor herstel van de openbare ruimte (binnen en buiten het exploitatiegebied) indien deze als gevolg van haar bouwactiviteiten in het kader van de realisatie van het project beschadigd raakt. De Ontwikkelaar zal tijdig de benodigde inlichtingen en voor beoordeling vatbare vergunningen aanvragen overeenkomstig het bestemmingsplan, waaronder bij de Gemeente de omgevings- en aansluitvergunningen alsmede de vergunning(en) overeenkomstig de vergunning overeenkomstig de Waterwet, bij het waterschap die voor het reinigen en lozen van afvalwater, en voor het stabiliseren van de waterhuishouding bij het waterschap of het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat.
h. De ontwikkelaar realiseert voor eigen rekening en risico minimaal 103 parkeerplaatsen binnen haar eigendomsgrenzen in het exploitatiegebied en 7 parkeerplaatsen in de openbare ruimte in het exploitatiegebied langs de Van Miereveltstraat en voor zover de parkeernota dit vereist, extra parkeerplaatsen in het daartoe door de gemeente aangewezen openbaar gebied.
i. De Ontwikkelaar dient de ten behoeve van het project te kappen bomen conform de vastgestelde Bomenverordening 2013 van de gemeente Zwolle te compenseren.

j. De Ontwikkelaar realiseert het groen rondom en tussen de bebouwing conform het door de Ontwikkelaar opgestelde groenplan genaamd "De Zwaan – S[redacted]Zwolle toelichting groen t.b.v. SOP" d.d. 22-10-2020. Afwijkingen van dit plan vinden in overleg met de gemeente plaats. Het groenplan zal als voorwaardelijke verplichting worden opgenomen in het bestemmingsplan.

k. In opdracht en voor rekening en risico van de Ontwikkelaar wordt een nulmeting uitgevoerd van het rond het exploitatiegebied liggende openbaar gebied. Inzake het formuleren van de opdrachtverstrekking en de uitvoering van deze nulmeting wordt de Gemeente tijdig betrokken.

l. De Ontwikkelaar verplicht zich om voor haar rekening en risico het openbaar gebied na de realisatie van het project [redacted] te herstellen op zodanige wijze dat het openbaar gebied in de staat wordt teruggebracht zoals in het voorgaande lid beschreven nulmeting. Tevens is de Ontwikkelaar verplicht om voor zijn rekening en risico aan te helen op het omliggende openbaar gebied.

Artikel 4 – Eigendomssituatie en overdracht van gronden

a. De Ontwikkelaar is binnen het Exploitatiegebied eigenaar van het als zodanig op bijlage 5 aangegeven perceel, kadastraal bekend Gemeente Zwolle, sectie A, nummers 7326.

b. De Gemeente is binnen het Exploitatiegebied eigenaar van de als zodanig op bijlage 5 aangegeven percelen, kadastraal bekend Gemeente Zwolle, sectie A, nummers 7325 ged.; 8631 ged., en 8928 ged

c. Door de Gemeente zal aan de Ontwikkelaar binnen vier weken nadat er sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de realisatie van het project, doch uiterlijk voor aanvang van de bouwwerkzaamheden gedeelten van de percelen kadastraal bekend Gemeente Zwolle sectie A, nummers 7325 ged.; 8631 ged., en 8928 ged. Ter grootte van in totaal 153 m² in huidige niet bouwrijpe staat worden overgedragen, zoals schetsmatig met geel/oranje streeparcering is weergegeven op de als bijlage 5 bij deze **anterieure overeenkomst** behorende verkooptekening met nummer 220-052B d.d. 29-01-2021, een en ander op de bij de Gemeente gebruikelijke voorwaarden en de bepalingen van de "Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende zaken 2012" en voor een netto koopprijs van € [redacted],-- (zegge: [redacted] euro). Artikel 3.11 van de algemene verkoopvoorwaarden is van toepassing op de in de over te dragen percelen aanwezige kabels en leidingen, voor zover op moment van levering van de gronden vereist door nutspartij(en). Ten tijde van levering zal alsdan ten behoeve van de betreffende nutspartij(en) een opstalrecht zal worden gevestigd voor de aanwezige kabels en leidingen. De kosten van het vestigen van het opstalrecht komen ten laste van Ontwikkelaar. De kosten van de overdracht en verschuldigde belastingen komen ten laste van de Ontwikkelaar. De voor de overdracht benodigde akte van levering wordt verleden ten overstaan van één der notarissen dan

wel diens waarnemer verbonden aan notariskantoor Het Notarieel te Zwolle.

Artikel 5 – Oplevering openbare gebied

De Ontwikkelaar hoeft voor deze ontwikkeling geen inrichtingsplan op te stellen. De Ontwikkelaar levert een tekening ter goedkeuring door de Gemeente aan waarbij de aansluiting op het openbaar gebied en reststroken inzichtelijke worden gemaakt.
Direct na het gereedkomen van het project zal een gezamenlijke schouw plaatsvinden en zullen de bevindingen vastgelegd worden in een proces-verbaal van oplevering. Eventuele schade aan en vervuiling van gemeente-eigendom binnen of buiten het exploitatiegebied, die het rechtstreekse gevolg is van werkzaamheden binnen het exploitatiegebied en/of veroorzaakt is voor rekening en risico van de Ontwikkelaar werkende personen of bedrijven, worden door de Ontwikkelaar ongedaan gemaakt cq. door haar aan de Gemeente vergoed.

Artikel 6– Opstellen bestekken en tekeningen voor bouwrijp en woonrijp maken

a. De Ontwikkelaar dient -indien gewenst door de Gemeente-, na goedkeuring van de gemeente, binnen de in de **planning** daarvoor aangegeven termijn de bestekken en de tekeningen voor het bouwrijp en woonrijp maken op te stellen. De bestekken en tekeningen behoeven de goedkeuring van de Gemeente,
b. De bestekken en de tekeningen dienen -indien gewenst door de Gemeente- in ieder geval te voldoen aan:
   - Het bepaalde in deze overeenkomst;
   - Het **programma van eisen** en/of technische inrichtingseisen;
   - De voorwaarden welke verbonden zijn aan vergunningen, goedkeuringen en ontheffingen;
   - Nadere afspraken die tussen partijen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn vastgelegd.
c. De Ontwikkelaar draagt de verantwoordelijkheid voor de bestekken en de tekeningen.
d. De Ontwikkelaar zal niet (eerder) overgaan tot het bouwrijp en woonrijp maken dan na goedkeuring door de Gemeente.

Artikel 7 – Aanvullende voorwaarden bouwrijp en woonrijp maken

a. In aanvulling op het programma van eisen geldt dat de Ontwikkelaar verplicht is gemeentelijk toezicht op de uitvoering toe te staan.
b. De Ontwikkelaar heeft de verplichting om, indien nodig, de daartoe door de Gemeente aangewezen personen te allen tijde toe te laten binnen het exploitatiegebied.

Artikel 8 – Exploitatiebijdrage

a. Als bijdrage aan de Gemeentelijke kosten is de Ontwikkelaar in vervolg op het reeds betaalde bedrag uit de procesbrief, ondertekend op 18 juni 2020 nog verschuldigd een bedrag van [redacted],-- (zegge: [redacted] euro) exclusief de eventueel daarvoor verschuldigde BTW.
b. De in lid a genoemde exploitatiebijdrage is als volgt opgebouwd:
   1. een vergoeding voor het beoordelen van het door de Ontwikkelaar opgestelde (voor)ontwerp bestemmingsplan [redacted] zover dit ziet op het exploitatiegebied ter hoogte van € [redacted],--, onbelast [redacted]gge: [redacted] euro);
   2. een vergoeding voor het in procedure brengen van het (voor)ontwerpbestemmingsplan voor zover dit ziet op het exploitatiegebied ter hoogte van € [redacted],-- [redacted]elast (zegge: [redacted] euro);
   3. van de overige gemeentelijke interne kosten voor zover die rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het exploitatiegebied ter hoogte van € [redacted],--, onbelast (zegge [redacted] euro). Laatstgenoemd bedrag dient de Ontwikkelaar in vier gelijke termijnen van 25% hiervan te weten groot € [redacted] eurocent) te voldoen. De Ontwikkelaar ontvangt daartoe facturen van de Gemeente die respectievelijk dienen te worden voldaan uiterlijk:
   - twee weken na de ondertekening van deze anterieure overeenkomst;
   - twee maanden na de ondertekening van deze anterieure overeenkomst;
   - vier maanden na de ondertekening van deze anterieure overeenkomst;
   - zes maanden na de ondertekening van deze anterieure overeenkomst.
   4. kosten ten behoeve van het plaatsen van drie ondergrondse afvalcontainers nabij het exploitatiegebied ter hoogte van € [redacted],-- (zegge: [redacted] euro) excl. BTW.
c. In de in lid a omschreven exploitatiebijdrage zijn niet de kosten voor beantwoording van zienswijzen en de eventuele aanpassing van het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijzen opgenomen. De kosten voor het samenvatten, beantwoorden van de zienswijzen en het eventueel aanpassen van het bestemmingsplan bedragen per afzonderlijke zienswijze € [redacted]- (ex BTW) en worden separaat bij de Ontwikkelaar in rekening gebracht
d. De op basis van de legesverordening door de Ontwikkelaar verschuldigde (bouw) leges zijn niet in de lid a omschreven exploitatiebijdrage opgenomen.
e. De in lid a, b en c bedoelde bijdrage(n) (dient/ dienen) uiterlijk per op de door hiertoe door de gemeente toe te zenden factuur aangegeven verschuldigdheidsdatum te zijn voldaan. Bij te late betaling van een bijdrage, geheel of gedeeltelijk, is de Ontwikkelaar aan de Gemeente de wettelijke handelsrente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de verschuldigdheidsdatum tot aan de dag van betaling.

Artikel 9 – Planschade

a. De Ontwikkelaar verplicht zich om aan de Gemeente het totale bedrag, inclusief wettelijke rente, aan planschade, zoals omschreven in artikel 6.1 Wro, te compenseren dat voor vergoeding in aanmerking komt en dat voortvloeit uit de herontwikkeling van het exploitatiegebied.
b. Aanvragen voor een tegemoetkoming in planschade die voortvloeien uit het project neemt de Gemeente in behandeling conform de vigerende Gemeentelijke procedureregeling voor tegemoetkoming in planschade.
c. De Gemeente besluit over de aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade met inachtneming van het daartoe opgestelde eindadvies van de adviseur. Indien de Gemeente een tegemoetkoming in planschade heeft vastgesteld en uitgekeerd, zal de Ontwikkelaar het alsdan uitgekeerde bedrag op eerste schriftelijke verzoek van de Gemeente aan de Gemeente vergoeden.
d. Als degene die een aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade heeft ingediend een oordeel van de rechter vraagt, dan is dat oordeel, wanneer het onherroepelijk is geworden voor partijen bindend.
e. Het staat de Ontwikkelaar vrij om met degene die een aanvraag voor tegemoetkoming in planschade heeft ingediend te onderhandelen over een minnelijke regeling. Komt de Ontwikkelaar met de aanvrager tot overeenstemming dan betaalt de Ontwikkelaar het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de aanvrager.
f. Partijen onderkennen het risico dat een aanvrager, ondanks de in lid e genoemde overeenstemming, alsnog een aanvraag voor tegemoetkoming in planschade indient. Indien en voor zover de Gemeente gehouden is alsnog een tegemoetkoming in planschade uit te keren aan aanvrager, dan is de Ontwikkelaar eraan gehouden deze tegemoetkoming te vergoeden aan de Gemeente.

Artikel 10 – Zekerheidstelling

a. De Ontwikkelaar zal tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst een onvoorwaardelijke bankgarantie ter grootte van € [redacted] -- (zegge: [redacted] euro) doen stellen door een door de Gemeente aanvaarde en erkende Nederlandse bankinstelling. De bankgarantie dient de ongeclausuleerde bepaling te bevatten, dat wanneer de Ontwikkelaar niet aan zijn (betalings)veplichting voldoet, ongeacht of er sprake is van faillissement en/of van surséance van betaling, de bank op eerste schriftelijke verzoek van de Gemeente en op enkele mededeling van de Gemeente het door de Gemeente geclaimde bedrag tot maximaal het in de bankgarantie genoemde bedrag aan de Gemeente zal voldoen. De bankgarantie dient te gelden tot de Ontwikkelaar aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan. De bankgarantie dient uiterlijk 14 dagen na ondertekening van deze overeenkomst aan de Gemeente ter hand gesteld te worden. Nadat het openbaar gebied/eventuele schade ten gevolge van de uitvoering van het project [redacted] aan gemeente eigendom naar het oordeel van de Gemeente naar behoren werd hersteld kan de bankgarantie worden verminderd naar een bedrag ter grootte van € [redacted] ,-- (zegge: [redacted] euro) tot ten minste 5 jaar na het onherroepelijk worden van het planologisch besluit ter

zake het Exploitatiegebied. Een concept van de bankgarantie zal vooraf ter beoordeling aan de Gemeente worden toegezonden.

Artikel 11 – Planning

a. Tussen partijen zal ten behoeve van de **planuitvoering** een planning voor het project worden overeengekomen die na gereedkomen en goedkeuring door partijen als bijlage 7 aan deze overeenkomst zal worden toegevoegd. Bij het opstellen van de planning zal de Ontwikkelaar overleg plegen met alle betrokken Gemeentelijke en andere overheidsinstanties, de nutsbedrijven, de telecommunicatiebedrijven en de overige betrokkenen. Indien omstandigheden daartoe aanleiding geven, zal de planning in overleg worden aangepast. Na gereedkomen en goedkeuring door partijen van een dergelijke aanpassing, zal de aangepaste versie voor de oorspronkelijke in de plaats treden.
b. De planning legt op partijen een inspanningsverplichting -niet inhoudende een bouwplicht- om alle benodigde werkzaamheden binnen het daarin opgenomen tijdschema te (doen) verrichten, doch in ieder geval voor de daarin vastgelegde uiterste datum van realisering met inachtneming van eventuele wijzigingen van die datum als gevolg van bezwaar en beroepstermijnen, zulks om de voortgang te waarborgen en eventuele vertraging tot een minimum te beperken.

Artikel 12 – Overlegstructuur

a. Voor de begeleiding van de het project en de coördinatie tussen partijen, zal onder leiding van de gemeentelijk projectleider een **overleggroep** ingesteld worden.
b. In de Overleggroep hebben zitting vertegenwoordigers van de Gemeente en de Ontwikkelaar. De Overleggroep vergadert met een naar bevinding van zaken vast te stellen frequentie.
c. De overleggroep is niet bevoegd tot het verrichten van rechtshandelingen.
d. Partijen kunnen gezamenlijk de in lid a genoemde overlegstructuur aanpassen en desgewenst de projectcoördinatie namens hen door derden laten uitvoeren, in welk geval ook die derde(n) zitting hebben in de relevante overleggroepen.

Artikel 13 – Overdracht van rechten

Het is de Ontwikkelaar, niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De Gemeente zal haar toestemming slechts verlenen, indien de aspirant-rechtsopvolger zich uitdrukkelijk jegens de Gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe de Ontwikkelaar jegens de Gemeente gehouden is, zulks alsdan onder gelijke zekerheidsstelling, onverminderd het recht van de Gemeente om aan haar toestemming nog andere voorwaarden te verbinden. Deze bepaling geldt als een beding met goederenrechtelijke werking zoals bedoeld in artikel 3:83 lid 2 BW.

Datum 22 september 2021
Ons kenmerk ZWVG-210922-NS

Artikel 14 – Ontbinding overeenkomst

a. Partijen hebben het recht om deze overeenkomst schriftelijk bij aangetekend schrijven te ontbinden met inachtneming van een termijn van vier weken, in de volgende gevallen:
   1. De Ontwikkelaar stemt niet in met het door het College van B&W goedgekeurde ontwerp bestemmingsplan en partijen komen niet alsnog tot overeenstemming hierover.
   2. Het College van B&W stemt niet in met het door de Ontwikkelaar opgestelde ontwerp bestemmingsplan en partijen komen niet alsnog tot overeenstemming hierover.
   3. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt door de gemeenteraad geweigerd of niet vastgesteld voor 31 december 2022 of het bestemmingsplan wordt niet onherroepelijk uiterlijk op 31 december 2024.
   4. Partijen bereiken geen overeenstemming over de bestekken en tekeningen voor de inrichting van de openbare ruimte.
   5. Het is onmogelijk gebleken om de voor het project benodigde vergunningen van hogere overheden te verkrijgen.
   6. Wanneer zich de situatie voordoet dat de in deze overeenkomst opgenomen bepalingen strijdig zijn met de latere besluitvorming, andere publiekrechtelijke besluiten en uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen.
   7. Er doen zich andere, buiten de invloedsfeer van partijen gelegen omstandigheden voor die uitvoering van het project onmogelijk maken.

b. In geval van ontbinding op een of meer van de aangeduide gronden is geen van partijen jegens de andere partij schadeplichtig. De Ontwikkelaar is aan de gemeente wel een evenredig gedeelte van de exploitatiebijdrage verschuldigd, berekend op basis van de werkzaamheden die de gemeente al heeft verricht en de kosten die zij al heeft gemaakt.

Artikel 15 – Publicatie en ter inzage legging

De Ontwikkelaar is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro binnen twee weken na sluiting van deze overeenkomst kennis zal geven van deze overeenkomst en op grond van artikel 6.2.12 Bro een zakelijke beschrijving van de inhoud van deze overeenkomst ter inzage zal leggen. Deze zakelijke beschrijving zal bestaan uit de naam van de wederpartij(en) van de Gemeente, vermelding van de (kadastrale percelen) waar de overeenkomst betrekking op heeft, de **locatie-eisen**, het bouwprogramma en vermelding van de datum van de overeenkomst. Tevens is de Ontwikkelaar zich ervan bewust dat de Gemeente op basis van een verzoek dan wel uitspraak op grond van de Wet openbaarheid bestuur eraan gehouden kan zijn informatie te verstrekken aan derden.

Datum 22 september 2021
Ons kenmerk ZWVG-210922-NS

Artikel 16 – Hoofdelijkheid
Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als de Ontwikkelaar hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens de Gemeente aansprakelijk voor alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verbintenissen.

Artikel 17 – Geschillen
Alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, nadat minnelijk overleg niet heeft geleid tot beslechting van het geschil, worden voorgelegd aan rechtbank Overijssel, locatie Zwolle.

Artikel 18 – Bijlagen
De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkomen daarvan. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd voor zover dat nog niet is geschied en voor zover de bijlagen bij het aangaan van deze overeenkomst al gereed zijn. Bij strijdigheid tussen de bijlagen en de overeenkomst prevaleert de overeenkomst. De bijlagen zijn onderling gelijk in rang.

Bijlage 1.	Exploitatiegebied nr. P-147-[redacted] d.d. 17 maart 2020
Bijlage 2.	Planning d.d. 17 augustus 2021
Bijlage 3.	Algemeen Programma van Eisen
Bijlage 4.	Stedelijk Ontwikkelingsplan d.d. 3 december 2020
Bijlage 5.	Verkooptekening 2020-52B d.d. 26 februari 2020
Bijlage 6.	Algemene Verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Zwolle 2012

Aldus in drievoud opgemaakt te Zwolle en getekend:

te Zwolle d.d. _____

De Gemeente Zwolle:

namens deze

_____
[redacted]

te _____ d.d._____

De Ontwikkelaar Slokker Zwolle Schuttevaer B.V.
namens deze

_____
[redacted]

perspectief

Zwolle

Datum 22 september 2021
Ons kenmerk ZWVG-210922-NS

te _____ d.d._____

De Ontwikkelaar Schuttevaer Zwolle B.V.

_____

mw. [redacted]

[redacted]

te _____ d.d._____

VOF Zwolle Schutteva[redacted]

[redacted] _____

[redacted] _____

CONCEPT

Disclaimer

Dit document dient enkel en alleen om een indruk te geven van een anterieure overeenkomst en welke zaken daarbij onder meer vastgelegd worden tussen de gemeente Zwolle en een initiatiefnemer/Ontwikkelaar. Afhankelijk van de situatie kunnen bepalingen gewijzigd, toegevoegd of geschrapt worden. De gemeente Zwolle behoudt zich daarbij het recht voor om de genoemde bepalingen inhoudelijk te wijzigen.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 6 juli 2017 16:15
Aan: [redacted]
Onderwerp: definitieve intentieovereenkomst
Bijlagen: 2017-100.pdf; 170706 intentieovereenkomst definitief versie 1.0.doc

Hoi,

Als bijlage de defintieve intentieovereenkomst inclusief bijlage 1. Daarbij de navolgende opmerkingen:

- Ovk staat nu op naam van Slokker Vastgoed B.V. als dat onverhoopt een andere contractspartij moet zijn dan je dat aanpassen (vakken heb ik geel gemaakt);
- Definitieve startnotitie heb ik niet, als die definitief is dan kan die als bijlage 2 toegevoegd worden. Graag dan in de ovk e.e.a. aanpassen m.b.t. datum notitie (indien nodig). Vlakken zijn ook geel gemaakt.

Normale procedure is dat na akkoord college eerste de wederpartij tekent en dan de burgemeester. Ik ben er na 31 juli weer en kan dat dan regelen. Mocht er onverhoopt veel haast zijn dan kan of [redacted] inspringen. Maar mijn gevoel zegt dat de ovk niet veel eerder terug is dan mijn vakantie.

Vanaf morgenmiddag ben ik drie weken afwezig.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
jurist vastgoed en grondzaken

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

Diezerpoort,

conceptvoorontwerp

nr. NL.IMRO.0193.BP20019-0001

Afdeling Ruimtelijke Planvorming

Stadskantoor

Postbus 10007
8000 GA Zwolle
postbus@zwolle.nl

www.zwolle.nl

Opdrachtgever

Opdrachtnemer ECR

Publicatieversie: NL.IMRO.0193.BP20019-0001

Datum: 11 oktober 2019

Inhoudsopgave

TOELICHTING **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **6**
1.1 Aanleiding 6
1.2 Plangebied 6
1.3 Geldende bestemmingsplannen 6

Hoofdstuk 2 Beleidskader **7**
2.1 Inleiding 7
2.2 Ruimtelijk beleid 7
2.2.1 Rijksbeleid 7
2.2.2 Provinciaal beleid 8
2.2.3 Gemeentelijk beleid 11
2.3 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid 13
2.4 Verkeersbeleid 14
2.5 Groenbeleid 14
2.6 Waterbeleid 15
2.7 Volkshuisvestingsbeleid 16
2.8 Economisch beleid 17
2.9 Coffeeshopbeleid 17
2.10 Prostitutiebeleid 17
2.11 Milieubeleid 17

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving **18**
3.1 Stedenbouw 18
3.1.1 Huidige situatie 18
3.1.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 18
3.2 Archeologie 18
3.2.1 Huidige situatie 18
3.2.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 18
3.3 Cultuurhistorie 18
3.3.1 Huidige situatie 18
3.3.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 18
3.4 Verkeer 18
3.4.1 Huidige situatie 18
3.4.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 18
3.5 Natuur 19
3.5.1 Huidige situatie 19
3.5.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 19
3.6 Water 19
3.6.1 Huidige situatie 19
3.6.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 19
3.7 Wonen 19
3.7.1 Huidige situatie 19
3.7.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 20
3.8 Voorzieningen 20
3.8.1 Centrum 20
3.8.2 Sport & recreatie 20
3.8.3 Maatschappelijk 20
3.8.4 Commercieel 20

3.9 Milieu 20
3.9.1 Geluid 20
3.9.2 Bedrijvigheid (Wet milieubeheer) 20
3.9.3 Trillingen 20
3.9.4 Luchtkwaliteit 20
3.9.5 Geur 20
3.9.6 Bodemkwaliteit 20
3.9.7 Verzuring 20
3.9.8 Externe veiligheid 20
3.9.9 Afval 21
3.9.10 Kabels, leidingen en straalpaden 21
3.10 Duurzaamheid 21

Hoofdstuk 4 Juridische aspecten 22
4.1 Inleiding 22
4.2 Inleidende regels 26
4.3 Bestemmingsregels 26
4.4 Algemene regels 30
4.5 Overgangs- en slotregels 30
4.6 Bijlagen 31
4.7 Handboek 31

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid 32
5.1 Economische uitvoerbaarheid 32
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 32
5.2.1 Overleg met de buurt 32
5.2.2 Uitkomsten overleg 32

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

1.2 Plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

2.2 Ruimtelijk beleid

2.2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur (hierna: SVIR) vastgesteld. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. De SVIR geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Die ambitie is vertaald in doelen voor de middellange termijn tot 2028.

Uitgangspunt van de SVIR is decentraal wat kan, centraal wat moet. Bij het bepalen van wat centraal moet, zijn slechts 13 rijksbelangen omschreven. Een rijksverantwoordelijkheid is slechts dan aan de orde, als:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, of;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, of;
- het een onderwerp betreft dat provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Conclusie

Er is bij het plan wel/geen sprake van rijksbelangen, waardoor de conclusie is dat het plan wel/niet in strijd is met het rijksbeleid.

2.2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Of bij een bovengenoemde voorziening sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. In de uitspraak van 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 is bepaald dat woningbouwplannen met een omvang vanaf 12 woningen als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien, terwijl in de uitspraak van de Afdeling van 16 september 2015:ECLI:NBL:RVS:2015:2921 een plan van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling werd gezien vanwege de beperkte omvang.

Dit betekent dat er wel/geen sprake is een woningbouwlocatie, welke aan te merken is als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is de ladder van duurzame verstedelijking wel/niet van toepassing.

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

afgewogen.

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

Tenslotte moet worden gemotiveerd, indien de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is buiten het bestaand stedelijk gebied, waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied en afstemming

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

De provincie Overijssel heeft eind 2014 een regionale woonvisie West Overijssel vastgesteld. Ter uitvoering hiervan is in 2015 het Regionale Woonprogrammering (RWP West-Overijssel, 7 december 2015) opgesteld. Het doel hiervan is om tot een betere balans van vraag en aanbod op de woningmarkt te komen, kwantitatief en kwalitatief, waarbij iedere gemeente bouwt voor de lokale behoefte. In dit document - RWP West-Overijssel (Regionale Woon Programmering) - zijn afspraken gemaakt over woonregio's en nadere afspraken over aantallen woningen en afstemming met de regio. De gemeenten en de provincie hebben op 27 januari 2016 de samenwerkingsovereenkomst getekend. Het RWP West-Overijssel wordt tweejaarlijks geactualiseerd. In 2017 zijn de regionale woonafspraken op basis van nieuwe huishoudprognoses geactualiseerd en in mei 2017 bestuurlijk vastgesteld.

De gemeenten in West-Overijssel hebben de hoofdafspraak gemaakt dat iedere gemeente maximaal 100% van de eigen vraag naar woningen als harde plancapaciteit beschikbaar maakt. Dat is in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking en de visie van provincie.

Voor Zwolle is de woningbehoefte in de periode 2017-2027 circa 5500 - 6000 woningen. De harde plancapaciteit (inclusief de gebieden met uitwerkingsplicht) is opnieuw geïnventariseerd en komt voor Zwolle uit op ruim 70% van de behoefte (peildatum 1 januari 2017). Daarmee is er een resterende actuele behoefte van 30% wat neerkomt op circa 1500-2000 woningen. Dit biedt voldoende ruimte voor verdere ontwikkeling van de stad door inbreidings- en transformatieplannen en de afbouw van Stadshagen.

OPTIONËLE TEKST ALS SPRAKE IS VAN WONINGBOUW STADSHAGEN:

Stadshagen is in zijn totaliteit opgenomen als harde plancapaciteit. Voor de diverse deelgebieden wordt een uitwerkingsplan opgesteld.

M.b.t het Reevediep is voor Kampen en Zwolle een aparte tekst opgenomen:

De gemeenten Kampen, Zwolle en provincie Overijssel hebben de afspraak gemaakt om op deze locatie maximaal 600 woningen te realiseren in de periode 2017-2027 in een kwalitatief onderscheidend plan dat een verrijking vormt voor de regionale woningmarkt en past binnen de regionale woonprogrammering. Van de 600 woningen komen er 350 voor rekening van de Kampense woonbehoefte, 160 woningen worden eenmalig door de gemeente Zwolle bijgedragen. De overige 90 woningen komen van buiten de regio vanwege het unieke woonmilieu. Hiervoor zijn bestuurlijke afspraken gemaakt ondertekend op 28 februari 2017.

2.2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening provincie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel van 1 mei 2017 geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel weer. Hierin worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving. De

Omgevingsvisie is onder andere een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. De Omgevingsvisie is op 12 april 2017 vastgesteld en op 1 mei 2017 in werking getreden.

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel.

De ambities in het kader van duurzaamheid zijn: klimaatbestendigheid, het realiseren van een duurzame energiehuishouding, het sluiten van kringlopen (circulaire economie) en het beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur.

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit wordt ingezet op het vergroten van de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is daarbij van belang, waarbij een vitaal en samenhangend stelsel van gebieden met een hoge natuur- en waterkwaliteit wordt ontwikkeld. Ook de ontwikkeling van een continu en beleefbaar watersysteem, het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen en het contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken, zijn ambities op het gebied van ruimtelijke kwaliteit. Het zorgvuldig inpassen van nieuwe initiatieven heeft als doel om de samenhang in en de identiteit van een gebied te versterken en nieuwe kwaliteiten te laten ontstaan. Een zichtbaar en beleefbaar landschap en het behouden en waar mogelijk verbreden van het bestaande aanbod aan woon-, werk- en mixmilieu's betreffen ruimtelijke kwaliteitsambities.

De ambitie van de provincie Overijssel is dat elk project bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving en dat nieuwe initiatieven worden verbonden met bestaande kwaliteiten. De Catalogus Gebiedskenmerken, die per gebiedstype beschrijft welke kwaliteiten behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden, is daarbij een instrument om te sturen op ruimtelijke kwaliteit. Ten aanzien van sociale kwaliteit is het koesteren en het gebruik maken van 'noaberschap' de ambitie, evenals het stimuleren van culturele identiteit van de provincie Overijssel, zowel lokaal als regionaal. Duurzame ontwikkeling van cultureel erfgoed (bijv. herbestemmen/hergebruik monumenten en karakteristieke bebouwing) hoort hier bij. Het realiseren van sociale kwaliteit wordt gedaan door het actief betrekken van bewoners bij projecten en het bieden van ruimte aan initiatieven van onderop.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel 2017. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2017 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor

externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingszones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Ontwikkelingsperspectieven

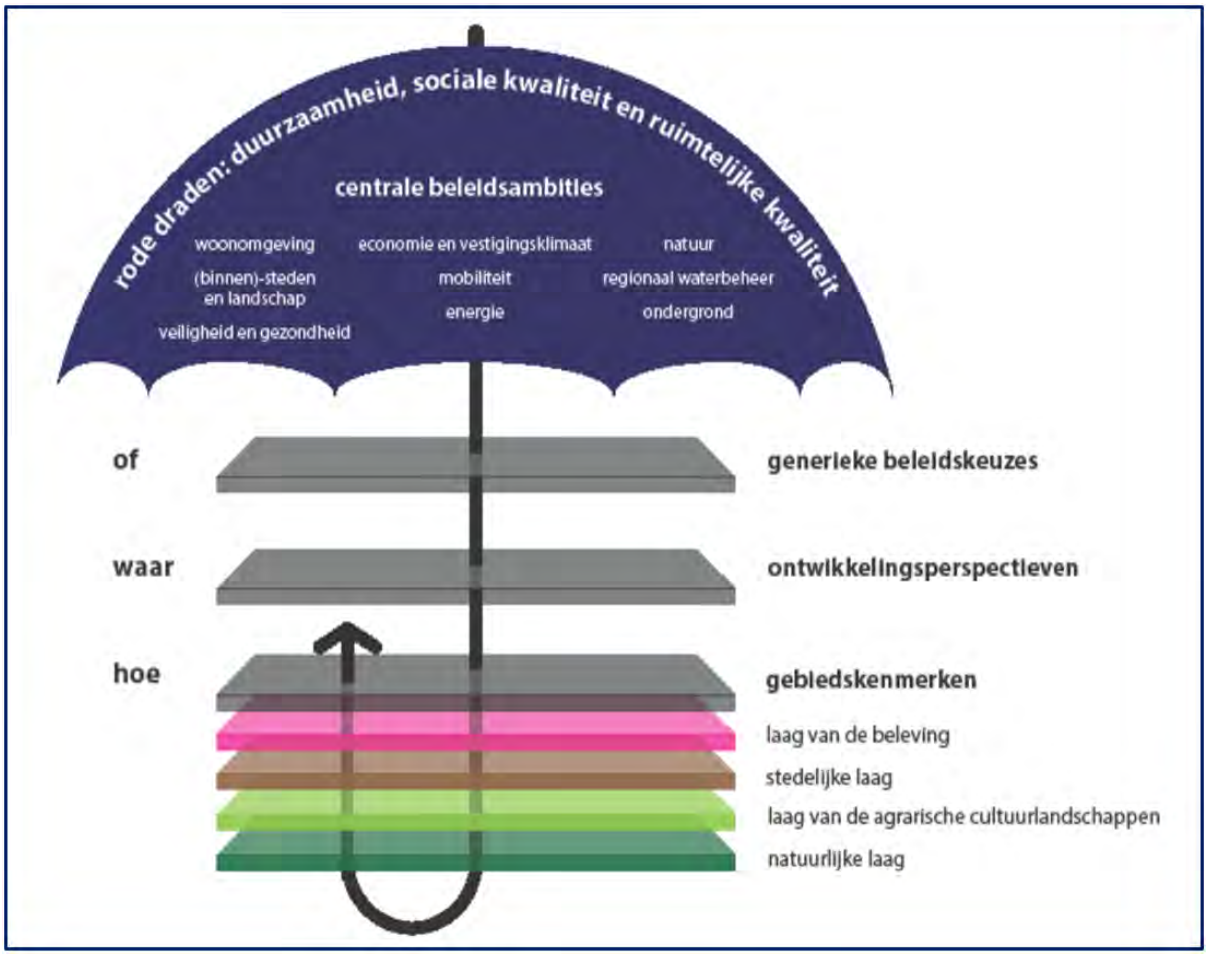
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

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



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2017 (Bron: Provincie Overijssel)

Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel 2017

Indien het initiatief, XXXXX, wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

Generieke beleidskeuzes

Of een ontwikkeling nodig of mogelijk is, wordt bepaald op basis van generieke beleidskeuzes.

Per initiatief invullen.....

Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In dit geval zijn de ontwikkelingsperspectieven XXXXXXX van belang.

Per initiatief invullen.....

Gebiedskenmerken

Per initiatief invullen.....

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten planologische wijziging overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

2.2.3 Gemeentelijk beleid

2.2.3.1 Structuurplan Zwolle 2020

Het structuurplan dat op 16 juni 2008 door de raad is vastgesteld geeft de gemeentelijke visie op de gewenste sociale, economische en ruimtelijke structuur in 2020 weer. Het Structuurplan verwoordt niet alleen een kwantitatieve opgave, maar heel nadrukkelijk ook een kwalitatieve opgave. De visie wordt uiteengerafeld in programma's voor de verschillende beleidsterreinen. De globale visies op de toekomstige sociale, economische en ruimtelijke structuur zijn uitgewerkt tot de kern van het structuurplan: de plankaart met een beschrijving in hoofdlijnen van de meest gewenste ontwikkelingen voor de komende vijftien jaar. De plankaart geeft zo een integraal beeld van de beoogde functies van stad en ommeland tot 2020.

Op de kaart van het structuurplan is de ontwikkeling aangemerkt als …….. Daarmee kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling passend is in het structuurplan……..

Naast het vigerende structuurplan Zwolle 2020, wordt inmiddels hard gewerkt aan het opstellen van een omgevingsvisie ter voorbereiding op de komst van de Omgevingswet.

Het college heeft inmiddels op 29 juni 2017 deel 1 van de omgevingsvisie “Mijn Zwolle van morgen” vastgesteld. De raad zal naar verwachting in november met deel 1 van de omgevingsvisie instemmen. Deel 1 is “slechts” een document op hoofdlijnen, waarin, met aandacht voor de strategische opgaven, de verschillende ambities op integrale wijze worden samengebracht. Het document geeft op hoofdlijnen richting aan de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in de toekomst, maar dient in een opvolgend document, omgevingsvisie deel 2, nader te worden uitgewerkt. Dan kunnen ook keuzes gemaakt worden op

gebiedsniveau. Dat betekent dat het Structuurplan 2020 zijn status als structuurvisie, zoals bedoeld onder de huidige Wet ruimtelijke ordening, voor het grootste deel behoudt. Het document kan pas vervallen, nadat de volledige omgevingsvisie (deel 2) zal zijn vastgesteld.

Als onderlegger voor de omgevingsvisie geldt onder meer de Woonvisie van de gemeente Zwolle, waarin een richtinggevend kader is neergelegd voor de wijze waarop wij tot keuzes willen komen ten aanzien van woningbouw, waarbij de behoefte enerzijds en de belangen vanuit de kwaliteit van de centrumstad anderzijds van belang zijn en waarbij tevens voldoende ruimte wordt gegeven aan woonpartners en andere initiatiefnemers.

Deze ontwikkeling past/past niet binnen de hoofdlijnen en ambities uit de omgevingsvisie deel 1.

2.2.3.2 Gemeentelijke Woonvisie 2017-2027

De Zwolse woonvisie: 'Ruimte voor Wonen 2017 – 2027'. is vastgesteld door de raad op 8 mei 2017. In het kort komt de woonvisie op het volgende neer: Zwolle groeit. Dat komt onder meer doordat Zwolle een jonge stad is met een sterke geboortegroei. Daarnaast komen mensen heel gericht naar Zwolle, omdat het goed wonen, werken en leven is in Zwolle. Vanuit deze groei wil Zwolle haar sterke regiofunctie behouden en zich als centrumstad verder ontwikkelen. Dat betekent goed nadenken over de plek, de woonvorm en de doelgroep en ons bewust zijn van leefomgeving en woonmilieu. Ruimte voor Wonen betekent bij het maken van keuzes voor woonmilieus rekening houden met het water dat Zwolle omringt en vormt; onze waardevolle blauw/groenstructuur die we als aantrekkelijke woonomgeving beter kunnen benutten. Het betekent ook ruimte geven aan (particuliere) initiatieven die zorgen voor variatie in nieuwe, duurzame woonconcepten. Bijvoorbeeld met (collectief) particuliere vormen van zelfbouw, CPO, duurzame (energie)initiatieven of nieuwe woonzorgconcepten die langer zelfstandig wonen mogelijk maken. Vernieuwing kan ook door transformatie van kantoren of ander vastgoed, waarbij functiemenging (wonen, werken, recreëren) en diversiteit in woontypen gewenst zijn. Daarbij zijn natuurlijke wijkvernieuwing en toekomstbestendige wijken met goede voorzieningen belangrijke uitgangspunten.

De belangrijke trends en ontwikkelingen, die van invloed zijn op de woningvraag zijn:

- Het aantal huishoudens in Zwolle neemt sterk toe: van 57.276 huishoudens in 2016 tot 64.741 in 2040. Ook onder nieuwe vestigers is Zwolle populair. De actuele woningbehoefte die op basis van actuele huishoudprognoses (CBS en Primos) is opgenomen bedraagt 5500 – 6000 nieuwe woningen in de periode 2017 tot 2027 (dus 550 – 600 per jaar).
- Zwolle is een jonge stad: 85% van de inwoners is jonger dan 65 en 22% is jonger dan 18. Het aantal kinderen en jongeren groeit nog en daarmee blijft er vraag naar eengezinswoningen.
- Het aantal 65 plussers neemt toe: in 2030 zijn er 44% meer 65 plussers ten opzichte van 2016. De vergrijzing en langer zelfstandig wonen vergt de komende jaren extra aandacht.
- Het aantal een- en tweepersoonshuishoudens neemt aanzienlijk toe en daarmee de vraag naar kleinere woningen (tot 3 kamers).
- Starters en jongere huishoudens zijn onder de woningzoekenden oververtegenwoordigd. Daarnaast is er woningdruk door de uitstroom uit beschermd wonen en van statushouders.
- De vraag naar vrije sector huur en woningen (huur en koop) in het goedkope segment is relatief groot.

De nieuwe woonvisie beschrijft een toekomstbestendig, vernieuwend en duurzaam woonbeleid. Dat betekent aandacht voor verstedelijking en transformatie: 3000 woningen moeten binnenstedelijk worden gebouwd. De andere 3000 komen in Stadshagen. In het woningbouwprogramma gaan we uit van een verdeling 30% goedkoop, 40% midden en 30% duur segment (zie onderstaande tabel), waarbij doelgroep- en functiemenging (wonen, werken, zorgen) wenselijk is.

	koop	huur
goedkoop	tot € [redacted]	tot € [redacted]
middelduur	€ [redacted] - [redacted]	€ [redacted] - [redacted]

duur	vanaf € [redacted]	vanaf € [redacted]

1 Prijspeil 2016 liberalisatiegrens (€ [redacted] exacte huur)

Vanuit het woningbouwprogramma is de omslag gemaakt naar kwalitatief programmeren en stimuleren zodat vanuit de kracht van de locatie en met de nodige flexibiliteit kan worden ingespeeld op de marktvraag. De gemeente schrijft niet vooraf in detail voor welke woningen, waar en wanneer gebouwd moeten worden. Maar vanuit haar publieke rol toetst de gemeente de plannen op ruimtelijke kwaliteit en het ontstaan van een mix van producten en woningtypen.

Deze ontwikkeling past/past niet binnen de hoofdlijnen en ambities uit de woonvisie 2017-2027

2.2.3.3 Conclusie

Gelet ook op hetgeen is opgemerkt in de paragraaf ten aanzien van de behoefte-onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking, kan de conclusie worden getrokken dat het plan in overeenstemming is met het volkshuisvestingsbeleid.

2.3 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid

Archeologisch beleid

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

Als uitwerking van deze wet heeft de gemeenteraad op 18 augustus 2008 besloten het archeologiebeleid gemeente Zwolle vast te stellen. Het beleid is uitgewerkt aan de hand van een viertal kernbegrippen: kenbaarheid, verankering, betaling en kwaliteit. Centraal thema daarbij is dat de archeologische waarden waar nodig worden beschermd, zonder dat er meer maatschappelijke lasten in het leven worden geroepen dan noodzakelijk zijn. Het archeologiebeleid Zwolle bevat onder andere de Archeologische Waarderingskaart Zwolle (welke gebieden hebben een hoge archeologische waarde), kaders wanneer en hoe archeologisch waardevolle gebieden in het bestemmingsplan worden bestemd met een dubbelbestemming en de Lokale Onderzoeksagenda Archeologie Zwolle (archeologische onderzoeksthema's).

Cultuurhistorisch beleid

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

Het Zwolse beleid zoals verwoord in de vastgestelde beleidsnota voor het Zwols monumenten- en archeologiebeleid (Dynamiek van Oud & Nieuw, 2000) is gericht op de instandhouding van historisch waardevolle objecten, complexen, openbare ruimte en stedenbouwkundige en landschappelijke structuren.

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

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het archeologisch en cultuurhistorisch beleid. Het plan wijkt af van het archeologisch en cultuurhistorisch beleid maar is gerechtvaardigd doordat ....

2.4 Verkeersbeleid

Mobiliteitsvisie

Het op dit moment vigerende Zwolse mobiliteitsbeleid vloeit voort uit het rijks – en provinciaal beleid en is verwoord in de Mobiliteitsvisie. De Mobiliteitsvisie is door de gemeenteraad vastgesteld op 16 december 2019.

In de mobiliteitsvisie komt naar voren dat de verdere groei van de mobiliteit niet zondermeer opgevangen wordt door de mobiliteitsvraag te faciliteren met nieuwe infrastructuur. En dat de ambitie is voornamelijk te investeren in een bereikbaar en toegankelijk Zwolle, waarbij mobiliteit gaat bijdragen aan andere Zwolse doelstellingen. Van economische groei tot de woningbouwopgave; van klimaat neutrale gemeente tot gezonde en vitale wijken.

De ambitie is dat we ervoor zorgen dat Zwolle ook in de toekomst goed bereikbaar is door fietsen, lopen en reizen met het openbaar vervoer te stimuleren én door het autogebruik beter te spreiden. Alleen met al deze maatregelen kunnen we de knelpunten in het Zwolse verkeer voldoende wegnemen om de verwachte groei van verkeersdeelnemers op te vangen en Zwolle bereikbaar, veilig en leefbaar te houden.

Zwolle heeft een gunstige positie qua ontwikkeling. In de na te streven doelen op het gebied van duurzaamheid, milieu, bereikbaarheid, economische groei, leefbaarheid en dergelijke is het daarom noodzakelijk om prioriteiten te stellen. Zwolle wil de kwaliteiten als bereikbare en gezonde stad vasthouden door, naast de noodzakelijke uitbreiding van de infrastructuur, de samenleving te mobiliseren om de groeiende vraag naar mobiliteit om te buigen in een duurzame richting.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het verkeersbeleid. Het plan wijkt af van het verkeersbeleid maar is gerechtvaardigd doordat ....

2.5 Groenbeleid

Groenbeleidsplan en Structuurplan 2020

Het Groenbeleidsplan, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 maart 1998, geeft aan dat de hoofdgroenstructuur stevig genoeg moet zijn om duurzaam in stand te worden gehouden. Het groen zal meerdere functies vervullen, zal natuurwaarden in zich bergen en duidelijk herkenbaar zijn in de stad. Het netwerk van groene dragers in het Structuurplan 2020 is grotendeels afgeleid van het Groenbeleidsplan en aangevuld met nieuw structuurgroen dat voor de periode tot 2020 op het programma staat. Buurtgroen staat niet zelfstandig op de plankaart van het Structuurplan. Wel vormt het een onlosmakelijk onderdeel van de ruimtelijke opzet en inrichting van woon- en werkmilieus.

Bomenverordening en Groene Kaart

Voor de bomen geldt de in 2013 vastgestelde Bomenverordening.

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

Bomen die, vanwege ouderdom, omvang, soort of andere redenen bijzonder zijn, staan op de Groene Kaart

aangegeven als bijzondere boom. Voor deze bomen geldt dat ze in principe niet gekapt mogen worden, tenzij daarvoor een uitzonderlijke reden is. Dit verbod geldt voor alle bijzondere bomen, ongeacht de locatie op de Groene Kaart, de stamomvang van de boom en de perceelsgrootte van het perceel waarop de bijzondere boom staat. Het basisprincipe is dat bij kap van bomen herplant plaats vindt; voor iedere gekapte boom een nieuwe boom. Wanneer er geen mogelijkheden zijn voor (voldoende) herplant, moet financiële compensatie plaatsvinden.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het groenbeleid. Het plan wijkt af van het groenbeleid maar is gerechtvaardigd doordat ....

2.6 Waterbeleid

Europees en nationaal beleid

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

Europese Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 op orde is. In dat jaar moet het oppervlaktewater voldoen aan normen voor bepaalde chemische stoffen (waaronder de zogeheten prioritaire (gevaarlijke) stoffen). Worden die normen gehaald, dan spreken we van 'een goede chemische toestand'. Daarnaast moet het oppervlaktewater goed zijn voor een gevarieerde planten- en dierenwereld. Is dat het geval, dan heet dat “een goede ecologische toestand”. Hieronder valt ook een groot aantal andere chemische stoffen dan de hierboven al genoemde prioritaire (gevaarlijke) stoffen.

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

In de geldende Europese richtlijnen en de EU richtlijn Prioritaire Stoffen staat precies omschreven wat een goede chemische toestand voor oppervlaktewater is. De ecologische doelstellingen stellen de lidstaten onderling vast in zogeheten (internationale) stroomgebiedbeheersplannen. Voor verschillende typen wateren gelden verschillende ecologische doelstellingen. In een plas leven bijvoorbeeld andere planten- en dierensoorten dan in kustwater. Daarom verschillen de ecologische doelen per watertype. De chemische normen zijn bij ieder water ongeveer hetzelfde, met uitzondering van de nutriënten. Daarvoor geldt weer wel een benadering die per watertype kan verschillen.

Waterbeheer 21e eeuw

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

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

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

Deltawet

Het doel van de Deltawet, aangenomen op 28 juni 2011, is ons land nu en in de toekomst beschermen tegen hoogwater en de zoetwatervoorziening op orde houden.

De afgelopen eeuw is de zeespiegel gestegen, de bodem gedaald en het is warmer geworden. Dat zet door, blijkt uit de cijfers van het KNMI. Hevigere weersomstandigheden, zoals meer regen en periodes van droogte, zijn zaken om rekening mee te houden. Het Deltaprogramma is er om de huidige veiligheid op orde te krijgen en ervoor te zorgen dat ons land is voorbereid op de toekomst. En om daarbij de juiste maatregelen te nemen voor een veilig en aantrekkelijk Nederland met voldoende zoetwater. Deze zaken worden opgepakt door het hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP) Stadsdijken Zwolle. In het Deltaprogramma werken het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen samen met maatschappelijke organisaties, bedrijfsleven en kennisinstituten. Dit gebeurt onder regie van de Deltacommissaris, waarvan de staatssecretaris van Infrastructuur en Milieu de coördinerende bewindspersoon is.

Naast de lopende programma's, zoals Ruimte voor de Rivier, Maaswerken, Zwakke Schakels Kust en HWBP, staan in het Deltaprogramma vijf deltabeslissingen centraal. Deze beslissingen gaan over de normen van onze belangrijkste dijken en andere waterkeringen en de strategieën voor onze waterveiligheid, over de beschikbaarheid en verdeling van zoetwater, over het peil van het IJsselmeer, over de manier waarop gebieden veilig kunnen blijven zonder aan economische waarde in te boeten en over hoe bij het bouwen van buurten en wijken rekening kan worden gehouden met water. In 2014 zijn de deltabeslissingen in de Tweede Kamer besproken.

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

Waterschapsbeleid
Het algemene beleid van Waterschap Drents Overijsselse Delta is verwoord in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, de Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Het beleid van het waterschap sluit nauw aan bij de uitgangspunten van WB21. In 2007 is de nota "Leven met Water in stedelijk gebied" vastgesteld. Deze nota beschrijft de voor het waterschap gewenste situatie in bestaand en nieuw stedelijk gebied. Om deze situatie te bereiken heeft het waterschap in 2015 het beheer en onderhoud van deze wateren overgenomen van de gemeente Zwolle. Op watergangen van Waterschap Drents Overijsselse Delta is de keur van toepassing. In de keur is aangegeven wat wel en niet mag bij watergangen, waterkeringen en kernzones. Bijvoorbeeld regels voor bouwwerken op of langs watergangen. De genoemde beleidsdocumenten liggen ter inzage op het hoofdkantoor van Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de website: www.wdodelta.nl.

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

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het waterbeleid. Het plan wijkt af van het waterbeleid maar is gerechtvaardigd doordat ....

2.7 Volkshuisvestingsbeleid

Woonvisie 2005-2020 en Woonagenda 2013-2017

Het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid, waaronder de woningbouw, is vastgelegd in de Woonvisie 2005-2020 (vastgesteld raad april 2005). De Woonvisie 2005-2020 geeft de gemeentelijke koers voor de

woningbouw in de komende jaren weer. Naast blijvende aandacht voor het realiseren van productieaantallen (bouwopgave) ligt de ambitie in een versterking van de woonmilieudifferentiatie waarbij wordt ingespeeld op de woonwensen vanuit de leefstijlprofielen.

Vanaf medio 2008, dus na de vaststelling van de Woonvisie, is de woningmarkt echter sterk teruggevallen als gevolg van de financiële en economische crisis. De wereld om ons heen is sindsdien ingrijpend gewijzigd, dit geldt ook voor de woningbouw. De raad heeft in december 2012 ingestemd met de gedachte dat het beleid minder programmerend moet zijn, en meer faciliterend. Tevens is besloten de verwachtingen omtrent de woningproductie in de komende vijf jaar te halveren tot gemiddeld 400 woningen per jaar, waarvan de helft op locaties in bestaand stedelijke gebied. Voor de jaren na 2017 zou van een iets hogere productie mogen worden uitgegaan.

Deze nieuwe inzichten zijn uitgewerkt in de Woonagenda 2013-2017 (vastgesteld raad juni 2013). In de Woonagenda is onder meer vastgelegd dat voor ontwikkelaars op woningbouwlocaties in beginsel programmatische vrijheid bestaat, maar dat de plannen worden beoordeeld op basis van de 'kleurenwaaier'. De kleurenwaaier heeft als toekomstbeeld: toevoeging sociale huurwoningen, geen grootschalige clustering van koopwoningen met matige kwaliteit, toevoeging van de vrije sector huurwoningen, toevoeging ruime en goede middeldure koopwoningen, realiseren bijzondere architectuur en/of woonmilieus, realiseren functiemenging, realiseren pauzewoningen.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het volkshuisvestingsbeleid. Het plan wijkt af van het volkshuisvestingsbeleid maar is gerechtvaardigd doordat ....

2.8 Economisch beleid

Beroep- en bedrijf aan huis

Beroep aan huis wordt toegestaan.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het economisch beleid.

2.9 Coffeeshopbeleid

Het Zwolse coffeeshopbeleid gaat, onder andere, uit van de handhaving van maximaal 5 te gedogen coffeeshops in Zwolle.

2.10 Prostitutiebeleid

Het Zwolse prostitutiebeleid gaat uit van een maximaal stelsel. Het maximum aantal seksinrichtingen is daarbij gesteld op 10 (inclusief escortbedrijven). Deze mogen zich alleen bevinden in het zogenaamde vestigingsgebied. Dit gebied bestaat uit het gebied binnen de stadsgrachten, enige uitvalswegen (Willemskade, [redacted], Pannekoekendijk, [redacted], [redacted], [redacted], Thomas à Kempisstraat tot de hoek Vechtstraat, Groot Wezenland, Assendor[redacted]straat tot Mo[redacted]), alsmede het gebied buiten de bebouwde kom.

2.11 Milieubeleid

....

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het milieubeleid. Het plan wijkt af van het milieubeleid maar is gerechtvaardigd doordat ....

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied omschreven. Daarnaast wordt een beschrijving gegeven van de uitgangspunten die gehanteerd zijn bij het maken van dit bestemmingsplan.

3.1 Stedenbouw

3.1.1 Huidige situatie

3.1.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

3.2 Archeologie

3.2.1 Huidige situatie

3.2.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

3.3 Cultuurhistorie

3.3.1 Huidige situatie

3.3.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

3.4 Verkeer

3.4.1 Huidige situatie

3.4.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

3.5 Natuur

3.5.1 Huidige situatie

3.5.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

3.5.2.1 Natuurbescherming

3.5.2.2 Flora en fauna

3.6 Water

3.6.1 Huidige situatie

3.6.1.1 Waterstructuur

3.6.1.2 Riolering

3.6.1.3 Ontwateringsdiepte

3.6.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

3.6.2.1 Waterstructuur

3.6.2.2 Riolering

3.6.2.3 Ontwateringsdiepte

3.6.2.4 Wateroverlast

3.6.2.5 Overstromingsrisico

3.6.2.6 Risico-inventarisatie

3.6.2.7 Maatregelen

3.6.2.8 Watertoets

3.7 Wonen

3.7.1 Huidige situatie

Op de locatie aan de ……..is in de huidige situatie een ……..

3.7.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Op de locatie worden ……. gerealiseerd met {AANTAL) {TYPE WONINGEN} . De doelgroep is…….. Het plan sluit aan bij de vraag naar ……..woningen in {WIJK)

3.8 Voorzieningen

3.8.1 Centrum

3.8.2 Sport & recreatie

3.8.3 Maatschappelijk

3.8.4 Commercieel

3.9 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op de milieuaspecten die van belang zijn bij het toekennen van bestemmingen. Tevens komt de ligging van kabels, leidingen en straalpaden aan bod.

3.9.1 Geluid

3.9.2 Bedrijvigheid (Wet milieubeheer)

3.9.3 Trillingen

3.9.4 Luchtkwaliteit

3.9.5 Geur

3.9.6 Bodemkwaliteit

3.9.7 Verzuring

3.9.8 Externe veiligheid

3.9.9 Afval

3.9.10 Kabels, leidingen en straalpaden

3.10 Duurzaamheid

Hoofdstuk 4 Juridische aspecten

4.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform het 'Handboek bestemmingsplannen Zwolle' versie 21. Dit handboek is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.
De regels zijn binnen de systematiek van de SVBP2012 aangepast aan de Zwolse situatie en uitgebreid met extra standaardbestemmingen, waaraan in Zwolle behoefte is. De regels van Diezerpoort, [redacted] zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied van het bestemmingsplan Diezerpoort, [redacted].

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- **Hoofdstuk 1 Inleidende regels;**
- **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;**
- **Hoofdstuk 3 Algemene regels;**
- **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.**

Gevolgd door de volgende bijlagen:

- **Bijlage 1 Lijst van afwijkend gebruik;**
- **Bijlage 2 Lijst met horecacategorieën;**
- **Bijlage 3 Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging;**
- **Bijlage 4 Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen;**
- **Bijlage 5 Lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren.**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels:

De inleidende regels zijn van algemene aard en bestaan uit de volgende regels:

Artikel 1 Begrippen;

Artikel 2 Wijze van meten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels:

Toelichting op de regels voor de enkelbestemmingen:

Het gehele plangebied is onderverdeeld in enkelbestemmingen. Dit in tegenstelling tot een bestemming die andere bestemmingen als dubbelbestemming overlapt. De dubbelbestemmingen behoeven niet in het gehele plangebied voor te komen.

Een enkelbestemming kan in het plangebied op één plaats, maar ook op meerdere plaatsen voorkomen. De bij deze bestemmingen behorende regels zijn per bestemming in een apart artikel ondergebracht.

Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt behoeft te worden.

De opbouw van een bestemmingsregel is als volgt:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;

3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Wijzigingsbevoegdheid.

Per bestemmingsonderdeel wordt hierna een korte toelichting wordt gegeven.

1. Bestemmingsomschrijving:

In de bestemmingsomschrijving wordt een nadere omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie wordt als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid wordt aangegeven door de zin 'met daaraan ondergeschikt'. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie in de bestemming. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel maar bevat ook inrichtingsaspecten.

2. Bouwregels:

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld.

Bij woningen wordt een onderscheid gemaakt tussen 'hoofdgebouwen', 'bijbehorende bouwwerken' en 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak'. Een 'bijbehorend bouwwerk' is een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak'. Deze definitie is gelijk aan de definitie in het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Voor de andere functies geldt dat er meestal geen sprake is van 'bijbehorende bouwwerken'. Bij deze functies wordt dan alleen gebruik gemaakt van de begrippen 'gebouwen' en 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde'.

De maatvoering waaraan een (hoofd)gebouw, bijbehorend bouwwerk c.q. bouwwerk, geen gebouw zijnde, dient te voldoen wordt in deze regel opgenomen. De maximum goothoogte en maximum bouwhoogte worden in meters weergegeven, de dakhelling in graden.

De hoogte van de gebouwen wordt op de kaart aangegeven, indien er geen uniforme hoogteregels voor de gehele bestemming van toepassing zijn. Dit wordt in de verbeelding op papier van het plan gedaan door middel van een symbool in de vorm van een rondje verdeeld in een matrix met 2 of 3 vlakken. Linksboven staat bijvoorbeeld de maximum goothoogte in meters vermeld, rechtsboven de maximum bouwhoogte in meters en onderaan staat zo nodig het maximum bebouwingspercentage aangegeven. Het symbool is gekoppeld aan het bouwvlak, of indien er geen bouwvlak aanwezig is, aan het bestemmingsvlak.

3. Nadere eisen:

Op grond van artikel 3.6, eerste lid onder d, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan in het bestemmingsplan worden bepaald dat door burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen worden gesteld. Het betreft hier nadere eisen ten behoeve van bepaalde doorgaans kwalitatief omschreven criteria, zoals stedenbouwkundig beeld, woonsituatie, en verkeersveiligheid. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden door het stellen van nadere eisen. De criteria zijn in de bepaling van nadere eisen zelf opgenomen.

De procedure voor het stellen van nadere eisen is in deze bestemmingsregels omschreven in Hoofdstuk 3 Algemene regels Artikel 15 Algemene procedureregels.

4. Afwijken van de bouwregels:

Op grond van artikel 3.6, eerste lid onder c, van de Wro kan in het bestemmingsplan worden bepaald dat bij een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan kan worden afgeweken. In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de bouwregels waarvan kan worden afgeweken. Een afwijkingsmogelijkheid van de bouwregels wordt alleen opgenomen, indien dit noodzakelijk wordt geacht in verband met het gewenste beleid en het een afwijking of verduidelijking betreft van de algemene afwijkingsregels. De criteria zijn in de

afwijkingsregel zelf opgenomen.

De procedure voor het afwijken van de bouwregels is omschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

5. Specifieke gebruiksregels:

In artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wabo wordt aangegeven dat het verboden is zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. Ter verduidelijking worden in een aantal bestemmingen in de specifieke gebruiksregels specifieke vormen van gebruik met name uitgesloten. Dit zijn gebruiksvormen, waarvan het op voorhand gewenst is aan te geven dat deze in ieder geval niet zijn toegestaan.

6. Afwijken van de gebruiksregels:

Bij specifieke gebruiksregels wordt in een aantal bestemmingen een daarop gerichte afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Bij zo'n specifieke afwijkingsbevoegdheid zijn ook hier de criteria opgenomen. Ook deze afwijkingsbevoegdheid is gebaseerd op artikel 3.6, eerste lid onder c, van de Wro

De procedure voor het afwijken van de gebruiksregels is omschreven in de Wabo.

7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

Door het opnemen van de eis voor een omgevingsvergunning overeenkomstig artikel 2.1, eerste lid onder b, van de Wabo, kunnen specifieke inrichtingsactiviteiten aan een omgevingsvergunning worden verbonden. Het betreft het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden. Het bouwen wordt niet aangemerkt als zo'n inrichtingsactiviteit. De eis voor een dergelijke omgevingsvergunning wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke waarde van de bestemming te bieden, zoals de landschappelijke of cultuurhistorische waarde. De eis voor deze omgevingsvergunning wordt met de criteria voor vergunningverlening in de bestemmingsregel opgenomen.

Dit betekent dat in die gevallen dat er gebouwd wordt, er niet ook nog een vergunning nodig is voor het uitvoeren van een werk, tenzij de (bouw)aanvraag ook ziet op het uitvoeren van werken (bijvoorbeeld het inrichten van een terrein met parkeerplaatsen).

8. Wijzigingsbevoegdheid:

Het gaat hier om een specifieke op een bepaalde bestemming gerichte wijzigingsbevoegdheid als bedoel in artikel 3.6, eerste lid onder a, van de Wro. Hierin wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om de betreffende bestemming op de aangegeven punten te wijzigen.

Op het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (Uov) van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

Toelichting op de regels voor dubbelbestemmingen:

Een dubbelbestemming wordt opgenomen in een bestemmingsplan wanneer er sprake is van twee functies die onafhankelijk van elkaar op dezelfde plaats voorkomen. Het opnemen van een dubbelbestemming zorgt met het oog op een specifiek belang voor bescherming van het betreffende gebied.

Het betreft in dit plan:

Verbroken kruisverwijzing naar 'Leiding - Gas';

Verbroken kruisverwijzing naar 'Leiding - Hoogspanning';

Verbroken kruisverwijzing naar 'Leiding - Hoogspanningsverbinding';

Verbroken kruisverwijzing naar 'Leiding - Olie';

Verbroken kruisverwijzing naar 'Leiding - Riool';

Verbroken kruisverwijzing naar 'Leiding - Water';

Verbroken kruisverwijzing naar 'Waarde - Archeologie';

Verbroken kruisverwijzing naar 'Waarde - Cultuurhistorie';

Verbroken kruisverwijzing naar 'Waarde - Landschap openheid';

Verbroken kruisverwijzing naar 'Waarde - Landschap reliëf';

Verbroken kruisverwijzing naar 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie';

Verbroken kruisverwijzing naar 'Waterstaat - Waterberging';

Artikel 8 Waterstaat - Waterkering.

Deze bestemmingen liggen als het ware over de reguliere (enkel)bestemmingen heen. De bestemmingsomschrijving van de dubbelbestemming geeft aan dat de gronden, naast de andere aan die gronden gegeven (enkel)bestemmingen, mede voor deze dubbelbestemming zijn bestemd.

De opbouw van een dubbelbestemmingregel is dezelfde als die van een (enkel)bestemmingsregel, maar alleen die regels worden ter aanvulling opgenomen die noodzakelijk zijn. De regels in de dubbelbestemming geven de verhouding van de enkelbestemming ten opzicht van de dubbelbestemming aan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels:

In de algemene regels zijn de volgende regels in onderstaande volgorde opgenomen:

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel;

;

Verbroken kruisverwijzing naar 'Algemene aanduidingsregels geluidzone - industrie';

Verbroken kruisverwijzing naar 'Algemene aanduidingsregels luchtvaartverkeerzone';

Verbroken kruisverwijzing naar 'Algemene aanduidingsregels milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied';

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels veiligheidszone - bevi;

Verbroken kruisverwijzing naar 'Algemene aanduidingsregels vrijwaringszone - molenbiotoop';

Verbroken kruisverwijzing naar 'Algemene aanduidingsregels vrijwaringszone - straalpad';

Verbroken kruisverwijzing naar 'Algemene aanduidingsregels wetgevingzone - wijzigingsgebied';

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels;

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels;

Artikel 14 Verwezenlijking in de naaste toekomst;

Artikel 15 Algemene procedureregels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels:

In dit laatste hoofdstuk komen de overgangsregels en de slotbepaling aan de orde.

BIJLAGEN BIJ DE REGELS**:**

Ten slotte zijn als bijlagen bij de regels gevoegd:

1. een Lijst van afwijkend gebruik dat toegestaan is in de bestemming ....;
2. een Lijst met horecacategorieën, welke toelaatbaar zijn in de bestemming ....;
3. een Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging met toegelaten en niet toegelaten bedrijfsactiviteiten in de bestemming .... met een bijbehorende algemene verklaring van de opzet van deze staat en een

lijst met de verklaring van de gebruikte afkortingen;
4. een Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen met toegelaten en niet toegelaten bedrijfsactiviteiten in de bestemming .... met een bijbehorende algemene verklaring van de opzet van deze staat en een lijst met de verklaring van de gebruikte afkortingen;
5. een Lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren.

4.2 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Hierin worden de in de regels gebruikte begrippen gedefinieerd. Ze zijn alfabetisch gerangschikt met uitzondering van de begrippen plan en bestemmingplan die als eerste zijn genoemd.

Het doel van deze regels is om misverstanden of verschillen in interpretatie te voorkomen. Dit als aanvulling op de gevallen waarbij het woordenboek van Van Dale geen uitsluitsel geeft.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit is de handleiding voor de manier van meten van diverse in het plan bepaalde maten.

4.3 Bestemmingsregels

Hierna wordt - voor zover nog nodig - een toelichting op een aantal artikelen van de bestemmingsregels gegeven:

Verbroken kruisverwijzing naar 'Bedrijf - Nutsvoorziening'

Uitgangspunten:

- Nutsgebouwtjes met een oppervlakte van minder dan 15 m² en een hoogte van minder dan 3 meter zijn vergunningvrije bouwwerken. In de regels werd er daarom tot nu toe al geen rekening mee gehouden.
- In het kader van de deregulering worden openbare nutsvoorzieningen tot een oppervlakte van 50 m² en met een goothoogte tot 3 meter en een nokhoogte tot 6 meter in de groen en verkeersbestemmingen toegestaan.
- Nutsgebouwen met een oppervlakte van meer dan 50 m² worden specifiek op de plankaart aangegeven. Deze bestemming wordt ook op de plankaart aangegeven op plaatsen waar bestaande kleinere nutsgebouwtjes tot meer dan 50 m² moeten kunnen worden uitgebreid.

Artikel 3 Groen

Uitgangspunten:

- Het structuurgroen en het buurtgroen is bestemd tot 'Groen'. De overige groengebieden zijn bij de bestemming 'Verkeer - Erftoegangsweg' gevoegd. In de bestemming Groen zijn paden voor langzaam verkeer toegestaan maar geen wegen en parkeervoorzieningen voor snelverkeer. Dit is vast beleid waar niet van kan worden afgeweken.
- Bermen en groenstroken langs wegen, die geen structuur- of buurtgroen zijn, zijn opgenomen in de verkeersbestemmingen. Binnen deze laatste bestemmingen is een uitwisseling van groen, verkeer en parkeren overal toegestaan.
- Binnen de bestemming Groen zijn overal trapveldjes en speelvoorzieningen mogelijk.
- Binnen deze bestemming mogen overal gebouwtjes voor openbare nutsvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen tot 50 m² en met een goothoogte tot 3 meter en een nokhoogte tot 6 meter worden gebouwd.

Verbroken kruisverwijzing naar 'Sport'

Op de gronden met deze bestemming mogen sportterreinen worden aangelegd en gebouwen ten behoeve van sportvoorzieningen worden gebouwd, waaronder ook een kantine is begrepen. Voor het bouwen van tribunes en gebouwen van meer dan 15 m² geldt dat deze uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd.

Artikel 4 Tuin

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend overige bouwwerken als bedoeld in 1.117 worden gebouwd.

Artikel 5 Verkeer - Erftoegangsweg

Deze bestemming is opgenomen voor het verkeers- en verblijfsgebied met een erftoegangsfunctie. Het heeft een inrichting gericht op gemengd verkeer in een 30 kilometer gebied. Behalve de rijbanen zelf worden ook de bijbehorende bermen, voetpaden, fietspaden en parkeerplaatsen in de bestemming opgenomen. Ook groenvoorzieningen en speelvoorzieningen zijn als onderdeel van de verblijfsfunctie mogelijk in deze bestemming. Binnen deze bestemming mogen ook gebouwtjes voor openbare nutsvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen tot 50 m² en met een goothoogte tot 3 meter en een nokhoogte tot 6 meter worden gebouwd.

Artikel 6 Water

Deze bestemming omvat al het water dat van belang is voor de waterhuishouding van het gebied. Water dat voor de waterhuishouding niet van belang is, is opgenomen in de bestemmingsomschrijving van andere bestemmingen.

Artikel 7 Wonen

Deze bestemming is bedoeld voor de eengezinshuizen. Dit zijn gebouwen, welke één woning omvatten.

Uitgangspunten:

- Alle bestaande eengezinshuizen in het plangebied worden als zodanig bestemd.
- De bestaande bebouwing wordt conform het huidige legale gebruik en volume bestemd. Indien het geldende plan ruimere mogelijkheden geeft dan er gerealiseerd zijn, wordt volgens die ruimere mogelijkheden bestemd, indien realisatie nog aanvaardbaar is qua licht- en luchttoetreding.
- Binnen het bouwvlak mogen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak worden gebouwd.
- Op het erf binnen deze bestemming, dat buiten het bouwvlak is gelegen, mogen bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak worden gebouwd, maar geen zelfstandige hoofdgebouwen, waarvan situering niet ondenkbaar wordt bij het toestaan van grotere oppervlakten.
- Halve meters bij hoogtebepalingen worden in het kader van de deregulering afgerond naar boven.
- In het kader van de deregulering mag het erf binnen deze bestemming aan de zijkant en de achterkant van het bouwvlak zonder afwijking worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken tot maximaal 50% en 100 m².
- Ter wille van de openheid in het stedenbouwkundig beeld blijft het uitgangspunt waar mogelijk van toepassing om bijbehorende bouwwerken in de zijtuin achter de voorgevel van het hoofdgebouw te plaatsen.
- Bij de bepaling van de voorzijde wordt gekeken waar de naar de weg toegekeerde grens van een bouwvlak en de naar de weg toegekeerde grens van de gevel van een hoofdgebouw is gelegen. Hierbij is de zijde van de hoofdtoegang van het hoofdgebouw bepalend.
- In de voortuinen komt de bestemming 'Tuin', waar in principe geen gebouwen en carports zijn toegestaan.
- Indien in de voortuinen gebouwen aanwezig zijn, wordt ter wille van de eenvoud van regeling en beheer een gebied met de bestemming 'Wonen' aangegeven dat voor 100% mag worden bebouwd.
- Carports in de voortuinen worden niet wegbestemd, maar binnen de bestemming 'Wonen' met de 'specifieke bouwaanduiding-carport' aangegeven. Carports in de voortuinen worden alleen daar aangegeven waar de bouw van andere bijbehorende bouwwerken niet kan worden toegestaan.
- Zelfstandige complexen van garageboxen worden binnen de bestemming 'Wonen' met een aparte aanduiding aangegeven.
- Zo nodig kunnen nadere eisen worden gesteld aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, zodat bij het ontwikkelen van ongewenste situaties nog kan worden ingegrepen.

- De huidige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, die groter zijn dan de standaardregeling worden als afwijkend gebruik toegestaan.

Beroep aan huis:

Volgens vaste jurisprudentie moet binnen een woonbestemming ook een aan huis verbonden beroep worden toegelaten. Uit de jurisprudentie kan als enige ruimtelijk relevant criterium worden afgeleid het hebben van 'een ruimtelijke uitwerking of uitstraling, die in overeenstemming is met de woonfunctie van het betrokken perceel'.

Er is in dit plan een regeling opgenomen voor het gebruik van een deel van een woning voor een aan huis verbonden beroep, zoals in de gemeente Zwolle bij deze bestemming gebruikelijk is. De beperking van het ruimtebeslag van de woning met inbegrip van de bijgebouwen tot 30% van het vloeroppervlak van de woning (met een absoluut maximum van 50 m²) dient om het verlies of de bovenmatige aantasting van de woonfunctie of van het woonkarakter tegen te gaan. Op deze wijze wordt tevens voorkomen dat de verkeersaantrekkende werking te groot zal worden.

Het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden voor de uitoefening van een beroep of bedrijf, hoe gering ook van omvang, is zonder meer als strijdig met de woonbestemming aan te merken.

In de begrippen is een definitie opgenomen over wat onder een aan huis verbonden beroep moet worden verstaan. Het gaat om een dienstverlenend beroep. De definitie van beroep aan huis is gelijk aan de landelijk gehanteerde standaarddefinitie. Indien er personeel in dienst wordt genomen kan er eerder sprake zijn van een ruimtelijke uitwerking of uitstraling die niet met de woonfunctie in overeenstemming is.

Overige bouwwerken:

Bij de regeling van deze bouwwerken is geen verschil gemaakt tussen verschillende soorten bouwwerken. Elk bouwwerk dat functioneel past in de bestemming kan worden toegelaten. Volstaan is met algemene bepalingen omtrent de maximum hoogte. Daarbij is voor erf- of perceelafscheidingen aansluiting gezocht bij het criterium voor vergunningvrij bouwen van het Bor en voor de afwijking bij het criterium van de Bouwverordening.

Afwijkend gebruik:

De hoofdgebouwen met een afwijkend gebruik dat niet valt onder beroep aan huis of met een beroep aan huis groter dan 30% / 50m² zijn met een aanduiding op de plankaart aangegeven. In Bijlage 1 Lijst van afwijkend gebruik behorend bij de regels staat aangegeven welk afwijkend gebruik is toegelaten en voor welk deel van het hoofdgebouw dit afwijkende gebruik is toegestaan.

Wet geluidhinder

In verband met de Wet geluidhinder is het op een aantal erven niet toegestaan geluidsgevoelige functies te realiseren. De desbetreffende erven zijn aangeduid als 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - geluidsgevoelige functie'. In de begrippen is omschreven wat onder geluidsgevoelige functies bij woningen moet worden verstaan.

Verbroken kruisverwijzing naar 'Wonen - Meergezinshuis'

Deze bestemming is bedoeld voor meergezinshuizen. Dit zijn flats en andere gebouwen met meerdere naast en/of boven elkaar gelegen woningen, welke in tegenstelling tot het eengezinshuis qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kunnen worden. De definitie van eengezinshuis en meergezinshuis is opgenomen in de begrippen. Voor deze bestemming gelden de zelfde uitgangspunten en regels als voor de bestemming 'Wonen'.

Bijgebouwenregeling:

De regels voor bijbehorende bouwwerken wijken af van de regeling voor de eengezinshuizen. Per afzonderlijke gestapelde woning mag buiten het bouwvlak 25 m² worden gebouwd. Daarnaast mag er een onbeperkte oppervlakte worden gebouwd ten behoeve van algemene voorzieningen voor het meergezinshuis.

Dit voorzover het bestemmingsvlak dit toelaat. Waar geen bijbehorende bouwwerken gewenst zijn, komt de bestemming 'Tuin'.

Verbroken kruisverwijzing naar 'Wonen - Woonwagen'

Deze bestemming is voor de woonwagenlocaties in het plangebied. De regels bij deze bestemming volgen zoveel mogelijk de geldende regels zoals vastgelegd in de richtlijnen van de nota 'Woonwagenlocaties en standplaatsen' van april 2000.

Verbroken kruisverwijzing naar 'Leiding - Water'

Deze bestemming valt samen met andere bestemmingen en wordt daarom dubbelbestemming genoemd. Deze dubbelbestemming omvat het in het plangebied gelegen ondergrondse net van hoofdtransportleidingen voor de drinkwatervoorziening. Deze leidingen transporteren drinkwater van de productielocatie naar centrale punten in de verderop gelegen voorzieningsgebieden (zie kaart ....).
In een brief van 27 februari 2004 heeft waterleidingbedrijf Vitens de gemeente verzocht de voor het bedrijf cruciale hoofdtransportleidingen in de bestemmingsplannen op te nemen. Het bedrijf beriep zich daarbij op de 'Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen' van de provincie Overijssel. Voor de invoer van de juiste gegevens heeft Vitens de gemeente later een digitaal bestand met de bedoelde hoofdtransportleidingen toegezonden. De leidingen zijn conform dit bestand opgenomen.
Bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen, welke met deze dubbelbestemming samenvallen, mogen uitsluitend worden gebouwd met toepassing van een afwijking, nadat advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.
Ter bescherming van de leidingen is voor het uitvoeren van een aantal werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden een omgevingsvergunningenstelsel van toepassing.

Verbroken kruisverwijzing naar 'Waarde - Archeologie'

Uitgangspunten voor deze dubbelbestemming zijn:

- De gebieden die volgens de gemeentelijke archeologische waarderingskaart een grote vondstkans hebben (50% of meer) zijn mede bestemd tot archeologisch waardevol gebied (zie kaart ....).
- Bij de regeling voor de dubbelbestemming is nauwe aansluiting gezocht bij de Wet op de archeologische monumentenzorg.
- Bij verstoringen in de bodem met een grotere diepte dan 0,5 meter en een grotere oppervlakte dan 100 m² zijn specifieke bouwregels en een omgevingsgunningenstelsel conform de regeling uit de Wet op de archeologische monumentenzorg van toepassing.

Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

Deze dubbelbestemming omvat, voor zover gelegen binnen het plangebied,....

Bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen, welke met deze dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' samenvallen, mogen uitsluitend worden gebouwd met toepassing van een afwijking, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen en vooraf advies is ingewonnen van de waterstaatsbeheerder.
Naast deze dubbelbestemming blijft de keur van het waterschap Groot Salland onverkort van kracht. Op grond van de keur is voor een aantal werken en werkzaamheden een watervergunning van het waterschap nodig.
Ter voorkoming van dubbele regelgeving en bevoegdheidsconflicten en ter voorkoming van een onnodig star en bij een wijziging van de keur snel verouderend bestemmingsplan zijn de voorschriften van de keur niet in het bestemmingsplan opgenomen.
Bij het verlenen van een omgevingsvergunning ten behoeve van een andere (dubbel)bestemming dienen niet alleen de belangen van deze bestemmingen te worden afgewogen, maar ook de waterstaatsbelangen. Voor werken en werkzaamheden met betrekking tot het aanbrengen van rivier- en kanaalverlichting, bebakeningvoorwerpen en waterstandsignalerende apparatuur is geen omgevingsvergunning nodig.

4.4 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een perceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Bij een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken, indien anderszins in voldoende ruimte kan worden voorzien. Ten slotte kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken in bijzondere omstandigheden, onder andere op basis van criteria van de "Regeling Parkeernormen 2016".

Artikel .... zones

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

In deze regels is als eerste de op grond van vaste jurisprudentie vereiste algemene afwijking in de vorm van de zogenaamde 'toverformule' opgenomen. Bij een omgevingsvergunning moet van het gebruiksverbod worden afgeweken, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Daarnaast wordt in deze regels de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde in het bestemmingsplan geregelde onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Deze regels zijn niet van toepassing, indien en voor zover er specifieke in de bestemming zelf geregelde afwijkingsregels van toepassing zijn.

Ten slotte zijn de criteria voor de toepassing van deze afwijkingsregels hier opgenomen.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

Deze regel maakt het mogelijk de bestemmingen 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer - Erftoegangsweg', 'Wonen' alsmede 'Verbroken kruisverwijzing naar 'Wonen - Meergezinshuis" onder in deze regel omschreven voorwaarden zodanig te wijzigen dat de situering en de vorm van de in het plan aangegeven bouwvlakken met bijbehorende tuinen, erven, wegen en groenvoorzieningen worden gewijzigd dan wel nieuwe bouwvlakken met bijbehorende tuinen, erven, wegen en groenvoorzieningen worden aangegeven.

Artikel 15 Algemene procedureregels

Hierin wordt de standaardprocedure bij Zwolse bestemmingsplannen voor de voorbereiding van een besluit tot het stellen van een nadere eis beschreven.

4.5 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

Het overgangsrecht is vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven.

Tevens is een hardheidsclausule opgenomen in de vorm van persoonsgebonden overgangsrecht op de wijze zoals door de regering bij de totstandkoming van het Bro werd aanbevolen.

Artikel 18 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze regel bevat zowel de aanhalingstitel van het plan, de aanhalingstitel van de regels van het plan als de vaststellingsregel van het plan.

4.6 Bijlagen

Bijlage 1 Lijst van afwijkend gebruik:

Bijlage 2 Lijst met horecacategorieën:

Bijlage 3 Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging:

De staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging is een algemene staat die toegepast wordt bij bestemmingsplannen van de gemeente Zwolle. De staat is gebaseerd op het VNG-rapport 'Bedrijven en milieuzonering' van maart 2009. De staat behoort bij de bestemming ....
De staat maakt als Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging onderdeel uit van de regels en daardoor heeft zij rechtstreekse werking. Een niet in de staat genoemd bedrijf kan dus niet worden gevestigd, evenmin als een wel genoemd bedrijf, dat als niet toelaatbaar staat aangegeven. Een zodanig bedrijf kan in een concreet geval qua aard en invloed op de omgeving toch wel aanvaardbaar zijn. Daarom is voorzien in een afwijking voor gelijkwaardige bedrijven. De formulering is afgestemd op de eisen die de jurisprudentie daaraan stelt.
In Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging is voorafgaand aan de staat een algemene verklaring van de opzet van de staat en de betekenis van de gebruikte afkortingen opgenomen.

Bijlage 4 Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen:

De staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen is een algemene staat die toegepast wordt bij bestemmingsplannen van de gemeente Zwolle. De staat is gebaseerd op het VNG-rapport 'Bedrijven en milieuzonering' van maart 2009. De staat behoort bij de bestemming ....
De staat maakt als Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen onderdeel uit van de regels en daardoor heeft zij rechtstreekse werking. Een niet in de staat genoemd bedrijf kan dus niet worden gevestigd, evenmin als een wel genoemd bedrijf, dat als niet toelaatbaar staat aangegeven. Een zodanig bedrijf kan in een concreet geval qua aard en invloed op de omgeving toch wel aanvaardbaar zijn. Daarom is voorzien in een afwijking voor gelijkwaardige bedrijven. De formulering is afgestemd op de eisen die de jurisprudentie daaraan stelt.
In Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen is voorafgaand aan de staat een algemene verklaring van de opzet van de staat en de betekenis van de gebruikte afkortingen opgenomen.

Bijlage 5 Lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren:

4.7 Handboek

Dit bestemmingsplan is vervaardigd conform de richtlijnen van het 'Handboek bestemmingsplannen Zwolle' versie 21.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Overleg met de buurt

5.2.2 Uitkomsten overleg

Afronden SOP [redacted] en Stedebouwkundige studie om

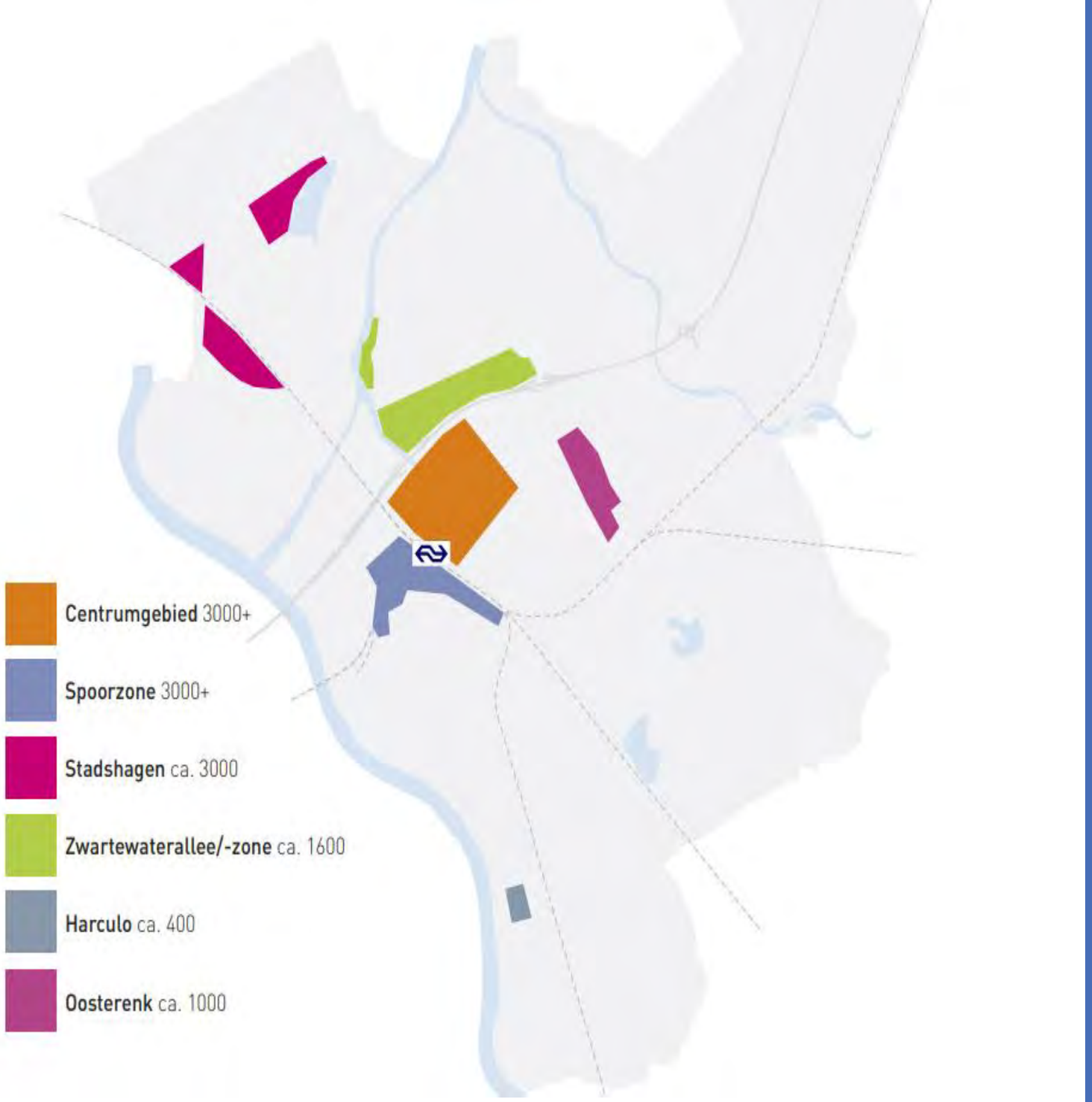
Wie	Sessie 1: voorbereiden/bespreken concept SOP
[redacted]	5
[redacted]	[redacted]
[redacted]	5
[redacted]	5
[redacted]	2
[redacted]	2
[redacted]	0,5
[redacted]	1
[redacted]	0,5
[redacted]	2
[redacted]	2
[redacted]	0,5
[redacted]	1
[redacted]	1
*Ecologie?**	1
[redacted]	2
[redacted]	0,5
Totaal	**36**
Restant budget:	[redacted]
Benodigd	[redacted]
Saldo	[redacted]

** Budget voor nodig*

ıgeving

Sessie 2: voorbereiden/bespreken definitief concept SOP en aangepast verkenning	Sessie 3: voorbereiden/bespreken finale versie SOP en verkenning
3	3
3	3
6	6
3	3
1	1
2	2
0	0
1	1
0	1
1	1
1	1
1	1
1	1
1	1
1	1
1	1
1	1
27	**28**

Participartie omgeving	Besluitvorming SOP en verkenning		totaal uur	uurtarief	Benodigd budhet
8		16	35	0	0
5		8	24	132	3168
2		1	20	96,25	1925
2		1	14	132	1848
2		1	7	0	0
2		1	9	117	1053
8		1	9,5	0	0
1		1	5	0	0
0		1	2,5	109	272,5
1		1	6	132	792
0		1	5	109	545
0		1	3,5	0	0
0		1	4	0	0
0		1	4	117	468
0		1	4	109	436
0		1	5	114	570
2		1	5,5	125	687,5
33		**39**	**163**	[redacted]	[redacted]



Zwolle: focusgebieden en doelgroepen - eindpresentatie

Definitief 8 september 2022

Zwolle

Bureau Buhrs
communicatie &
gebiedsmarketing

BUREAU STEDELIJKE PLANNING >>>
Part of Sweco

Vraagstelling

Zwolle wil tot 2030 fors meer bouwen en minimaal 1.000 nieuwe woningen per jaar realiseren.
Er zijn ca 12.000 woningen gepland in 6 focusgebieden.

Hoe kan diversiteit en complementariteit worden geboden ten behoeve van de succesvolle ontwikkeling van deze zes focusgebieden en met oog voor de kwaliteit van Zwolle als woonstad?

Deelvragen:

(Focusgebieden)

- Wat zijn de onderscheidende kwaliteiten van de verschillende focusgebieden
- Wat is een kansrijke positionering van de zes verschillende focusgebieden?
- Hoe passen de focusgebieden in het stadsbrede profiel van Zwolse woonmilieus?

(Doelgroepen):

- Wat zijn de meest kansrijke doelgroepen, hoe willen ze wonen? Met daarbij bijzondere aandacht voor innovatieve woonconcepten, wonen en zorg, maatschappelijke doelgroepen
- Wat kan de markt gelijktijdig aan?

Zwolle

Bureau Buhrs
communicatie &
gebiedsmarketing

BUREAU STEDELIJKE PLANNING >>>
Part of Sweco

Onze aanpak

De vraag is opgepakt door Bureau Stedelijke Planning en Bureau Buhrs

Onze aanpak bestond uit 5 blokken:

1. ***Deskresearch en actualisatie van het marktbeeld***
   analyse van beschikbare informatie over de woningmarkt, de zes focusgebieden en de beleidskaders voor zowel stedelijke ontwikkeling en wonen als economie.
2. ***Brandstation werksessie***
   gericht op het vaststellen van het onderscheidend vermogen van de zes focusgebieden en van Zwolle.
3. ***Kansrijke leefstijlen en doelgroepen***:
   - Analyse van de BSR leefstijlen, voor Zwolle en voor de focusgebieden.
   - Marktonderzoek gericht op de woningvraag van huishoudens en maatschappelijke doelgroepen
4. ***Advies*** over de positionering en programmering van de focusgebieden.
5. ***Eindpresentatie***

Zwolle

Bureau Buhrs
communicatie &
gebiedsmarketing

BUREAU STEDELIJKE PLANNING
Part of Sweco

Beknopte samenvatting - inhoudsopgave

1. Beleidscontext, demografie en economie

2. Kansrijke doelgroepen en leefstijlen
   (en wat kan de markt gelijktijdig aan)

3. Profilering en positionering van de focusgebieden
   (en een voorbeeld van een brandsheet)

4. Matching van doelgroepen en focusgebieden en toelichting gebiedsprofielen
   (en een voorbeeld van een gebiedsprofiel)

5. Programma focusgebieden samengevat

Zwolle

Bureau Buhrs
communicatie &
gebiedsmarketing

BUREAU STEDELIJKE PLANNING
Part of Sweco

1. Beleidscontext, demografie en economie

Zwolle

Bureau Buhrs
communicatie &
gebiedsmarketing

BUREAU STEDELIJKE PLANNING
Part of Sweco

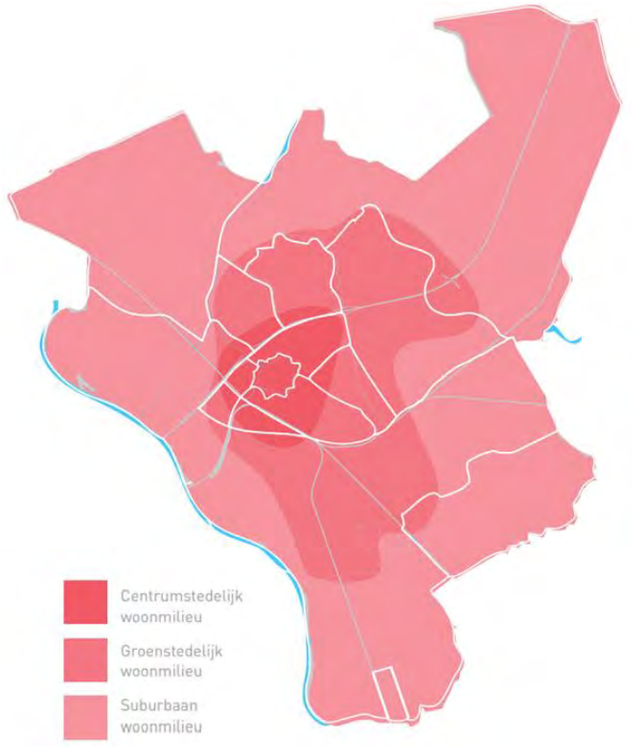
Woningmarktambitie Zwolle: van 600 naar 1.000 woningen per jaar

Zwolle wil meer nieuwe woningen bouwen, voor de eigen woningvraag en voor overloop vanuit de Randstad en de rest van Nederland. Zo kan de stad een bijdrage leveren aan het oplossen van het landelijk woningtekort.

De ambitie is om tot 2030 ca 1.000 nieuwe woningen per jaar te bouwen.
De focus ligt op voldoende betaalbare woningen op de juiste plekken.
De aanpak is gebiedsgericht.

Er zijn zes focusgebieden aangewezen voor woningontwikkeling en verdere verstedelijking

De programmering gaat uit van:
- 30% goedkoop, 40% middensegment, 30% duur (op gebiedsniveau, tenzij)
- 60% inbreiding in de bestaande stad
- een groot aandeel stedelijk wonen, met een verdeling over de woonmilieus van 30% centrum-stedelijk, 30% groenstedelijk en 40% suburbaan



Zwolle

Bureau Buhrs communicatie & gebiedsmarketing

BUREAU STEDELIJKE PLANNING >>>
Part of Sweco

Zwolle groeit en blijft groeien
tot 2040: ruim 9% meer inwoners en bijna 15% meer huishoudens

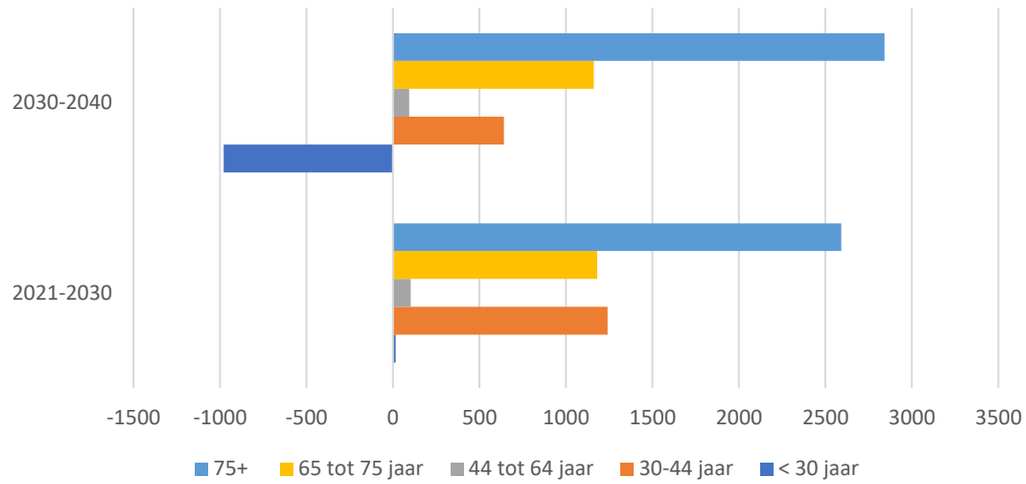
Middellange termijn: 2021-2030

- Indicatie netto groei: ca. 5.100 huishoudens
- 570 huishoudens per jaar
- ***Veel 75+-huishoudens***

Lange termijn: 2030-2040

- Indicatie netto groei: ca. 3.800 huishoudens
- Ca. 380 huishoudens per jaar
- ***Nog sterkere nadruk 75+***
- ***Afname jongeren 30-***

Prognose huishoudens per leeftijd



Prognose huishoudens per leeftijd

Tijdvak:	15-29 jaar	30-44 jaar	45-64 jaar	65-74 jaar	75+ jaar	Totaal
2021-2025	-6	564	179	265	1.398	2.400
2025-2030	20	672	-78	917	1.191	2.722
2030-2035	-490	757	-64	828	1.335	2.366
2035 -2040	-488	-113	157	328	1.509	1.394

Zwolle

Bureau Buhrs
communicatie &
gebiedsmarketing

BUREAU STEDELIJKE PLANNING >>>
Part of Sweco

Zwolle heeft een goede economische positie

Beroepsbevolking

- De beroepsbevolking in Zwolle is sinds 2011 met 5.000 personen gegroeid naar 71.000 in 2020.

Aantal banen

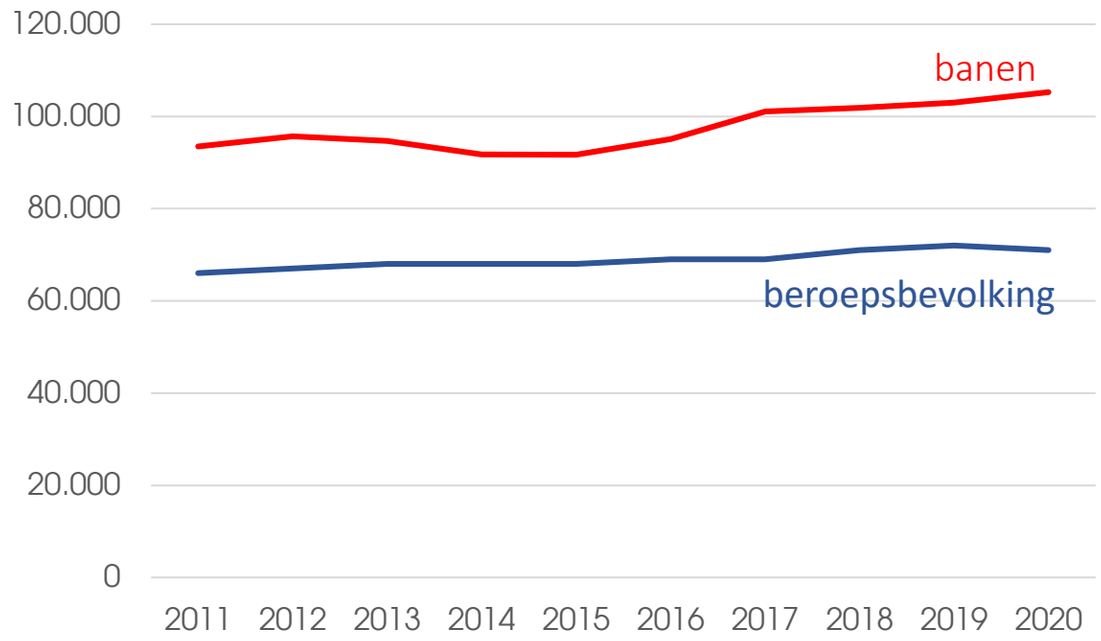
- De werkgelegenheid in Zwolle is sinds 2011 met 11.800 banen gegroeid naar 105.300 in 2020.
- Zwolle heeft op Haarlemmermeer en Eindhoven na het hoogste aantal banen ten opzichte van het aantal inwoners.

Arbeidsparticipatie

- De netto arbeidsparticipatie in Zwolle in 2020 bedraagt 71,1% en steekt daarmee uit boven de netto arbeidsparticipatie in Overijssel (68,6%) en Nederland (68,4%).

Prognose

- Spanning op de arbeidsmarkt gaat verder toenemen.



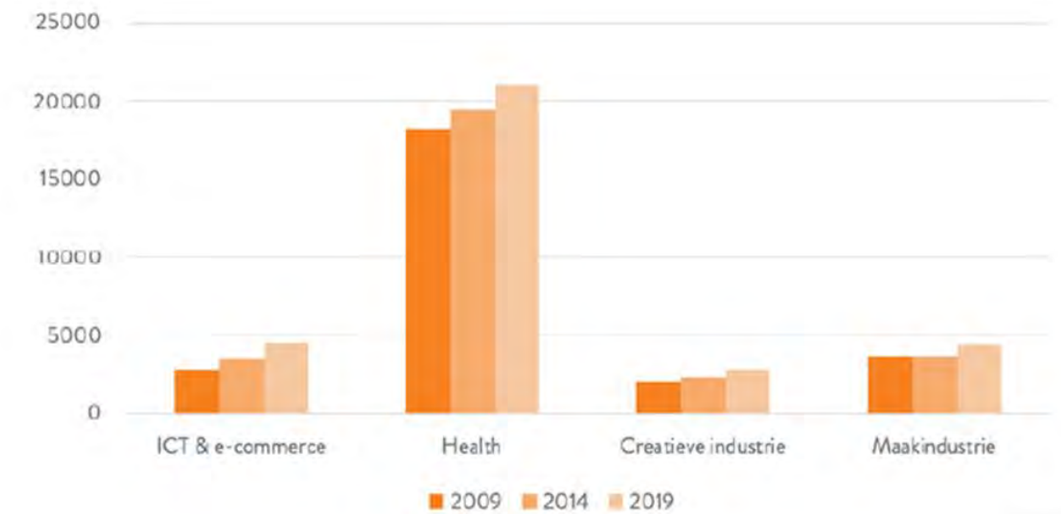
Zwolle

Bureau Buhrs communicatie & gebiedsmarketing

BUREAU STEDELIJKE PLANNING >>> Part of Sweco

…. En een stevige economische ambitie

- Zwolle wil de experimentele Hanzestad zijn en 4e economische toplocatie van Nederland
- De Zwolse economie moet groeien in toegevoegde waarde
- Dat vereist onder meer het aantrekkelijk zijn voor bedrijven en young potentials – hoger opgeleiden
- De sectoren ‘health’ , ‘ICT en e-commerce’ en ‘(creatieve) maakindustrie’ zijn de afgelopen jaren gegroeid.
- Zwolle heeft de ambitie om te groeien met impact. Zwolle kiest voor focus op:
  1. Health
  2. ICT & E-commerce
  3. Creatieve en slimme (maak)industrie



Figuur 2: Toename werkgelegenheid tussen 2009 en 2019



Figuur 3: Top 3 sectoren op basis van (absolute en relatieve) groeicijfers

Economisch Perspectief Zwolle ‘Kiezen is gekozen worden’

Zwolle

Bureau Buhrs communicatie & gebiedsmarketing

BUREAU STEDELIJKE PLANNING >>> Part of Sweco

Relevante context:

- Zwolle groeit en blijft groeien:
  in de afgelopen 10 kwamen er bijna 10.000 inwoners en ruim 5.600 huishoudens bij. Tot 2040 komen er bijna 6.000 inwoners en ca 8.000 huishoudens bij. Er is een sterke toename van het aantal 75+ huishoudens te verwachten (wonen en zorgvraag)

- Er zijn fluctuerende migratiestromen
  - vooral veel binnengemeentelijke verhuizingen, en een sterke relatie met regiogemeenten
  - er komen ook steeds meer Randstedelingen naar Zwolle, maar per saldo zijn instroom en uitstroom ongeveer gelijk
  - Zwolle is nog niet heel succesvol in het aantrekken en vasthouden van studenten/afgestudeerden.

- Zwolle heeft een breed samengestelde economie en een sterke economische structuur. Er ligt bovendien een forse ambitie:
  - vierde economische toplocatie van Nederland
  - Experimentele Hanzestad
  - innovatie
  - focus op gezondheid, ICT, maak

- ***Er liggen meerdere uitdagingen:***
  - meer instroom
  - vasthouden en aantrekken van jonge huishoudens en innovatieve talenten
  - sterke vergrijzing, die vraagt om een passende woningvoorraad
  Coördinatie van de ontwikkeling van de focusgebieden is verstandig!

Zwolle

Bureau Buhrs
communicatie &
gebiedsmarketing

BUREAU STEDELIJKE PLANNING
Part of Sweco

2. Kansrijke doelgroepen (en wat kan de markt gelijktijdig aan?) en leefstijlen

Zwolle

Bureau Buhrs
communicatie &
gebiedsmarketing

BUREAU STEDELIJKE PLANNING
Part of Sweco

2.1 Doelgroepen stedelijke woonmilieus naar huishoudenstype en leeftijden

ALLEENSTAANDEN	STELLEN	GEZINNEN
Toename 2030: + 3.100 huishoudens 2030-2040: + 4.000 huishoudens	Toename 2030: + 1.090 huishoudens 2030-2040: + 1.530 huishoudens	Toename 2030: + 595 huishoudens 2030-2040: + 870 huishoudens
Nadruk: 35 tot 55 jarigen (eengezinswoning), verhuis geneigd 42% 75 plussers (appartement) verhuis geneigd 21%	Nadruk: 75 plussers (appartement) verhuis geneigd 21%	Nadruk: Dominante vraag eengezinswoningen
Potentiele vraag stedelijke woonmilieus: • 2.580 woningen tot 2030 • 1.965 woningen 2030 en 2040	Potentiele vraag stedelijke woonmilieus: • 575 woningen tot 2030 • geen toename in 2030 en 2040	Potentiele vraag stedelijke woonmilieus: • 510 woningen tot 2030 • 740 woningen 2030 en 2040

Bron: Primos2021 en WoON 2018

Zwolle

Bureau Buhrs
communicatie &
gebiedsmarketing

BUREAU STEDELIJKE PLANNING
Part of Sweco

Confrontatie stedelijke woonbehoefte - stedelijke plancapaciteit

	Plancapaciteit tot 2040 FOCUSGEBIEDEN	Behoefte		Verschil tot 2040
		2030	2040	
Centrum stedelijk	5.000 – 6.500	375	175	+ 4.450 / + 5.950
Buiten centrum	2.300 – 2.800	2.260	1.640	-1.600 / -1.100
Groen stedelijk	3.700 - 3.800	1.300	1.075	+1.325 / +1.425
TOTAAL	**11.000 - 13.100**	***3.935*** ***130% = 5.115***	***2.890*** ***130% = 3.757***	**+ 4.175 / + 6.275**
		Behoefte stedelijke woonmilieus circa 6.900 tot 2040		

- De **potentiële vraag** naar stedelijke woonmilieus ligt lager dan de bouwambitie

Woonmilieus:

- Buiten centrum woonmilieus: meer in verhouding met behoefte
- Centrum stedelijk: plancapaciteit overstijgt behoefte in ruime mate

Zwolle

Bureau Buhrs communicatie & gebiedsmarketing

BUREAU STEDELIJKE PLANNING >>> Part of Sweco

Woonbehoefte van maatschappelijke doelgroepen

Huisvesting	Behoefte tot 2030	Aannames
Uitstroom beschermd wonen	140 per jaar	Regionale opgave, aanname 80% daarvan in Zwolle
Statushouders	180 per jaar	Gemiddeld 2 pp per hh
Arbeidsmigranten	25 tot 55 per jaar 10-15 per jaar	Shortstay/midstay Longstay
TOTAAL maatschappelijke doelgroepen **TOTAAL arbeidsmigranten**	**Ca. 320 per jaar** **35-70 per jaar**	

Zwolle

Bureau Buhrs communicatie & gebiedsmarketing

BUREAU STEDELIJKE PLANNING
Part of Sweco

2.2 Doelgroepen stedelijke woonmilieus naar leefstijlen introductie BSR

Extravert

Ego georiënteerd

Groepsgeoriënteerd

ROOD VITALITEIT






Assertieve, energieke mensen

Grenzen verleggen

Levenslustig
Uitdaging
Vrijheid
Gepassioneerd
Eigenzinnig
Intelligent en zelfbewust
Genieten van het leven

GEEL HARMONIE

Sociale, open mensen

Gezelligheid en sociale banden

Gezinsleven centraal
Interesse in anderen
Gemakkelijk
Sociale verbondenheid
Harmoniezoekers
Spontaniteit
Eerlijk











Ambitieuze, dynamische mensen

Manifestatie en controle

Zakelijke houding
Zelfverzekerd
Succes en status
Onafhankelijkheid
Carrièregericht
Materialistisch
Exclusiviteit

Serieuze, bedachtzame, nuchtere mensen

Zekerheid in directe omgeving

Veiligheid
Bescherming
Geborgenheid en rust
Kalm en evenwichtig
Routineus
Conservatief
Traditioneel






BLAUW CONTROLE

GROEN BESCHERMING

Introvert

Zwolle

Bureau Buhrs communicatie & gebiedsmarketing

BUREAU STEDELIJKE PLANNING >>> Part of Sweco

BSR: Woonsferen en woningkenmerken



Zwolle

Bureau Buhrs communicatie & gebiedsmarketing

BUREAU STEDELIJKE PLANNING >>> Part of Sweco

BSR: Sfeerbeelden wonen



Zwolle

Bureau Buhrs
communicatie &
gebiedsmarketing

BUREAU STEDELIJKE PLANNING
Part of Sweco

Kansrijke BSR-leefstijlen per focusgebied

	Geel	Groen	Blauw	Rood
Spoorzone			X	X
Stadshart	X		X	X
Zwartewaterallee	X	X		X
Stadshagen	X	X	X	
Oosterenk			X	
Harculo	X			X

Zwolle

Bureau Buhrs
communicatie &
gebiedsmarketing

BUREAU STEDELIJKE PLANNING >>>
Part of Sweco

3. Profilering en positionering van de focusgebieden (en een voorbeeld van een brandsheet)

Zwolle

Bureau Buhrs
communicatie &
gebiedsmarketing

BUREAU STEDELIJKE PLANNING
Part of Sweco

Zwolle Woonstad



Kernkwaliteiten:

- 10 minuten stad
- historische binnenstad met uitgebreid vrijetijdsaanbod
- compleet en divers woningaanbod
- economisch sterke regio met veel werkgelegenheid en onderwijs
- groene ommeland

Merkwaarden:

- Experimenteel
- Creatief
- Ondernemend
- Er voor elkaar zijn
- Kwaliteit
- Zwolse Maat

Wonen in Zwolle is stedelijk wonen in een experimentele, creatieve, ondernemende en sociaal betrokken Hanzestad met een compleet en divers woningaanbod in een breed palet van woonmilieus. In deze compacte 10-minutenstad is de historische binnenstad met uitgebreid voorzieningenaanbod en het groene ommeland altijd dichtbij. Zwolle ligt in een economisch sterke regio op het gebied van ICT, E-Commerce, Health en de Creatieve maakindustrie, wat leidt tot veel werkgelegenheid dichtbij huis.

Zwolle

Bureau Buhrs
communicatie &
gebiedsmarketing

BUREAU STEDELIJKE PLANNING >>>
Part of Sweco

ALS VOORBEELD Stadshart

Levendig



Kernkwaliteiten

- Historische binnenstad met grachten en water
- Compacte binnenstad
- Functiemix
- Divers stedelijk woningaanbod

Merkwaarden

- Verwonderen
- Gezellig
- Schoonheid
- Compact

Wonen in het stadshart van Zwolle betekent wonen op een manier die bij jou past in een gezellige, levendige, historische (binnen)stad met alle voorzieningen op loopafstand. De compacte Zwolse maat, de schoonheid van de grachten en de historische architectuur en de functiemix doet bewoners van jong tot oud verwonderen en verrassen en stimuleert ontmoeting.

Zwolle

Bureau Buhrs communicatie & gebiedsmarketing

BUREAU STEDELIJKE PLANNING >>> Part of Sweco

IN OVERZICHT Brandsheets voor Zwolle en de focusgebieden

Zwolle Woonstad

- Kernkwaliteiten: 10 minuten stad, historische binnenstad met uitgebreid vrijetijdsaanbod, compleet en divers woningaanbod, economisch sterke regio met veel werkgelegenheid en onderwijs, groene ommeland
- Merkwaarden: Experimenteel, Creatief, Ondernemend, Er voor elkaar zijn, Kwaliteit, Zwolse Maat

Spoorzone	Stadshart	Zwartewater-allee	Stadshagen	Oosterenk	Harculo
Rauw	Levendig	Compact	Comfortabel	Gezondheid	Energiek
Hoogstedelijk woonmilieu met (inter)nationale aantrekkingskracht	Binnenstedelijk wonen	Innovatief wonen aan, met en in het water	Levendige stadswijk	Dynamische stadswijk met woon-, werk- en zorgfuncties	Energieke stadswijk

Zwolle

Bureau Buhrs communicatie & gebiedsmarketing

BUREAU STEDELIJKE PLANNING >>> Part of Sweco

4. Matching van doelgroepen en focusgebieden en toelichting gebiedsprofielen

Zwolle

Bureau Buhrs
communicatie &
gebiedsmarketing

BUREAU STEDELIJKE PLANNING
Part of Sweco

Matching van doelgroepen en focusgebieden– de puzzel

- De totale plancapaciteit in stedelijke woonmilieus is groter dan de geraamde behoefte
- Er is relatief veel productie gepland in de centrumstedelijke woonmilieus
- Er kan schaarste ontstaan aan buitencentrum milieus, met name tot 2030
- Er is een ruime plancapaciteit in groenstedelijke woonmilieus
- Rekening houden met een jaarlijkse vraag van ca. 160 woningen voor diverse maatschappelijke doelgroepen en 35 woningen voor arbeidsmigranten
- Er ligt een (grote) opgave in:
  - het boeien & binden van studenten/jonge huishoudens
  - accommoderen van de de vergrijzing van de woningvraag
- Leefstijlen die nu aanwezig zijn in Zwolle, worden (ook) bediend in de nieuwe plannen.
- De Zwolse merkwaarden en ambities worden bescheiden verankerd. Met name ‘creatief’ en ‘experimenteel’ komt buiten de Spoorzone weinig tot uiting.
- In Harculo is er mogelijk spanning tussen dichtheid van de bebouwing enerzijds en merkwaarden/ kernkwaliteiten anderzijds

1. Zwolle

Bureau Buhrs communicatie & gebiedsmarketing

BUREAU STEDELIJKE PLANNING >>> Part of Sweco

Oplossingsrichtingen voor de puzzel –aanzet voor de matching (1)

Maak het onderscheid op de merkwaarden

- Er zijn veel woningen gepland in de centrumstedelijke woonmilieus Stadshart en Spoorzone:
  benut de onderscheidende merkwaarden, met name in Stadshart en Spoorzone optimaal om verschillende doelgroepen aan te spreken.

Maak scherpe keuzes op leefstijlen om ambities te dienen

- Er is ruimte om scherp te kiezen op leefstijlen en woonsferen die er nog niet zijn en goed passen bij de ambities (rode belevingswereld, ECO met bijbehorend economisch programma).

Differentieer binnen de verschillende woonmilieus

- Er zijn relatief weinig woningen gepland in buitencentrum milieus, met name tot 2030
  Ontwikkel onderdelen van het Stadshart – met name Nieuwe Veemarkt en mogelijk ook Noorderkwartier - als een semi buitencentrum milieu; met lagere dichtheden.

Pak door in sterke woonmilieus

- Er zijn veel woningen gepland in groenstedelijke woonmilieus; het gaat om locaties met voldoende onderscheidende kenmerken en (deels) een bewezen marktpotentie; naar verwachting volstaat een goede fasering.

Zwolle

Bureau Buhrs
communicatie &
gebiedsmarketing

BUREAU STEDELIJKE PLANNING
Part of Sweco

Oplossingsrichtingen voor de puzzel – aanzet voor de matching (2)

Accomoderen van maatschappelijke doelgroepen

- Wat de ca. 160 woningen/jaar voor maatschappelijke doelgroepen en 35 woningen voor arbeidsmigranten betreft, is het uitgangspunt een intelligente spreiding over de focusgebieden, mede op basis van de gebiedskwaliteiten.

Boeien & binden

- Van doelgroepen die zich bij uitstek thuisvoelen in stedelijke woonomgeving: studenten & jongeren.
  - Aanbieden van voldoende aantrekkelijke en betaalbare huisvesting;.
  - Regelvrije gebieden met ruimte voor innovatie en experiment (Spoorzone).
  - Versterken van de algemene Zwollepromotie in de richting van starters op woningmarkt en arbeidsmarkt.

Bouwen voor senioren met een stedelijke woonwens

- Er is een opgave in voldoende passende woningen voor de sterke vergrijzing; verleid oudere huishoudens tot verhuizen door aantrekkelijke woonconcepten op aantrekkelijke plekken. Dat draagt ook bij aan doorstroming.

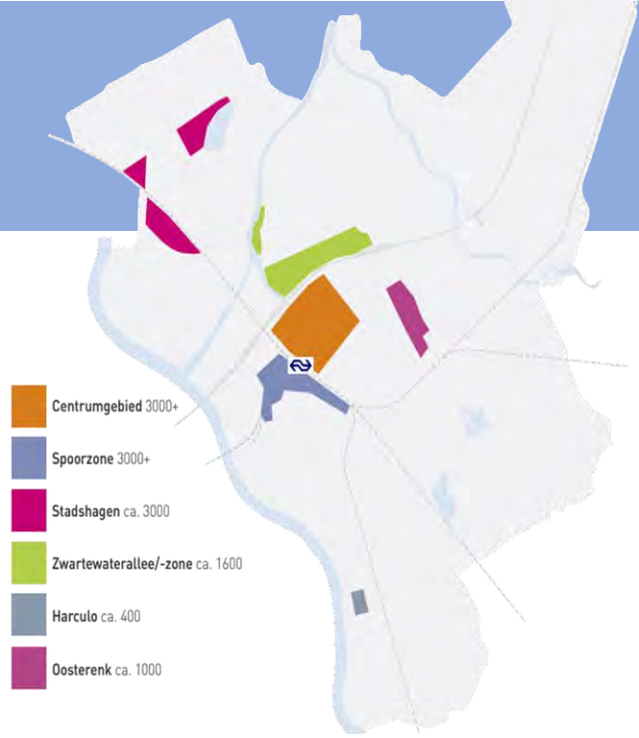
Zwolle

Bureau Buhrs communicatie & gebiedsmarketing

BUREAU STEDELIJKE PLANNING >>> Part of Sweco

Zwolle

Introductie van de Gebiedsprofielen:



Voor elk van de focusgebieden wordt weergegeven:

- ❖ De actuele profilering
- ❖ De plannen 2030/2040
- ❖ Conclusies en programma-advies

De gebiedsprofielen zijn geordend naar woonmilieus (ABF-definitie):

- ❖ ***Centrumstedelijk woonmilieu – totaal in focusgebieden 5.000-7.500 woningen***
- ❖ ***Buitencentrum woonmilieu – totaal in focusgebieden 2.300- 2.800 woningen***
- ❖ ***Groenstedelijk woonmilieu – totaal in focusgebieden 4.700- 4.800 woningen***

Gebiedsprofielen naar focusgebieden en woonmilieues

❖ Stadshart	centrumstedelijk
❖ Spoorzone	centrumstedelijk
❖ Zwartewaterallee/- zone	buitencentrum/groenstedelijk
❖ Oosterenk	buitencentrum
❖ Stadshagen	groenstedelijk
❖ Harculo	groenstedelijk

Zwolle

Voorbeeld STADSHART

De actuele profilering (2022)



Wie wonen er nu

- Ruim 7.900 huishoudens
- Overwegend 1- en 2-persoons
- Veel jonge huishoudens, vooral 25-40 jarigen

Welk woonmilieu (ABF)

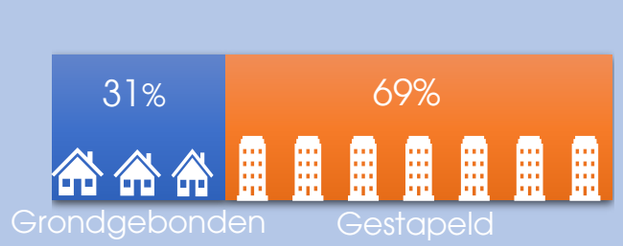
CENTRUM STEDELIJK

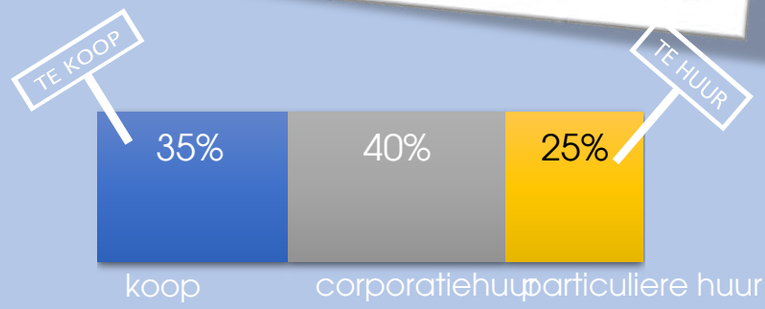
- > 60 woningen per hectare
- nabij voorzieningen
- menging wonen, winkels en werken



Welke woningen staan er al

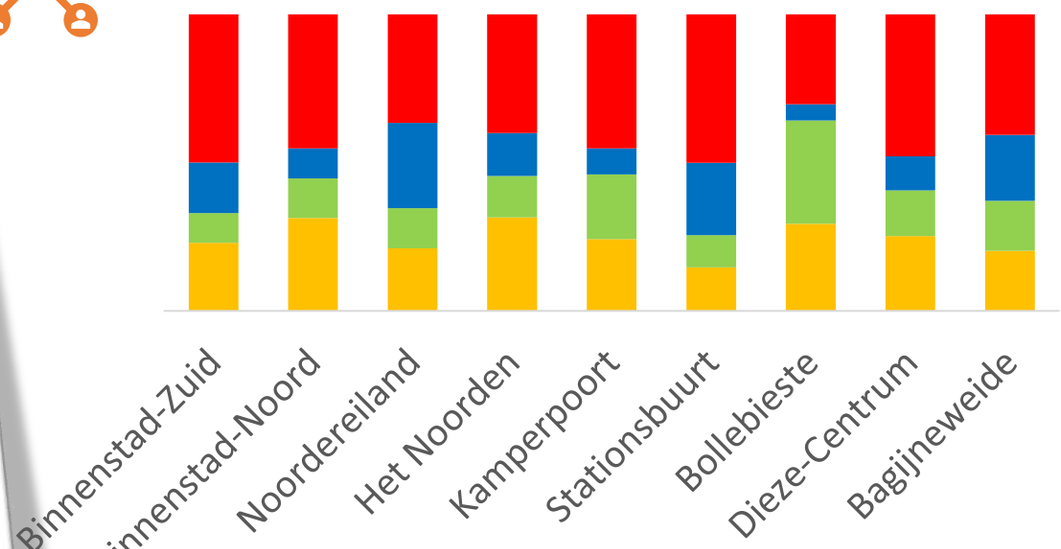
- Ruim 7.800 woningen
- Bijna 70% gestapeld
- Circa 2/3 deel is huur (sociaal/particulier)







Welke leefstijlen zijn er nu (BSR)





Zwolle

STADSHART

De plannen (2030/40)

Wat zijn de plannen

- Totaal 2.000-2.500 woningen
- Op 15 à 20 verschillende locaties
- Grootste locaties:
  - Nieuwe Veemarkt (700 won)
  - Meeuwenlaan (won)
  - Noorderkwartier (500 won)

Goed om te weten

In de Zwolse focusgebieden is een relatief grote centrumstedelijke woningproductie opgenomen. Het gaat met name om de focusgebieden Stadshart (2.000-2.500 woningen) en Spoorzone (3.000-4.000 woningen).

Goede afstemming in programma en fasering is van belang!

Merkwaarden

Verwonderen

Gezellig

Compact

Schoonheid

Levendig



Kernkwaliteiten

- Historische binnenstad met grachten en water
- Compacte binnenstad
- Functiemix
- Divers stedelijk woningaanbod

De kernpropositie

"Wonen in het Stadshart van Zwolle betekent wonen op een manier die bij jou past in een gezellige, levendige, historische (binnen)stad met alle voorzieningen op loopafstand. De compacte Zwolse maat, de schoonheid van de grachten en de historische architectuur en de functiemix doet bewoners van jong tot oud verwonderen en verrassen en stimuleert ontmoeting."

Welke leefstijlen voelen zich er thuis (BSR)



- Overwegend rode leefstijlen
- Met ruimte voor blauwe leefstijlen (met name Noorderkwartier)
- En ruimte voor gele leefstijlen (Nieuwe Veemarkt en Noorderkwartier

Zwolle

STADSHART

Het programma-advies

Conclusies en advies

- Er is veel locatiecapaciteit in centrumstedelijke woonmilieus
- Zoek daarom het onderscheidend vermogen voor de Stadshartlocaties op de merkwaarden: schoonheid, historie, cultuur, compact
- Creëer daarom op een deel van de locaties ook woonmilieus met lagere dichtheden (onder meer Nieuwe Veemarkt en Noorderkwartier)
- Optimaliseer de mogelijkheden voor doorstroming binnen het Stadshart; onder meer door relatief veel koopwoningen toe te voegen.

Indicatief woonprogramma

60% ([redacted] – [redacted] won.)

50% (1[redacted] - [redacted] won.)

40% ([redacted] – [redacted] won.)

50% (1[redacted] – [redacted] won.)

Voor welke doelgroepen

- Senioren, benut Noorderkwartier daarvoor (dichtbij centrum voorzieningen)
- Kleine huishoudens, doorstarters, 35-55 jaar
- Stedelijk georiënteerde gezinnen, benut Nieuwe Veemarkt daarvoor
- Met overwegend rode, maar ook blauwe en gele leefstijlen
- In totaal 250 woningen reserveren voor maatschappelijke doelgroepen

Inspiratie



Zelfstandig wonen en ontmoeten voor senioren.
Park Entree, Schiedam

Eengezinswoningen met daktuin.
Centrum Waddinxveen



5. Programma-advies focusgebieden

Zwolle

Bureau Buhrs
communicatie &
gebiedsmarketing

BUREAU STEDELIJKE PLANNING
Part of Sweco

Programma-advies focusgebieden samengevat

Planvolume	Maatschappelijk	Arbeidsmigranten	Koop	Huur	App.	Grondgebonden
11[redacted]	[redacted]		5.550 *50,5%*	5.450 *49,5%*	6.490 *59%*	4.510 41%

- Verhouding koop; huur = 50,5% - 49,5%
- Verhouding app; grondgebonden = 59% - 41%
- 5.550 koopwoningen
- 5.450 huurwoningen, waarvan
  - 4.075 woningen voor reguliere doelgroepen
  - 1.175 woningen voor maatschappelijke doelgroepen (50% van het totaal)
  - 210 woningen voor arbeidsmigranten (50% van het totaal)

Zwolle

Bureau Buhrs
communicatie &
gebiedsmarketing

BUREAU STEDELIJKE PLANNING
Part of Sweco

Reacties op de gebiedsprofielen:

- Levert het gebiedsprofiel nog concrete vragen op?
- Kun je met dit gebiedsprofiel aan de slag in jouw ontwikkelgebied?
- Hoe sluit dit gebiedsprofiel aan op hetgeen nu in het gebied gebeurt?
- Wat heb je nog van Wonen nodig?

Zwolle

Bureau Buhrs
communicatie &
gebiedsmarketing

BUREAU STEDELIJKE PLANNING
Part of Sweco


hoff
ROVA
P
P
dixi
0031-78-6424000

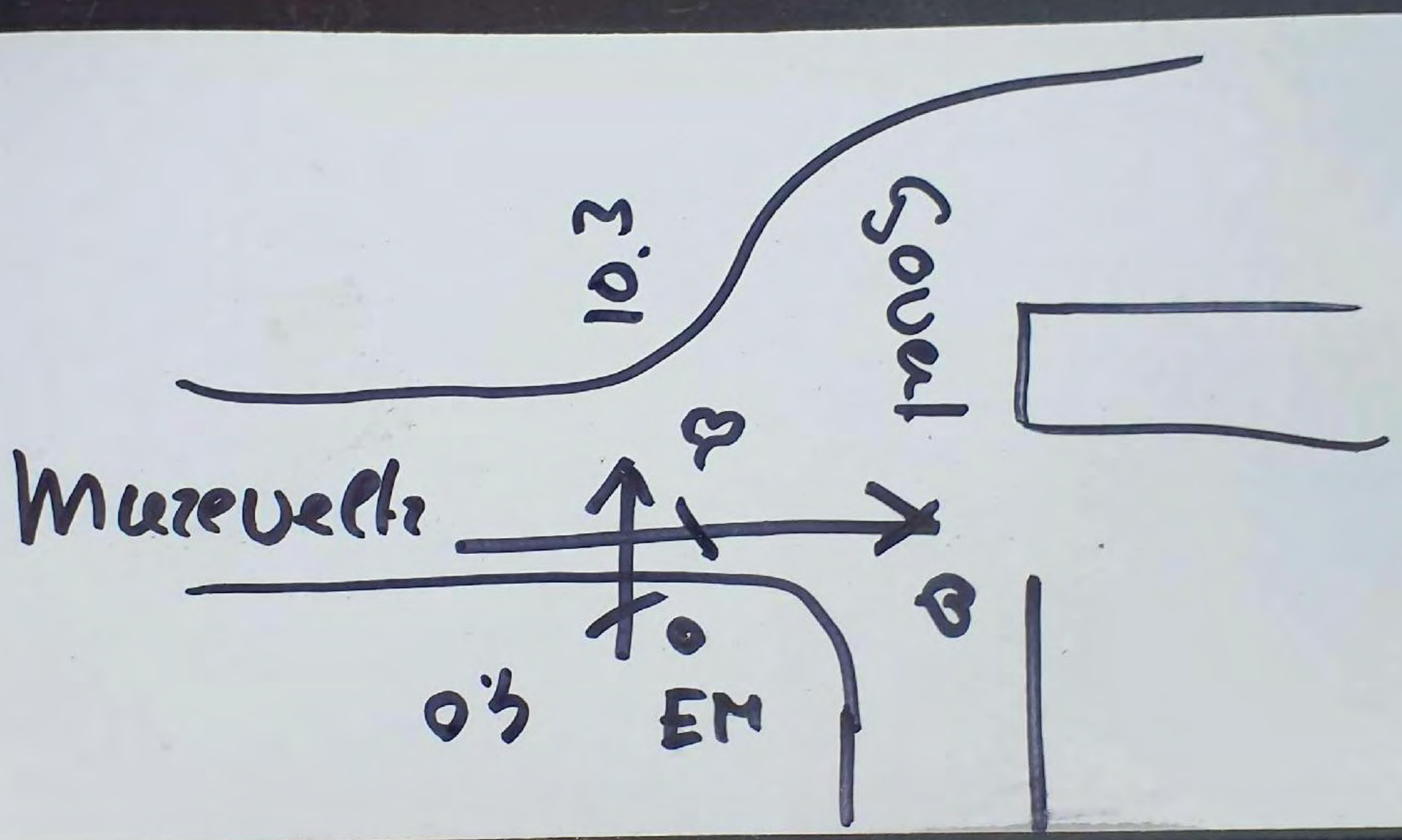

5


5
DIXI
0031-78-6424000
Allfence
TRANSIT

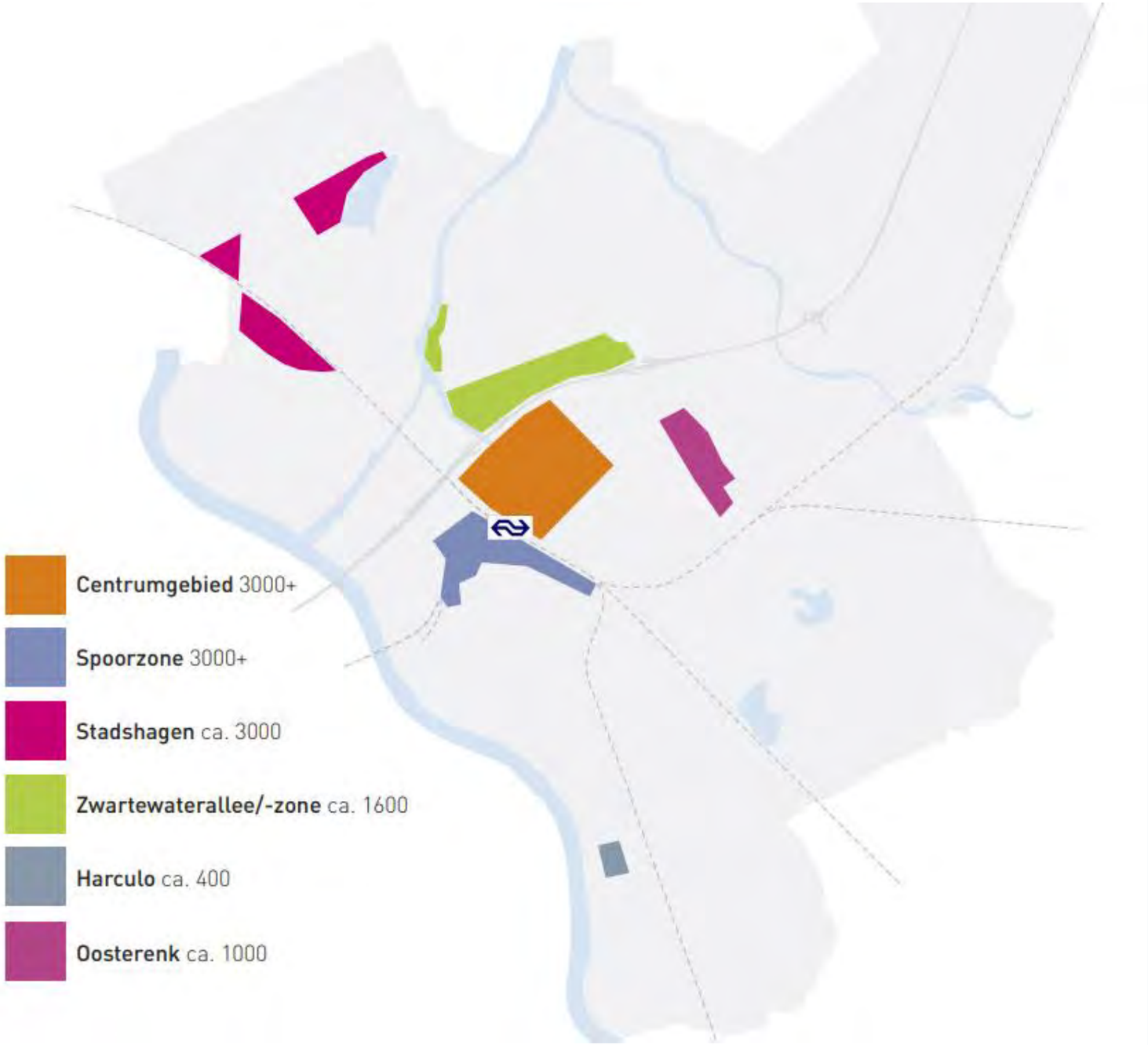

5


VIZULO

CE 05 Man. Year 2019
0620
NEDAL ALUMINIUM BV
Groenewoudsedijk 1
3528BG UTRECHT NL
EN40-6 Trafficpurposes
Productnumber/DOP Refer
K060UE02.6 057
2377111


10.3
Sous
Mauvaise
B
0'3
EM


Van Mierevelstraat



Zwolle gebiedsprofielen

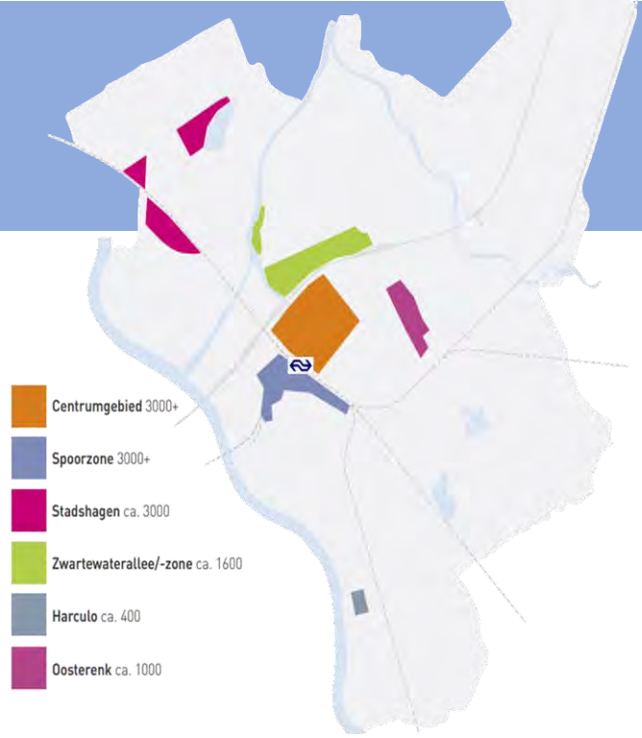
Definitief 2 september 2022

Zwolle

Bureau Buhrs
communicatie &
gebiedsmarketing

BUREAU STEDELIJKE PLANNING >>>
Part of Sweco

Zwolle



Gebiedsprofielen:

Voor elk van de focusgebieden wordt weergegeven:

- ❖ De actuele profilering
- ❖ De plannen 2030/2040
- ❖ Programma-advies

De gebiedsprofielen zijn geordend naar woonmilieus (ABF-definitie):

- ❖ ***Centrumstedelijk woonmilieu – totaal in focusgebieden 5.000-7.500 woningen***
- ❖ ***Buitencentrum woonmilieu – totaal in focusgebieden 2.300- 2.800 woningen***
- ❖ ***Groenstedelijk woonmilieu – totaal in focusgebieden 4.700- 4.800 woningen***

Inhoudsopgave:

❖ Stadshart	3-5	centrumstedelijk
❖ Spoorzone	6-8	centrumstedelijk
❖ Zwartewaterallee/-zone	9-11	buitencentrum/groenstedelijk
❖ Oosterenk	12-14	buitencentrum
❖ Stadshagen	15-17	groenstedelijk
❖ Harculo	18-20	groenstedelijk

NB Zwartewaterzone: een wild idee? 21-22

Zwolle

STADSHART

De actuele profilering (2022)



Wie wonen er nu

- Ruim 7.900 huishoudens
- Overwegend 1- en 2-persoons
- Veel jonge huishoudens, vooral 25-40 jarigen

Welk woonmilieu (ABF)

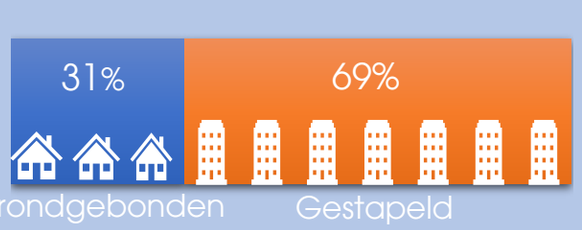
CENTRUM STEDELIJK

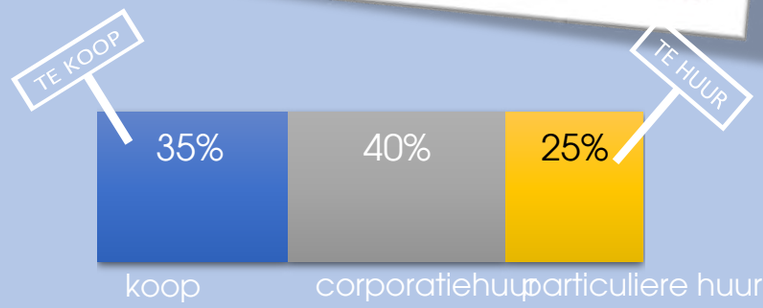
- > 60 woningen per hectare
- nabij voorzieningen
- menging wonen, winkels en werken



Welke woningen staan er al

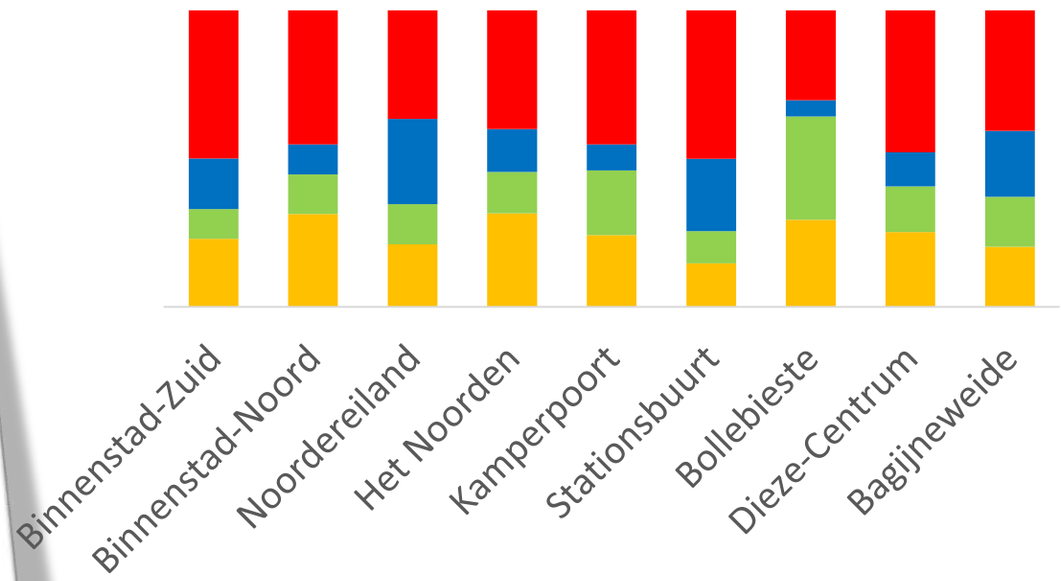
- Ruim 7.800 woningen
- Bijna 70% gestapeld
- Circa 2/3 deel is huur (sociaal/particulier)

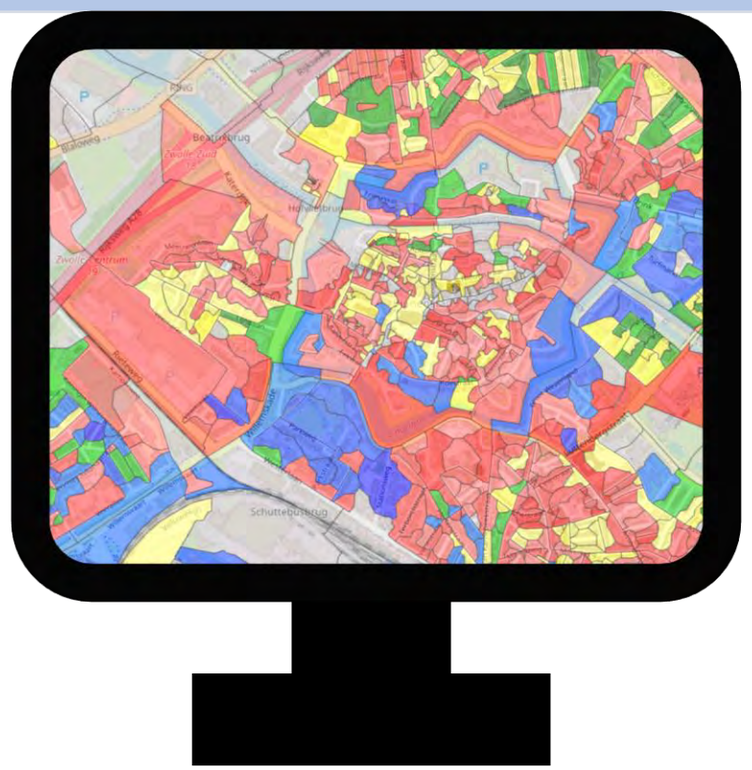






Welke leefstijlen zijn er nu (BSR)





Zwolle

STADSHART

De plannen (2030/40)

Wat zijn de plannen

- Totaal 2.000-2.500 woningen
- Op 15 à 20 verschillende locaties
- Grootste locaties:
  - Nieuwe Veemarkt ([redacted] won)
  - Meeuwenlaand ([redacted] won)
  - Noorderkwartier ([redacted] won)

Goed om te weten

In de Zwolse focusgebieden is een relatief grote centrumstedelijke woningproductie opgenomen. Het gaat met name om de focusgebieden Stadshart (2.000-2.500 woningen) en Spoorzone (3.000-4.000 woningen).

Goede afstemming in programma en fasering is van belang!

Merkwaarden

Verwonderen

Gezellig

Compact

Schoonheid

Levendig



Kernkwaliteiten

- Historische binnenstad met grachten en water
- Compacte binnenstad
- Functiemix
- Divers stedelijk woningaanbod

De kernpropositie

"Wonen in het Stadshart van Zwolle betekent wonen op een manier die bij jou past in een gezellige, levendige, historische (binnen)stad met alle voorzieningen op loopafstand. De compacte Zwolse maat, de schoonheid van de grachten en de historische architectuur en de functiemix doet bewoners van jong tot oud verwonderen en verrassen en stimuleert ontmoeting."

Welke leefstijlen voelen zich er thuis (BSR)



- Overwegend rode leefstijlen
- Met ruimte voor blauwe leefstijlen (met name Noorderkwartier)
- En ruimte voor gele leefstijlen (Nieuwe Veemarkt en Noorderkwartier)

Zwolle

STADSHART

Het programma-advies

Conclusies en advies

- Er is veel locatiecapaciteit in centrumstedelijke woonmilieus
- Zoek daarom het onderscheidend vermogen voor de Stadshartlocaties op de merkwaarden: schoonheid, compact, verwonderen en gezellig
- Creëer daarom op een deel van de locaties ook woonmilieus met lagere dichtheden (onder meer Nieuwe Veemarkt en Noorderkwartier)
- Optimaliseer de mogelijkheden voor doorstroming binnen het Stadshart; onder meer door relatief veel koopwoningen toe te voegen.

Indicatief woonprogramma

60% ([redacted] – [redacted] won.)

50% (1[redacted] - [redacted] won.)

40% ([redacted] – [redacted] won.)

50% (1[redacted] – [redacted] won.)

Voor welke doelgroepen

- Senioren, benut Noorderkwartier daarvoor (dichtbij centrum voorzieningen)
- Kleine huishoudens, doorstarters, 35-55 jaar
- Stedelijk georiënteerde gezinnen, benut Nieuwe Veemarkt daarvoor
- Met overwegend rode, maar ook blauwe en gele leefstijlen
- In totaal 250 woningen reserveren voor maatschappelijke doelgroepen

Inspiratie



Zelfstandig wonen en ontmoeten voor senioren.
Park Entree, Schiedam

Eengezinswoningen met daktuin.
Centrum Waddinxveen



Zwolle



SPOORZONE

De actuele profilering (2022)

Wie wonen er nu

- Ruim 2.100 huishoudens
- 33% 1- en 2-persoons
  67% gezinnen
- Alle leeftijdscategorieën, jong en oud

Welk woonmilieu (ABF)

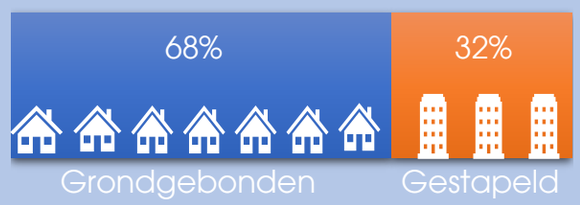
CENTRUM STEDELIJK

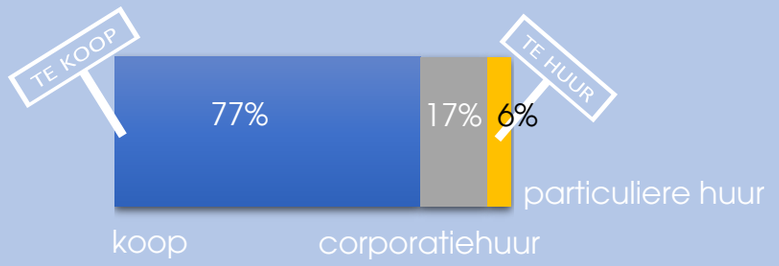
- > 60 woningen per hectare
- nabij voorzieningen
- menging wonen, winkels en werken



Welke woningen staan er al

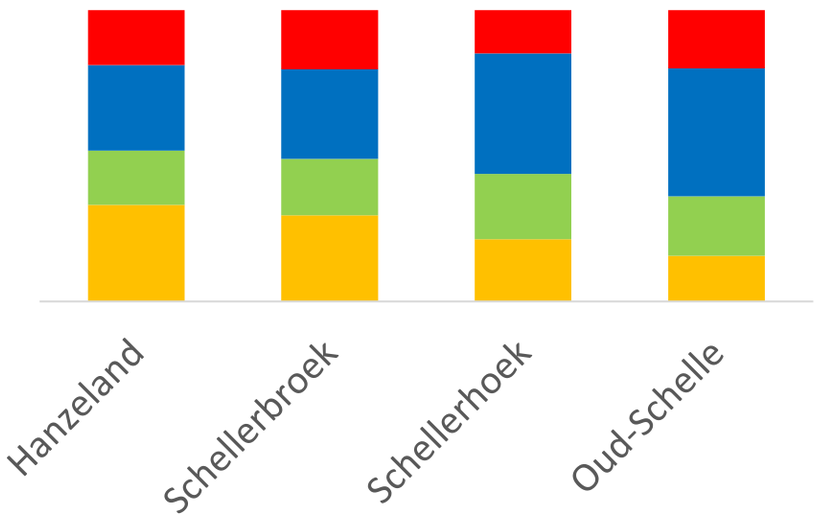
- Bijna 2.200 woningen
- 2/3 deel is grondgebonden
- Grotendeels in de koopsector (77%)







Welke leefstijlen zijn er nu (BSR)





Zwolle

SPOORZONE

De plannen (2030/40)

Wat zijn de plannen

- 3.000 à 4.000 woningen
- Op meerdere locaties, waaronder Willemskwartier/Lurelui

Goed om te weten

In de Zwolse focusgebieden is een relatief grote centrumstedelijke woningproductie opgenomen. Het gaat met name om de focusgebieden Stadshart (2.000-2.500 woningen) en Spoorzone (3.000-4.000 woningen).

Goede afstemming in programma en fasering is van belang!

Merkwaarden

Rauw

Creatief

Innovatief

Open community



Kernkwaliteiten

- Iconische architectuur
- Vernieuwende woonconcepten
- Stedelijke hotspot
- Kwaliteit van leven

De kernpropositie

"Wonen in de Spoorzone staat voor wonen in een stedelijke hotspot met internationale aantrekkingskracht waar leven, werken, leren en ontmoeten samenkomt: iconische architectuur, vernieuwende woonconcepten en een hoge kwaliteit van leven in combinatie met het rauwe rafelrandje, maakt de Spoorzone dé plek voor een dynamisch binnenstedelijk woonmilieu."

Welke leefstijlen voelen zich er thuis (BSR)



- Rode doelgroep
- Met ruimte voor blauwe leefstijlen (Willemskwartier)

Zwolle

SPOORZONE

Het programma-advies

Conclusies en advies

- Let op: er is veel locatiecapaciteit in centrumstedelijke woonmilieus
- Zoek daarom het onderscheidend vermogen voor de Spoorzone op de merkwaarden rauw, creatief, innovatief en innovatief en open community
- Creëer een aantrekkelijk innovatiegebied met een gemengd woon-werkmilieu
- Overweeg een tweede campusgebied en denk ook aan locaties voor regelvrij bouwen

Indicatief woonprogramma

80% (2[redacted] – [redacted] won.)

30% ([redacted] - [redacted] won.)

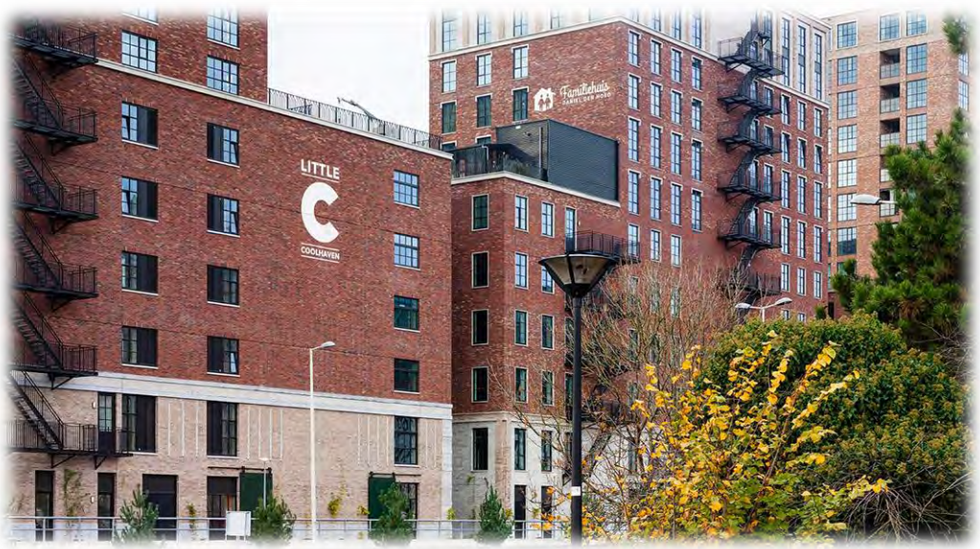
20% ([redacted] – [redacted] won.)

70% (2[redacted] – [redacted] won.)

Voor welke doelgroepen

- Jonge huishoudens
- Studenten/afgestudeerden/ starters op de arbeidsmarkt
- Jonge stijgers op de woningmarkt
- Met overwegend rode, maar ook blauwe leefstijlen
- 250 woningen voor maatschappelijke doelgroepen

Inspiratie



Wonen en werken in een hoge dichtheid. Little C, Rotterdam

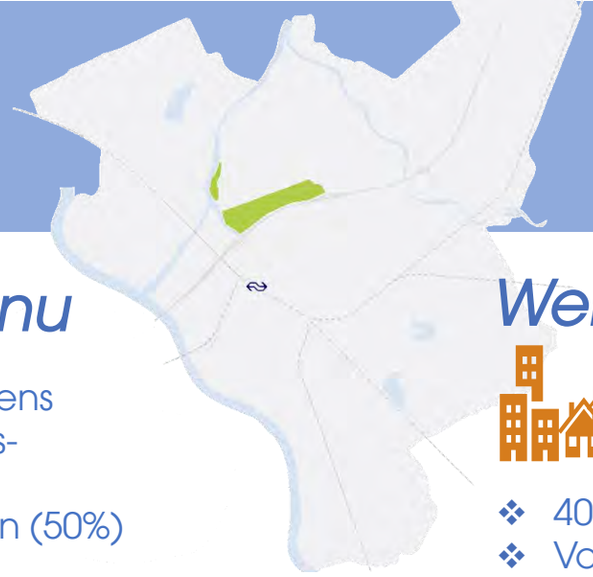


Alternatief en regelvrij bouwen. Oosterwold, Almere

Zwolle

ZWARTEWATER ALLEE/-ZONE

De actuele profilering (2022)



Wie wonen er nu

- Ruim 7.900 huishoudens
- 70% 1- en 2-persoons-huishoudens
- Veel 25- tot 40-jarigen (50%)
- Veel 40+’ers

Welk woonmilieu (ABF)

BUITEN-CENTRUM (ALLEE)

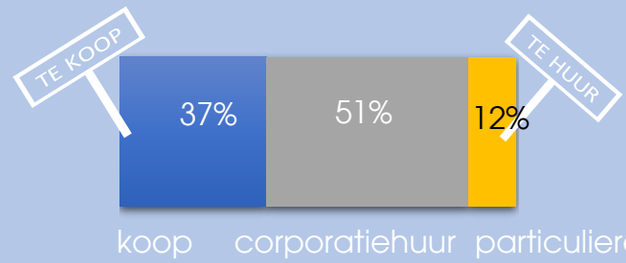
- 40-60 woningen per hectare
- Vooroorlogse / naoorlogse wijken
- Weinig groen en voorzieningen

GROENSTEDELIJK (ZONE)

- 20 tot 40 woningen per hectare
- Vooral naoorlogse wijken
- Focus op dagelijkse voorzieningen
- Vooral grondgebonden woningen

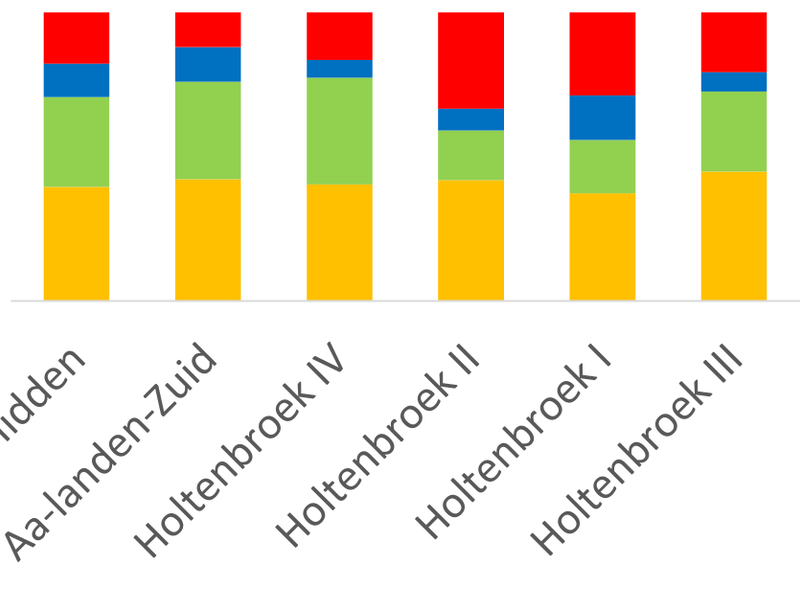
Welke woningen staan er al

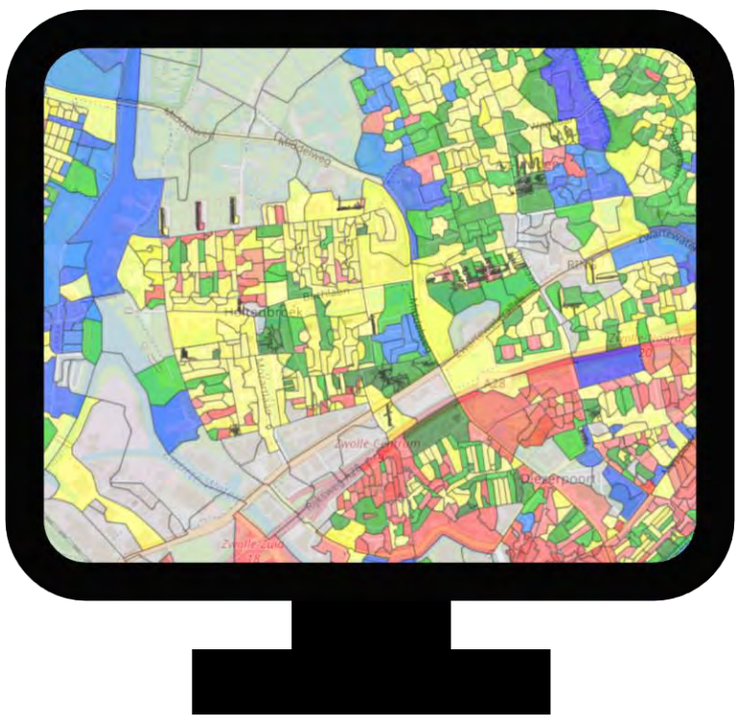
- Ruim 8.100 woningen
- 60% gestapeld
- Grotendeels corporatiehuur





Welke leefstijlen zijn er nu (BSR)





Zwolle

ZWARTEWATERALLEE

De plannen (2030/40)

Wat zijn de plannen

- Ruim 1.300 woningen op verschillende locaties

Goed om te weten

Zwartewaterallee is een buiten-centrum-milieu. Er zijn relatief weinig woningen gepland in buiten-centrum-milieus. Dat geeft Zwartewaterallee een sterke marktpositie.

Merkwaarden

Kleurrijk

Verbindend

Dynamisch

Compact

Compact



Kernkwaliteiten

- Mixed-use
- Stedelijk groen
- Sociaal-maatschappelijk netwerk
- Nabijheid centrum Zwolle

De kernpropositie

"In de Zwartewaterallee is het compact stedelijk wonen in gestapelde woonmilieus met levendige plinten. Hier woon je midden in de stad en wordt het centrum, de omliggende woonwijken en haar diversiteit aan bewoners met elkaar verbonden. Het stedelijke groen en verschillende functies zorgen voor een gemengde stadswijk waar je elkaar ontmoet."

Welke leefstijlen voelen zich er thuis (BSR)



- Vooral gele leefstijlen
- Met ruimte voor rode en groene leefstijl

Zwolle

ZWARTEWATERALLEE

Het programma-advies

Conclusies en advies

- Zwolle heeft relatief weinig capaciteit in buitencentrum milieus
- Zwartewaterallee heeft als buitencentrum milieu daarom een sterke marktpositie.
- Het grote aantal opleidingen en start-up-faciliteiten in de omgeving maakt Zwartewaterallee aantrekkelijk voor studenten en starters.
- Bouw ook voor doorstroming uit de directe omgeving.
- Denk ook aan tijdelijke werkers/verbliijvers en shortstay/midstay faciliteiten

Indicatief woonprogramma

50% (ca. [redacted] won.)

50% (ca. [redacted] won.)

50% (ca. [redacted] won.)

50% (ca. [redacted] won.)

Voor welke doelgroepen

- Studenten en starters op de woning- en arbeidsmarkt
- Jonge en oude doorstromers
- Gele leefstijl, ook groen en rood zullen zich welkom voelen
- 125 woningen voor maatschappelijke doelgroepen
- 60 woningen voor arbeidsmigranten

Inspiratie

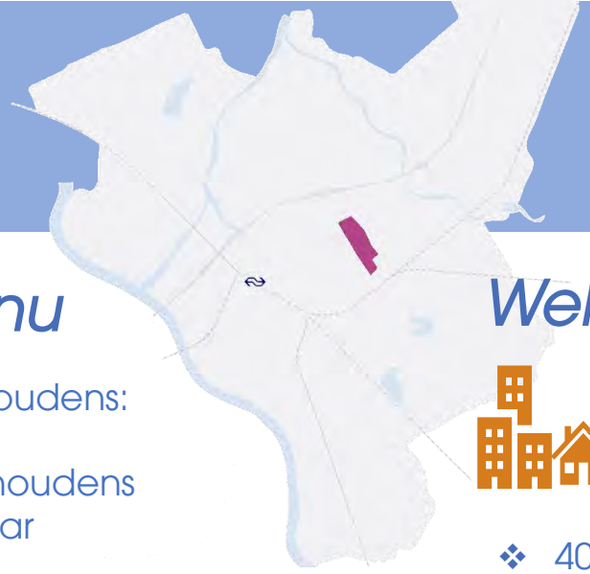


Studenten-huisvesting met voorzieningen in de plint, Leiden

Kleine woningen voor jonge huishoudens met gemeenschappelijke voorzieningen. Tiles/One Stay, Delft



Zwolle



OOSTERENK

De actuele profilering (2022)

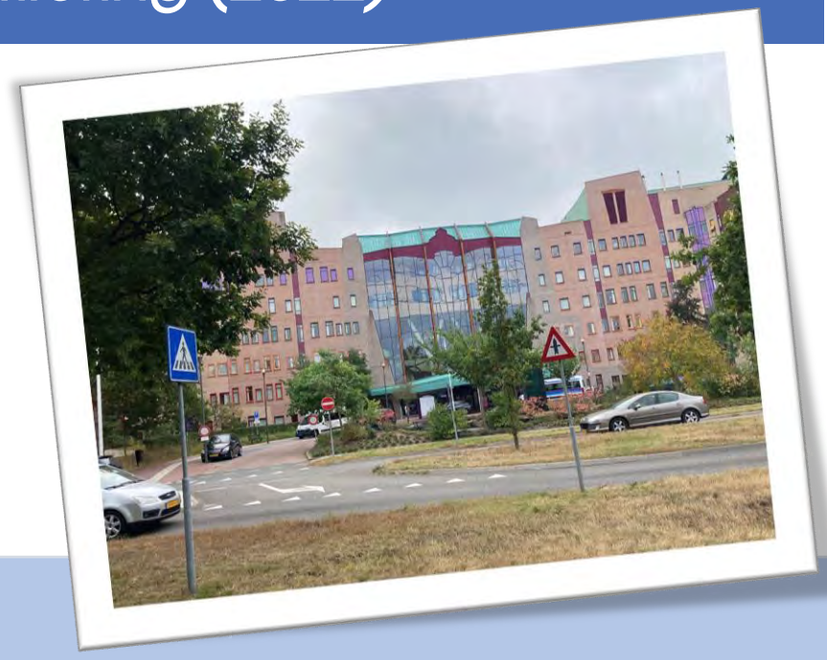
Wie wonen er nu

- Beperkt aantal huishoudens: nu slechts circa 100
- 1- en 2-persoonshuishoudens
- Tussen de 18 en 40 jaar

Welk woonmilieu (ABF)

BUITEN-CENTRUM

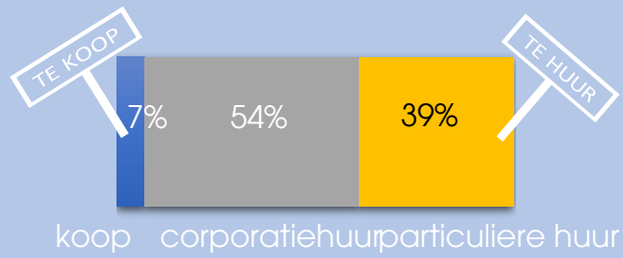
- 40-60 woningen per hectare
- Vooroorlogs / naoorlogse wijken
- Weinig groen en voorzieningen



Welke woningen staan er al

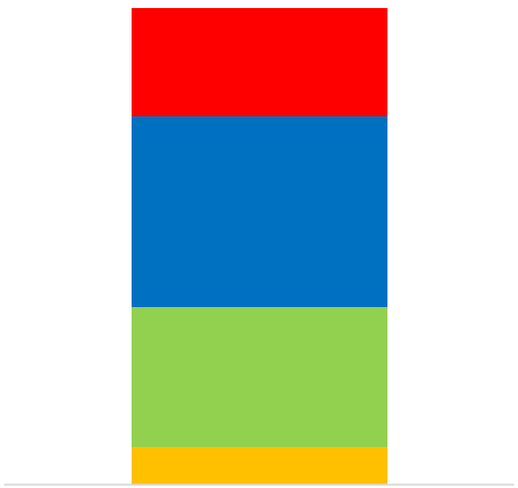
- Ruim 100 woningen
- Sterke nadruk op appartementen (93%)
- Vooral in de corporatiehuur (54%)







Welke leefstijlen zijn er nu (BSR)



Kantorenterrein Oosterenk



Zwolle

OOSTERENK

De plannen (2030/40)

Wat zijn de plannen

- 1.000 à 1.500 woningen

Goed om te weten

Er is grote belangstelling voor buitencentrum milieus in Zwolle. Met name tot 2030 kan schaarste ontstaan.
Er is een nieuwe stedenbouwkundige opzet nodig: aandacht voor groen en aantrekkelijke openbare ruimte

Merkwaarden

Groen

Gezond

Sportief

Innovatief

Gezondheid



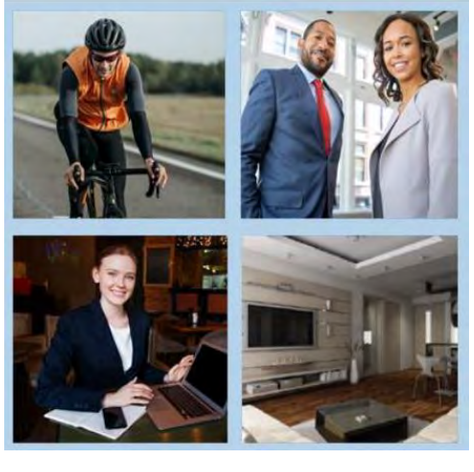
Kernkwaliteiten

- Gemengde stadswijk
- Health campus
- Groen achterland
- Sportieve voorzieningen

De kernpropositie

"Wonen in Oosterenk staat voor wonen in een gezonde, dynamische en innovatieve stadswijk met een mix aan woon-, werk- en zorgfuncties.
De Health Campus en het groene achterland maakt Oosterenk een leefomgeving waar sport, recreatie, gezondheid en innovatie centraal staan. In Oosterenk heb je zicht op de stad en het groene landschap."

Welke leefstijlen voelen zich er thuis (BSR)



- Overwegend blauwe leefstijlen

Zwolle

OOSTERENK

Het programma-advies

Conclusies en advies

- Er is grote belangstelling voor buiten-centrum-woonmilieus.
- Oosterenk is nu vooral werkgebied.
- Creëer een woon-werkgebied in een nieuwe stedenbouwkundige opzet.
- Denk ook aan shortstay- en midstay-faciliteiten (PEC, Health Innovation Park, Polymer Science Park).

Indicatief woonprogramma

100%
(1[redacted] – [redacted] won.)

Geen

TE KOOP

40%
([redacted] - [redacted] won.)

TE HUUR

60%
([redacted] – [redacted] won.)

Voor welke doelgroepen

- Kleine huishoudens (ook 35-55 jaar)
- Tijdelijke werknemers
- Met overwegend blauwe leefstijlen
- Circa 125 woningen voor maatschappelijke doelgroepen
- Circa 75 woningen voor arbeidsmigranten

Inspiratie



Appartementen en shortstay. Sphinxkwartier, Maastricht

Sporthal en appartementen. Lewenborg, Groningen



Zwolle



STADSHAGEN

De actuele profilering (2022)

Wie wonen er nu

- Circa 9.500 huishoudens
- Bijna 50% gezinnen
- Alle leeftijdsgroepen

Welk woonmilieu (ABF)

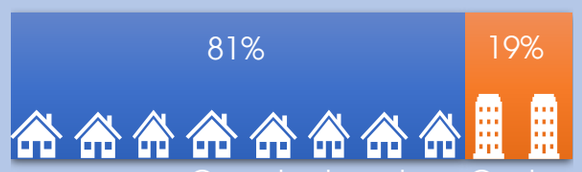
GROENSTEDELIJK WOONMILIEU

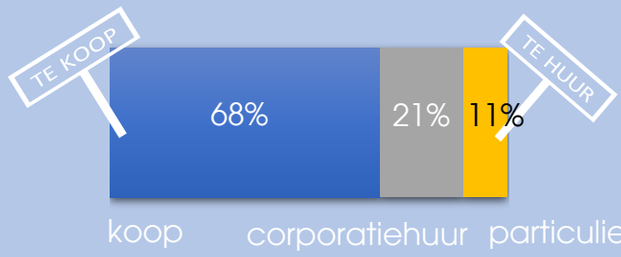
- 20 tot 40 woningen per hectare
- Vooral naoorlogse wijken
- Focus op dagelijkse voorzieningen
- Vooral grondgebonden woningen



Welke woningen staan er al

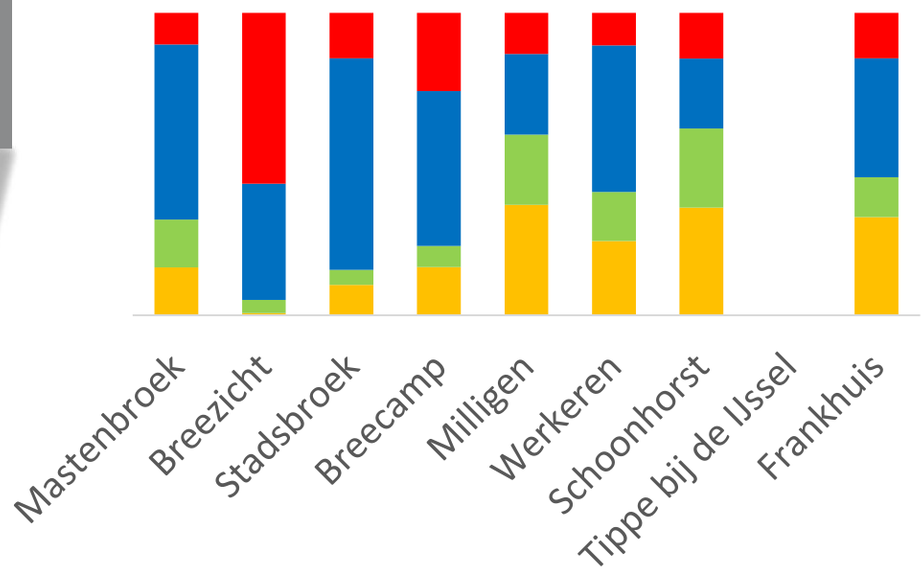
- Circa 9.700 woningen
- Met name grondgebonden (81%)
- Met name koopwoningen (68%)







Welke leefstijlen zijn er nu (BSR)





Zwolle

STADSHAGEN

De plannen (2030/40)

Wat zijn de plannen

- Circa 4.000 woningen
- De Tippe
- Breecamp

Goed om te weten

Stadshagen is een volwaardige woonwijk die voorziet in een laagbouwmilieu dat door veel gezinshuishoudens wordt gewaardeerd en gevraagd.
Er is veel gepland in groenstedelijke woonmilieus in Zwolle (Zwartewaterzone en Harculo)

Merkwaarden

★★★

Kwaliteit

Levendig

Comfort

Betrokken

Comfortabel



Kernkwaliteiten

- Variëteit in woningaanbod
- Dichtbij natuur
- Hoogwaardige voorzieningen
- Veel recreatiemogelijkheden

De kernpropositie

"Wonen in Stadshagen is wonen in een volwaardige, betrokken en levendige woonwijk. Met de hoogwaardige voorzieningen, nabijheid van natuur, de ruimte voor recreatie en ontspanning, en de variatie in woningaanbod is het hier comfortabel leven voor jong en oud."

Welke leefstijlen voelen zich er thuis (BSR)



- De gele leefstijl
- Blauwe leefstijl (Breecamp)
- En de groene leefstijl (De Tippe)

Zwolle

STADSHAGEN

Het programma-advies

Conclusies en advies

- Er is veel locatiecapaciteit in groenstedelijke woonmilieus.
- Stadshagen heeft een sterk profiel
- Blijf (betaalbaar) bouwen voor een brede doelgroep.
- Bouw gericht voor doorstroming binnen de wijk.

Indicatief woonprogramma

20% (ca. [redacted] won.)

70% (ca. [redacted] won.)

80% (ca. [redacted] won.)

30% (ca. [redacted] won.)

Voor welke doelgroepen

- Alle huishoudens (vooral gezinnen)
- Blauwe, gele en groene leefstijlen
- 300 woningen voor maatschappelijke doelgroepen
- 75 woningen voor arbeidsmigranten

Inspiratie

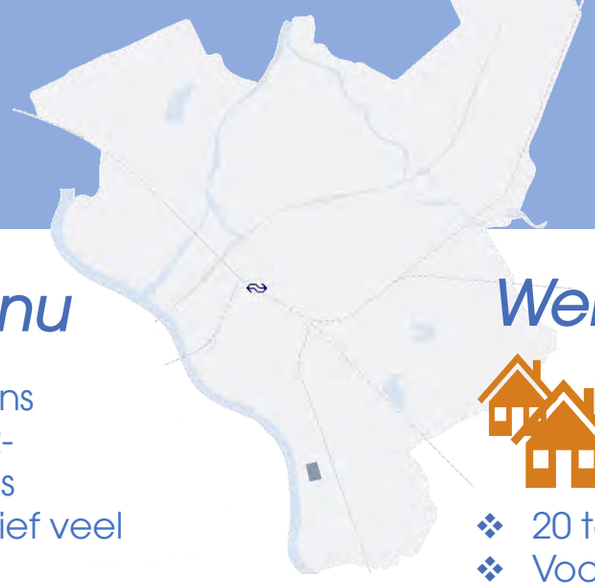


Duurzame gezinswoningen in autovrij park met binnentuin.
Park070, Voorburg

Duurzame drijvende gezinswoningen.
[redacted], Rotterdam



Zwolle



HARCULO

De actuele profilering (2022)

Wie wonen er nu

- Circa 140 huishoudens
- Daarvan 75% 1- en 2-persoonshuishoudens
- Vooral 40+ jaar, relatief veel ouderen

Welk woonmilieu (ABF)

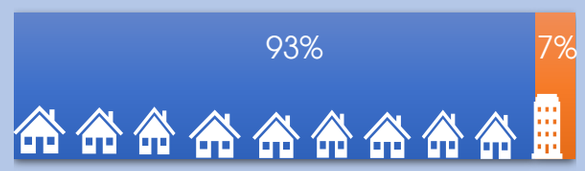
GROENSTEDELIJK WOONMILIEU

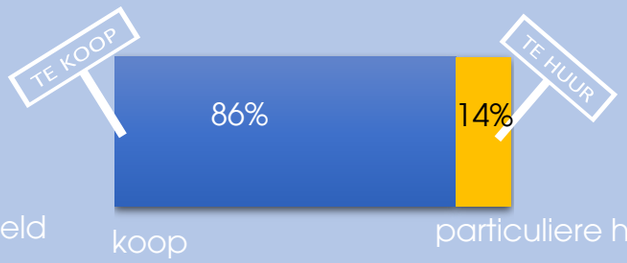
- 20 tot 40 woningen per hectare
- Vooral naoorlogse wijken
- Focus op dagelijkse voorzieningen
- Vooral grondgebonden woningen



Welke woningen staan er al

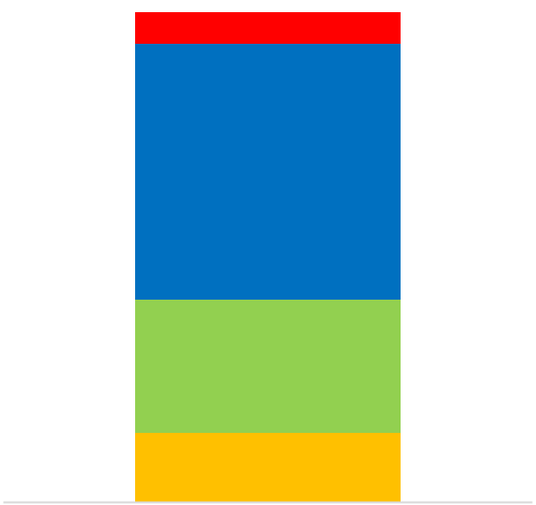
- Circa 140 woningen
- Vooral grondgebonden (93%)
- Vooral koopwoningen (86%)



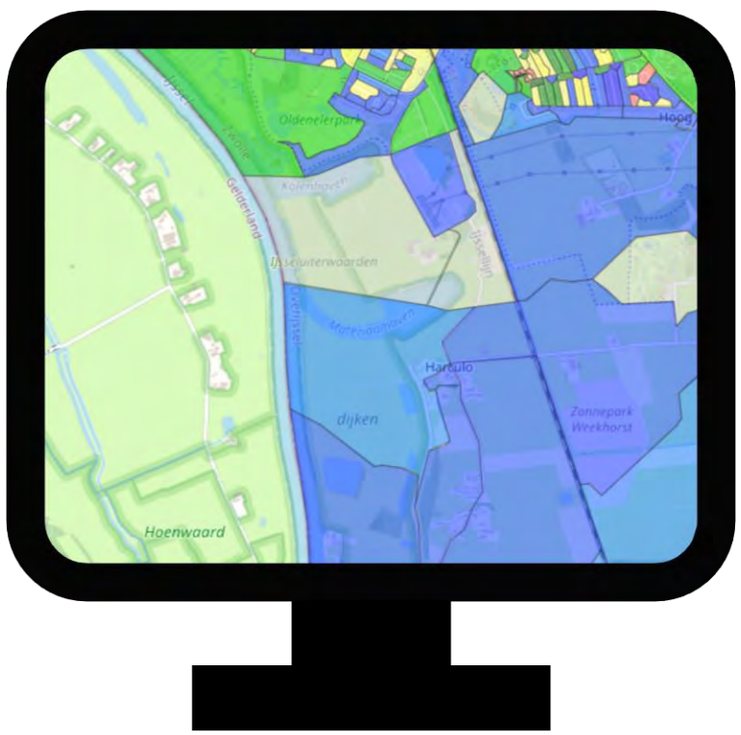




Welke leefstijlen zijn er nu (BSR)



Harculo en Hoog-Zuthem



Zwolle

HARCULO
De plannen (2030/40)

Wat zijn de plannen

- 400 tot 500 woningen

Goed om te weten

Er wordt weinig gewoond in Harculo. Het moet als woonlocatie nog op de kaart worden gezet.

Er is veel gepland in groenstedelijke woonmilieu in Zwolle (Zwartewaterzone en Stadshagen). Goede fasering is van belang.

Merkwaarden

Energiek

Verbinding

Onstpanning

Kleinschalig



Kernkwaliteiten

- Historie
- IJssel
- Recreatie
- Culturele hotspot
- Ruimtelijke omgeving

De kernpropositie

"Wonen in Harculo is energiek wonen op een aantrekkelijke plek aan de IJssel, waar mens en natuur met elkaar worden verbonden. Op het erfgoed van de oude energiecentrale met haar verhalen, ontstaat een nieuw woonmilieu met kleinschalige buurtjes, in een culturele hotspot. Hier is ruimte voor ontmoeting, creativiteit, ontspanning en recreatie."

Welke leefstijlen voelen zich er thuis (BSR)



- Gele leefstijlen met een vleugje rood

Zwolle

HARCULO

Het programma-advies

Conclusies en advies

- Er is veel locatiecapaciteit in groenstedelijke woonmilieus.
- Harculo moet als woonlocatie nog op de kaart worden gezet.
- Zet in op het creëren van een uniek woonmilieu rondom het thema energieke stadswijk.
- Verleid met name creatieve stedelingen, dat zijn ook gezinnen.
- Zet een woon- en leefomgeving neer (gezamenlijke tuinen, gemeenschappelijke gronden, particulier opdrachtgeverschap, wooncoöperaties).

Indicatief woonprogramma

50%
(200 – 250 won.)

50%
([redacted] – [redacted] won.)

50%
([redacted] – [redacted] won.)

50%
(200 – [redacted] won.)

Voor welke doelgroepen

- Creatieve stedelingen
- Ook gezinnen, die meer zoeken dan alleen een woning
- Gele leefstijl met een vleugje rood
- 25 woningen voor maatschappelijke doelgroepen

Inspiratie



Atelierwoningen.
Kunstfort
Vijfhuizen

Woningen met gedeelde voorzieningen.
De Deeltuin, Utrecht



Zwolle

ZWARTEWATERZONE

De plannen (2030/40)

Wat zijn de plannen

- 300 woningen

Goed om te weten

Zwartewaterzone is een groenstedelijk woonmilieu. Op basis van het stedenbouwkundig ontwikkelplan biedt Zwartewaterzone ruimte voor alle doelgroepen.
Er is veel gepland in het groenstedelijke woonmilieu in Zwolle

Werelds

Merkwaarden

Uniek

Kwaliteit

Duurzaam

Verbinden(d)

Werelds



Kernkwaliteiten

- Rijke historie
- Wonen aan, met en in het water
- Recreatieve routes
- Groene oevers

De kernpropositie

"Wonen in de Zwartewaterzone is innovatief wonen aan, met en in het water, omringd door fiets- en wandelroutes langs groene oevers. In dit gebied met een rijke historie komen verschillende werelden samen en staan kwaliteit en duurzaamheid hoog in het vaandel'.

Welke leefstijlen voelen zich er thuis (BSR)



- Overwegend blauwe leefstijlen

Zwolle

ZWARTEWATERZONE

Het programma-advies

Een wild idee?:

- Er is veel locatiecapaciteit in groenstedelijke woonmilieus.
- *Durf te kiezen!*
- Profileer Zwartewaterzone met de unieke nabijheid van water en binnenstad.
- Creëer een exclusief woonmilieu aan de bovenkant van de Zwolse markt.

Indicatief woonprogramma

80%
(ca. [redacted] won.)

TE KOOP **100%**
(ca. [redacted] won.)

20%
(ca. [redacted] won.)

TE HUUR 0

Voor welke doelgroepen

- Kleine welgestelde huishoudens
- Overwegend blauwe leefstijlen

Inspiratie



Luxe appartementen aan het water. Loyd/Waalsprong, Nijmegen-Lent

Luxe panorama-appartementen. De Kade, Maassluis



[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 24 mei 2017 12:06
Aan: [redacted]
Onderwerp: Gesprek 12 mei jongstleden - Schuttevaerkade

Beste [redacted]

12 mei jongstleden hebben wij in een gesprek bij ons op kantoor de banden weer wat aangehaald en heb ik op een prettige manier kennis gemaakt met je nieuwe compagnon [redacted].

In voornoemde gesprek hebben jullie aangegeven het initiatief te willen opppakken voor een integrale vastgoedontwikkeling rondom ons gebouw aan de [redacted]. Meer specifiek heb je aangegeven te onderzoeken met welke partijen je dit zou willen gaan oppakken. Omdat Slokker Vastgoed eigenaar is van het gebouw [redacted] leek het daarbij voor de hand te liggen ook bij Slokker Vastgoed aan te kloppen.

Ik heb aangegeven dat Slokker Vastgoed bv al langere tijd vanuit haar eigendomspositie en in samenwerking met de gemeente werkt aan een integrale gebiedsontwikkeling in het plangebied. Zowel op eigen terrein als op de gronden van de gemeente Zwolle rondom.

In ons gesprek heb ik meegedeeld geen behoefte te hebben aan verstoring van dit proces / rijdende trein . Ik heb wel aangegeven, vanwege onze goede persoonlijke relatie, nog te zullen onderzoeken of wij voordelen/kansen zouden zien in de door jullie beoogde samenwerking met ons en nog een paar andere door jullie voorgestelde partijen.

Conclusie, mede naar aanleiding van overleg met projectleiding en stedenbouw van de gemeente Zwolle, is dat wij die meerwaarde op dit moment niet te zien. Het blijft een tweede ontwikkelaar op hetzelfde gebied en qua investeringen is het voor Slokker Vastgoed ook niet noodzakelijk derden aan te laten schuiven.

Ik heb dit standpunt gisteren ook meegedeeld aan [redacted], die ik toevallig trof op een bijeenkomst van de bouwsociëteit in Zwolle.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Slokker 80 jaar
Slokker Vastgoed bv
[redacted], Zwolle
Postbus 55, [redacted] Huizen
[redacted]
I www.slokkervastgoed.com

WIJ ZIJN AANWEZIG OP
PROVADA 30|31|MEI 1 JUNI 2017
THE REAL ESTATE MEETING POINT
RAI AMSTERDAM
HAL 10, STAND 13
CONNECTING THE FUTURE

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 [redacted] Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
[redacted] DEN HAAG

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
[redacted]
Den Haag
Postbus 20011
[redacted] Den Haag

Kenmerk
2023-0000699749

Uw kenmerk

Bijlage(n)
3

Datum 20 NOV 2023
Betreft Uitkomsten Startbouwimpuls

Veel mensen kunnen op dit moment geen betaalbare woning vinden, terwijl wonen in een goed, duurzaam en betaalbaar huis in een leefbare wijk een eerste levensbehoefte is. De urgentie om door te bouwen voor voldoende betaalbare woningen neemt verder toe. Met de Startbouwimpuls (SBI) stimuleren we dat locaties die vergund zijn zo snel mogelijk starten met de bouw. Zo kan de bouw op vergunde locaties soms nog dit jaar van start gaan, wat een dip in de woningbouw beperkt en verkort.

Door veranderde economische omstandigheden zoals gestegen rente en gestegen bouwkosten is de verwachting dat er met name in 2024 en 2025 een dip in de woningbouwproductie komt. Om inzicht te krijgen in de effecten van deze veranderende marktomstandigheden op de business cases van woningbouwprojecten heb ik verdiepend onderzoek naar laten doen. In het onderzoek (bijlage 1) wordt beredeneerd dat het gemiddelde effect van de veranderende economische omstandigheden op woningbouwprojecten rond de € [redacted] euro exclusief btw is. Dit tekort kan slechts ten dele door projectoptimalisaties worden opgevangen.

Deze omstandigheden vragen maximale inzet van alle partijen om de gemaakte afspraken uit de regionale woondeals ook echt te gaan realiseren. Locaties die inmiddels vergund zijn moeten zo snel mogelijk starten met de bouw en de locaties die snel kunnen starten met de bouw moeten zo snel mogelijk vergund worden. Samen met de andere partijen zet ik in op het creëren van doorbraken op bestaande locaties en op alternatieve locaties als bestaande locaties vertraging oplopen. Hiertoe zijn extra maatregelen genomen om de woningbouwproductie te versnellen, zoals beschreven in de Kamerbrief van 22 mei 2022[1], waaronder de SBI.

Toekenningen
Met het voor de SBI beschikbaar gestelde budget van € [redacted] kunnen 367 projecten met name in 2024 starten, ondanks de economische tegenwind. Hiermee stimuleer ik op korte termijn de bouw van ruim 31.000 woningen. In alle provincies en 145 gemeenten zijn projecten gehonoreerd. In mijn besluit over de

[1] Kamerbrief Doorbouwen in veranderende omstandigheden, 2023-0000288612

toekenningen heb ik de geadviseerde ranking van het beoordelingsteam zoals beschreven in Bijlage 2 voor het overgrote deel gevolgd. Enige uitzondering hierop zijn de toekenningen in de gemeente Den Haag. Ik heb hierbij naast de ranking op basis van de genoemde criteria ook het effect van de projecten op de bredere gebiedsontwikkeling in Den Haag in ogenschouw genomen. Deze aanpassing heeft geen effect op de ranking buiten de gemeente Den Haag.

Gehonoreerde projecten en regionale spreiding
Op voorhand was vastgesteld dat een regio maximaal 16% van totaal beschikbare budget kan benutten. De woondealregio met de grootste woningbouwopgave heeft namelijk een aandeel van 16% van de totale Nederlandse woningbouwopgave. Deze maximering wordt toegepast met het oog op een evenwichtige regionale spreiding. We zien dat de regionale spreiding in het algemeen goed is gelukt. In bijlage 3 zijn de projecten en woningen per gemeente weergegeven. Aangezien er over € [redacted]. van het budget van € [redacted]. nog besluitvorming moet plaatsvinden in de Eerste Kamer, is de regeling momenteel nog in voorbereiding. De regeling treedt naar verwachting rond 1 december 2023 in werking.

Provincie	Aantal Projecten	Aantal Woningen	Totale Bijdrage
Drenthe	8	225	€ [redacted]
Flevoland	6	405	€ [redacted]
Fryslân	9	285	€ [redacted]
Gelderland	34	1.391	€ [redacted]
Groningen	15	377	€ [redacted]
Limburg	55	1.944	€ [redacted]
Noord-Brabant	47	4.545	€ [redacted]
Noord-Holland	53	6.425	€ [redacted]
Overijssel	30	1.097	€ [redacted]
Utrecht	32	4.188	€ [redacted]
Zeeland	13	560	€ [redacted]
Zuid-Holland	60	9.988	€ [redacted]
Eindtotaal	**362**	[redacted]	**€** [redacted]

Betaalbare woningen
In het programma van de toegekende woningen is 78% betaalbaar, waarvan 43% sociale huur, 25% middeldure huur en 10% betaalbare koop. Recentelijk is in de Kamerbrief van 9 november[2] jl. een verruiming van de nieuwbouwopslag aangekondigd in relatie tot het Wetsvoorstel betaalbare huur. De 7825 middenhuur woningen in 148 projecten kunnen ook met de nieuwbouwopslag worden geholpen, om ook in de exploitatie de financiële haalbaarheid te vergroten.

[2] Kamerbrief Stand van zaken wetsvoorstel betaalbare huur, 2023-0000650217

Proces richting Startbouwimpuls
Met de brief van 29 augustus[3] jl. heb ik het SBI afwegingskader met uw Kamer gedeeld. In aanloop op het openstelling van de SBI is een inventarisatie gedaan naar bouwbare projecten. De groslijst leverde 2.195 unieke aanmeldingen op vanuit 246 gemeenten, goed voor bijna 260.000 woningen, met een totaal tekort van € [redacted]. Gezien deze grote belangstelling was de verwachting dat het beschikbare budget van € [redacted] (waarvan [redacted]. budgettair zal worden verwerkt in de 2e suppletoire begroting) ontoereikend zou zijn, daarom zijn de criteria voor aanmelding verder aangescherpt. Zo is het maximum van de gevraagde bijdrage per woning gemaximeerd op € [redacted] en is er een minimum aantal woningen van 11 vastgesteld.

In de aanloop naar het openstellen van de SBI zijn dit jaar in het hele land regio sessies gehouden, ook daar was de opkomst hoog. Het doel was om verdere toelichting te geven op de SBI en ook gemeenten en marktpartijen bij elkaar te brengen. Gemeenten en ontwikkelaars voerden intensieve gesprekken om bouwplannen doorgang te laten vinden. Daarbij konden ze ook gebruikmaken van de Impulskamers met woningbouw experts, gefaciliteerd door RVO. Deze gesprekken resulteerden in sommige gevallen in eigen oplossingen (bijv. optimalisaties) waardoor partijen zelf zijn gestart met bouwen of de businesscase hebben rondgekregen, zonder dat ze een project voor de SBI hebben aangemeld.

Kwaliteit van de aanmeldingen
De aanmeldperiode voor de SBI liep van 13 september tot en met 13 oktober 2023. In deze periode zijn 832 projecten aangemeld, voor een totale gevraagde bijdrage van afgerond € [redacted].
Het beoordelingsteam constateerde dat de kwaliteit van de aanmeldingen vanuit gemeenten hoog was, ondanks de korte periode waarin de SBI is vormgegeven en de nog kortere periode waarin projecten door gemeenten konden worden aangemeld. Het beoordelingsteam ziet de herkenbare problematiek van de tegenwind in de aangemelde projecten. Bij veel projecten spelen vergelijkbare obstakels een rol in de moeizame route naar start bouw. De tegenwind wordt door het hele land gevoeld; er zijn projecten ingediend uit bijna elke woondealregio. Het beoordelingsteam heeft getoetst op drie criteria. Allereerst is de juridische hardheid van belang. Van alle projecten is de planologische status bekend, waarbij projecten met een grote zekerheid meer kans maakten op middelen vanuit de SBI. Ten tweede speelt efficiëntie (gevraagde bijdrage per woning) een rol en hoe optimalisaties zijn doorgevoerd in de business case. Ook is gekeken naar snelheid van start bouw. Uit de analyse is gebleken dat als alleen wordt gekeken naar de juridische hardheid, 515 projecten planologisch gereed zijn om te bouwen in 2024 en 2025. Dit betreft circa 50.000 woningen. Er zou € [redacted] nodig zijn om deze projecten vlot te trekken.

[3] Kamerbrief Afwegingskader Startbouwimpuls (SBI), 2023-0000529463

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum

Kenmerk
2023-0000699749

Tot slot

De noodzaak op doorbouwen is onverminderd hoog. Het is belangrijk dat alle partijen zich inzetten om door de dip heen te bouwen. We zijn onder de indruk van de mate waarin betrokken partijen (gemeenten, ontwikkelaars, corporaties) bereid zijn om zich in te zetten naar een tijdige start van de bouw en daar ook zelf aan bij te dragen. Bij de aanmeldingen voor de SBI kwam dit heel concreet naar voren.



VERGUNNINGVERLENING EN COMPENSATIE HOOFDGROENSTRUCTUUR

Locatie: [redacted], project de Zwaan, Zwolle

Onder de volgende voorwaarden kan vergunning worden verleend voor de kap.

De fasering van de kap zal in afstemming met de gemeente Zwolle worden uitgevoerd.
Contactpersoon hier voor is [redacted], boombeheerder bij de gemeente Zwolle

Ontbindende voorwaarde voor de vergunningverlening is het opstellen en aanleveren van een bomenontwerp met een technische uitwerking van de aanleg van de groeiplaatsen, een toelichting op het ontwerp en welke maatregelen genomen gaan worden om de groeiplaats duurzaam in te richten.

Het bomenontwerp moet zodanig zijn opgesteld dat er sprake is van een waarborg voor een boomtechnisch, duurzaam beheerbaar ontwerpplan.

Dit plan wordt zo spoedig mogelijk opgesteld door de projectontwikkelaar en ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeente Zwolle.

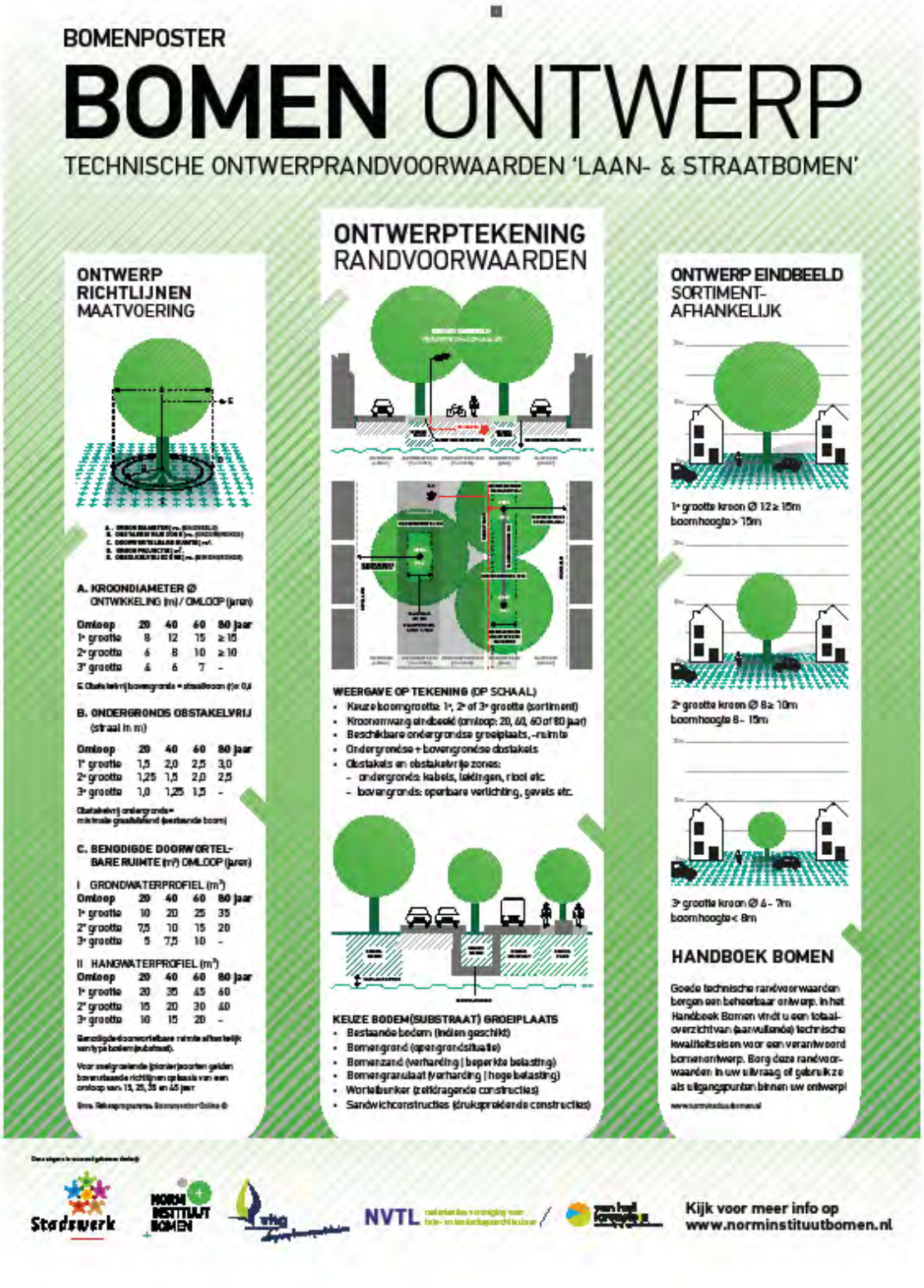
Het ontwerp bestaat uit een gedetailleerde tekening met bovenaanzicht, dwarsprofielen en een bijbehorende schriftelijke toelichting (motivering) van de te planten bomen als uitwerking van het beplantingsplan. Zie voor de zone die dit betreft afbeelding 1.

Na goedkeuring van het bomenontwerp zal de uitvoering van het ontwerp onder regie van de gemeente Zwolle (ROVA) worden uitgevoerd. Een financiële afspraak hier over wordt vastgelegd in een uitvoeringsovereenkomst tussen de gemeente Zwolle en de projectontwikkelaar.

Ter illustratie voor het bomenontwerp is de bomenposter uit het handboek bomen 2018 H1 pag. 34 als voorbeeld beschikbaar. De gemeente Zwolle werkt volgens dit handboek en is licentiehouder. Zie hier voor Afbeelding 2.



afbeelding 1: Beplantingsplan de Zwaan locatie hoofdgroenstructuur [redacted]; uit te werken bomenschets



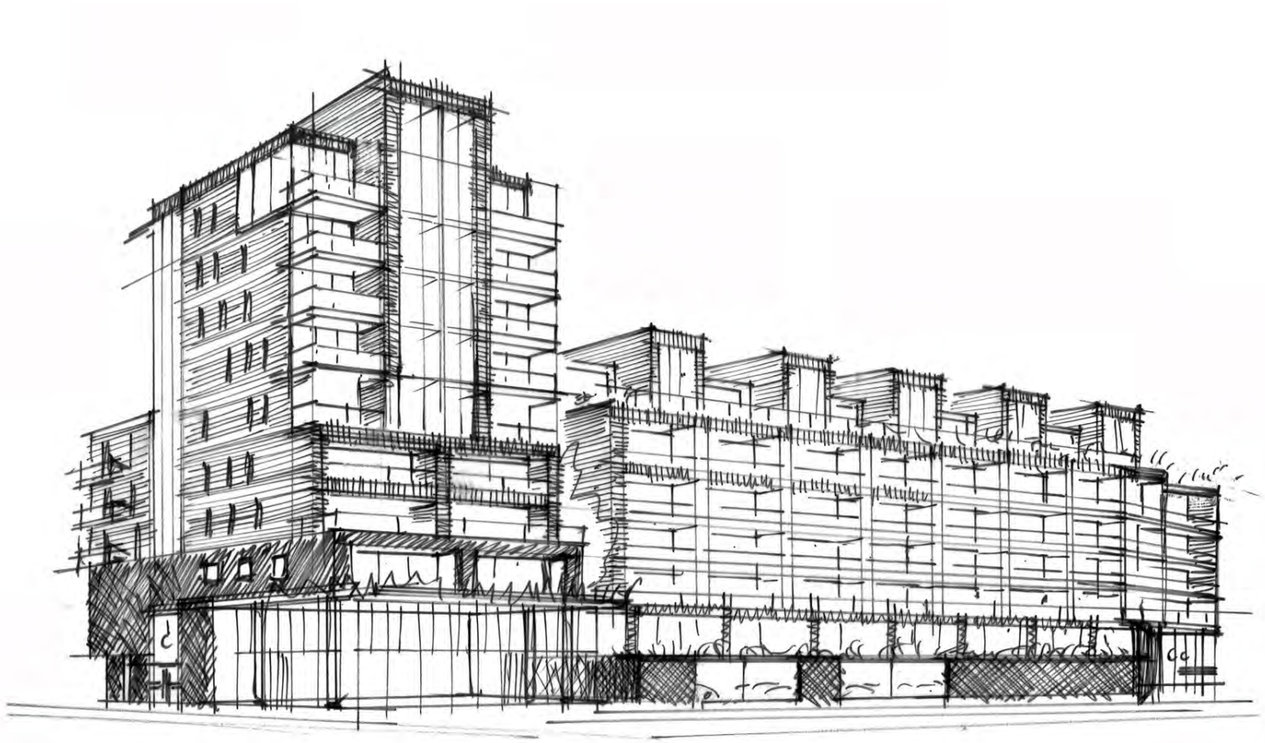
Afbeelding 2; poster bomenontwerp



met vriendelijke groet

Zwolle





Slokker Vastgoed

attika architekten

appartementengebouw schuttevaerkade

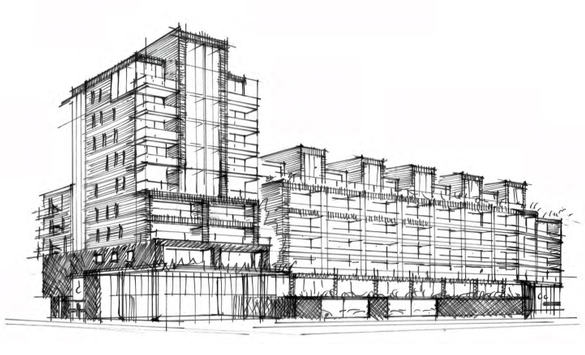
Schetsontwerp | 28 februari 2017 | Attika Architekten | Slokker Vastgoed



Het uitzicht op de binnenstad van Zwolle dat de locatie uniek maakt



Bestaande kantoor:



Locatie

- Uitgangspunt is het versterken en verbeteren van ruimtelijke kwaliteit, zowel de beeldkwaliteit van gebouwen als de inrichting van de buitenruimte;
- Het kantoorgebouw dat nu op de locatie staat meet 5.400m², is niet meer van deze tijd, een gesloten uitstraling naar de [redacted], onaantrekkelijk naar de buurt erachter, en ‘s avonds leeg; het gebouw heeft al lang last van leegstand;
- In plaats van het kantoorgebouw naar woningen te transformeren, kiezen we voor een nieuw gebouw: een uniek gebouw voor een unieke plek;
- De locatie is onderdeel van de zone aan de gracht rondom de binnenstad: een bijzondere plek aan het water met het uitzicht en zonoriëntatie aan dezelfde zijde;
- Goede ligging t.o.v. de Zwolse binnenstad en uitvalswegen;
- In samenhang ontwikkelen met de waterlocatie (vanaf pagina 13): de twee locatie zijn afhankelijk van elkaar, ook gezien de waardeontwikkeling;
- Parkeren aan de noordzijde op eigen terrein: dit richten we opnieuw in met parkeren, groen en fraaie aansluitingen naar de aansluitende woonbuurt;
- De [redacted] blijft begeleid door bomen, uitzoeken of bestaande bomen voldoen, en of ze niet te dicht zijn, ook aan de noordzijde het concept van groen met bomen behouden.

Architectuur

- De entree van de stad willen we verbeteren, met de Schuttevaerkadelocatie en de waterlocatie aan de overzijde van de weg, waarbij we (deels) een park/groenzone willen maken, met wel of geen parkeren;
- Gelede massaopbouw geeft een logische aansluiting op gebouwde omgeving;
- We maken woon- en verblijfskwaliteit; een doorsteek langs de oostelijke entree van het gebouw kan een toevoeging zijn in een fijnmazig netwerk van routes met de omgeving.
- Logisch hoogteaccent bij kruising (rotonde) die de entree naar de stad markeert;
- Eenheid en verscheidenheid in mooi gedetailleerde architectuur: eigentijds gebouw vanuit een baksteentraditie;
- (Levend) groen geïntegreerd in, aan en op het gebouw.

Duurzaamheid

- Onderzoek doen naar optimale duurzaamheidsmaatregelen voor nu en in de toekomst, energetisch en in gebruik; afhankelijk doelgroep en marktomstandigheden hogere ambities;
- Bijvoorbeeld: collectief systeem of individuele warmtepomp, pv panelen, zonnecollectoren, etc.

Programma

- Unieke woonplek voor Zwolle, met uitzicht op de Schuttevaerhaven en het centrum;
- Een gevarieerd programma-aanbod met appartementen voor het midden en luxe segment, voor de koopsector;
- Circa 75 appartementen van gemiddeld ruim 100m² met penthouses van ca. 180 m²;
- Goede buitenruimten: balkon, loggia’s en dakterrassen;
- Kwalitatieve toevoeging van circa 600m² kantoor/ commercieel op zichtbare plek, op de hoek;
- Twee ruime entreehallen, toegankelijk vanaf de straat en het parkeerterrein;
- Bergingen, fietsenstalling, container- en installatieruimten zijn opgenomen in het gebouw;
- Gehanteerde parkeernorm op eigen terrein is 1,5 per appartement (omgeving niet meegerekend!), dus circa 113 parkeerplaatsen (deels overdekt onder het gebouw en deel op het achtergelegen parkeerterrein).

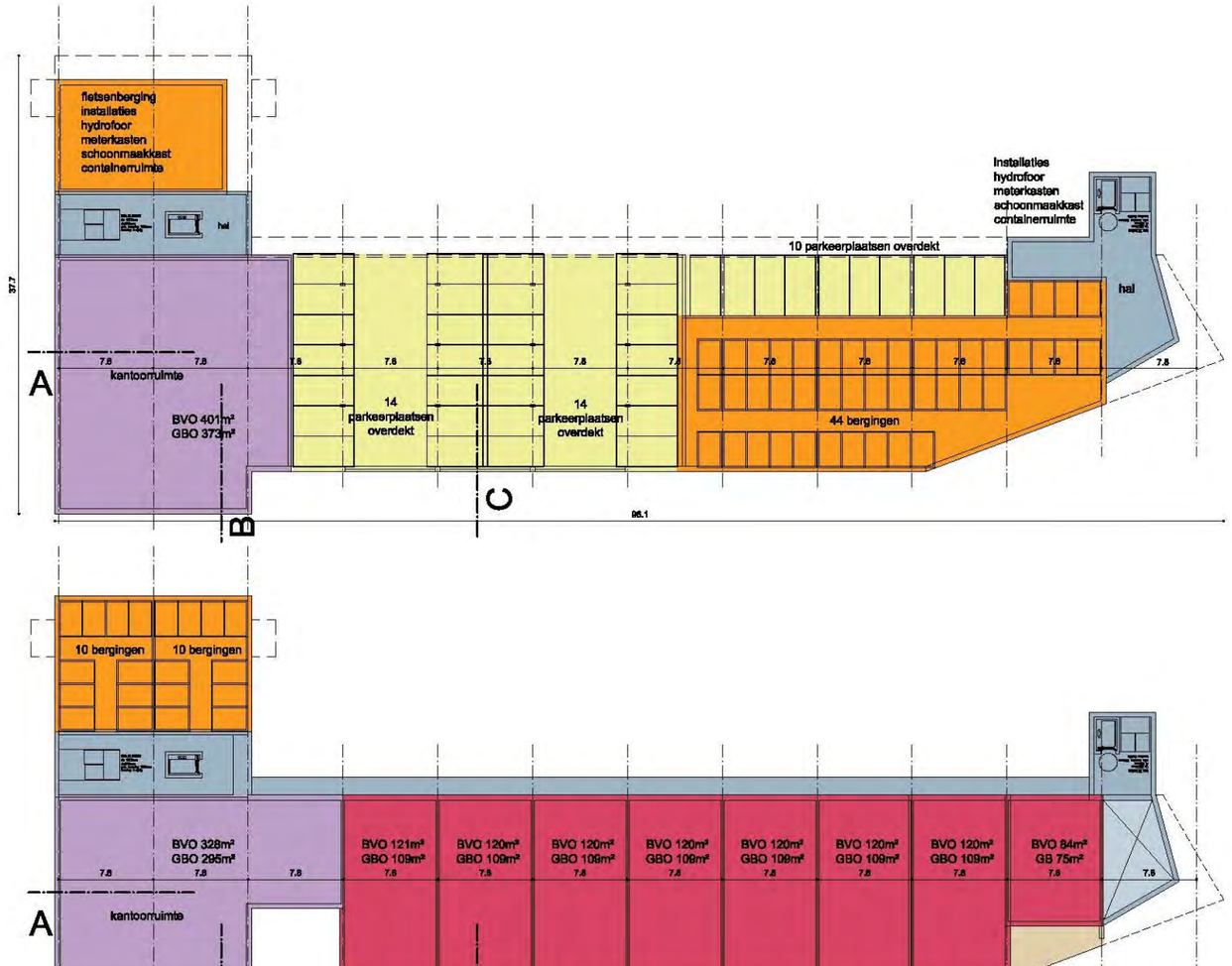


SCHUTTEVAERKADE | BESTAANDE SITUATIE

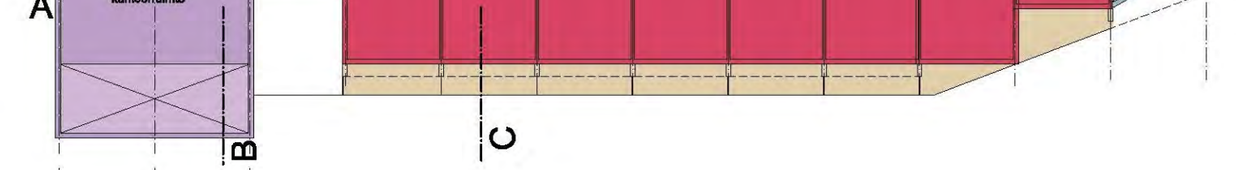


NIEUWE SITUATIE 1:500

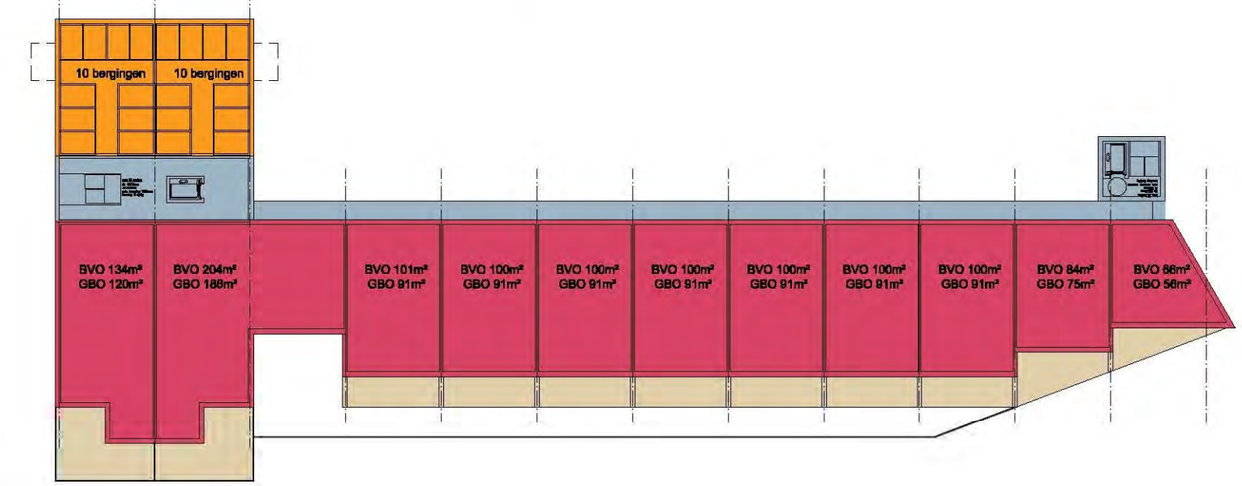
begane grond



1e verd

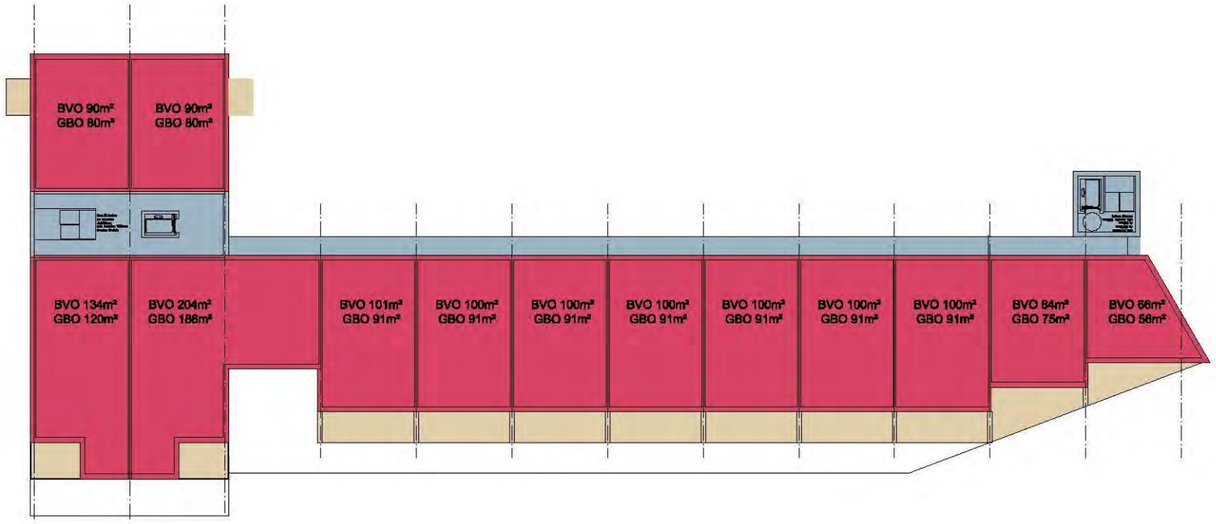


2e verd

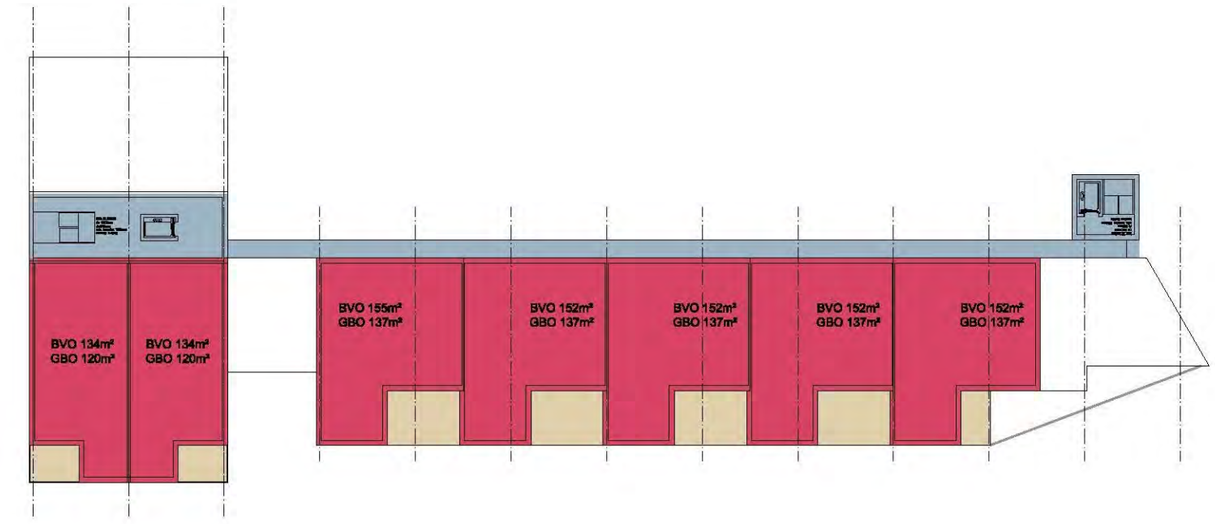


PLATTEGRONDEN 1:500

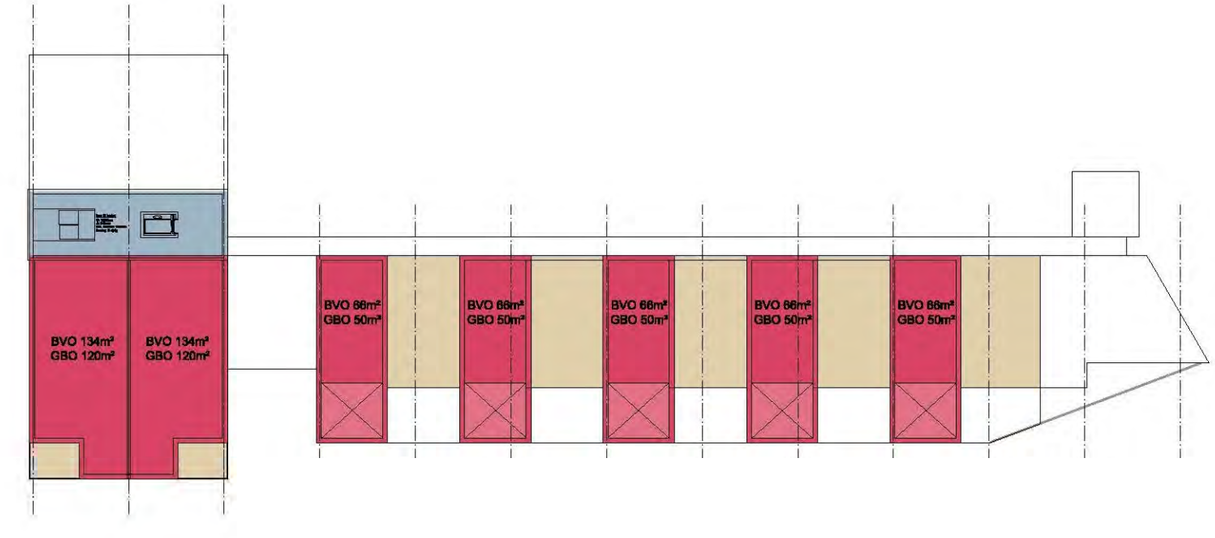
3e, 4e en 5e verd



6e verd

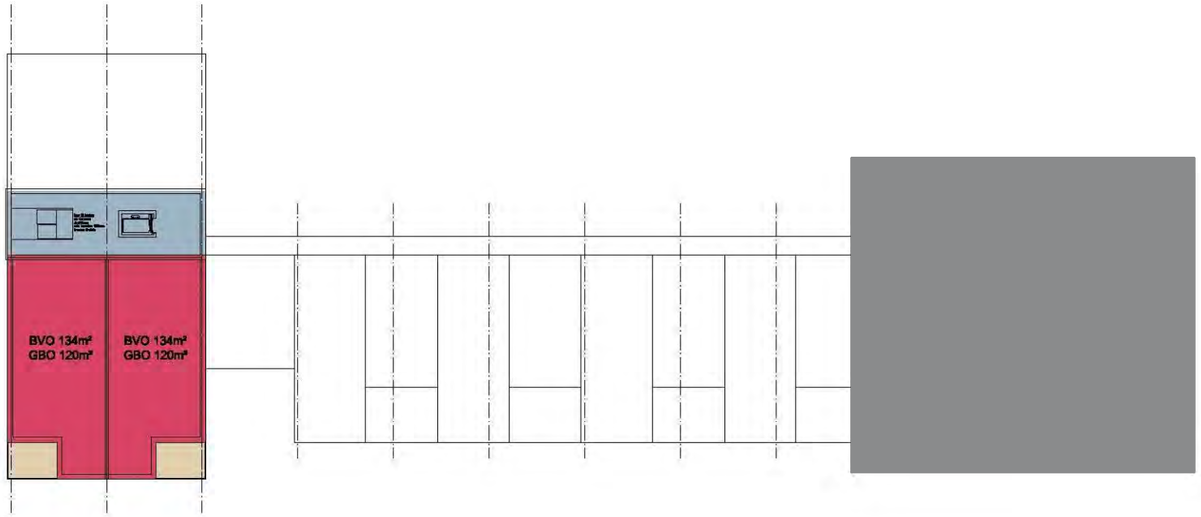


7e verd

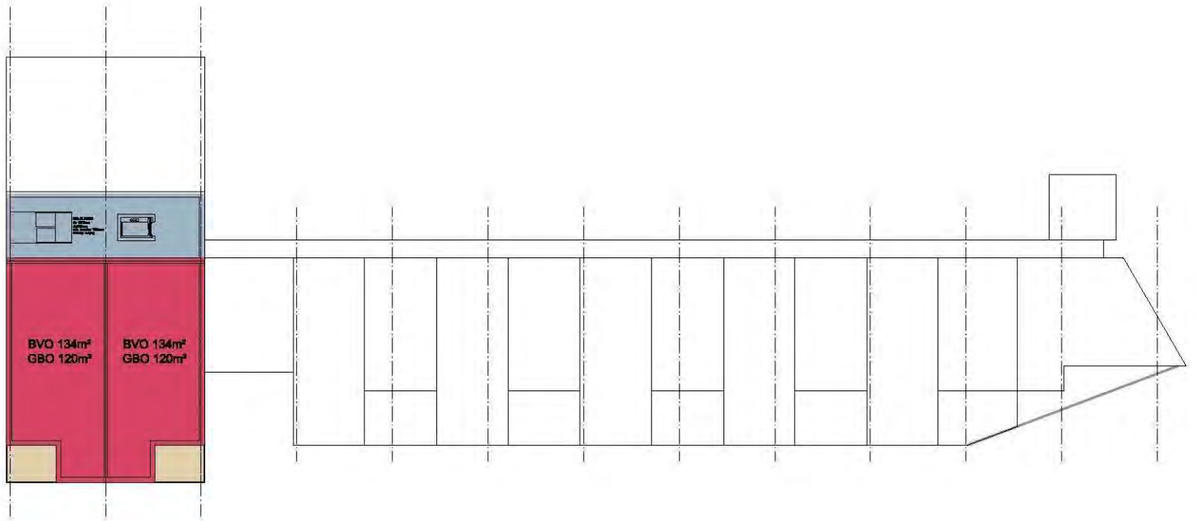


PLATTEGRONDEN 1:500

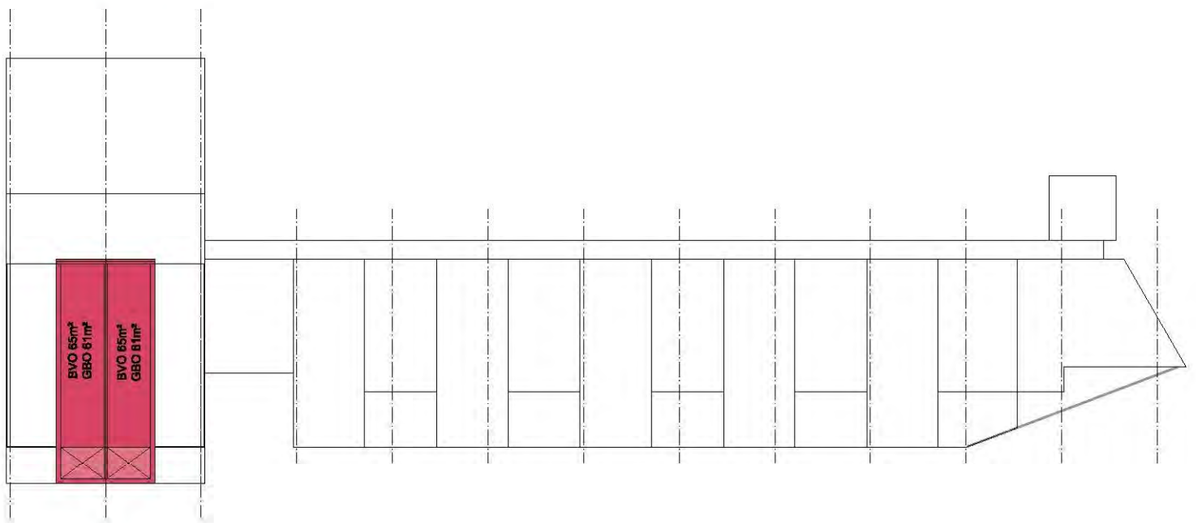
8e verd



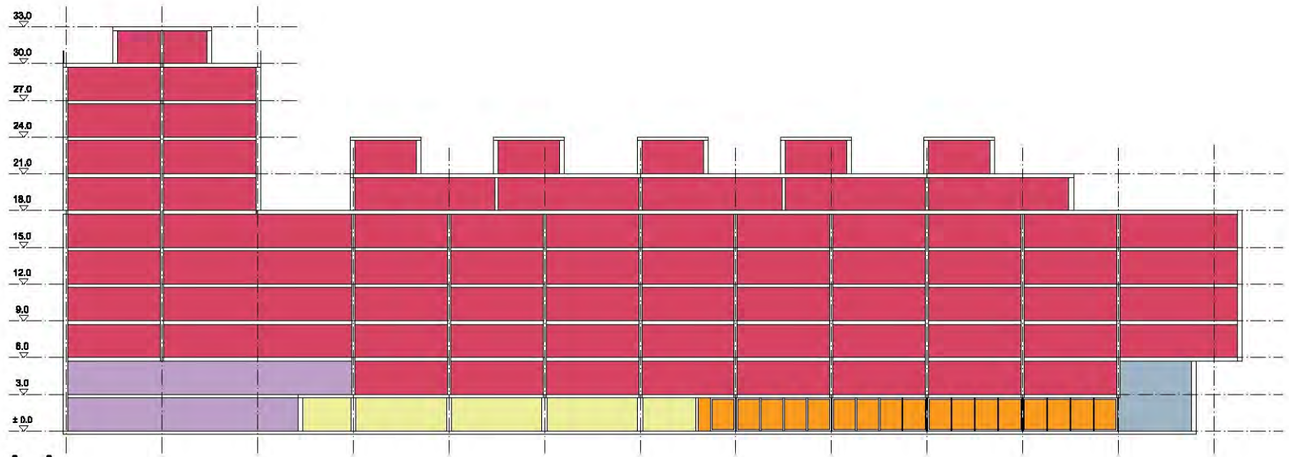
9e verd



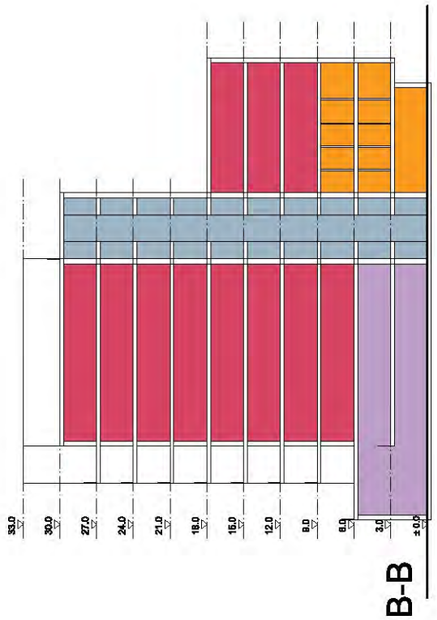
10e verd



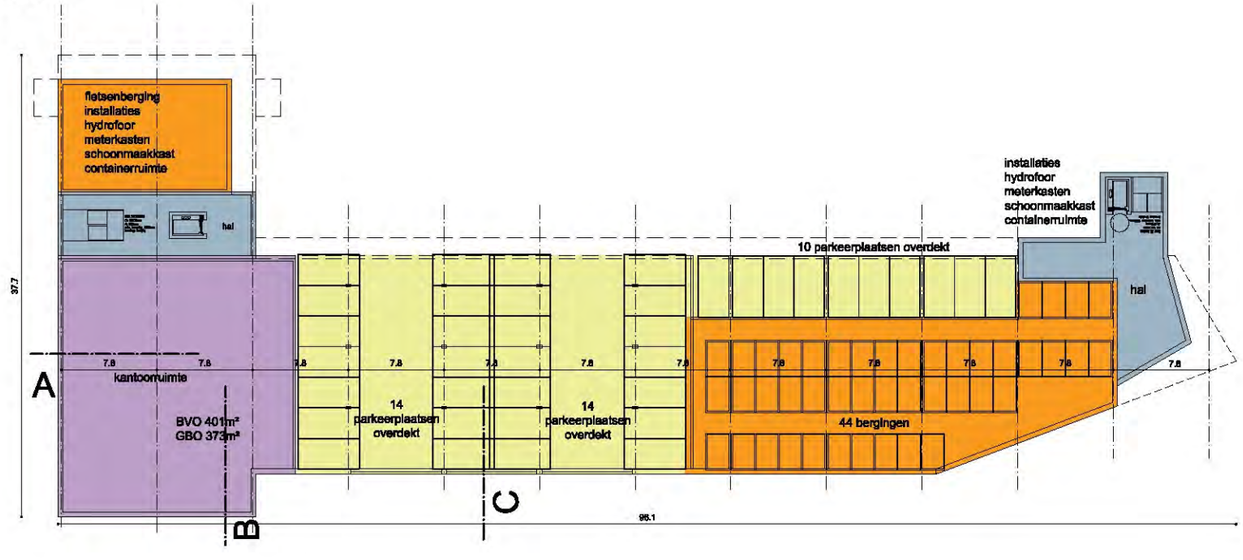
PLATTEGRONDEN 1:500

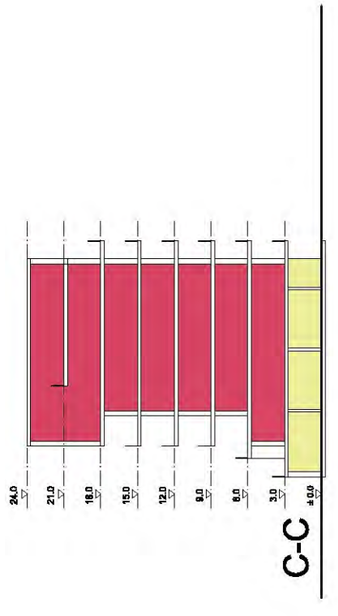


A-A



B-B

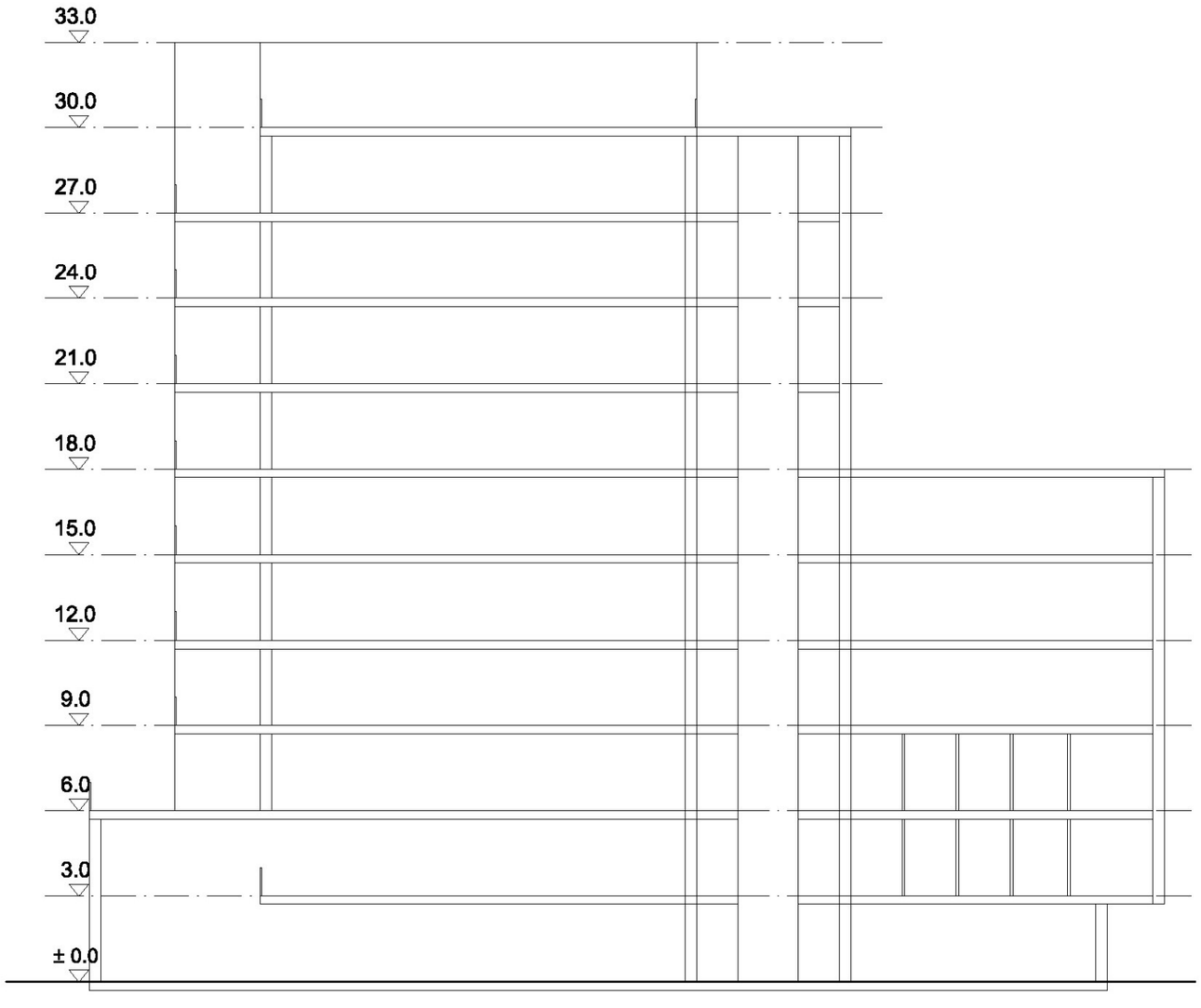




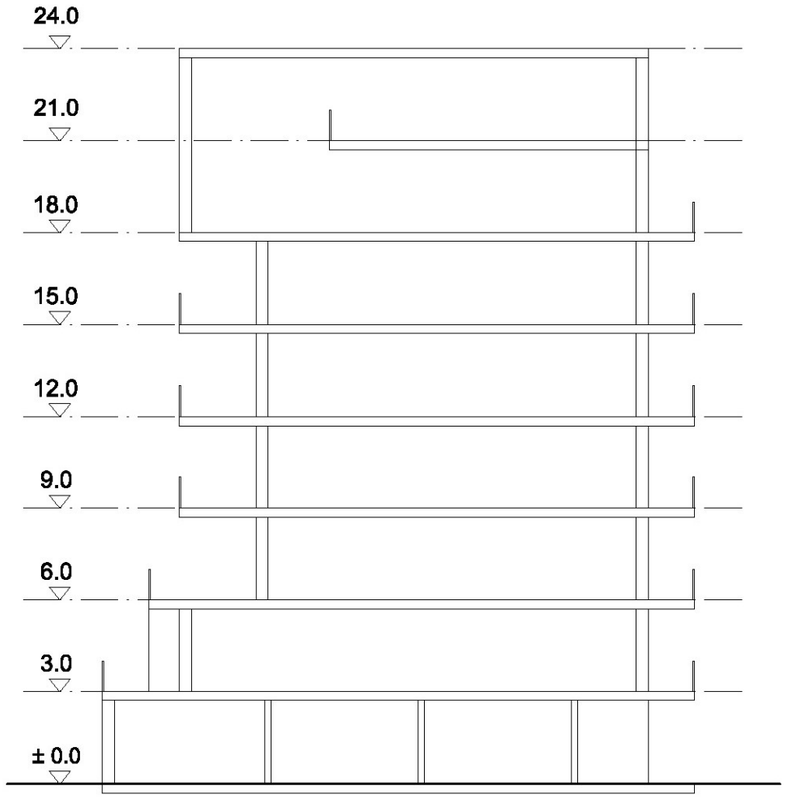
C-C

begane grond

OVERZICHT 1:500

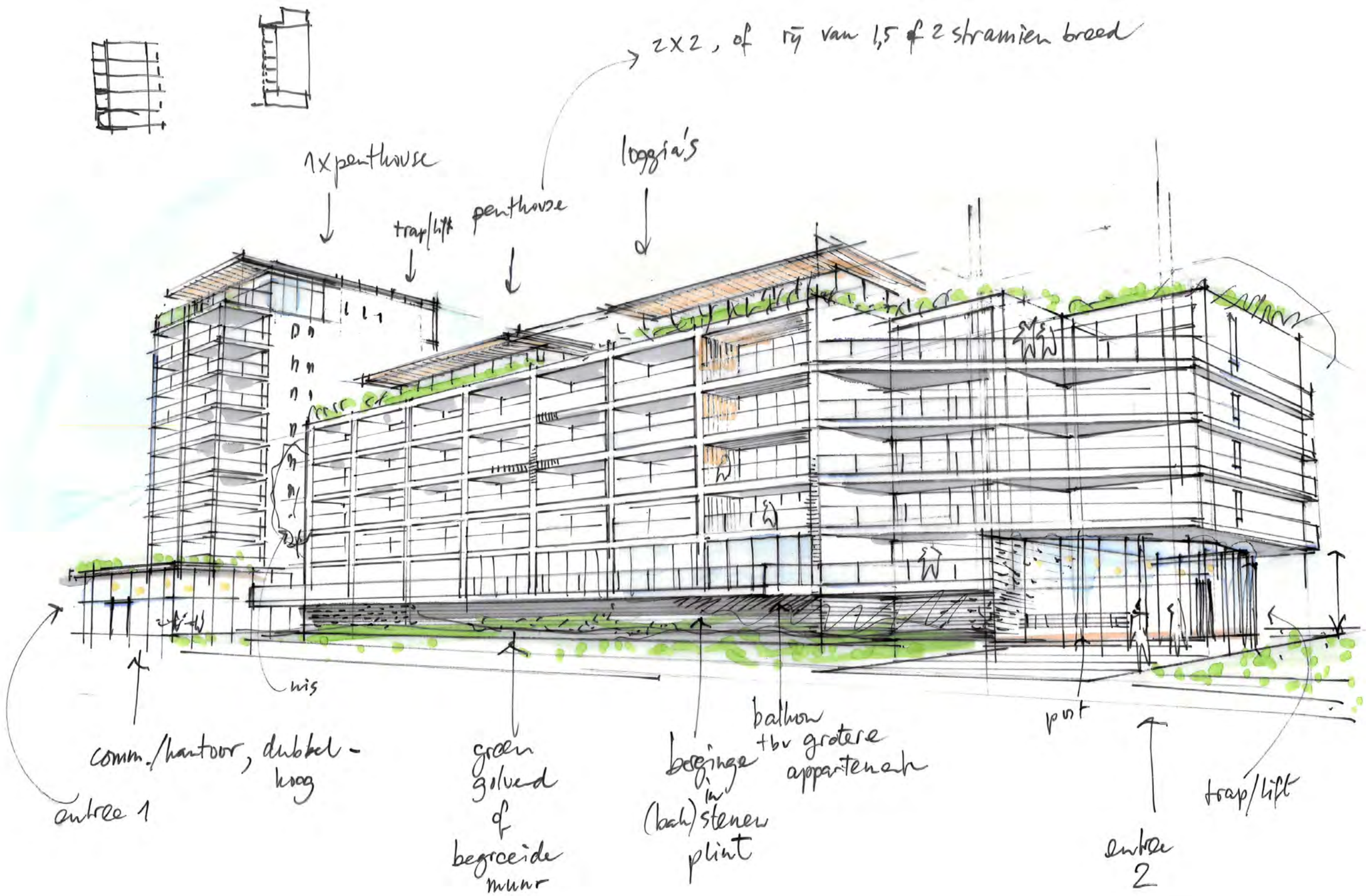


doorsnede B



doorsnede C

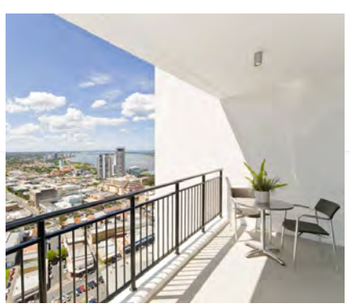
DOORSNEDE 1:200





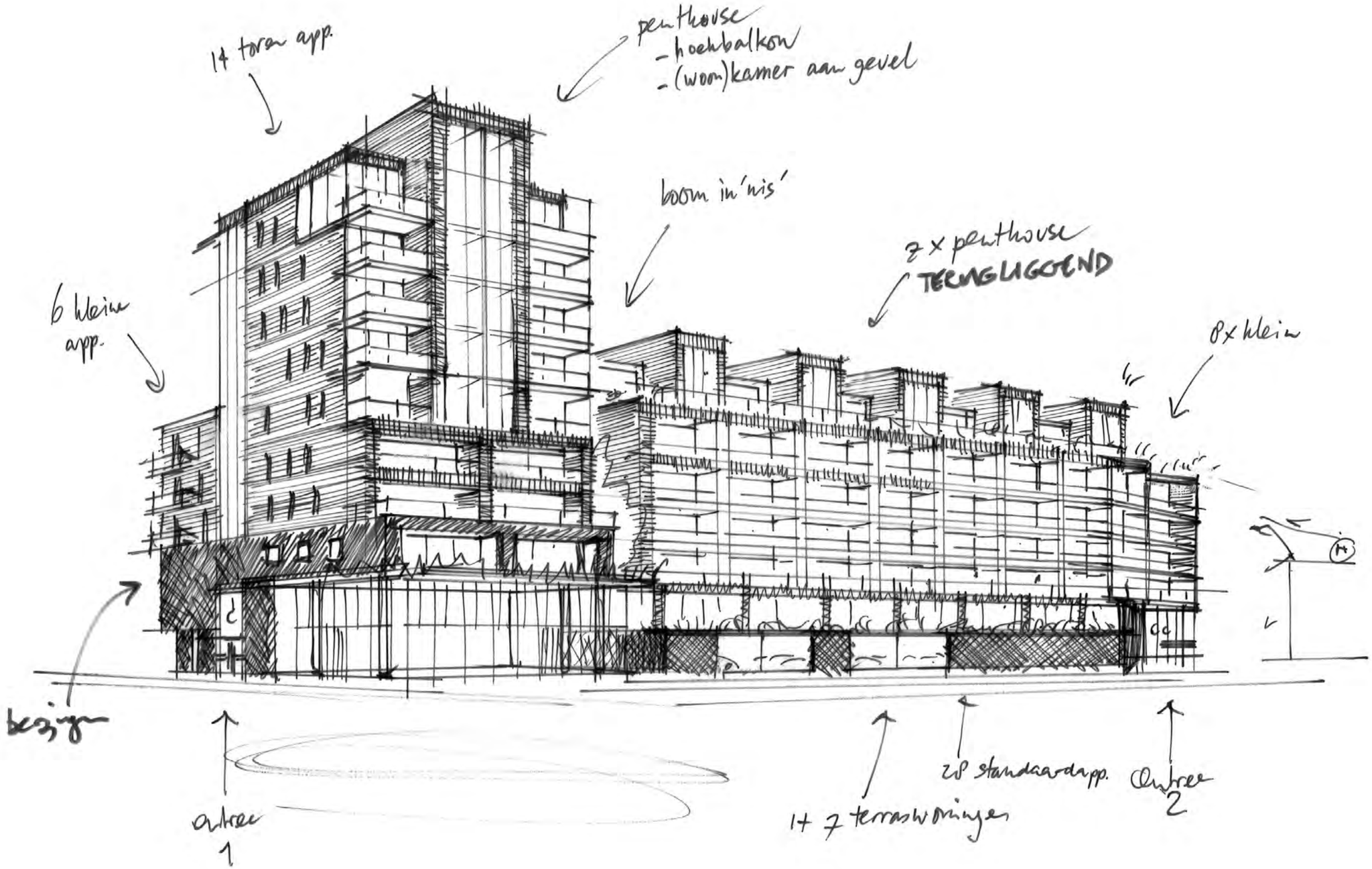




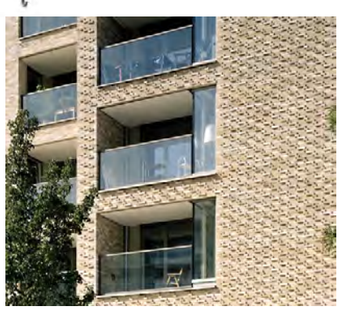


- Hoger bij rotonde, lager richting hotel;
- Rustig beeld;
- Brede balkons/ loggia's: zon en zicht zijn woonkwaliteit;
- Bijzondere penthouselaag;
- Transparante, dubbelhoge entree;
- Zichtbare plint verdieping in het groen;
- Groenthema in, aan en op het gebouw.

IMPRESSIE VANUIT OOSTZIJDE



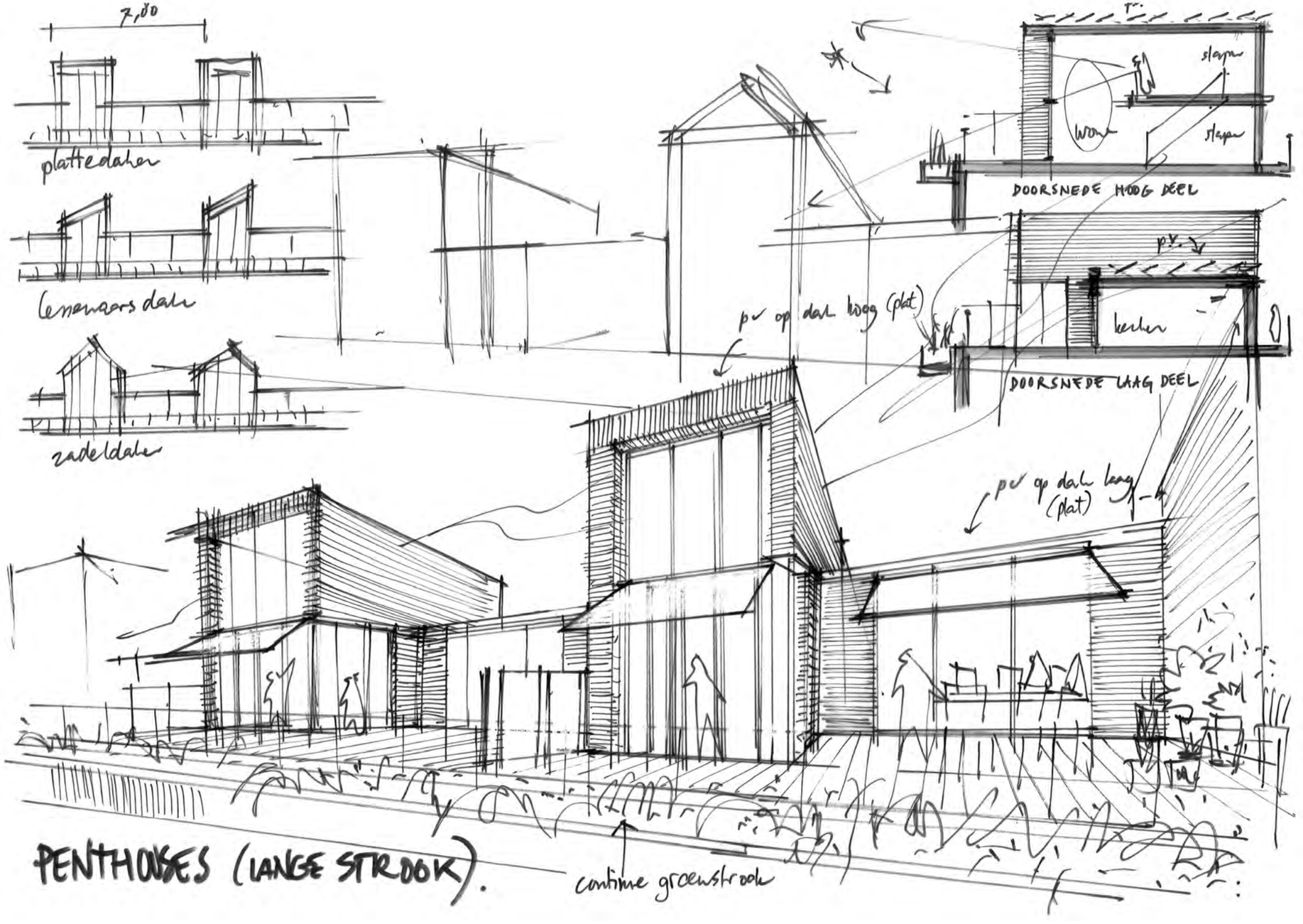


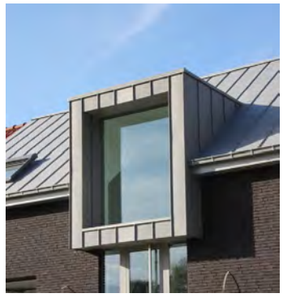


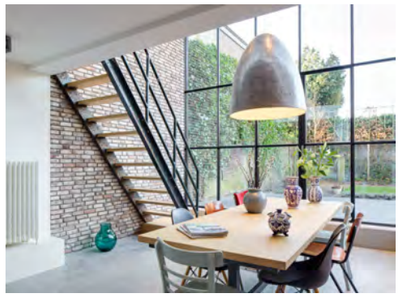
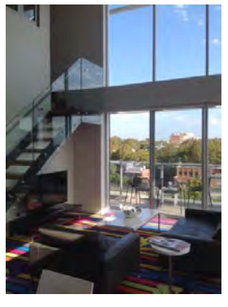


- Accent bij rotonde, lager richting hotel;
- Logische plek voor accent, én hier is het mooiste uitzicht;
- Toren heeft interessante opbouw naar boven en verjongd;
- Zichtbaar en transparant dubbelhoog kantoorvolume (met entresol);
- Brede balkons/ loggia's: zon en zicht zijn woonkwaliteit;
- Penthouselaag met dubbelhoge woonruimte (vide);
- Transparante, dubbelhoge entree aan [redacted];
- Zichtbare plint-verdieping in het groen.

IMPRESSIE VANUIT ZUIDWESTZIJDE





- Penthouses op bovenste verdieping in 1 of 2 of 1,5 laag;
- Deel naar voorzijde schuiven levert fijne privé buitenruimte op;
- Baksteen (wanneer in voorvlak gevel) of zink/ hout wanneer terugliggend;
- Voordeel terugliggend is raam bewassing en meer buitenruimte;
- Doorlopende groenstrook als rand geeft groen uiterlijk aan gebouw;

IMPRESSIE PENTHOUSES

WATERPARK

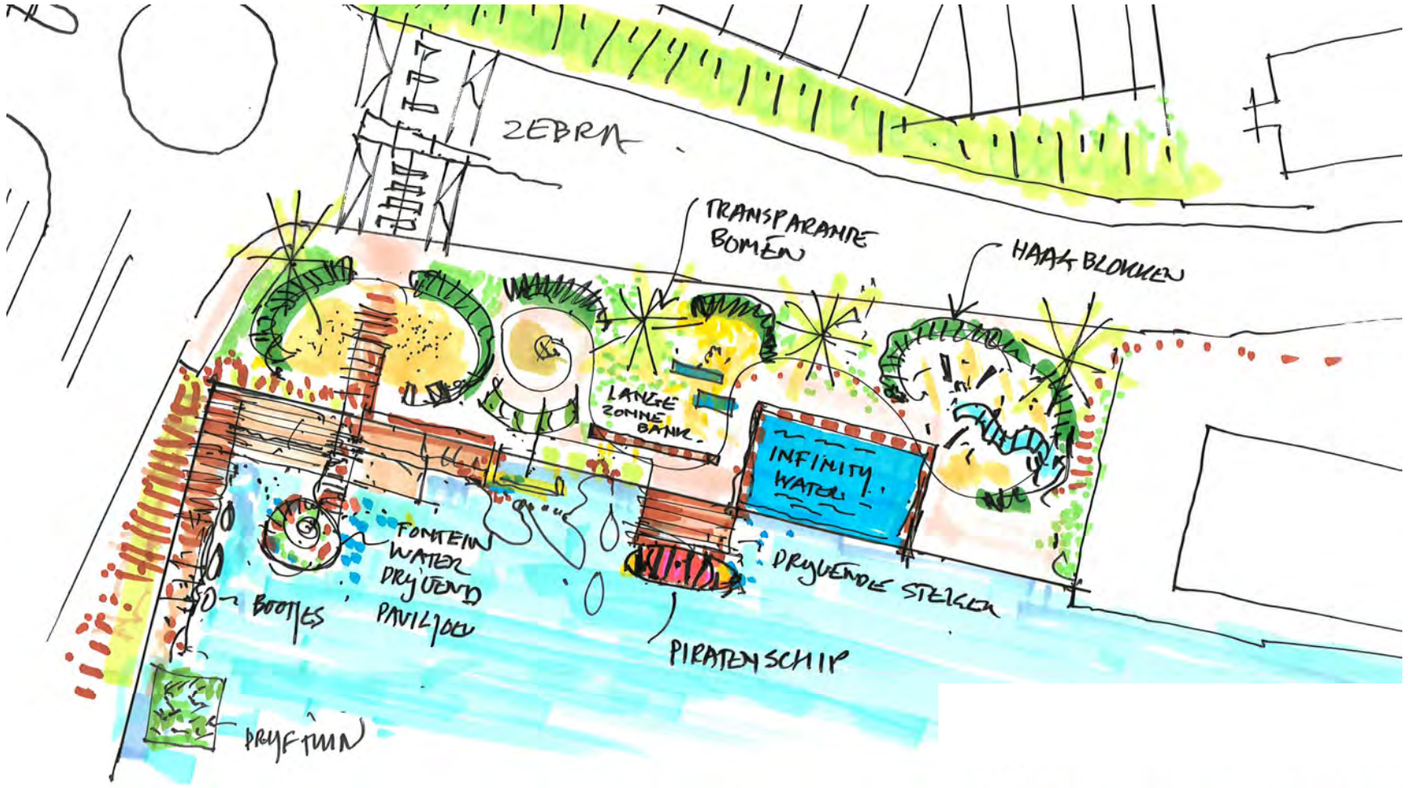


WATERAPPARTEMENTEN



HERENHUIZEN



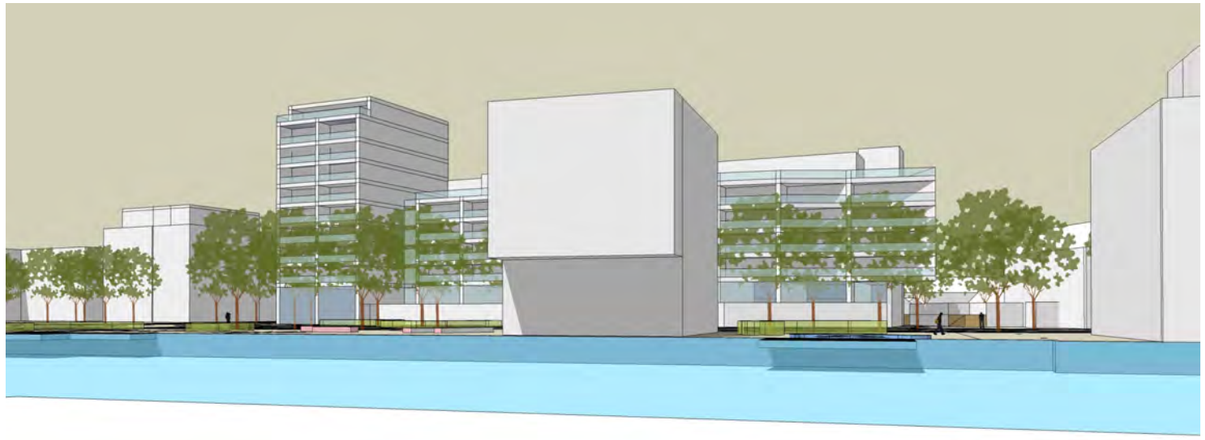

ZEBRA
TRANSPARANTE BOMEN
HAAG BLOKKEN
LANGE ZONNE BANK
INFINITY WATER
FONTEIN WATER DRIJVEND PAVILJOEN
DRIJVENDE STEIGER
BOOTJES
PIRATENSCHIP
DRYFTUIN

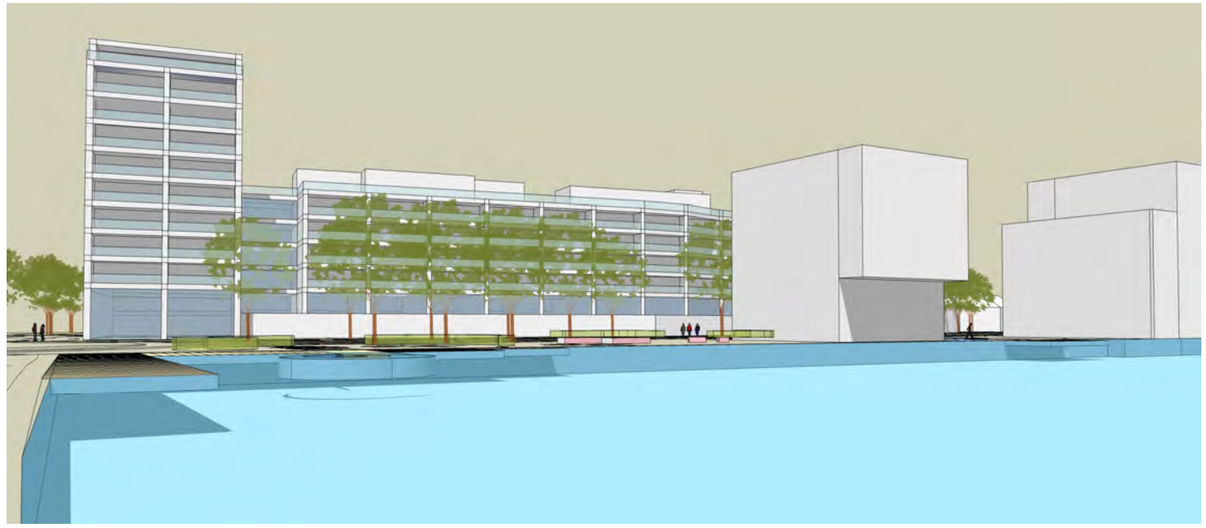




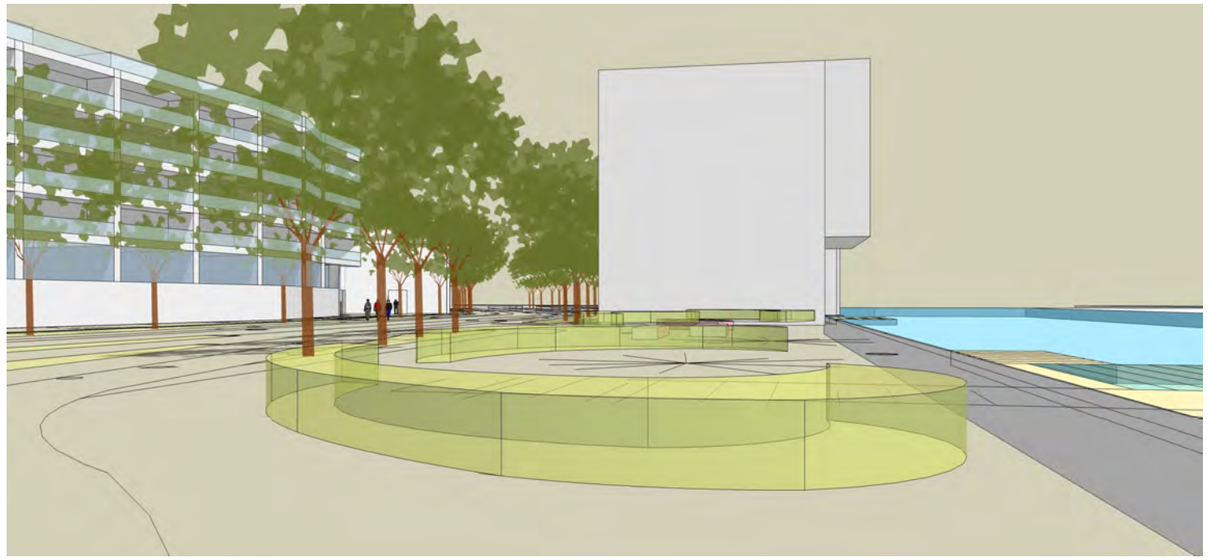














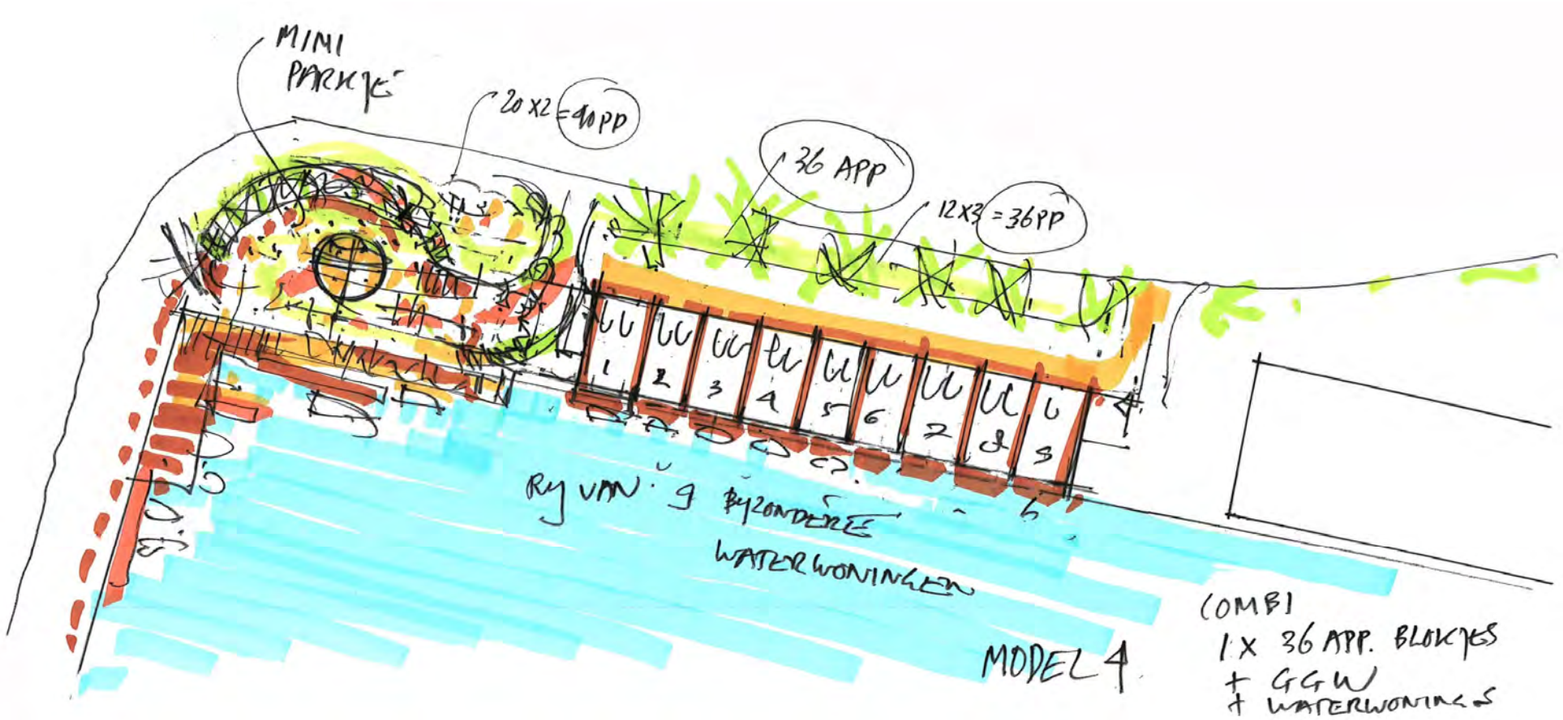




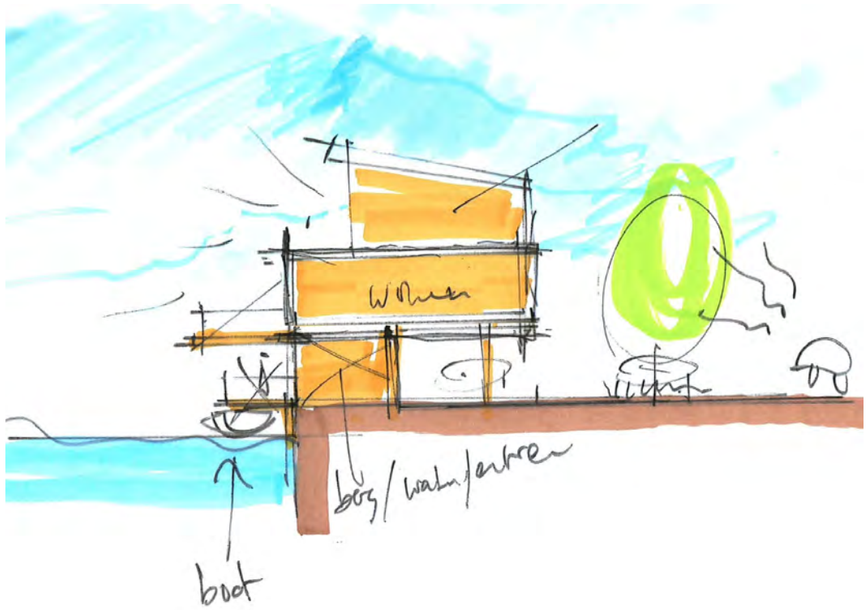
















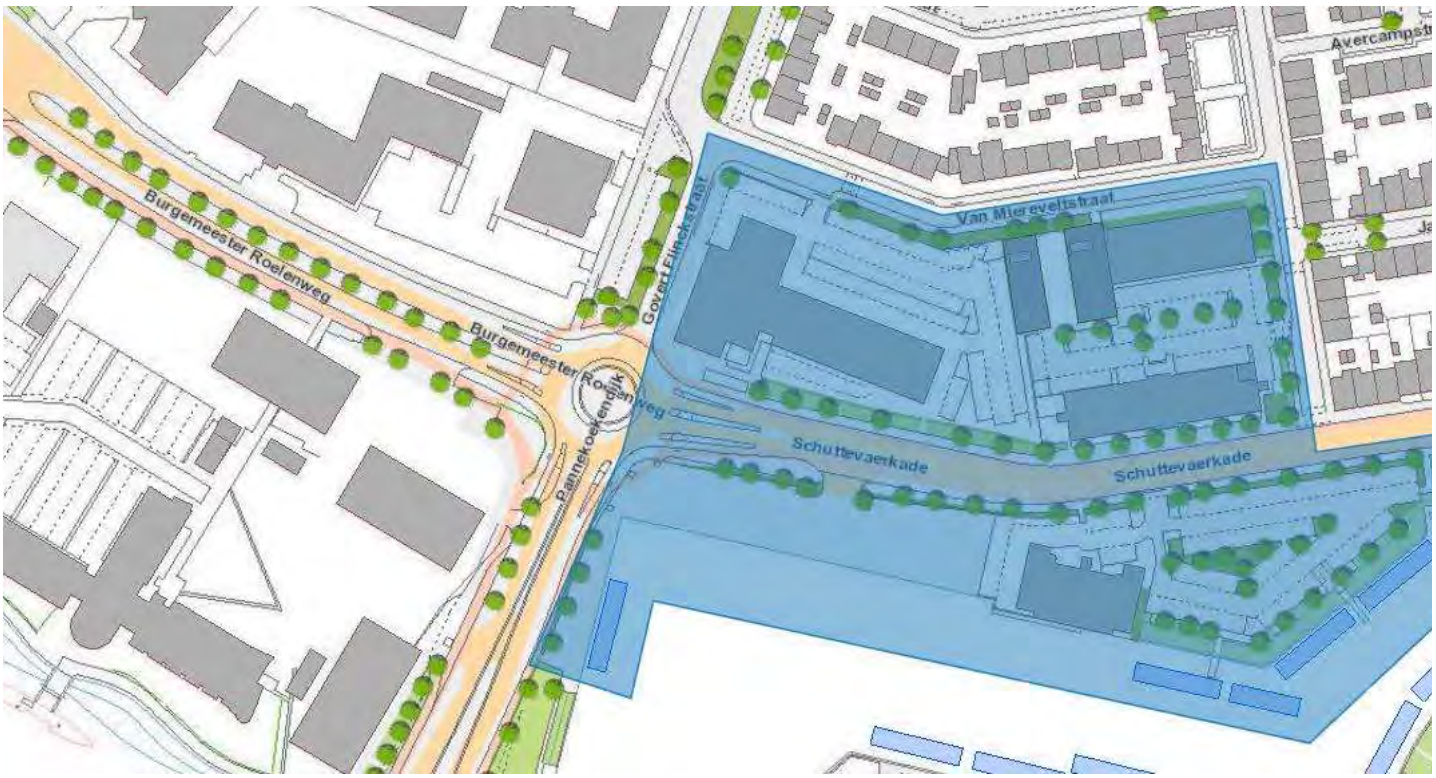








LOCATIE WATERZIJDE | HERENHUIZEN


Burgemeester Roelenweg
Burgemeester Roelenweg
Pannekoekendijk
Schuttevaerkade
Schuttevaerkade
Van Miereveltstraat

Kadastraal rapport

Perceel ID ZLE00 A 7325



Gemeentecode	ZLE00
Sectie	A
Perceelnummer	7325
Perceelstatus	Vastgesteld
Oppervlakte (m2)	
Koopjaar	
Bedrag	
Kadastraal onroerendezaak aantekening	

Aard recht	Datum ingang	Aandeel	Geslacht	Naam	Adres bij aankoop
Eigendom (recht van)		1 1		Gemeente Zwolle	Lubeckplein 2 ZWOLLE

Appartementrecht

Nummer	Aard recht	Koopjaar	Naam	Adres

Kadastraal rapport

Perceel ID ZLE00 A 8928



Gemeentecode	ZLE00
Sectie	A
Perceelnummer	8928
Perceelstatus	Vastgesteld
Oppervlakte (m2)	
Koopjaar	
Bedrag	
Kadastraal onroerendezaak aantekening	

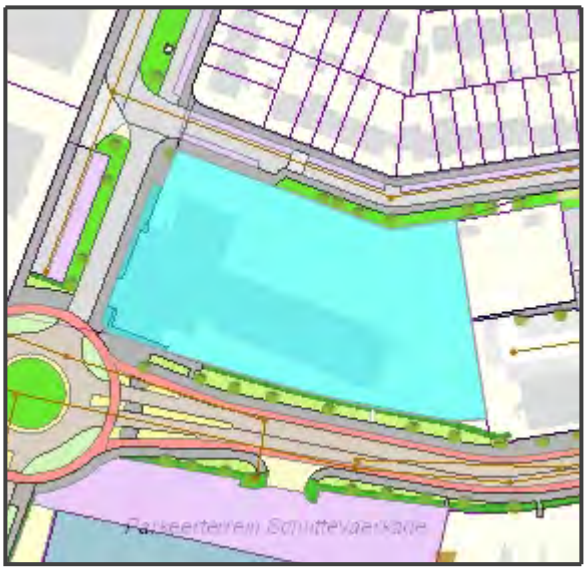
Aard recht	Datum ingang	Aandeel	Geslacht	Naam	Adres bij aankoop
Eigendom (recht van)		1 1		Gemeente Zwolle	Lubeckplein 2 ZWOLLE

Appartementrecht

Nummer	Aard recht	Koopjaar	Naam	Adres

Kadastraal rapport

Perceel ID ZLE00 A 7326



Gemeentecode	ZLE00
Sectie	A
Perceelnummer	7326
Perceelstatus	Vastgesteld
Oppervlakte (m2)	[redacted]
Koopjaar	2016
Bedrag	€ [redacted]
Kadastraal onroerendezaak aantekening	

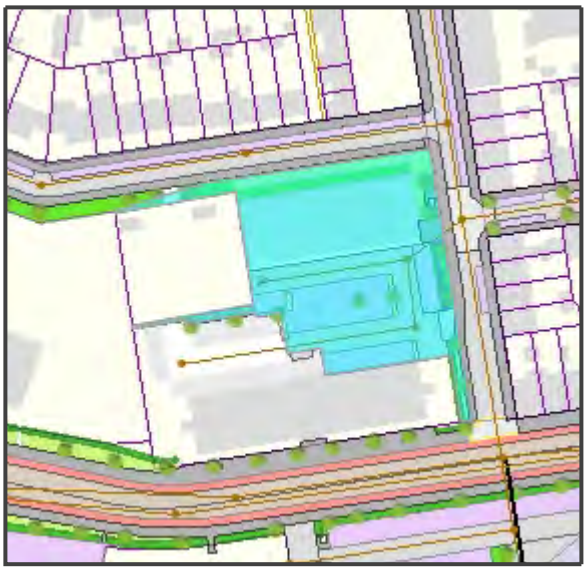
Aard recht	Datum ingang	Aandeel	Geslacht	Naam	Adres bij aankoop
Eigendom (recht van)		1 2		Schuttevaer Zwolle B.V.	Randstad 22 139 [redacted] ALMERE
Eigendom (recht van)		1 2		Slokker Zwolle Schuttevaer B.V.	[redacted] HUIZEN

Appartementrecht

Nummer	Aard recht	Koopjaar	Naam	Adres

Kadastraal rapport

Perceel ID ZLE00 A 7969



Gemeentecode	ZLE00
Sectie	A
Perceelnummer	7969
Perceelstatus	Vastgesteld
Oppervlakte (m2)	
Koopjaar	
Bedrag	
Kadastraal onroerendezaak aantekening	

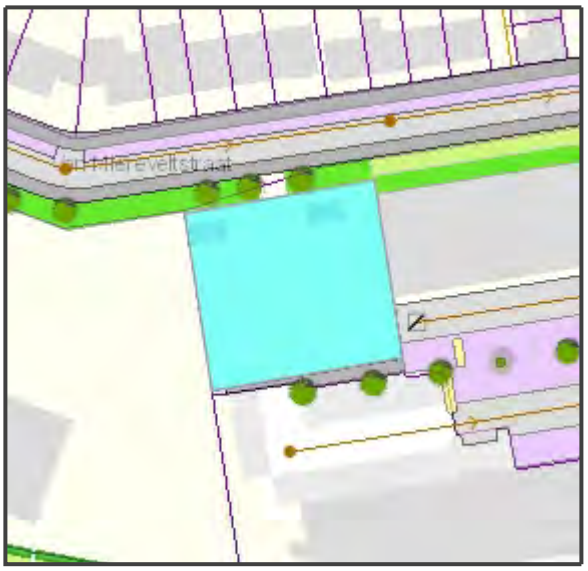
Aard recht	Datum ingang	Aandeel	Geslacht	Naam	Adres bij aankoop
Eigendom (recht van)		1 1		Gemeente Zwolle	Lubeckplein 2 ZWOLLE

Appartementrecht

Nummer	Aard recht	Koopjaar	Naam	Adres

Kadastraal rapport

Perceel ID ZLE00 A 7968



Gemeentecode	ZLE00
Sectie	A
Perceelnummer	7968
Perceelstatus	Vastgesteld
Oppervlakte (m2)	[redacted]
Koopjaar	
Bedrag	
Kadastraal onroerendezaak aantekening	

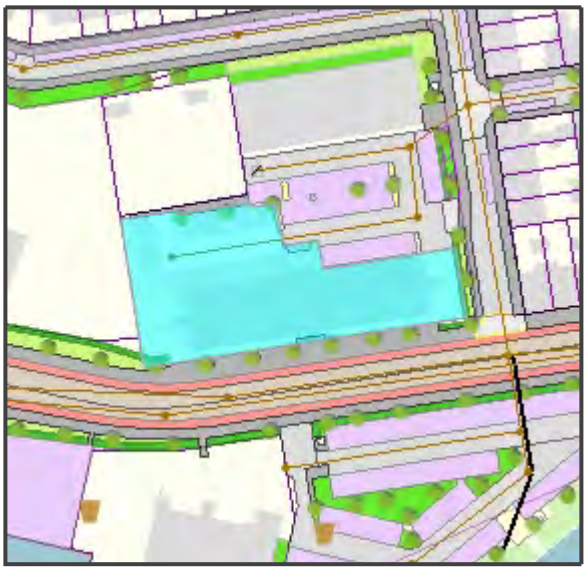
Aard recht	Datum ingang	Aandeel	Geslacht	Naam	Adres bij aankoop
Eigendom (recht van)		1 1		Stichting Deltawonen	[redacted] ZWOLLE
Opstalrecht Nutsvoorzieningen		1 1		Vitens N.V.	[redacted] ZWOLLE

Appartementrecht

Nummer	Aard recht	Koopjaar	Naam	Adres

Kadastraal rapport

Perceel ID ZLE00 A 7876



Gemeentecode	ZLE00
Sectie	A
Perceelnummer	7876
Perceelstatus	Vastgesteld
Oppervlakte (m2)	[redacted]
Koopjaar	
Bedrag	
Kadastraal onroerendezaak aantekening	

Aard recht	Datum ingang	Aandeel	Geslacht	Naam	Adres bij aankoop
Eigendom (recht van)		1 1		Hotel Fuchsia	[redacted] ZWOLLE

Appartementrecht

Nummer	Aard recht	Koopjaar	Naam	Adres

Kadastraal rapport

Perceel ID ZLE00 A 8631



Gemeentecode	ZLE00
Sectie	A
Perceelnummer	8631
Perceelstatus	Vastgesteld
Oppervlakte (m2)	[redacted]
Koopjaar	
Bedrag	
Kadastraal onroerendezaak aantekening	

Aard recht	Datum ingang	Aandeel	Geslacht	Naam	Adres bij aankoop
Eigendom (recht van)		1 1		Gemeente Zwolle	Lubeckplein 2 [redacted] ZWOLLE

Appartementrecht

Nummer	Aard recht	Koopjaar	Naam	Adres

Kadastraal rapport

Perceel ID ZLE00 A 7876



Gemeentecode	ZLE00
Sectie	A
Perceelnummer	7876
Perceelstatus	Vastgesteld
Oppervlakte (m2)	[redacted]
Koopjaar	
Bedrag	
Kadastraal onroerendezaak aantekening	

Aard recht	Datum ingang	Aandeel	Geslacht	Naam	Adres bij aankoop
Eigendom (recht van)		1/1		Hotel Fuchsia	[redacted] ZWOLLE

Appartementrecht

Nummer	Aard recht	Koopjaar	Naam	Adres

Kadastraal rapport

Perceel ID ZLE00 A 7969



Gemeentecode	ZLE00
Sectie	A
Perceelnummer	7969
Perceelstatus	Vastgesteld
Oppervlakte (m2)	
Koopjaar	
Bedrag	
Kadastraal onroerendezaak aantekening	

Aard recht	Datum ingang	Aandeel	Geslacht	Naam	Adres bij aankoop
Eigendom (recht van)		1/1		Gemeente Zwolle	Lubeckplein 2 ZWOLLE

Appartementrecht

Nummer	Aard recht	Koopjaar	Naam	Adres

Kadastraal rapport

Perceel ID ZLE00 A 7968



Gemeentecode	ZLE00
Sectie	A
Perceelnummer	7968
Perceelstatus	Vastgesteld
Oppervlakte (m2)	
Koopjaar	
Bedrag	
Kadastraal onroerendezaak aantekening	

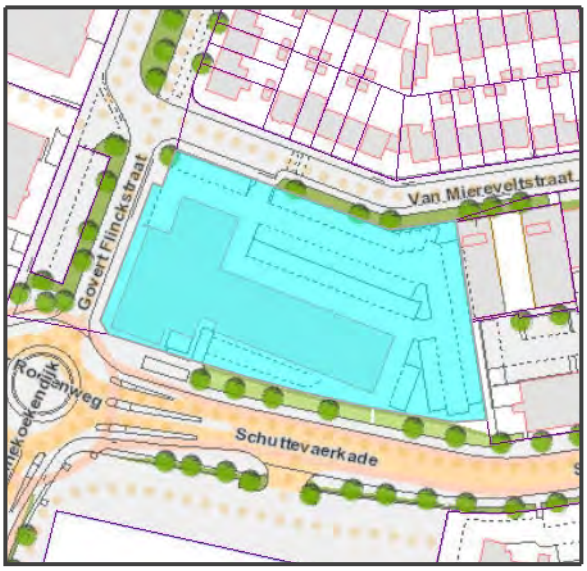
Aard recht	Datum ingang	Aandeel	Geslacht	Naam	Adres bij aankoop
Eigendom (recht van)		1/1		Stichting Deltawonen	ZWOLLE
Opstalrecht Nutsvoorzieningen		1/1		Vitens N.V.	UTRECHT

Appartementrecht

Nummer	Aard recht	Koopjaar	Naam	Adres

Kadastraal rapport

Perceel ID ZLE00 A 7326



Gemeentecode	ZLE00
Sectie	A
Perceelnummer	7326
Perceelstatus	Vastgesteld
Oppervlakte (m2)	[redacted]
Koopjaar	2016
Bedrag	€ [redacted]
Kadastraal onroerendezaak aantekening	

Aard recht	Datum ingang	Aandeel	Geslacht	Naam	Adres bij aankoop
Eigendom (recht van)		1/2		Schuttevaer Zwolle B.V.	Randstad 22 139 [redacted] ALMERE
Eigendom (recht van)		1/2		Slokker Zwolle Schuttevaer B.V.	[redacted] HUIZEN

Appartementrecht

Nummer	Aard recht	Koopjaar	Naam	Adres

9T/1-29T/2
1
8
6
Pb
28
26
24
22
20
18
16
14
12
10
8
6
4
2
7
5
3
1
eltstraat
2
80-90
meester
straat
Schuttevaerkade
Pannekoekendijk
huttevaerkade
huttevaerkade
40
Pb
Pb
63-117

korte terugblik

Zwolle

Raadsplein besluitvormend

Datum	25-05-2021
Tijd	19:30 – 21:55
Locatie	Digitaal
Voorzitter	[redacted]
Aanwezigen	[redacted] en [redacted]
Afwezig	[redacted]

1 **Mededelingen**
- Bericht van verhindering van [redacted] en [redacted].
- Door [redacted], voorzitter van de rekenkamercommissie, wordt het rapport Toezicht & Handhaving – Openbare Orde & Veiligheid namens de rkc aan de raad aangeboden.
- Er wordt ingesproken door [redacted] over het vandalisme Aa-tuinen.
- De fractie van de SP stelt vragen over hetzelfde onderwerp
Wethouder [redacted] geeft aan dat op 31 mei a.s. een gesprek plaatsvindt met de vereniging over de mogelijkheden en acties om het vandalisme te voorkomen/tegen te gaan. De raad wordt geïnformeerd over de uitkomsten.

2 **Vaststelling agenda**
-Verzoek van de fracties van PvdA en SP om agendapunt 10 – Transformatie kantoorpand [redacted] tot woningbouw van de agenda af te voeren en te agenderen voor een debatronde.
Geen steun voor dit verzoek.
-Verzoek van de fracties van PvdA, SP en CDA om agendapunt 17 – Voorstel jaarlijkse indexering prijssegmenten voor de uitvoering van de Onwikkelstrategie Wonen van de agenda af te voeren en te agenderen voor een debatronde.
De fracties van Swollwacht en VVD stemmen tegen dit verzoek, de overige fracties steunen dit verzoek. Agendapunt 17 wordt van de agenda afgevoerd.

Voor het overige wordt met de voorgestelde agenda ingestemd.

2a **Afscheid raadslid [redacted] - CDA**
Met een speech door de vice voorzitter van de raad en de fractievoorzitter van het CDA wordt afscheid genomen van [redacted].

2b **Commissie onderzoek geloofsbrieven nieuw raadslid CDA**
De raad besluit de leden [redacted] (voorzitter), [redacted] en [redacted] te benoemen in de

commissie geloofsbrieven.
De commissie heeft de geloofsbrieven van [redacted] onderzocht en akkoord bevonden en adviseert de raad [redacted] toe te laten tot lid van de gemeenteraad.
De raad neemt dit advies over.

2c **Beëdiging nieuw raadslid CDA**
Met het afleggen van de belofte wordt [redacted] beëdigd als raadslid voor het CDA als opvolger van [redacted].

3 **Bekrachtiging geheimhouding**
Er zijn geen stukken voor bekrachtiging geheimhouding.

4 **Mondelinge vragen**
- Vragen van de fractie van de VVD n.a.v. het artikel 'Lawaaiig' terras nekt Weeshuys.

Wethouder [redacted] antwoordt dat het Weeshuys vorig jaar zelf in overleg is gegaan met omwonenden over het tijdelijke terras en dat hier en daar aanpassingen zijn gedaan obv signalen uit de buurt. Het terras lag verder van het restaurant dan landelijke regelgeving voorschrijft. Het college heeft dat toegestaan, maar landelijke wetgeving gaat boven lokale afspraken. Draagvlak is dan ook noodzakelijk. Toen vorige week het aantal negatieve reacties toenam is er een overleg gepland met omwonenden en de ondernemer. Eerste inzet is nu om in dit gesprek tot een goed resultaat te komen.

5 **Ingekomen stukken**
-Agenderingsverzoek van de fracties van GroenLinks, PvdA en D66 om de informatienota Anti-discriminatie/diversiteit te agenderen voor een informatieronde.
Dit verzoek wordt door alle fracties ondersteund.

-Agenderingsverzoek van de fracties van VVD, CDA, Swollwacht, PvdA en D66 om de informatienota Harde plancapaciteit woningbouw/voorbereiden uitleglocaties te agenderen voor een informatieronde.
Dit verzoek wordt door alle fracties ondersteund.

-Agenderingsverzoek van de fracties van PvdA, SP, CDA en D66 om de informatienota NOVI-gebied Klimaatbestendige Groeiregio Zwolle te agenderen voor een informatieronde en een debatronde.
Dit verzoek wordt door alle fracties ondersteund

-Voor het overige wordt de lijst ingekomen stukken, inclusief de voorgestelde wijze van afdoening, vastgesteld.

6 **Verlenen ontslag burgerlid D66**
Met algemene stemmen aangenomen.

7 **Benoeming burgerlid fractie GroenLinks**
Met algemene stemmen aangenomen.

8 **Jaarstukken 2020, begrotingswijziging 2021, begroting 2022 en kadernotitie 2022-2025 GBLT**
Met algemene stemmen aangenomen.

9 **Herziening verordening Ontwikkelfonds Hoofdstuk 29 ASV**
Met algemene stemmen aangenomen.

10 **Transformatie kantoorpand [redacted] tot woningbouw**
-Motie 10-1 van de fracties van CDA, PvdA, SP, GroenLinks, Swollwacht en ChristenUnie over De raad informeren en kaders laten stellen
De motie wordt met algemene stemmen aangenomen
-Motie 10-2 van de fractie van de PvdA over Meer betaalbare huur- en koopwoningen aan de [redacted].
Voor de motie stemmen de fracties van PvdA, SP en CDA, de overige fracties stemmen tegen.
De motie is verworpen.
-Voor het voorstel zelf stemmen de fracties van PvdA en SP tegen. De overige fracties stemmen voor.
Het voorstel is aangenomen.

11 **[redacted] – aanpassen gebouw voor nieuwe functies**
Met algemene stemmen aangenomen.

12 **Kredietaanvraag [redacted]**
Met algemene stemmen aangenomen.

13 **Vaststelling bestemmingsplan Stadshagen II, De Tippe**
Met algemene stemmen aangenomen.

14 **Tijdelijke verlaging huurprijs (huurders gemeente Zwolle)**
Met algemene stemmen aangenomen.

15 **Jaarstukken 2021 Kadernota Programmabegroting 2022 Veiligheidsregio**
Met algemene stemmen aangenomen.

16 **SSC-ONS Financiële stukken**
Met algemene stemmen aangenomen.

17 **Voorstel jaarlijkse indexering prijssegmenten voor de uitvoering van de Onwikkelstrategie Wonen**
Van de agenda afgevoerd

18 **Algemene Plaatselijke Verordening**
-Amendement 18-1 van de fracties van CDA, D66, PvdA en SP over verbod oplaten ballonnen.
De fracties van Swollwacht en VVD stemmen tegen het amendement, de overige fracties stemmen voor het amendement.
Het amendement is aangenomen.
-Amendement 18-2 van de fracties van D66, PvdA en CDA over Bescherm buitengebied tegen geluidshinder kleine evenementen.
Voor dit amendement stemmen de fracties van D66, PvdA, CDA en SP, de overige fracties stemmen tegen.
Het amendement is verworpen.
-Het voorstel zelf wordt vervolgens met algemene stemmen aangenomen.

19 **Moties Vreemd aan de orde van de dag**
-Motie 19-1 van de fracties van ChristenUnie, PvdA, SP, Swollwacht, CDA en

GroenLinks over Onderzoek Rotterdamse aanpak toeslagenaffaire
De motie wordt met algemene stemmen aangenomen.

20 Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering om 21.55 uur.

Korte terugblik Raadsplein besluitvormend (Raadzaal)

Datum	17-01-2022
Tijd	19:30 - 20:45
Locatie	Digitaal
Voorzitter	[redacted]
Aanwezigen	[redacted] en [redacted]
Afwezigen	[redacted]

1 Mededelingen

In verband met de geldende coronamaatregelen vindt dit besluitvormend raadsplein digitaal plaats. Bij afwezigheid van de voorzitter [redacted] wordt de vergadering voorgezeten door de plaatsvervangend raadsvoorzitter [redacted]. Er is bericht van verhindering van [redacted].
De aanwezigheid van alle overige raadsleden wordt bij aanvang door de voorzitter vastgesteld op de bij digitale vergaderingen gebruikelijke wijze.

2 Vaststelling agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

3 Bekrachtiging geheimhouding

Er zijn geen voorstellen voor het bekrachtigen van geheimhouding.

4 Mondelinge vragen te stellen door raadsleden

Namens de fractie van de VVD stelt [redacted] vragen over de actuele situatie met de krakers in Berkum.

[redacted] antwoordt dat het college zich het gevoel van onveiligheid bij omwonenden goed voor kan stellen en ook goed begrijpt dat omwonenden zich meer onbegrepen gaan voelen naarmate de situatie langer voortduurt. Hij geeft aan dat een voorwaarde is om te komen tot oplossingen dat er een goed dossier ligt. Het college blijft omwonenden daarom oproepen melding te maken van de overlast. [redacted] antwoordt verder dat het opleggen van een gedragsaanwijzing in principe tot de mogelijkheden behoort, maar dat er vooralsnog onvoldoende grond is om daartoe over te kunnen gaan. Hij verzekert dat de situatie ter plaatse goed in de gaten wordt gehouden. Verder merkt hij op dat ook de eigenaren van de betreffende woning nodig zijn om tot oplossingen te kunnen komen. Het is ondanks herhaalde pogingen nog niet gelukt contact met hen tot stand te brengen.

[redacted], [redacted], [redacted] en [redacted] stellen aanvullende vragen.
[redacted] antwoordt dat hij niet exact paraat heeft welke maatregelen mogelijk in verschillende fases kunnen worden getroffen en in hoeverre daarover kan worden gecommuniceerd met omwonenden, maar dat alle opties die er zijn, pas in beeld kunnen komen bij een zorgvuldige dossieropbouw. Van belang daarbij is dat er feitelijke constateringen kunnen worden gedaan door het bevoegd gezag. Hij herhaalt dat ook de eigenaren nodig zijn, om zicht te krijgen op hun bedoelingen met de woning, maar dat het contact met hen niet soepel tot stand komt. Tot slot geeft hij aan niet te kunnen zeggen of de bewoners die nu voor overlast zorgen, na een mogelijke verhuizing ook elders weer overlast gaan geven. Hij zegt zich wel voor te kunnen stellen dat zij na een verhuizing gevolgd blijven worden, maar geeft aan het daarbij te willen laten.

5 Ingekomen stukken

Een verzoek om agendering van de informatienota ‘Evaluatie sociaal wijkteam’ voor een debatronde van de fracties van D66, ChristenUnie, CDA en VVD krijgt raadsbreed steun. De agendacommissie wordt verzocht de nota te agenderen.

Een verzoek om agendering van de informatienota ‘Stand van zaken onderzoek verstedelijkingsstrategie regio Zwolle’ voor een debatronde van de fracties van CDA, PvdA, D66, ChristenUnie, VVD en GroenLinks krijgt raadsbreed steun. De agendacommissie wordt verzocht de nota te agenderen.

De lijst van ingekomen stukken wordt vastgesteld, inclusief de voorgestelde wijzen van afdoening, met inachtneming van de ingewilligde verzoeken tot agendering.

6 Beeldkwaliteitplan Breezicht Noord

De voorzitter stelt vast dat alle fracties met het voorstel kunnen instemmen. Er is geen behoefte aan hoofdelijke stemming. Het voorstel is aangenomen.

7 Vaststelling bestemmingsplan Voorsterpoort, [redacted] Voort (Retail)

De voorzitter stelt vast dat alle fracties met het voorstel kunnen instemmen. Er is geen behoefte aan hoofdelijke stemming. Het voorstel is aangenomen.

8 Coördinatiebesluit artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening voor de herontwikkeling [redacted] naar woningbouw

De fractie van de SP steunt dit voorstel niet. De voorzitter stelt vast dat alle overige fracties met het voorstel kunnen instemmen. Er is geen behoefte aan hoofdelijke stemming. Het voorstel is aangenomen.

9 Wijziging hoofdstuk 3 APV/ Regelgeving prostitutie

- Motie 9-1 ‘Benut kennis, ervaring en netwerken van prostitutie-hulpverleners’ van de fracties van ChristenUnie en Swollwacht krijgt

raadsbreed steun. Er is geen behoefte aan hoofdelijke stemming. De motie is aangenomen.

De voorzitter stelt vast dat alle fracties met het voorstel kunnen instemmen. Er is geen behoefte aan hoofdelijke stemming. Het voorstel is aangenomen.

10 Moties Vreemd aan de orde van de dag

- Motie 10-1 ‘Innovatie met beeldengroep [redacted]’ van de fractie van D66 wordt door de indiener aangehouden nadat wethouder [redacted] in reactie op de motie heeft aangegeven dat de aanpak van het college in lijn is met wat in de motie wordt gevraagd.
- Motie 10-2 ‘Groene schouw op bedrijventerreinen’ van de fracties van CDA, GroenLinks, ChristenUnie, PvdA en Swollwacht wordt raadsbreed gesteund, nadat de indieners hebben ingestemd met de voorgestelde interpretatie van wethouder [redacted], dat het motiveren tot het houden van een groene schouw op bedrijventerreinen door het college zal worden meegenomen in de aanstaande actualisatie van het groenbeleid, en de indieners daaraan wel de voorwaarde hebben gekoppeld dat de in de motie genoemde partijen daarbij zullen worden betrokken. Er is geen behoefte aan hoofdelijke stemming. De motie is aangenomen.
- Motie 10-3 ‘Duurzame bedrijventerreinen door het versterken van de organisatiegraad’ van de fracties van GroenLinks, ChristenUnie, VVD en Swollwacht wordt gesteund door de fracties van ChristenUnie, GroenLinks, Swollwacht, VVD, CDA en SP. De fracties van D66 en PvdA steunen de motie niet. Er is geen behoefte aan hoofdelijke stemming. De motie is aangenomen.

11 Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering om 20.45 uur

Inzien uittreksel - Atrium Management B.V. (39099805)

Kamer van Koophandel, 07 maart 2019 - 15:32

KvK-nummer 39099805

Rechtspersoon

RSIN	818195770
Rechtsvorm	Besloten Vennootschap
Statutaire naam	Atrium Management B.V.
Statutaire zetel	Almere
Eerste inschrijving handelsregister	29-06-2007
Datum akte van oprichting	27-06-2007
Geplaatst kapitaal	EUR [redacted]
Gestort kapitaal	EUR [redacted]
Deponering jaarstuk	De jaarrekening over boekjaar 2018 is gedeponeerd op 07-03-2019.

Onderneming

Handelsnaam	Atrium Management B.V.
Startdatum onderneming	27-06-2007
Activiteiten	SBI-code: 70222 - Advisering op het gebied van management en bedrijfsvoering (geen public relations en organisatie- adviesbureaus)
Werkzame personen	2

Vestiging

Vestigingsnummer	000020008236
Handelsnaam	Atrium Management B.V.
Bezoekadres	Randstad 22 139, 1316BW Almere
Postadres	Postbus 22019, 1302CA Almere
Telefoonnummer	[redacted]
Faxnummer	[redacted]
E-mailadres	[redacted]
Datum vestiging	27-06-2007
Activiteiten	SBI-code: 70222 - Advisering op het gebied van management en bedrijfsvoering (geen public relations en organisatie- adviesbureaus) Het voeren van directie en het uitoefenen van het (interim) management in ondernemingen of andere privaatrechtelijke- en publiek- rechtelijke organisaties alsmede het verlenen van managementdiensten alsmede het geven van adviezen op het terrein van financieel beleid, organisatie en opleidingen en het uitvoeren van studies en het geven van adviezen op management-terrein.
Werkzame personen	2

Enig aandeelhouder

Naam	Atrium Arco Iris B.V.
Bezoekadres	Randstad 22 139, 1316BW Almere
Ingeschreven onder KvK-nummer	39099800
Enig aandeelhouder sedert	27-06-2007

Bestuurder	[redacted]
Naam	Atrium Arco Iris B.V.
Bezoekadres	Randstad 22 139, 1316BW Almere
Ingeschreven onder KvK-nummer	39099800
Datum in functie	27-06-2007
Titel	Algemeen directeur
Bevoegdheid	Alleen/zelfstandig bevoegd

Gegevens zijn vervaardigd op 07-03-2019 om 15.31 uur.

Inzien uittreksel - VOF Zwolle Schuttevaer (67514006)

Kamer van Koophandel, 19 maart 2021 - 11:44

KvK-nummer 67514006

De onderneming / organisatie wil niet dat haar adresgegevens worden gebruikt voor ongevraagde postreclame en verkoop aan de deur.

Samenwerkingsverband

RSIN	[redacted]
Rechtsvorm	Vennootschap Onder Firma
Naam	VOF Zwolle Schuttevaer
Datum oprichting	16-12-2016
Duur	Onbepaald

Onderneming

Handelsnaam	VOF Zwolle Schuttevaer
Startdatum onderneming	16-12-2016 (datum registratie: 20-12-2016)
Activiteiten	SBI-code: 4110 - Projectontwikkeling
Werkzame personen	0

Vestiging

Vestigingsnummer	000036045535
Handelsnaam	VOF Zwolle Schuttevaer
Bezoekadres	[redacted] Huizen
Postadres	[redacted] Huizen
Telefoonnummer	[redacted]
Datum vestiging	16-12-2016 (datum registratie: 20-12-2016)
Activiteiten	SBI-code: 4110 - Projectontwikkeling Projectontwikkeling en algemene administratieve dienstverlening.
Werkzame personen	0

Vennoten

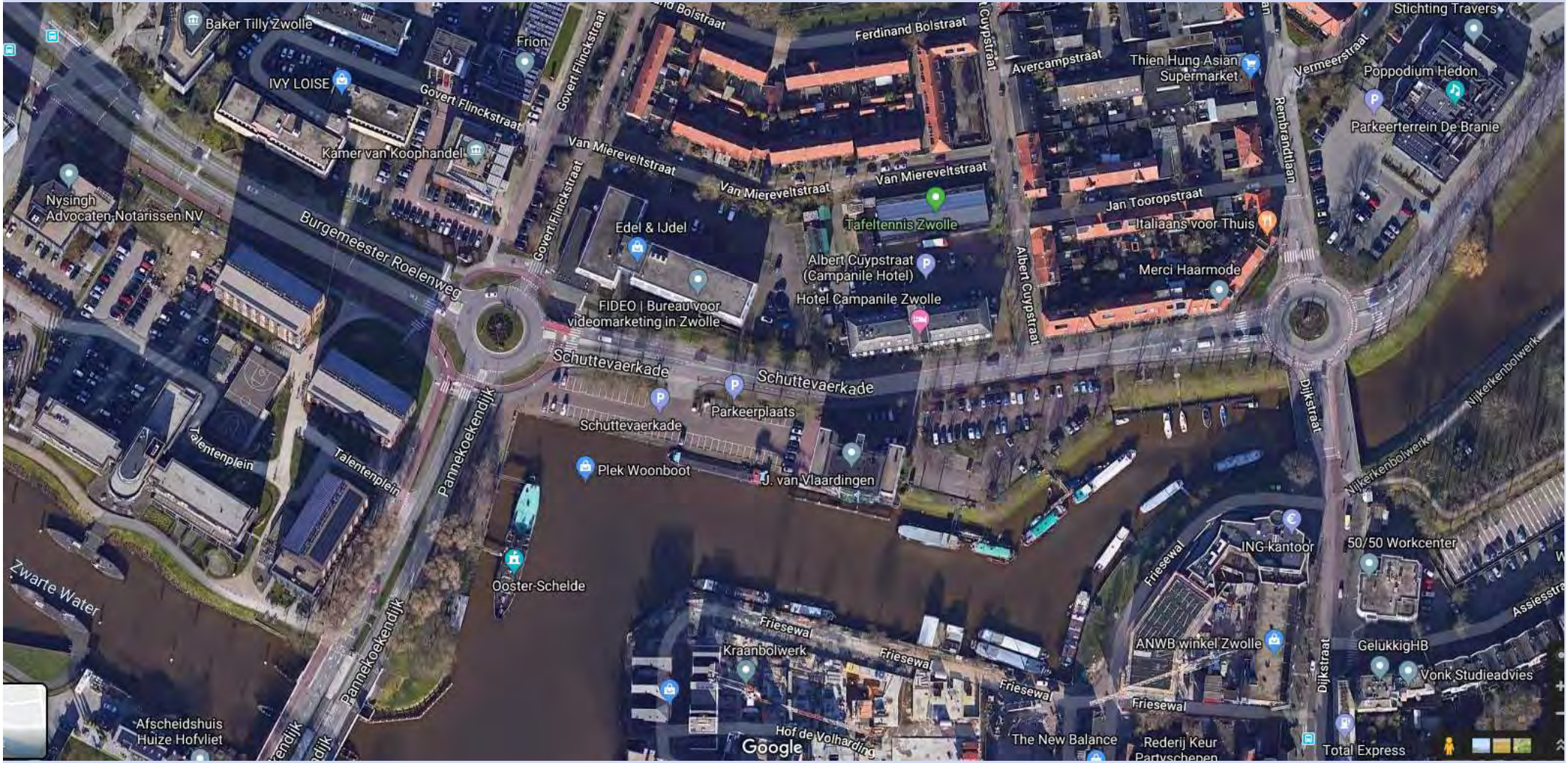
Naam	Schuttevaer Zwolle B.V.
Bezoekadres	Randstad [redacted] Almere
Ingeschreven onder KvK-nummer	66652251
Datum in functie	16-12-2016 (datum registratie: 20-12-2016)
Bevoegdheid	Beperkt bevoegd. Raadpleeg opgave voor de beperkende bepalingen.
Naam	Slokker Zwolle Schuttevaer B.V.
Bezoekadres	[redacted] Huizen
Ingeschreven onder KvK-nummer	66732468
Datum in functie	16-12-2016 (datum registratie: 20-12-2016)
Bevoegdheid	Beperkt bevoegd. Raadpleeg opgave voor de beperkende bepalingen.

Gevolmachtigde

Naam	[redacted]
Geboortedatum	[redacted]
Adres	[redacted]
	Afgeschermd adres o.g.v. art. 51 lid 3 Handelsregisterbesluit, adres mag alleen ingezien worden door de organisaties genoemd in art. 51 Handelsregisterbesluit.
Datum in functie	16-12-2016 (datum registratie: 20-12-2016)
Titel	[redacted]
Inhoud volmacht	Het aangaan, wijzigen, en beëindigen van verhuurovereenkomsten; het aangaan, wijzigen en beëindigen van overeenkomsten in het kader van de herontwikkeling en exploitatie van onroerend goed; het verrichten van betalingen namens de vennootschap onder firma.

Gegevens zijn vervaardigd op 19-03-2021 om 11.44 uur.

Locatieontwikkeling Schuttevaerkade


Baker Tilly Zwolle
Frion
IVY LOISE
Govert Flinckstraat
Kamer van Koophandel
Nysingh Advocaten-Notarissen NV
Burgemeester Roelenweg
Govert Flinckstraat
Van Mierevelstraat
Van Mierevelstraat
Van Mierevelstraat
Edel & IJdel
FIDEO | Bureau voor videomarketing in Zwolle
Albert Cuypstraat (Campanile Hotel)
Hotel Campanile Zwolle
Tafeltennis Zwolle
Ferdinand Bolstraat
Albert Cuypstraat
Avercampstraat
Thien Hung Asian Supermarket
Jan Tooropstraat
Italiaans voor Thuis
Merci Haarmode
Rembrandtlaan
Vermeerstraat
Stichting Travers
Poppodium Hedon
Parkeerterrein De Branie
Schuttevaerkade
Schuttevaerkade
Schuttevaerkade
Parkeerplaats
Talentenplein
Talentenplein
Pannekoekendijk
Plek Woonboot
J. van Vlaardingen
Dijkstraat
Nijkerkenbolwerk
Nijkerkenbolwerk
ING-kantoor
50/50 Workcenter
Zwarte Water
Ooster-Schelde
Friesewal
Friesewal
Friesewal
Friesewal
Friesewal
Kraanbolwerk
ANWB winkel Zwolle
GelukkigHB
Vonk Studieadvies
Dijkstraat
Pannekoekendijk
Afscheidshuis Huize Hofvliet
Hof de Volharding
The New Balance
Rederij Keur
Total Express
Google

Inhoud

A: Proces: tot op heden en toekomst

B: Inhoudelijke toelichting Concept SOP Schuttevaerkde

Proces: tot op heden

- Begin 2017: [redacted] dient initiatief in voor locatieontwikkeling [redacted]
  - Herontwikkeling naar wonen kansrijk, een betere uitwerking is nodig (ruimtelijk/stedebouw)
  - Wijziging bestemmingsplan noodzakelijk
- Juli 2017 Intentieovereenkomst/Startnotitie
  - [redacted] maakt een SOP
  - Gemeente stedebouwkundige verkenning Schuttevaerkade en omgeving
  - Verkenning is kader voor SOP

Proces top op heden

- 2018: Ontwikkelen stedebouwkundige verkenning Schuttevaerkade en omgeving
  - Geen bestuurlijke status
  - Diverse nadere onderzoeksvragen
  - Discussie met [redacted] over wijze van ontwikkeling kade: al dan niet gunnen van gronden



Proces: tot op heden

- Oktober 2019: ontvangst van door [redacted] opgestelde concept SOP Schu[redacted] [redacted] van op basis van de startnotitie
- Biedt potentie, maar aandachtspunten

Proces: hoe verder?

Schutte[redacted]erkade en omgeving

- Notitie opstellen over (on)mogelijkheden planontwikkeling Schuttevaerkade en omgeving

[redacted]

- Ambtelijke beoordeling concept SOP
- Anterieure overeenkomst tbv bestemmingsplan
- Besluitvorming SOP door gemeenteraad
- Opstellen nieuw bestemmingsplan

Sheets

bedankt voor uw tijd

Zwolle

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted] 17:06
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted] gemeente AWAVR.pdf
Bijlagen: 20200205 Actiepunten overleg [redacted] gemeente AWAVR.pdf

Zie bijlage, met name onder het derde aandachtsstreepje

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 5 februari 2020 15:21
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted] gemeente.docx
Bijlagen: 20200205 Actiepunten overleg [redacted] gemeente.docx

[redacted],

Als bijlage een lijst met actiepunten nav overleg met [redacted] vanochtend. Graag jullie opmerken/aanvullingen.

Dit ook delen met [redacted]?

Groet,
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted]ebruari 2020 17:11
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted] gemeente.docx
Bijlagen: 20200205 Actiepunten overleg [redacted] gemeente.docx

Hoi,

Hierbij mijn aanvullingen.

Groet [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 24 mei 2018 13:08
Aan: [redacted]
Onderwerp: 180214 Stedenbouwkundige visie [redacted] (boekje).pdf
Bijlagen: 180214 Stedenbouwkundige visie [redacted] (boekje).pdf

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 25 januari 2021 10:06
Aan: [redacted]
Onderwerp: 180214 Stedenbouwkundige visie [redacted] (boekje).pdf
Bijlagen: 180214 Stedenbouwkundige visie [redacted] (boekje).pdf

Hoi [redacted],

Zie bijlage…ambtelijke verkenning.

Gr,
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 28 maart 2018 12:18
Aan: [redacted], [redacted]
Onderwerp: 180320 Notitie gesprek[redacted] 5 april opm[redacted] docx
Bijlagen: 180320 Notitie gesprek[redacted] 5 april opm[redacted] docx

Hoi ik ben weer een stap verder. Heb toch jou voorstel over verdere besluitvormingsproces in opties uitgewerkt, zoals jij eigenlijk ook schetst.

Werk jij het groene gedeelte bij? Evt met eerst opzet voor advies/dilemma aan [redacted].

Lukt dat vandaag? Zou mooi zijn als we het nog kunnen doorsturen voor een reactie aan collega's.

Groet,
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 22 maart 2018 07:57
Aan: [redacted]
Onderwerp: 180320 Notitie t.docx
Bijlagen: 180320 Notitie t.docx

hierbij

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 29 maart 2018 14:22
Aan: [redacted], [redacted]
Onderwerp: 180328 Notitie gesprek [redacted] 5 april opm [redacted] docx
Bijlagen: 180328 Notitie gesprek [redacted] 5 april opm [redacted] docx

Zie bijlage met mijn opmerkingen

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 29 maart 2018 10:58
Aan: [redacted]
Onderwerp: 180328 Notitie gesprek [redacted] 5 april opm [redacted] docx
Bijlagen: 180328 Notitie gesprek [redacted] 5 april opm [redacted] docx

Hoi,

Kan je alvast kijken tot het stuk over de doorkijk?

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 29 maart 2018 15:25
Aan: [redacted]
Onderwerp: 180329 Notitie gesprek [redacted] 5 april.docx
Bijlagen: 180329 Notitie gesprek [redacted] 5 april.docx

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 2 mei 2018 17:02
Aan: [redacted]
Onderwerp: 180502 - Aanlegplek voor rederijen.docx
Bijlagen: 180502 - Aanlegplek voor rederijen.docx

Hai [redacted]

Ik heb een aanzet gemaakt voor een dilemmanotitie ligplaats rederijen. Wil jij eens kijken? Dan kunnen we samen kijken hoe dit verder te brengen.

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 29 maart 2018 17:06
Aan: [redacted], [redacted]
Onderwerp: 290329 Notitie gesprek [redacted] 5 april.docx
Bijlagen: 290329 Notitie gesprek [redacted] 5 april.docx

Ik ben weer wat verder.. Wellicht dat ik dit onder de paastak verder afrond en rondstuur.

Groet,
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted] ri 2020 11:19
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted] en overleg [redacted] gemeente AWAVR.docx
Bijlagen: 20200205 Actiepunten overleg [redacted] gemeente AWAVR.docx

[redacted]

Dank voor de reacties op het actiepuntenverslag nav het overleg met [redacted].

Volgens mij kunnen we dit ook delen met [redacted].
@[redacted] wil jij dat doen?

Groet,
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 18 mei 2021 13:42
Aan: [redacted]
CC: [redacted]

Onderwerp: CDA Vragen - [redacted]

Urgentie: Hoog

Beste [redacted], [redacted] en [redacted]

Het SOP staat geagendeerd voor de besluitvormende gemeenteraad van 25 mei. Afgelopen zondag zijn er vragen gekomen vanuit het CDA.
Hieronder in rood de concept reactie. **Als jullie hier aanvullingen en/of aanpassingen op hebben dan verneem ik die graag voor vanavond 20.00.** Ik wil uiterlijk vanavond reageren op de onderstaande mail.

@[redacted] – belangrijk om te weten dat de niet openbare startnotitie wordt opgevraagd voor het CDA. Ik begreep van [redacted] dat raadsleden niet openbare stukken die door het college zijn vastgesteld altijd kunnen opvragen. De grond waarop het stuk destijds als niet openbaar is bestempeld is mijn inziens vervallen maar ik ben geen jurist. Bij dezen breng ik het wel expliciet onder de aandacht omdat het goed is dat [redacted] weet dat de startnotitie wordt meegestuurd.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]>
Verzonden: zondag 16 mei 2021 13:41
Aan: [redacted]
Onderwerp: Transformatie kantoorpand [redacted] tot woningbouw

Beste heren [redacted] en [redacted]

Op de besluitvormende gemeenteraad van 26 mei staat de transformatie van kantoorpand [redacted] op de agenda. Heel fijn dat hier een ontwikkeling plaatsvindt.

Als CDA fractie hebben we een paar vragen over deze ontwikkeling:

1. In de tekst staat: "In februari 2017 is een verzoek van [redacted] Vastgoed binnengekomen voor herontwikkeling van het leegstaande kantoorgebouw ten behoeve van woningbouw. Het initiatief is besproken in de Regiekamer Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven en er is een startnotitie opgesteld. Op 4 juli 2017 is de definitieve startnotitie en de bijbehorende te sluiten intentieovereenkomst (IOK) ter vaststelling geagendeerd en startte de initiatieffase met als resultaat het voorliggende stedenbouwkundig ontwikkelplan (SOP)."
    a. Kan ik de startnotitie ontvangen? Is deze in de gemeenteraad vastgesteld of elders (waar?)

De startnotitie is door het college vastgesteld, deze is opgenomen in de bijlage van deze mail. Het stuk is destijds niet openbaar gemaakt wegens het 1) gebrek aan inzicht in de haalbaarheid van het plan en 2) mogelijke beïnvloeding van openbare aanbesteding door voorkennis te verschaffen in ruimtelijke en private financiële zaken. De gesloten intentieovereenkomst is destijds niet openbaar gemaakt op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wob.

2. Er staat in de tekst dat er totaal 100 woningen komen; 20 in het goedkope segment komen, 10 in middelduur 1, 25 in middelduur 2 en 45 duur. Dit is niet conform de in de raad gemaakte afspraak van 30-[redacted]. Als enig argument lezen we dat Dieze veel sociale woningbouw heeft.
   a. Wat was het uitgangspunt dat de ontwikkelaar van de gemeente heeft meegekregen?
      De beleidsregels voor een woningbouwprogramma 30/40/30 waren tijdens de ambtelijke toetsing van het (woningbouw) programma begin 2017 nog niet vastgesteld. Uitgangspunt was dat moest worden onderzocht of sociale woningbouw tot de mogelijkheden behoorde. Dit was afhankelijk van het aanwezige type woningen in de aanliggende woonwijk. Daaruit is geconcludeerd dat realisatie van meer sociale woningbouw niet aansluit op de verdeling waar de gemeente op stuurt. Op verzoek van de gemeente is later goedkope koop (20%) toegevoegd aan de plannen. Dit was een afwijking van de eerder gemaakte afspraken.
   b. Op wiens initiatief is de aanpassing naar meer duur gedaan?
      De herontwikkeling met middel dure en duurdere koopappartementen werd positief ontvangen omdat het om dat moment (2017) één van de weinig nieuwe initiatieven betrof in dit segment op de woningmarkt.
   c. Waar in de stad wordt dit gecompenseerd?
      Compensatie is niet aan de orde. De huidige beleidsuitgangspunten waren niet aan de orde ten tijden van de startnotitie en sluiten van de intentieovereenkomst.

Graag horen wij voor woensdag 17 uur jullie reactie. In de avond hebben we fractieoverleg en nemen dit dan gelijk mee.

Met een hartelijke groet,

[redacted] afdeling Zwolle
[redacted] fractievoorzitter
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 15 april 2020 12:53
Aan: [redacted]
Onderwerp: collega's schuttevaerkade

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 15 april 2020 12:53
Aan: [redacted]
Onderwerp: collega's schuttevaerkade

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 10 februari 2021 15:46
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: collegebesluit schuttecvaerkade

Hoi [redacted],

Wat heeft het college besloten ten aanzien van de [redacted]?

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 18 november 2019 15:18
Aan: [redacted]
Onderwerp: Aanmeldformulier PBT[redacted]
Bijlagen: Stedenbouwkundig ontwikkelingsplan De Zwaan [redacted] Zwolle.pdf; FORMAT intake-adviesformulier [redacted].docx

Hoi [redacted]

Bijgaand het concept aanmeldformulier tbv [redacted]. Wil jij even meelezen?

met vriendelijke groet

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : A[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 10 april 2018 11:56
Aan: [redacted]
Onderwerp: Afspraak morgen met [redacted]
Bijlagen: Reactie [redacted] op stedebouwkundige verkening [redacted] en omgeving opmerkingen [redacted] pdf

[redacted]

Morgen hebben we een afspraak met [redacted]. Ter voorbereiding daarop. Mede op basis van onze overleggen hierover vorige week in Brainz en met [redacted]..

[redacted] is aan zet om een stedebouwkundig ontwikkelplan te gaan maken voor hun eigen perceel: [redacted]. De concept stedebouwkundige verkenning die hiervoor is opgesteld biedt daarvoor een kader. [redacted] heeft daarop gereageerd met een memo, waarin diverse vragen zijn geformuleerd. Die memo heb ik als bijlage toegevoegd met daarin ook alvast met 'comments' mijn opmerkingen daarbij. Een aantal opmerkingen van [redacted] zijn van stedebouwkundige aard. Met name de groene Scheg en de bouwhoogten. @[redacted] kan jij vanuit stedebouwkundig oogpunt hier naar kijken? Met name keuze voor een bepaalde bouwhoogte en de locatiekeuze voor de Scheg op de gekozen plek. Wat zijn onze bedoelingen hierbij, los van grondeigendommen.

Naast bovenstaande moeten we ook het volgende met [redacted] bespreken:

1. Afhandeling brief: verslag van vorige bijeenkomst of formele brief die in concept is opgesteld en met [redacted] is besproken
2. Verlenging van de periode van de intentieovereenkomst. Gemikt wordt op juni.
3. Benoemen dat de verkenning voor het gebied nu in concept gereed is en is besproken met [redacted] We willen met een themabijeenkomst de verkenning [redacted] en omgeving gaan bespreken in het college. Dit voor een breder bestuurlijk draagvlak.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]
@ [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 11 oktober 2022 13:20
Aan: [redacted]
Onderwerp: Afspraak [redacted] - omgevingsvisie

Hoi [redacted]

Ik krijg net pas (eindeljk) reactie van de bewoner.
Die wil graag woensdag 26 oktober langs komen.
Dus dat is eigenlijk net onhandig omdat die het minst jouw voorkeur had.
Lukt het jou om daar alsnog bij te zijn?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 22 maart 2019 11:53
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Afspraak [redacted] maandag as 11.00 uur

Dag [redacted],

Ivm een bestuurlijk overleg zijn wij maandag as een half uurtje later. Zou jij dit door willen geven aan alle betrokkenen aangezien ik niet over alle e-mail adressen beschik.
Alvast bedankt.

met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]
Externe [redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 18 april 2018 14:19
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Beantwoording brief [redacted]
Bijlagen: zwols-concilium-_-zwolse-aanpak-maart-2018.pdf; Beantwoording brief in format.docx; Z11 - brief Gemeente over gunnen.pdf

Hoi [redacted]

[redacted] heeft ons een brief gestuurd over de [redacted]: samenwerking en 1-op-1 gunnen van gronden (zie bijlage). [redacted] en ik hebben een concept reactie opgesteld (zie bijlage). Wil jij die brief nog met een frisse blik lezen, alvorens te verzenden? Wellicht bij het einde nog wat toevoegen?

Als bijlage ook de woonbrief van het concilium ter informatie en inspiratie. De woonbrief is input voor een door de gemeente op te stellen ontwikkelstrategie wonen.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 4 december 2019 16:28
Aan: [redacted]
CC: [redacted]; [redacted]
Onderwerp: budget [redacted]

Hoi [redacted]

Hierbij input vanuit het initiatief [redacted] voor het PFO voorstel over het budget ruimtelijke initiatieven.

Voor het maken van een SOP [redacted] en fictieve stedebouwkundige studie [redacted] en omgeving is [redacted] euro beschikbaar gesteld vanuit het budget ruimtelijke initiatieven (2017). Dat budget is nu met [redacted] euro overschreden. Rede hiervoor is de nodige bijsturing in de planontwikkeling voor de locatie [redacted] om tot een kwalitatief goed concept stedebouwkundig ontwikkelplan te komen. Het concept-SOP dat nu voorligt is verwachtingsvol.

We hebben nog budget nodig het opstellen van een anterieure overeenkomst en projectleiding voor afronding van het SOP. De gemeentelijke kosten voor advisering over het concept-SOP wordt geregeld via de anterieure overeenkomst.

Voorstel is de huidige overschrijding ([redacted]) en de nog te maken uren ([redacted]) te dekken uit budget ruimtelijke initiatieven. Dit laatste afhankelijk van het aantal uren dat [redacted] nog nodig heeft voor de anterieure overeenkomst [redacted]). Dat laatste is een globale inschatting.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 4 februari 2020 14:16
Aan: [redacted]
Onderwerp: cancelen startbijeenkomst [redacted]

Beste collega's,

Ik heb net de startbijeenkomst voor komende donderdag gecanceld. De ontwikkelaar heeft namelijk aangegeven zelf het bestemmingsplan te gaan opstellen.
Zodra ik weet wanneer het eerste concept bestemmingsplan voor de [redacted] voor toetsing naar de gemeente wordt gestuurd, plan ik een nieuw overleg in met jullie.

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle, ECR
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
[redacted]
@ [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 18 april 2018 16:21
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Beantwoording brief in format.docx
Bijlagen: Beantwoording brief in format.docx

Dag [redacted]
Zie bijlage. Ik vind het prima zo.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Externe [redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 18 april 2018 16:19
Aan: [redacted]
Onderwerp: Beantwoording brief in format.docx
Hoi [redacted]
Volgens mij een prima brief, heb wat tekstvoorstellen in de brief gezet.
Groet [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 oktober 2020 11:53
Aan: [redacted]
CC: [redacted]

Onderwerp: FW: Concept voorontwerp bestemmingsplan [redacted]

Urgentie: Hoog

Allen
Ik maak mij ernstig zorgen over de kwaliteit van de plannen bij de [redacted]
En hoe omgesprongen wordt met de hoofdgroenstructuur.
[redacted]

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted]
Gemeente Zwolle, afdeling Ruimte&Economie ZWRE
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: [redacted]
T : [redacted]
@[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 oktober 2020 11:47
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Concept voorontwerp bestemmingsplan [redacted]
Ha
Heb even diagonaal doorgekeken.
[redacted]. Onderschrijf al jullie opmerkingen .
In par 3.6 zou ten minste ook een visie moeten staan over het (Openbaar) Groen en Recreatie.
Ik ga dit aankaarten binnen mijn afdeling met de planologen en afdelingshoofd.
Vrgr [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 15 oktober 2020 17:51
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Concept voorontwerp bestemmingsplan [redacted]
Hallo Allemaal,
Hierbij een agendapunt voor het groenoverleg. Ik heb onderstaand plan toegestuurd gekregen ter beoordeling. De soortgerichte onderzoeken moeten nog uitgevoerd worden, maar vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. Het plan moet wel kritisch bekeken worden vanuit groen.
[redacted] en [redacted] hebben al onderstaande opmerkingen gemaakt. In rood nog mijn aanvullende opmerkingen.

- Men maakt totaal niet inzichtelijk hoe om word gegaan met groen en waar en hoe compensatie plaatsvindt. Er vallen diverse kroonprojecties (hoofdgroen) over de locatie.
- In de toelichting staat: *"Met de voorgenomen ontwikkeling wordt zo min mogelijk groen van de huidige groenstructuur aangetast. In de binnentuin zal groen worden toegevoegd."* . Dat moeten we dan maar

geloven, maar er is nergens iets bestuursrechtelijk geregeld. Waarom geen **voorwaardelijke verplichting** op dit punt in het plan? Wellicht kunnen we in deze voorwaardelijke verplichting eisen opnemen t.a.v. natuurinclusief bouwen en dus meer eisen stelen t.a.v. het openbaar groen.

- Ik heb de verbeelding nog even geplakt op de digitale ondergrond. Wat opvalt is dat men helemaal niet op eigen kavel blijft en het gebouw van 22m hoog parallel aan de [redacted] op slechts 2m van de rijbaan positioneert. Nogmaals: ik ben inhoudelijk niet betrokken, maar dit kan je toch niet motiveren! We stellen dat we dit een ontbrekende schakel vinden in de groene singel en de bomen die er staan moeten wijken voor reusachtige bouwblokken! Een kwalitatieve compensatie kan je ook niet motiveren door die paar steegjes van 5m tussen de bebouwing die je groen kan inrichten. Daar kan niet eens een boom staan, bovendien is het op een parkeerkelder! Naar mijn mening is dit niet acceptabel. Het doet afbreuk aan 'groene karakter van de singel en de bestaande hoofdgroenstructuur. .
- De bouwvlakken zijn ook dieper getekend dan de stedenbouwkundige verkaveling, waardoor de beoogde inrichting van de buitenruimte maar de vraag is. wordt er normaal gesproken ook niet iets gezegd over een bebouwingspercentage. In het vorige plan was dit 50%
- Persoonlijk [redacted] vind ik het nogal een volgepropt plan, met weinig toegevoegde waarde voor de omgeving, behalve dan de upgrade in beeldkwaliteit. Ik snap dat het proces is gelopen zoals het is gelopen, maar waak ervoor dit goed te motiveren anders zetten we wat mij betreft een niet zo positieve toon voor de rest van de omgeving waar ook ontwikkelingen ophanden zijn. Ik deel dezelfde gedacht
- De getoonde impressies in de toelichting zijn niet conform de gemaatvoerde hoogten.
- De gronden voor de rooilijn graag bestemmen als tuin. Idealiter zou je toch ook een stuk als groen willen bestemmen die deel uitmaakt van de hoofdgroenstructuur? Een tuin mag je geheel betegelen.
- Par. 3.2.4. De bomen langs de [redacted] moeten verdwijnen? In de tekst wordt geschreven dat er 'voldoende ruimte is ingeruimd voor de gewenste en noodzakelijke groenstructuur'. Dit kan ik niet rijmen. (opmerking [redacted]
- Een verwijzing naar de groene agenda ontbreekt. https://www.zwolle.nl/sites/default/files/groene-agenda-actualisatie-groenbeleid-2015-2025.pdf

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Adviseur Ecologie

Gemeente Zwolle, ECL
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 1 oktober 2020 16:57
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Concept voorontwerp bestemmingsplan [redacted]

Beste collega's,
Gisteren heb ik het concept voorontwerp van het externe bureau ontvangen.
Aan jullie de vraag de stukken door te nemen en op- en aanmerkingen aan mij door te geven. Ontbreken er onderzoeken of wil je even met mij overleggen, dan hoor ik dat graag.
Lukt het jou **vóór 20 oktober** jouw op- en aanmerkingen door te geven?

.
Ik zie jou reactie met belangstelling tegemoet.

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle, ECR
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : J[redacted]



De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 30 september 2020 17:09
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Concept voorontwerp bestemmingsplan [redacted]

Goedemiddag [redacted]
Zoals beloofd ontvang je hierbij de link nar het concept voorontwerpbestemmingsplan voor de [redacted]
https://we.tl/t-MILCMK37hO
De plannen voor de locatie staan nog niet 100% vast. Dat betekent dat in de stukken soms nog geen definitieve rapportages of definitieve onderbouwing aanwezig zijn. Wij willen je vragen om de stukken te (laten) beoordelen met dit gegeven in het achterhoofd. Verder de vraag om in zijn algemeenheid een inhoudelijke beoordeling te geven. Het is best wel een complex plan door de verschillende woningtypologieën, bouwhoogten etc. dus wellicht vraagt het nog wat afstemming om het allemaal goed te vertalen in de regels en de verbeelding.
Bij eventuele vragen kun je me uiteraard benaderen. Een en ander opsparen voor ons overleg van 3 november kan uiteraard ook.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Bureau voor Planvorming & Advies
T: [redacted]
W: www.bureaupena.nl
P/A [redacted]
[redacted] Zwolle
Bezoekadres: [redacted], Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 mei 2018 18:25
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: dossier overgedragen

Maar even over hebben, volgens mij is de argumentatie prima weergegeven in de brief.
M vr gr.
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 mei 2018 17:45
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: dossier overgedragen

Dag [redacted]
Ons is toegezegd dat er inhoudelijk zou worden gereageerd op het Memorandum van [redacted]
Dat is naar onze mening in de brief van 18 april niet het geval.
Wij hebben mede op instigatie van de gemeente veel tijd en energie gestoken in het onderzoeken van de juridische mogelijkheden van de '1-op-1 gunning'. We hebben aangetoond dat het juridisch weldegelijk mogelijk is. Als de wil er is.
Wij zijn van mening dat het gezien de gang der zaken niet onredelijk is dat wij aan de gemeente vragen haar kennelijke bezwaren daartegen dan ook gefundeerd aan ons toe te lichten.
Verder hebben wij inmiddels 2 van de 3 geselecteerde Stedenbouwkundige bureaus op bezoek gehad. Morgen volgt het derde bureau. We verwachten medio juni de eerste plannen te kunnen beoordelen.
De verlenging intentieovereenkomst wordt begin volgende week ondertekend retour gezonden.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vastgoed BV
Zwolle
M [redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com



Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 mei 2018 17:18
Aan: [redacted]
CC: [redacted] <A. [redacted]
<[redacted]
Onderwerp: RE: dossier overgedragen

Dag [redacted]
In de bijlage de brief die op 18 april jl. per post is verzonden. Begrijp ook niet helemaal waarom deze niet is aangekomen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Externe [redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎: [redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 mei 2018 16:17
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: dossier overgedragen

Geachte [redacted] beste [redacted]
Wanneer en aan wie is de brief verstuurd. Wij hebben nog geen brief mogen ontvangen die inhoudelijk ingaat op het Memorandum van [redacted].
Kan je een kopie van de brief aan ons mailen. Alvast bedankt daarvoor.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]
vastgoed bv
[redacted]
Zwolle
[redacted]
M [redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com



Van: [redacted]]
Verzonden: dinsdag 15 mei 2018 15:14
Aan: [redacted]
Onderwerp: dossier overgedragen

Goedemiddag,
Vanwege drukke werkzaamheden heb ik het dossier S[redacted]vergedragen. Waarschijnlijk zal [redacted] dit ook nog melden. Ik heb nog wel even navraag gedaan en er is reeds een antwoord op de brief verstuurd.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
jurist vastgoed en grondzaken

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎: [redacted]
@ [redacted]



Niet printen spaart het milieu.

[redacted]

Van:
Verzonden: 2018 16:28
Aan:
Onderwerp: rgedragen

Zie onderstaande tkn.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 mei 2018 16:17
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: dossier overgedragen

Geachte [redacted], beste [redacted]
Wanneer en aan wie is de brief verstuurd. Wij hebben nog geen brief mogen ontvangen die inhoudelijk ingaat op het Memorandum van [redacted].
Kan je een kopie van de brief aan ons mailen. Alvast bedankt daarvoor.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
vastgoed bv
Zwolle
[redacted]
I www.slokkervastgoed.com

WIJ ZIJN AANWEZIG OP
PROVADA THE REAL ESTATE MEETING POINT
5|6|7 JUNI 2018
RAI AMSTERDAM
HAL 10, STAND 13

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 mei 2018 15:14
Aan: [redacted]
Onderwerp: dossier overgedragen

Goedemiddag,
Vanwege drukke werkzaamheden heb ik het dossier S[redacted]vergedragen. Waarschijnlijk zal [redacted] dit ook nog melden. Ik heb nog wel even navraag gedaan en er is reeds een antwoord op de brief verstuurd.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
en
3000 GA Zwolle

Niet printen spaart het milieu.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 25 mei 2018 13:40
Aan: [redacted]
Onderwerp: Emailing: D180523_0009_dis_9250676.pdf
Bijlagen: D180523_0009_dis_9250676.pdf

Hoi,

Ter info getekende brief.

Groet [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 24 februari 2020 11:39
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Concept-brief verlenging en kostenopgave project [redacted]

Goedemorgen [redacted],

Vorige week heb ik je niet te pakken kunnen krijgen. Hedenochtend via je voicemail begrepen dat je op vakantie bent.

Uit de toegezonden ' concept-brief voor verlenging en kostenopgave' voor Project [redacted] die wij 7 februari jl hebben ontvangen, begrijpen wij dat de eerder voorgestelde volgorde der dingen is gewijzigd.

Tot op heden was het de bedoeling dat eerst afspraken zouden worden gemaakt over de Anterieure overeenkomst/ kosten en daarna de vaststelling van de SOP. Nu wordt in voornoemde concept-brief van 7 februari deze volgorde omgedraaid.

Dat lijkt niet logisch. Immers in gezamenlijkheid is het afgelopen jaar gewerkt aan het stedenbouwkundig plan en de daarbij behorende VO en DO van de opstalontwikkeling zijn nu op een haar na afgerond. De SOP ligt vanaf oktober ter beoordeling bij jullie.

Het is nu dan ook tijd dat ook de Anterieure overeenkomst op inhoud en kosten wordt vastgesteld. Volgens de nu voorgestelde techniek wordt dit een soort 'open einde' . Lijkt me dat dit niet de bedoeling kan zijn. Een initiatiefnemer mag er op rekenen dat de eventueel door de gemeente door te belasten kosten vroegtijdig inzichtelijk worden gemaakt. Het kan niet zo zijn dat later blijkt dat er al die tijd in gezamenlijkheid gewerkt is aan een plan dat in financieel opzicht niet meer haalbaar is. Volgens mij kan dat ook niet.

Over een aantal andere inhoudelijke punten, waarvan een aantal uiteindelijk in de SOP zullen worden vastgelegd, zal ook nog nader overleg moeten plaatsvinden en overeenstemming worden bereikt.

Hoe kunnen we dit op korte termijn rechttrekken ?

Met vriendelijke groet,

[redacted]r

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons nieuwe bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres blijft: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de

juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 13 april 2018 14:45
Aan: [redacted]

[redacted]

Onderwerp: Deelname Zwolle aan thema's Programma STedelijke Transformatie
Bijlagen: 180413_deelnameZwolle_Platform 31_StedelijkeTransformatie.docx

Dag allen,
Dank voor jullie aanmeldingen. Dit is de verzameling die ik doorzet naar Platform 31.
Als je onverhoopt een themasessie niet kunt, wil je dat dan rechtstreeks met de organisatie communiceren en het aan de andere Zwolse deelnemers melden?
Samenvattend:
- Van Wonen stelt zich beschikbaar als gastlocatie voor het thema Kwaliteit van Plan.
- Er zijn 3 casussen uit Zwolle: Rietveldpark, [redacted] en de dubbele parkeeropgave in de schil van de binnenstad.
- We zijn bij alle thema's vertegenwoordigd.
Fijn weekend,

[redacted]
Programmamanager [redacted]

Gemeente Zwolle
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15/Lubeckplein 2
T : [redacted]
[redacted]



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 18 mei 2021 12:14
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Analyse Startnotitie intentieovereenkomst.docx
Bijlagen: Analyse Startnotitie intentieovereenkomst.docx

Zie bijlage...dit stond me nog bij. Ik heb al eens een analyse gemaakt nav woonprogramma vs startnotitie.

Wellicht heb je er wat aan.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 20 januari 2020 17:02
Aan: [redacted]
Onderwerp: Analyse Startnotitie intentieovereenkomst.docx

Hoi [redacted]

Ik heb de intentieovereenkomst en de bijbehorende startnotitie eens nagelopen naar aanleiding van de discussie op het woonprogramma (zie bijlage).

Belangrijkste is dat de startnotitie de uitgangspunten bevat voor [redacted] om tot een SOP te komen. In de startnotitie staat dat de regiekamer Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven positief is (13 maart 2017) over een programma van 75 appartementen in het middeldure en duurdere koopsegment. Echter het ontbreken van sociale woningbouw moet goed onderbouwd worden. Dit door middel van een doelgroepenanalyse. Het is de vraag:

- Is in het ingediende concept SOP voldoende onderbouw dat het ontbreken van sociale woningbouw acceptabel is.
- Hoe gaan we om met dit knelpunt, omdat het een politiek issue is.

Bovenstaande vragen ook in relatie tot de 90, voornamelijk appartementen, die [redacted] wil realiseren. Dat is meer dan de oorspronkelijke 75.

Plan jij een afspraak in om dit verder te bespreken? [redacted], jij, ik en wat mij betreft ook [redacted] vanuit wonen?

Groet,
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 4 juli 2018 13:20
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Afspraak voortgang [redacted] Zwolle

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 3 juli 2018 15:58
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Afspraak voortgang [redacted] Zwolle

Goedemiddag [redacted]

Ik krijg je telefonisch niet te pakken, daarom maar even een e-mail.

Inmiddels hebben de presentaties van de stedenbouwers/architecten plaatsgevonden inzake project [redacted] Zwolle.

Graag zouden wij met jullie (jou en [redacted] voor volgende week een afspraak willen maken (vanaf 14 juli heb ik vakantie) om even bij te praten en zaken met elkaar te delen.

Hierbij een aantal datavoorstellen:
Woensdag 11 juli tussen 09:00 uur en 12:00 uur
Woensdag 11 juli tussen 13:00 uur en 17:00 uur
Donderdag 12 juli van 12:00 uur tot 13:00 uur
Vrijdag 13 juli tussen 09:00 uur en 12:30 uur

De voorkeur heeft bij ons op kantoor aan de [redacted].

Ik hoor graag wat het beste voor jullie uitkomt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
ontwikkelingsmanager

[redacted] Vastgoed bv
[redacted]
[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 10 april 2018 12:26
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: het "front" van de ruimtelijke ontwikkelingen binnen Zwolle

Allen,

Zie onderstaande mail van [redacted] aan [redacted] Hoe kijken jullie hier tegen aan? Even de koppen bij elkaar steken?

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 10 april 2018 10:28
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: het "front" van de ruimtelijke ontwikkelingen binnen Zwolle

Hoi [redacted]

Zie mail / vraag [redacted]

Dank en groet,

met vriendelijke groet Zwolle

Bestuurssecretariaat [redacted]

[redacted]

gemeente Zwolle
Postadres: Postbus [redacted], 8000 GA, Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle
☎ [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 10 april 2018 10:02
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: het "front" van de ruimtelijke ontwikkelingen binnen Zwolle

Bij [redacted] neerleggen. Hij kan wellicht een reactie voor [redacted] voorbereiden. Gr. [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 6 april 2018 12:18
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: het "front" van de ruimtelijke ontwikkelingen binnen Zwolle

[redacted]

Wat hier mee te doen?

met vriendelijke groet Zwolle

Bestuurssecretariaat [redacted]

[redacted]
Gemeente Zwolle
Postadres: Postbus [redacted], 8000 GA, Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle
☎ [redacted]
[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 5 april 2018 14:09
Aan: [redacted]
Onderwerp: het "front" van de ruimtelijke ontwikkelingen binnen Zwolle

Geachte [redacted] beste [redacted]

Graag meld ik mij even aan het front van de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden binnen de gemeente Zwolle. Gezien de verkiezingsuitslag, één zetel minder, maar toch de grootste, wil ik je daar graag mee feliciteren.

Ik kan mij voorstellen dat je aandacht nu volop is gefocust op de coalitieonderhandelingen, echter wellicht is er ruimte voor dit bericht.

Vanuit de ambtelijke contacten die ik af en toe heb, waaruit ik voorzichtig put c.q. concludeer, heeft ons gesprek op 7 maart jl. over de [redacted] en eigenlijk een voorgestane aanpak voor Dieze-West (deelgebied Het Noorden) aan wederzijdse enthousiasme bijgedragen.

De besproken invalshoek was:

"Wat moet voor Dieze West (met name deelgebied Het Noorden) gebeuren om grootschalige herstructurering te voorkomen? En wat kan de (her)ontwikkeling aan de [redacted] daaraan bijdragen?"

De intentie van deze vragen geeft aan dat een collectief commitment, gericht op samenwerking met wellicht meerdere partijen leidt tot overstijging van belangen; hetgeen de wijk/buurt op langere termijn een meerwaarde oplevert. Feitelijk een concrete invulling van de zoektocht van consiliumleden naar verbeterede en andere samenwerking, onderling, en met de stad Zwolle.

Ik heb het consilium destijds mede opgericht, maar ben overigens geen lid en het ontbreekt mij dus aan de inhoudelijke kennis van het aangeboden document "de Zwolse Aanpak." Echter ik snap wel waar de prioriteiten gelegd zouden kunnen worden. Een onderdeel hiervan is het initieren van toegesneden gebiedsontwikkeling. Feitelijk zou langs de assen van sociaal demografische analyse, de ruimtelijk fysieke analyse, duurzaamheid/klimaat en het creëren van betrokkenheid van stakeholders in de wijken een proces opgang worden gebracht. Partijen kunnen gezamenlijk ambities formuleren en te zijner tijd prioriteren. Zo ook in en rondom het gebied van de [redacted].

Mijn vraag is, ambtelijk heerst er een demissionair vacuüm, en politiek zijn onderhandelingen gaande. Wellicht in navolging van het document "De Zwolse Aanpak" kunnen onze initiatieven m.b.t. verdere samenwerking plots een politiek thema zijn. *Met andere woorden: is er behoefte aan een nadere onderbouwing van onze visie, opdat het een voorbeeld initiatief kan zijn dat enerzijds samenwerking propageert en woningbouw in de binnenstad [redacted] langs de leidraad van leefbaarheid en veiligheid in de wijk*?

Volledigheidshalve bericht ik je nog even het vokgende; ik heb onlangs een kort gesprek gehad met [redacted] van [redacted]. Mijn inziens is hij nog niet zover in de gedachtegang dat hij zijn eigen belang kan/wil overstijgen, hetgeen ik (vooralsnog) respecteer èn t.z.t. hoop te kunnen beïnvloeden (indien nodig).

Ter afronding, wetende dat coalitieonderhandelingen hoge prioriteit hebben, wilde ik bovenstaande toch onder je aandacht brengen. Ik ben benieuwd naar je reactie.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted]

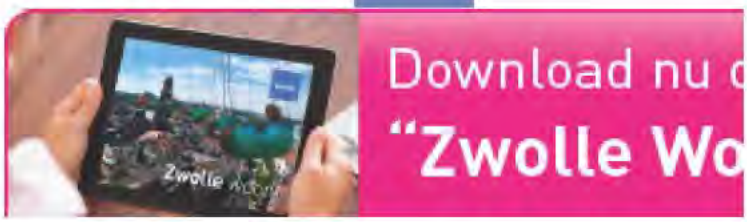
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 13 april 2018 14:56
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: FW: het "front" van de ruimtelijke ontwikkelingen binnen Zwolle
Bijlagen: Factsheet 2 voor coalitieonderhandelingen omgevingsvisie def opm [redacted] 2x [redacted] en [redacted] na [redacted].docx

Dag[redacted]
Wij hebben hier intern even over overlegd.
Het is primair een politieke vraag, waarbij het uiteraard aan jou is of je dit in wilt brengen.
Wij adviseren vooral in te zetten om nieuwe en organische manieren van gebiedsontwikkelingen, waarbij we zo integraal mogelijk een opgave definiëren en de omgeving betrekken. Dat krijgt ook een plek in deel II van de omgevingsvisie, waarbij de opgaven uit deel I worden vertaald naar doelstellingen en verbonden worden met de gebieden.
Het is wat ons betreft te vroeg om er bij deze locatie al vanuit te gaan dat er een verborgen herstructureringsopgave is en om te concluderen dat hun aanpak succesvol is. Dat gaan we wel navragen bij onze contacten in Deventer. Daar is het interessant genoeg voor.
Groet,
[redacted]

Gemeente Zwolle
Postadres: Postbus [redacted], 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15/Lubeckplein 2
T : [redacted]
[redacted]

met vriendelijke groet Zwolle



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

> *Niet printen spaart het milieu.*
> *De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.*
> **Van:** [redacted]
> **Verzonden:** donderdag 5 april 2018 14:09
> **Aan:** [redacted]
> **Onderwerp:** het "front" van de ruimtelijke ontwikkelingen binnen Zwolle
> Geachte he[redacted], beste[redacted],
> Graag meld ik mij even aan het front van de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden binnen de gemeente Zwolle. Gezien de verkiezingsuitslag, één zetel minder, maar toch de grootste, wil ik je daar graag mee feliciteren.
> Ik kan mij voorstellen dat je aandacht nu volop is gefocust op de coalitieonderhandelingen, echter wellicht is er ruimte voor dit bericht.
> Vanuit de ambtelijke contacten die ik af en toe heb, waaruit ik voorzichtig put c.q. concludeer, heeft ons gesprek op 7 maart jl. over de [redacted] en eigenlijk een voorgestane aanpak voor Dieze-West (deelgebied Het Noorden) aan wederzijdse enthousiasme bijgedragen.
> De besproken invalshoek was:

"Wat moet voor Dieze West (met name deelgebied Het Noorden) gebeuren om grootschalige herstructurering te voorkomen? En wat kan de (her)ontwikkeling aan de [redacted] daaraan bijdragen?"

De intentie van deze vragen geeft aan dat een collectief commitment, gericht op samenwerking met wellicht meerdere partijen leidt tot overstijging van belangen; hetgeen de wijk/buurt op langere termijn een meerwaarde oplevert. Feitelijk een concrete invulling van de zoektocht van consiliumleden naar verbeterede en andere samenwerking, onderling, en met de stad Zwolle.

Ik heb het consilium destijds mede opgericht, maar ben overigens geen lid en het ontbreekt mij dus aan de inhoudelijke kennis van het aangeboden document "de Zwolse Aanpak." Echter ik snap wel waar de prioriteiten gelegd zouden kunnen worden. Een onderdeel hiervan is het initieren van toegesneden gebiedsontwikkeling. Feitelijk zou langs de assen van sociaal demografische analyse, de ruimtelijk fysieke analyse, duurzaamheid/klimaat en het creëren van betrokkenheid van stakeholders in de wijken een proces opgang worden gebracht. Partijen kunnen gezamenlijk ambities formuleren en te zijner tijd prioriteren. Zo ook in en rondom het gebied van de [redacted].

Mijn vraag is, ambtelijk heerst er een demissionair vacuüm, en politiek zijn onderhandelingen gaande. Wellicht in navolging van het document "De Zwolse Aanpak" kunnen onze initiatieven m.b.t. verdere samenwerking plots een politiek thema zijn. *Met andere woorden: is er behoefte aan een nadere onderbouwing van onze visie, opdat het een voorbeeld initiatief kan zijn dat enerzijds samenwerking propageert en woningbouw in de binnenstad [redacted] langs de leidraad van leefbaarheid en veiligheid in de wijk*?

Volledigheidshalve bericht ik je nog even het vokgende; ik heb onlangs een kort gesprek gehad met [redacted]. Mijn inziens is hij nog niet zover in de gedachtegang dat hij zijn eigen belang kan/wil overstijgen, hetgeen ik (vooralsnog) respecteer èn t.z.t. hoop te kunnen beïnvloeden (indien nodig).

Ter afronding, wetende dat coalitieonderhandelingen hoge prioriteit hebben, wilde ik bovenstaande toch onder je aandacht brengen. Ik ben benieuwd naar je reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 10 april 2018 10:28
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: het "front" van de ruimtelijke ontwikkelingen binnen Zwolle

Hoi [redacted]

Zie mail / vraag [redacted]

Dank en groet,

met vriendelijke groet Zwolle

Bestuurssecretariaat [redacted]

[redacted]

gemeente Zwolle
Postadres: Postbus [redacted], 8000 GA, Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle
☎ [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 10 april 2018 10:02
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: het "front" van de ruimtelijke ontwikkelingen binnen Zwolle

Bij [redacted] neerleggen. Hij kan wellicht een reactie voor [redacted] voorbereiden. Gr. [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 6 april 2018 12:18
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: het "front" van de ruimtelijke ontwikkelingen binnen Zwolle

[redacted]

Wat hier mee te doen?

met vriendelijke groet Zwolle

Bestuurssecretariaat [redacted]

[redacted]
Gemeente Zwolle
Postadres: Postbus [redacted], 8000 GA, Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle
☎ [redacted]

@[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 5 april 2018 14:09
Aan: [redacted]
Onderwerp: het "front" van de ruimtelijke ontwikkelingen binnen Zwolle

Geachte hee[redacted]este[redacted]

Graag meld ik mij even aan het front van de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden binnen de gemeente Zwolle. Gezien de verkiezingsuitslag, één zetel minder, maar toch de grootste, wil ik je daar graag mee feliciteren.

Ik kan mij voorstellen dat je aandacht nu volop is gefocust op de coalitieonderhandelingen, echter wellicht is er ruimte voor dit bericht.

Vanuit de ambtelijke contacten die ik af en toe heb, waaruit ik voorzichtig put c.q. concludeer, heeft ons gesprek op 7 maart jl. over de[redacted] en eigenlijk een voorgestane aanpak voor Dieze-West (deelgebied Het Noorden) aan wederzijdse enthousiasme bijgedragen.

De besproken invalshoek was:

"Wat moet voor Dieze West (met name deelgebied Het Noorden) gebeuren om grootschalige herstructurering te voorkomen? En wat kan de (her)ontwikkeling aan de[redacted] daaraan bijdragen?"

De intentie van deze vragen geeft aan dat een collectief commitment, gericht op samenwerking met wellicht meerdere partijen leidt tot overstijging van belangen; hetgeen de wijk/buurt op langere termijn een meerwaarde oplevert. Feitelijk een concrete invulling van de zoektocht van consiliumleden naar verbeterede en andere samenwerking, onderling, en met de stad Zwolle.

Ik heb het consilium destijds mede opgericht, maar ben overigens geen lid en het ontbreekt mij dus aan de inhoudelijke kennis van het aangeboden document "de Zwolse Aanpak." Echter ik snap wel waar de prioriteiten gelegd zouden kunnen worden. Een onderdeel hiervan is het initieren van toegesneden gebiedsontwikkeling. Feitelijk zou langs de assen van sociaal demografische analyse, de ruimtelijk fysieke analyse, duurzaamheid/klimaat en het creëren van betrokkenheid van stakeholders in de wijken een proces opgang worden gebracht. Partijen kunnen gezamenlijk ambities formuleren en te zijner tijd prioriteren. Zo ook in en rondom het gebied van de[redacted].

Mijn vraag is, ambtelijk heerst er een demissionair vacuüm, en politiek zijn onderhandelingen gaande. Wellicht in navolging van het document "De Zwolse Aanpak" kunnen onze initiatieven m.b.t. verdere samenwerking plots een politiek thema zijn. *Met andere woorden: is er behoefte aan een nadere onderbouwing van onze visie, opdat het een voorbeeld initiatief kan zijn dat enerzijds samenwerking propageert en woningbouw in de binnenstad[redacted] langs de leidraad van leefbaarheid en veiligheid in de wijk?*

Volledigheidshalve bericht ik je nog even het vokgende; ik heb onlangs een kort gesprek gehad met[redacted] van [redacted]. Mijn inziens is hij nog niet zover in de gedachtegang dat hij zijn eigen belang kan/wil overstijgen, hetgeen ik (vooralsnog) respecteer èn t.z.t. hoop te kunnen beïnvloeden (indien nodig).

Ter afronding, wetende dat coalitieonderhandelingen hoge prioriteit hebben, wilde ik bovenstaande toch onder je aandacht brengen. Ik ben benieuwd naar je reactie.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 30 augustus 2019 08:58
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: gebiedspositionering Dieze-West
Bijlagen: 190710 Memo samenwerking Dieze West Zwolle.doc

Zie bijlage. Als het goed is heb je [redacted] gesproken over de Noordschil en omgeving.
[redacted]t,

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 1 augustus 2019 14:33
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: gebiedspositionering Dieze-West
Hoi [redacted]
Zie hierbij de memo van deltaWonen. Ik heb een overleg ingepland met [redacted] hierover.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
GA Zwolle

[redacted]
Verzonden: dinsdag 16 juli 2019 9:59
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: gebiedspositionering Dieze-West
Beste [redacted] en [redacted]
Via deze weg stuur ik jullie een memo toe inzake samenwerking/gebiedspositionering Dieze-West. Phi Vastgoed, Nijhuis Bouw, [redacted] en deltaWonen hebben het idee opgevat om in een bredere samenwerking (met nog meer andere belanghebbers in het gebied) en vanuit diverse belangen te willen werken aan een gebiedspositionering Dieze-West. Dit in lijn met voorbeelden zoals Dieze-Oost, Holtenbroek, etc.
Uiteraard willen we dit ook graag doen in samenwerking met de gemeente Zwolle. We zouden na de vakanties een gesprek met jullie en mogelijk nog wat andere mensen van de gemeente willen hebben om ons initiatief toe te lichten en verdere afspraken te maken over een vervolg.
We horen graag van jullie of we een afspraak kunnen maken.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
mede namens PHI Vastgoed, Nijhuis Bouw en [redacted]

deltaWonen

Postbus 604, [redacted] Zwolle

[redacted], [redacted] Zwolle
T: [redacted]
E: info@deltawonen.nl
www.deltawonen.nl



Online 24/7 uw huurzaken regelen? Ga naar www.deltawonen.nl/mijndeltawonen



Niet printen spaart het milieu!
Doet u ook mee? Bezoek onze pagina op www.facebook.com/deltaWonen!

De informatie in dit e-mailbericht, inclusief eventuele aanhangsels, kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Indien dit bericht bij vergissing bij u is terecht gekomen, wordt u verzocht ondergetekende direct te informeren, de inhoud ervan niet te gebruiken of onder derden te verspreiden en de e-mail te vernietigen. DeltaWonen staat niet in voor de juiste of volledige overbrenging van de verzonden informatie, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. DeltaWonen is nimmer verantwoordelijk voor schade of virussen, die door dit bericht wordt/worden toe- of overgebracht.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 18 mei 2021 12:10
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Getekende versie intentieovereenkomst met [redacted]
Bijlagen: 171130 ondertekende intentieovereenkomst.pdf

Zie bijlage een getekende versie.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 10 april 2018 11:05
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Memo stedenbouwkundige verkenning [redacted]

Hallo [redacted]

Morgen hebben we overleg over de [redacted]. Doel van de bijeenkomst is met elkaar vervolgstappen bepalen voor het stedebouwkundig ontwikkelplan (SOP) [redacted]. Jullie memo (met een aantal vragen) als reactie op de verkenning die voor het gebied is gemaakt staat daarbij centraal. Zijn er voor jullie nog specifieke punten om te bespreken?

[redacted] en [redacted] zijn aanwezig. Ook [redacted] projectleider bij de gemeente, schuift aan. Hij wordt mogelijk projectleider na afronding van het SOP en de verkenning voor het gebied, dat mogelijk gaat leiden tot een gebiedsontwikkeling. Dat laatste is nog afhankelijk van diverse factoren, zoals het parkeren op de schuttevaerkade, de aanmerende rederijschepen, de aanwezigheid van de tafeltennishal en de woonwagens.

Tot morgen, groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 3 april 2018 10:38
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Memo stedenbouwkundige verkenning [redacted]

Ja, die zijn uitgenodigd en aanwezig.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 3 april 2018 10:37
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Memo stedenbouwkundige verkenning [redacted]

[redacted]

Zijn bij deze afspraak ook [redacted] en [redacted] aanwezig? Zou wel fijn zijn als [redacted] ook nog even kort kan aansluiten i.v.m. onze brief ([redacted]gunning 1op1.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
ontwikkelingsmanager

[redacted] Vastgoed bv
[redacted]
[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 28 maart 2018 14:51
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Memo stedenbouwkundige verkenning [redacted]

Ja, die staat genoteerd. Hier op Stadskantoor.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 28 maart 2018 9:41
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Memo stedenbouwkundige verkenning [redacted]

Hallo [redacted]

11 april om 09:00 uur doen?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
ontwikkelingsmanager

[redacted]
Vastgoed bv
[redacted]
[redacted] Zwolle
[redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 27 maart 2018 17:00
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Memo stedenbouwkundige verkenning [redacted]

Hallo [redacted]

Bedankt voor de memo.

11 april staat voor ons nog helemaal open. Schikt een moment op die dag?

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 27 maart 2018 13:49
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Memo stedenbouwkundige verkenning [redacted]

[redacted]

Hierbij onze (eerste) aanzet/reactie op de concept stedenbouwkundige verkenning [redacted] die er nog ligt.

Zoals in mijn vorige mail aangegeven, graag van jou kant een paar datavoorstellen voor vervolgoverleg.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
ontwikkelingsmanager

[redacted] Vastgoed bv
[redacted] Zwolle
[redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 26 maart 2018 15:05
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: voicemail ingesproken

Hoi [redacted]

nog niet afgeluisterd. Morgenmiddag schikt mij beter. Vadaag aaneenschakeling aan afpraken.

Ik heb voor volgende week een interne afspraak ingepland (o.a. met [redacted] om de kaders voor het stedebouwkundig ontwikkelplan te bepalen voor [redacted].

Jullie hebben [redacted] aangegeve de intentieovereenkoms te verlengen.

Als het goed is ontvangen wij nog een reactie van jullie op de stedebouwkundige verkenning [redacted] en omgeving. Die input kan mij helpen bij het intern overleg.

Daarnaast lijkt het mij handig een afspraak in te plannen tussen ons als doorstart voor het stedebouwkundig ontwikkelplan [redacted].

Tot zo ver een schot voor de boeg.

[redacted]t,

Verzonden vanaf mijn ASUS

-------- Origineel bericht --------
Van: [redacted]
Verzonden:Mon, 26 Mar 2018 11:48:25 +0200
Aan:"[redacted]
Onderwerp:voicemail ingesproken

Dag [redacted]

Ik heb afgelopen vrijdag nog je voicemail ingesproken. Had je deze nog afgeluisterd?

Kunnen we vandaag even contact hebben inzake project [redacted]?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
ontwikkelingsmanager

[redacted] Vastgoed bv
[redacted]
[redacted] Zwolle
[redacted]
I www.slokkervastgoed.com

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 27 maart 2018 16:35
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Memo stedenbouwkundige verken[redacted]
Bijlagen: Memo Concept stedenbouwkundige verkenning [redacted]pdf

[redacted]

Volgende week donderdag hebben we overleg over de [redacted]. Eén van de volgende stappen is dat [redacted] een stedebouwkundig ontwikkelplan (SOP) maakt voor het perceel [redacted]. Dit mede op basis van de Stedebouwkundige verkenning [redacted] en omgeving.

Als bijlage een reactie [redacted] op die verkenning. Daarin met name vragen om een SOP voor hun perceel op te stellen (hun vragen verwijzen geregeld naar hun oorspronkelijk plan…). Willen jullie hiernaar kijken? In hoeverre kunnen we meegaan in die opmerkingen of juist niet? Zou mooi zijn als we dit na volgende week donderdag aan [redacted] kunnen meegeven.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 27 maart 2018 13:49
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Memo stedenbouwkundige verkenning[redacted]

[redacted]

Hierbij onze (eerste) aanzet/reactie op de concept stedenbouwkundige verkenning[redacted] die er nog ligt.

Zoals in mijn vorige mail aangegeven, graag van jou kant een paar datavoorstellen voor vervolgoverleg.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
ontwikkelingsmanager

[redacted]
Vastgoed bv
[redacted]
[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: maandag[redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: voicemail ingesproken

Hoi [redacted]

nog niet afgeluisterd. Morgenmiddag schikt mij beter. Vadaag aaneenschakeling aan afpraken.

Ik heb voor volgende week een interne afspraak ingepland (o.a. met [redacted] om de kaders voor het stedebouwkundig ontwikkelplan te bepalen voor [redacted].

Jullie hebben [redacted] aangegeve de intentieovereenkoms te verlengen.

Als het goed is ontvangen wij nog een reactie van jullie op de stedebouwkundige verkenning [redacted] en omgeving. Die input kan mij helpen bij het intern overleg.

Daarnaast lijkt het mij handig een afspraak in te plannen tussen ons als doorstart voor het stedebouwkundig ontwikkelplan [redacted].

Tot zo ver een schot voor de boeg.

Groet,
[redacted]

Verzonden vanaf mijn ASUS

-------- Origineel bericht --------
Van: [redacted]
Verzonden:Mon, 26 Mar 2018 11:48:25 +0200
Aan:"[redacted]
Onderwerp:voicemail ingesproken

[redacted]

Ik heb afgelopen vrijdag nog je voicemail ingesproken. Had je deze nog afgeluisterd?

Kunnen we vandaag even contact hebben inzake project [redacted]?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
ontwikkelingsmanager

[redacted] Vastgoed bv
[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]
[redacted] www.slokkervastgoed.com

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 3 april 2018 10:39
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Memo stedenbouwkundige verkenning [redacted]

Zie onderstaand. Je bent aanwezig, zie ook zijn vraag over de brief…

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 3 april 2018 10:37
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Memo stedenbouwkundige verkenning [redacted]

[redacted]

Zijn bij deze afspraak ook [redacted] en [redacted] aanwezig? Zou wel fijn zijn als [redacted] ook nog even kort kan aansluiten i.v.m. onze brief [redacted]) gunning 1op1.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
ontwikkelingsmanager

[redacted] Vastgoed bv
[redacted]
[redacted] Zwolle
[redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 28 maart 2018 14:51
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Memo stedenbouwkundige verkenning [redacted]

Ja, die staat genoteerd. Hier op Stadskantoor.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 28 maart 2018 9:41
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Memo stedenbouwkundige verkenning [redacted]

Hallo [redacted]

11 april om 09:00 uur doen?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
ontwikkelingsmanager

[redacted] Vastgoed bv
[redacted]
[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 27 maart 2018 17:00
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Memo stedenbouwkundige verkenning [redacted]

Hallo [redacted]

Bedankt voor de memo.

11 april staat voor ons nog helemaal open. Schikt een moment op die dag?

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 27 maart 2018 13:49
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Memo stedenbouwkundige verkenning [redacted]

[redacted]

Hierbij onze (eerste) aanzet/reactie op de concept stedenbouwkundige verkenning [redacted] die er nog ligt.

Zoals in mijn vorige mail aangegeven, graag van jou kant een paar datavoorstellen voor vervolgoverleg.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
ontwikkelingsmanager

[redacted] Vastgoed bv
[redacted]
[redacted] Zwolle
[redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: maandag [redacted]:05
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: voice [redacted]

Hoi [redacted]

nog niet afgeluisterd. Morgenmiddag schikt mij beter. Vadaag aaneenschakeling aan afpraken.

Ik heb voor volgende week een interne afspraak ingepland (o.a. met [redacted] om de kaders voor het stedebouwkundig ontwikkelplan te bepalen voor [redacted].

Jullie hebben [redacted] aangegeve de intentieovereenkoms te verlengen.

Als het goed is ontvangen wij nog een reactie van jullie op de stedebouwkundige verkenning [redacted] en omgeving. Die input kan mij helpen bij het intern overleg.

Daarnaast lijkt het mij handig een afspraak in te plannen tussen ons als doorstart voor het stedebouwkundig ontwikkelplan [redacted].

Tot zo ver een schot voor de boeg.

Groet,
[redacted]

Verzonden vanaf mijn ASUS

-------- Origineel bericht --------
Van: [redacted]
Verzonden:Mon, 26 Mar 2018 11:48:25 +0200
Aan:' [redacted]
Onderwerp:voicemail ingesproken

Dag [redacted]

Ik heb afgelopen vrijdag nog je voicemail ingesproken. Had je deze nog afgeluisterd?

Kunnen we vandaag even contact hebben inzake project [redacted]**?**

Met vriendelijke groet,

[redacted]
ontwikkelingsmanager

[redacted] **Vastgoed bv**
[redacted]
[redacted] Zwolle
[redacted]
I www.slokkervastgoed.com

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 mei 2018 08:21
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Reactie op notitie [redacted] samenwerking 1 op 1

Hoi,
Wordt/ is dit opgepakt?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
jurist vastgoed en grondzaken

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus [redacted], 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎ [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 mei 2018 8:06
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Reactie op notitie [redacted] samenwerking 1 op 1

Geachte he[redacted], beste [redacted]
Wij hebben nog geen reactie mogen ontvangen op het toegezonden memorandum van [redacted] van 7 februari 2018 aangaande de het '1- op 1 gunnen' van gemeentelijke gronden.
Ons is mondeling aangegeven dat het standpunt dienaangaande negatief is. De gemeente ziet om haar moverende redenen geen mogelijkheid een dergelijke samenwerking met marktpartijen aan te gaan.
Graag ontvangen wij de motivering van de Gemeente op voornoemde memorandum van [redacted] Temeer daar wij eerder van [redacted] hebben begrepen dat jullie een schriftelijke reactie al eerder gereed hadden liggen voor verzending.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
vastgoed bv
Zwolle
[redacted]
I www.slokkervastgoed.com

WIJ ZIJN AANWEZIG OP
PROVADA
THE REAL ESTATE MEETING POINT
5|6|7 JUNI 2018
RAI AMSTERDAM
HAL 10, STAND 13

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 11 december 2018 17:05
Aan: FA
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Scan_[redacted]17_02_11-12-2018
Bijlagen: Scan_[redacted]17_02_11-12-2018.pdf

Hallo,

Als bijlage een ondertekend formulier wijziging budgethouder.

Mochten er nog vragen zijn dan hoor ik het graag!

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus [redacted], 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
: [redacted]
@ : [redacted]

□ Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 11 december 2018 17:03
Aan: [redacted]
Onderwerp: Scan_[redacted]17_02_11-12-2018

Please find your scan attached to this Email.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 11 maart 2022 14:51
Aan: FA
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: [redacted] - factuur
Bijlagen: Anterieure Overeenkomst [redacted] Ondertekend.pdf; Factuur VOF Zwolle [redacted] deel 2 van 4.xlsx

Dag collega's,

Graag bijgevoegde factuur opmaken en verzenden.



[redacted]
Adviseur III

Gemeente Zwolle, ZWFI
Postadres: [redacted], 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle
[redacted]

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 11 maart 2022 12:08
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: [redacted] - factuur

Beste [redacted]

Voor het project [redacted] hebben wij een betalingstermijn in 4 termijnen. Daarvoor moet inmiddels weer een factuur verzonden worden conform de anterieure overeenkomst. Ik weet niet of dat automatisch gaat of dat dat handmatig moet. In geval van dit laatste mail ik.

Het betreft een factuur van € [redacted] voor gemaakte kosten als gevolg van de ontwikkeling door betreffende partij. Factuur mag op: [redacted].

Ik hoor graag als er nog meer informatie nodig is of wij er wat voor moeten doen. Alvast bedankt!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 23 augustus 2018 16:21
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 23 augustus 2018 15:52
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: [redacted]

Hi [redacted]

Het is alweer bijna 2 maanden geleden dat we contact hadden.

We hebben niet stilgezeten.

Er is, op jouw aanraden, een gesprek geweest tussen [redacted] en [redacted] Het gesprek heeft niet tot concrete afspraken geleid.

Met [redacted] heb ik afgesproken om [redacted] nogmaals uit te nodigen om hem het inzicht te geven op de abstractere "wijk/gebiedsgerichte" aanpak dat tot een vernieuwende samenwerking tussen partijen en betrokkenen in het gebied kan leiden.

[redacted] onderschrijft deze aanpak en [redacted] dat, echter door de verschillende vakanties laat de nieuwe afspraak nog even op zich wachten.

Voor dit moment ben je even op de hoogte, wordt vervolgd.

Groet
[redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 10 jul. 2018 om 13:52 heeft [redacted] het volgende geschreven:

> Dag [redacted]
>
> De contacten die er thans wel of niet zijn, zijn niet echt verhelderend; ik praat met jullie, [redacted] weer met [redacted] etc. Meestal komt er dan ruis op de lijn. [redacted] heeft mij aangegeven dat hij contact gaat zoeken met [redacted] dat lijkt mij ook de enige juiste weg. Het is daarna aan deze twee partijen om eventueel samen te werken en te bepalen of er meerdere partijen bij aansluiten.
> Voor nu wil ik het hier even bij laten en wacht de reactie [redacted] en/of deltaWonen af.

<image001.jpg>

[redacted]
Externe [redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus [redacted], 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
<image002.jpg> : [redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 10 juli 2018 12:17
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: [redacted]

Hoi [redacted]

Nog dank voor het korte gesprek van gisteren.

Ik heb ondertussen [redacted] getracht te bellen. Voicemail ingesproken met het verzoek terug te bellen nav ons, ondertussen, gezamenlijk verzoek tot afstemming cq samenwerking in deze organische gebiedsontwikkeling.

Hopelijk gaat hij inzien en wil hij daar aan meewerken dat de verschillende initiatieven naast, door en met elkaar wel een collectieve ontwikkelstrategie nodig hebben die de gemeente procesmatig zou willen faciliteren.

Ik wacht zijn reactie af.

Groet [redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 6 jul. 2018 om 18:28 heeft [redacted] > het volgende geschreven:

> Beste [redacted]
>
> Vandaag is telefonisch contact geweest met [redacted].
>
> Ons teamlid [redacted]) heeft met hem gesproken.
>
> In de basis heeft [redacted] zoals hij aangeeft, geen behoefte aan gezamenlijk optrekken. Hij presenteert schijnbaar aanstaande maandag zijn eindplan over de [redacted] aan de gemeente.
>
> In het gesprek is het gemeentelijk verzoek tot samenwerken als argument niet gebruikt cq ingezet. Het bevreemde ons nl. dat [redacted] daar niet zèlf aan refereerde.

Immers de gemeente had, zoals in ons gesprek aangegeven, ambtelijk en door de wethouder bij [redacted] hierop aangedrongen.

Kortom, enkele vragen:
- is er komende maandag (of die week) daadwerkelijk een eindpresentatie van zijn plannen aan de [redacted]? Wij kregen de indruk dat alles stil lag.
- is [redacted] daadwerkelijk door de gemeente gevraagd om met ons de samenwerking te zoeken of komt die vraag nog?

Hopelijk bieden de antwoorden goed houvast om alsnog met hem in gesprek te komen.

Zie je reactie graag tegemoet, voor nu goed weekend.

Groet
[redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 23 mei 2018 om 15:58 heeft [redacted]
<[redacted]> het volgende geschreven:

> Dag [redacted]
>
> Helaas lukt het ons niet op jouw voorsteldata. Hierbij doe ik een aantal alternatieven toekomen:
> 13 juni vanaf 11.00 uur
> 14 juni om 14.00 uur
> 19 juni: vanaf 14.00 uur
> Ik hoor graag of één van de tijdstippen past.
>
> <image001.jpg>
>
> [redacted]
> Externe [redacted]
>
> Gemeente Zwolle, OWP
> Postadres: Postbus [redacted], 8000 GA Zwolle
> Bezoekadres: [redacted]
> <image002.jpg> : [redacted]
>
> **Van:** [redacted]
> **Verzonden:** woensdag 23 mei 2018 13:17
> **Aan:** [redacted]
> **CC:** [redacted]
> **Onderwerp:** Re: [redacted]

Hallo [redacted]

Wat goed dat je het initiatief mbt een afspraak over de [redacted] eo van ons oppakt.

Ik heb een aantal data voor je:
dinsdag 29 mei van 14.30-16.30 uur
donderdag 31 mei vanaf 15.30 uur
donderdag 7 juni na 14 uur
vrijdag 8 juni de hele ochtend.

Hopelijk past je een moment.

Zie je reactie graag tegemoet.

Groet
[redacted]

Op 16 mei 2018 om 15:45 schreef [redacted]
<[redacted]:

Dag [redacted]

Ik begreep van [redacted] dat je graag een gesprek wilt om verder te praten over een visie rondom het gebied van de [redacted]. Ik wil je graag uitnodigen voor een gesprek hieromtrent.

Zou jij een aantal data kunnen noemen.

Ik hoor gaarne.

<image001.jpg>

[redacted]
Externe [redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus [redacted], 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
<image002.jpg> : [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 24 februari 2020 10:17
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: [redacted]

Dag [redacted]

Kun je per ommegaande op onderstaande mail reageren? We willen graag verder.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] *Zwolle*
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted]

[redacted]
www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 18 februari 2020 13:14
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Goedemiddag [redacted]

Is er inmiddels een datum bekend inzake afspraak met 'Zwolle Groenstad'?
En is er datum bekend voor een afspraak inzake de parkeernormen?

Wij leveren vanmiddag tekening aan met ons plan en de kadastrale grenzen daarbij. Volgt via Wetransfer.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] *Zwolle*
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted]

[redacted]
www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 6 februari 2020 13:22
Aan: [redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: [redacted]

Dag [redacted] en [redacted]

Bijgaand treffen jullie het verslag en de daarbij behorende actiepunten aan van ons overleg van gistermorgen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus [redacted], 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ [redacted]

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 14 juli 2022 16:32
Aan: FA
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Overzetten budget Sc[redacted]r [redacted] van [redacted]

Beste collega's van FA,

In overleg met de huidige budgethouder [redacted] en de nieuwe budgethouder [redacted] van [redacted] graag onderstaande kredieten m.b.t. [redacted] overzetten.
Zie onderstaande mailwisseling voor akkoord.

Nieuwe budgethouder> [redacted] van [redacted] koppelen aan:

[redacted]- Herontw [redacted]
54340896- INK-Herontw Schu[redacted].kade80-88

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Financieel adviseur
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 14 juli 2022 15:51
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Overzetten budget Sc[redacted]r [redacted] van [redacted]

Ja, dat is akkoord.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 14 juli 2022 15:45
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Overzetten budget Sc[redacted]ar [redacted] van [redacted]

Hoi [redacted]

Ik begreep van [redacted] dat jij niet meer betrokken bent bij de [redacted]e. Het krediet staat echter nog wel op jouw naam.
Ben jij akkoord dat wij dit krediet laten overzetten naar [redacted]

[redacted]
Adviseur III

Gemeente Zwolle, ZWFI
Postadres: [redacted], 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle

[redacted]

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 11 februari 2020 09:40
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: plan Burg [redacted] (kantoortransf.)
Bijlagen: Dossierformulier Burg. Dokt [redacted] docx; 2000456 - Presentatie Burg [redacted] - A3.pdf

Hoi beiden,
Zie hieronder en bijlage.
Kan één van jullie hier nog wat over zeggen?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Bezoekadres: [redacted], 8017 JZ Zwolle
[redacted]
☎ [redacted]

Niet printen spaart het milieu.
De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

UPGRADE jezelf! in groeiregio Zwolle

Regio Zwolle is een samenwerking tussen 19 regiogemeenten, 4 provincies, werkgevers- en werknemersorganisaties, UWV Werkbedrijf en onderwijs.
https://www.upgradejezelfregiozwolle.nl/

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 11 februari 2020 9:36
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: plan Burg [redacted] (kantoortransf.)
Zou ik ook zeggen (of [redacted] .....

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 11 februari 2020 8:52
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: plan Burg [redacted] (kantoortransf.)
Oké, maar dat hoort normaliter via [redacted] te lopen toch?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Bezoekadres: [redacted], 8017 JZ Zwolle
[redacted]
☎ [redacted]

Niet printen spaart het milieu.
De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Regio Zwolle is een samenwerking tussen 19 regiogemeenten, 4 provincies, werkgevers- en werknemersorganisaties, UWV Werkbedrijf en onderwijs.
https://www.upgradejezelfregiozwolle.nl/

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 11 februari 2020 8:51
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: plan Burg[redacted] (kantoortransf.)
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 11 februari 2020 8:51
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: plan Burg[redacted] (kantoortransf.)
Hi [redacted]
Wie is [redacted] en sinds wanneer noteert [redacted] ook input? Ik volg je niet helemaal.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Bezoekadres: [redacted], 8017 JZ Zwolle
[redacted]
☎ [redacted]

Niet printen spaart het milieu.
De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Regio Zwolle is een samenwerking tussen 19 regiogemeenten, 4 provincies, werkgevers- en werknemersorganisaties, UWV Werkbedrijf en onderwijs.
https://www.upgradejezelfregiozwolle.nl/

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 11 februari 2020 8:37
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: plan Burg[redacted] (kantoortransf.)
Zie dat er nog geen reactie van [redacted] is gegeven, volgens mij van belang dat er iemand vanuit de economische hoek een reactie geeft: [redacted] geeft dit ook aan).

met vriendelijke groet

[redacted]
Gemeente Zwolle, afd. ZWLM
Postadres: Postbus [redacted], 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
T : [redacted]
[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 11 februari 2020 8:34
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: plan Burg[redacted] (kantoortransf.)
Hoi,
Ik doe mijn best. Uiterlijk morgenochtend.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Bezoekadres: [redacted], 8017 JZ Zwolle
[redacted]
[redacted]

Niet printen spaart het milieu.
De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

UPGRADE jezelf! in groeiregio Zwolle

Regio Zwolle is een samenwerking tussen 19 regiogemeenten, 4 provincies, werkgevers- en werknemersorganisaties, UWV Werkbedrijf en onderwijs.
https://www.upgradejezelfregiozwolle.nl/

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 11 februari 2020 8:33
Aan: [redacted]
Onderwerp: plan Burg[redacted] (kantoortransf.)
Hoi [redacted]
De initiatiefnemer belde me zojuist (alweer) om te vragen of het plan vandaag nog op de agenda staat. Dat heb ik bevestigd en heb hem beloofd uiterlijk morgenochtend terug te koppelen wat de bevindingen zijn. Zelf kan ik niet aanschuiven, want ik ga met een groep collega's voor overleg naar Dalfsen. Kan je kort op de mail terugkoppelen wat de uitkomst van de behandeling is, dan kan ik dit vanavond/morgenochtend vanuit huis doorgeven naar de initiatiefnemer.
Muchas gracias.

met vriendelijke groet

[redacted]
[redacted])
Gemeente Zwolle, afd. ZWLM
Postadres: Postbus [redacted], 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
T : [redacted]
[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 21 december 2021 11:43
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: [redacted] Zwolle [redacted] BV
Bijlagen: Tenaamstelling facturen: 21026631 en 21026632; FW: Graag je Akkoord i.v.m. verzenden facturen ; FW: Graag je Akkoord i.v.m. verzenden facturen

Hallo [redacted]

Misschien is het je ontgaan, zie onderstaande mail.



[redacted]
medewerker III

Gemeente Zwolle, ZWFIB
Postadres: Postbus [redacted], 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle
[redacted]

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 15 december 2021 12:38
Aan: [redacted] l>
Onderwerp: [redacted] Zwolle [redacted] BV

Hallo [redacted]

Op 9 december 2021 hebben wij 2 facturen verstuurd naar [redacted] Zwolle [redacted] verstuurd.
Wij krijgen de facturen retour, omdat de tenaamstelling onjuist is, zie bijlage.

Graag jouw akkoord om creditnota's en nieuwe nota's te versturen.

Alvast bedankt,

[redacted]
medewerker III

Gemeente Zwolle, ZWFIB
Postadres: Postbus [redacted], 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle
[redacted]

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van:
Verzonden:
Aan:
CC:
Onderwerp:

Dag

Ik probeerde jou zojuist te bellen, maar kreeg je niet te pakken.

Zie onderstaande mail van Witpaard inzake de SOP. is met de nodige acties bezig en gaat dit aanpassen/opnemen in de SOP. Er zitten ook nog een paar vragen/opmerkingen voor de gemeente bij (zoals besproken tijdens ons laatste overleg), zie de 'rode tekst' hieronder. Kun jij mij de info toezenden.

Wij willen de SOP begin volgende week afronden en naar jullie toezenden, om zo voortgang erin te houden.

Ik zou je nog wel even willen spreken. Kun je me bij gelegenheid nog even bellen?

Met vriendelijke groet,

Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55,

www.slokkervastgoed.com

Van:
Verzonden: woensdag 4 maart 2020 15:44
Aan:
Onderwerp: SOP

Dag

Op basis van de input van het gesprek en de opmerkingen van heb ik aanpassingen doorgevoerd. Zo heb ik:

- De plaatjes vervangen/aangepast
- In de tekst alle passages over andere ontwikkelingen verwijderd. Alleen de huidige ontwikkeling nog benoemd.
- Opmerkingen van die ik heb verwerkt:

Het aangepaste document is hier te downloaden: https://we.tl/t-gpcJk17aF9 .

Wat denk ik nog moet gebeuren/waar ik nog mee informatie voor nodig heb is denk ik het volgende:

- Parkeren: Wat heeft jullie overleg met verkeer opgeleverd? Kunnen we die uitkomsten verwerken in de tekst?
- Bouwhoogte: de gemeente zou nog een tekst aanleveren over bouwhoogten. Is die al aangeleverd?

- Woningbouwprogramma: Is hier nog wat aan veranderd? Gemeente wenste mogelijk meer goedkopere woningen of sociale koop. Is dit nog aangepast en wat betekend dit voor de huidige tekst. Anders moeten we nader onderbouwen waarom de woningen duurder zijn. Argumenten kunnen daarbij (denk ik) ook zijn de (dure) parkeerkelder, open blokken met meer gevels zijn hogere bouwkosten en prominente plek met hoge ruimtelijke kwaliteitseisen. Is [redacted] aan het onderzoeken.
- Afval: Er zou overleg plaatsvinden hierover. Is er ergens in het plangebied plaats gereserveerd voor afvalverzamelpunt? Zo ja, waar? [redacted] doet aanzet hiervoor.
- Akoestisch onderzoek dat door de gemeente is uitgevoerd toevoegen als bijlage. Kun je die aanleveren?
- Ecologisch onderzoek toevoegen als bijlage. Kun je die aanleveren? Ja, ga ik aanleveren.
- Verslag over het gevoerde participatietraject toevoegen als bijlage. Kun je die aanleveren? Ja, ga ik aanleveren.
- Opmerkingen van [redacted] die nog verwerkt moeten worden/waar ik nog informatie voor nodig heb:
    - *O.a. p7, 9 en 16: Geef qua m2 aan hoeveel groen er waar circa verdwijnt en hoeveel circa m2 groen op een bepaalde plek weer terug komen, zowel in private als publieke ruimte. Doel is ook een kwaliteitsslag te maken in aanwezig groen. Hier ga ik/landschapsarchitect een onderbouwing voor schrijven.*
    - *P22: Met het waterschap zal in overleg worden getreden over voorgestelde waterhuishoudkundige maatregelen. In het ontwerp worden deze maatregelen verwerkt zo nodig zullen ze ook in het bestemmingsplan worden opgenomen. Ik begreep dat dit gesprek al is geweest. Welke maatregelen kunnen in het SOP worden opgenomen? [redacted] levert tekst bij jou aan.*
    - *In het SOP zou ook nog aangegeven wanneer en hoe participatie met de omgeving is geweest. Wat daar uit kwam en wat er mee is gedaan. Zou ook in een aparte bijlage kunnen. Zie ook de nieuwsbrief. Mogelijk om omwonenden te betrekken bij de inrichtingswensen. Of bij aanvang van dat proces om input te vragen.*
    - *Al gedane onderzoeken kunnen als bijlage worden opgenomen bij het SOP. Bijvoorbeeld flora en fauna. Wat er is leveren wij aan.*

[redacted] zegt in zijn opmerkingen ook nog het volgende: *"Hieronder mijn opmerkingen. Het kan zijn dat er vanuit meerdere beleidsdiciplines nog opmerkingen komen.* [redacted] *verzameld die en stuurt ze op."* Heb je die opmerkingen ook ontvangen? Ik heb deze namelijk niet.

Als jij kunt nadenken over de punten die nog openstaan en mij daarvoor van input kan voorzien zou dat fijn zijn. Ik kan dit dan aanstaande vrijdag of maandag verwerken en dan kan het plan denk ik weer naar de gemeente.

Met vriendelijke groet,

[redacted] [redacted]
adviseur RO en stedenbouw

WITPAARD
GEBIEDSONTWIKKELING

[redacted]
[redacted]
[redacted], [redacted] IJsselmuiden
WITPAARD.NL

Niet printen van deze mail werkt mee aan duurzaam ondernemen

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 21 januari 2020 14:20
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: SOP [redacted]

Dag [redacted]

Ik heb nog geen reactie van jou ontvangen op onderstaande e-mail.
We zouden graag de SOP willen afronden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted]

[redacted]
www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 10 januari 2020 09:38
Aan: [redacted]|>
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: SOP [redacted]

[redacted]

Uit onderstaande mail van [redacted] begrijp ik dat ik van jou nog een totaal-reactie mag ontvangen op de SOP.

Wanneer mag ik dit ontvangen? Dan kunnen wij namelijk het in 1 keer verwerken met onderstaande punten.

Ik hoor graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted]

[redacted]
www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 18 december 2019 13:42
Aan: [redacted]>
CC: [redacted]>
Onderwerp: RE: SOP [redacted]

Hoi [redacted]

Hieronder mijn opmerkingen. Het kan zijn dat er vanuit meerdere beleidsdiciplines nog opmerkingen komen. [redacted] verzameld die en stuurt ze op.

- Alg: Het ontbreekt aan een kaart waar het plan stedebouwkundig op staat met onderdelen zoals: welke functie op welke plek, met bouwhoogtes, rooilijn, groene ruimte, ingang parkeergarage, parkeren, etc.
- P3: In de inleiding er over gesproken dat de herontwikkeling een katalysator kan zijn voor het omliggende gebied en dat de insteek is het gebied fasegewijs te ontwikkelen. Dit niet in het SOP [redacted] opnemen. Er is nog niks besloten over de ontwikkeling van het verdere gebied.
- P3: er staat dat de bestemming gewijzigd moet worden naar wonen. Hoofdzakelijk is dat zo. Het is de bedoeling ook beperkt planologische ruimte te bieden aan commerciële functies.
- O.a. p7, 9 en 16: Geef qua m2 aan hoeveel groen er waar circa verdwijnt en hoeveel circa m2 groen op een bepaalde plek weer terug komen, zowel in private als publieke ruimte. Doel is ook een kwaliteitsslag te maken in aanwezig groen. Een optie is om als onderdeel van het bestemmingsplan een landschapsplan te maken. Die als voorwaardelijke verplichting in bestemmingsplan opnemen. In het SOP kan een aankondiging gedaan worden om een landschapsplan te maken. Daarin kan ook komen te staan op welke wijze natuurinclusief bouwen vorm krijgt. Dan hoeft dat nu niet exact uit gewerkt te worden.
- P9 Er wordt gesproken over zoveel mogelijk openbaar toegankelijk te maken van de openbare ruimte. Zou mooi zijn als dat een slag concreter gemaakt kan worden. Voor ons van belang dat er een goede en aantrekkelijke verbinding is tussen achterliggende woonwijk en de stadssingel. Kunnen we daar iets over regelen in anterieure overeenkomst?
- P10: Er staat 'rentiedak'. Dat moet retentiedak zijn vermoed ik.
- P11: er staat dat de omgevingsvisie 'slechts' een document op hoofdlijnen is. Mijn voorstel is om 'slechts' weg te halen.
- P15: Er wordt gesproken over Zwolle-Kampen netwerkstad. Ik zou dat schrappen. Weet niet hoe actueel dat nog is.
- P19: Er staat 'wektijden'. Moet dat niet 'werktijden zijn?
- P22: Met het waterschap zal in overleg worden getreden over voorgestelde waterhuishoudkundige maatregelen. In het ontwerp worden deze maatregelen verwerkt zo nodig zullen ze ook in het bestemmingsplan worden opgenomen. Ik begreep dat dit gesprek al is geweest. Welke maatregelen kunnen in het SOP worden opgenomen?
- In het SOP zou ook nog aangegeven wanneer en hoe participatie met de omgeving is geweest. Wat daar uit kwam en wat er mee is gedaan. Zou ook in een aparte bijlage kunnen. Zie ook de nieuwsbrief. Suggestie is om omwonenden te betrekken bij de concrete inrichtingswensen. Of bij aanvang van dat proces om input te vragen.
- Al gedane onderzoeken kunnen als bijlage worden opgenomen bij het SOP. Bijvoorbeeld flora en fauna.

Mocht je hier nog vragen/opmerkingen op hebben, dan hoor ik het graag!

[redacted]
groet [redacted]

imte en Economie
3000 GA Zwolle

[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 18 december 2019 13:14
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: SOP [redacted]

[redacted]

Kun jij jullie opmerkingen op de SOP naar mij toezenden zoals afgesproken, zodat wij dit kunnen verwerken?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted]

[redacted]

www.slokkervastgoed.com

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.
Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 20 februari 2019 14:45
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: SOP [redacted]
Bijlagen: Startnotitie Verkenning Herontwikkeling [redacted] 110717.pdf

[redacted]

Onder deze mail staat een mail die ik naar [redacted] gestuurd heb met bronnen ten behoeve van het stedebouwkundig ontwikkelplan [redacted]. Dit naar aanleiding van een gesprek met hen ober bouwstenen waar een stedebouwkundig plan uit moet bestaan. Dit betreft in ieder geval de volgende onderdelen:

1. Stedenbouwkundige context
2. Stedenbouwkundige visie
3. Stedenbouwkundige inpassing / eventuele fasering
4. Verantwoording woningbouwprogramma i.r.t. woonvisie en OGV2
5. Verantwoording eventueel aanvullende plintfuncties, met eventueel onderzoek
6. Toets aan Structuurplan en ander nu geldend beleid en motivatie eventueel afwijken hiervan
7. Hoe om te gaan met huidige bestemming en beoogde bestemming
8. Mobiliteitsparagraaf, inclusief parkeren
9. Toekomstbestedenigheidsparagraaf, met ambities KEC etc.en waterverhaal
10. Geluid, externe veiligheid en luchtkwaliteit, ecologie, etc

Naar aanleiding van een intentieovereenkomst (incl bijbehorende startnotitie (zie bijlage)) is met [redacted] afgesproken dat:

1. de Initiatiefnemer onder begeleiding van de gemeente een verkennende stedenbouwkundige visie maakt voor de [redacted] als basis voor een nieuw bestemmingsplan. De visie dient te voldoen aan de ambitie van goede ruimtelijke (ordenings)kwaliteit voor wat betreft gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde met bijzondere aandacht voor de nieuwe opgaven omtrent energietransitie, alsmede waterrobuuste en klimaatbestendige stedenbouw;
2. De Gemeente een fictieve stedenbouwkundige studie verricht voor het parkeerterrein aan de waterzijde en de overige nabije omgeving;

Punt 2 is gereed en stuur ik via wetransfer.

[redacted] heeft ook een concept stedebouwkundig model, die ze verder gaan uitwerken in het SOP. Ook die stuur ik via Wetransfer.

Hopelijk is deze info bruikbaar voor maken van de brief over de inschatting van de kosten.

Mocht je vragen hebben, dan hoor ik het graag!

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 4 februari 2019 13:08
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: SOP [redacted]

Hoi [redacted]

Vorige week hebben we gesproken over de op te stellen SOP [redacted] Ik zou relevante bronnen toesturen. Wellicht goed om ook de startnotitie er nog eens na te leggen. Daar staat ook e.e.a. in.

- Woonvisie Zwolle: https://www.zwolle.nl/actueel/woonvisie-ruimte-voor-groeiende-stad-en-veranderende-woonwensen (zie link onder aan de pagina). Er staat 'concept' woonvisie. Ik ga nog even na of dit de definitieve is.
- Omgevingsvisie Zwolle deel 1: https://www.zwolle.nl/sites/default/files/Omgevingsvisie%20deel%201%20-%20DEF%2023-11-2017.pdf
- Structuuplan Zwolle 2020: https://www.zwolle.nl/sites/default/files/structuurplan_2020.pdf
- Zwolle: moderne woonstad van het Zwols Concilium: https://www.deltawonen.nl/media/1564/zwols-concilium-_-zwolse-aanpak-maart-2018.pdf (nog wel even de status ervoor checken)

Nb.
- Het Structuurplan 2020 is nog steeds het geldende ruimtelijk beleid. Dit in relatie tot de omgevingsvisie deel 1. In hoofdstuk 4 staat een overgangsregeling die ook de status van deel 1 beschrijft. Dit wanneer deel 1 afwijkt van het structuurplan in relatie tot een ruimtelijk plan.

Daarnaast hierbij ook de link naar de SOP Oosterenk Midwest: http://ibabsonline.eu/Agenda.aspx?site=Zwolle&agendaid=9b8b768d-213f-4393-917b-4a6abb88d346&FoundIDs= (Dit is een link naar de agenda van de raadsveragdering waar dit onderwerp is besproken. Onder punt 5 de ontwikkeling van Oosterenk MidWest. Daar is ook het SOP te downloaden.

Tot slot: we hebben ook afgesproken dat ik kortsluit met de bestemmingsplanjurist hoe en wat aan te leveren.

Tot zover,

Als er nog vragen zijn hoor ik het graag!

Groet,
[redacted]

Dag [redacted]

Zie onderstaande vraagstelling. Tot op heden nog steeds niks vernomen.
Zou je bij gelegenheid graag even op onderstaande kunnen reageren (zie 'rode' teksten).

Dank.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted]

[redacted]
www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 16 maart 2020 21:37
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: SOP [redacted]

[redacted] nog even keer onderstaande mail zoals vanmiddag besproken.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted]

[redacted]
www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 4 maart 2020 16:32
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: SOP [redacted]

Dag [redacted]

Ik probeerde jou zojuist te bellen, maar kreeg je niet te pakken.

Zie onderstaande mail van Witpaard inzake de SOP. [redacted] is met de nodige acties bezig en gaat dit aanpassen/opnemen in de SOP. Er zitten ook nog een paar vragen/opmerkingen voor de gemeente bij (zoals besproken tijdens ons laatste overleg), zie de 'rode tekst' hieronder. Kun jij mij de info toezenden.

Wij willen de SOP begin volgende week afronden en naar jullie toezenden, om zo voortgang erin te houden.

Ik zou je nog wel even willen spreken. Kun je me bij gelegenheid nog even bellen?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted]

[redacted]
www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 4 maart 2020 15:44
Aan: [redacted]
Onderwerp: SOP

Dag [redacted]

Op basis van de input van het gesprek en de opmerkingen van [redacted] heb ik aanpassingen doorgevoerd. Zo heb ik:

- De plaatjes vervangen/aangepast
- In de tekst alle passages over andere ontwikkelingen verwijderd. Alleen de huidige ontwikkeling nog benoemd.
- Opmerkingen van [redacted] die ik heb verwerkt:

Het aangepaste document is hier te downloaden: https://we.tl/t-gpcJk17aF9 .

Wat denk ik nog moet gebeuren/waar ik nog mee informatie voor nodig heb is denk ik het volgende:

- Parkeren: Wat heeft jullie overleg met verkeer opgeleverd? Kunnen we die uitkomsten verwerken in de tekst?
- Bouwhoogte: de gemeente zou nog een tekst aanleveren over bouwhoogten. Is die al aangeleverd?
- Woningbouwprogramma: Is hier nog wat aan veranderd? Gemeente wenste mogelijk meer goedkopere woningen of sociale koop. Is dit nog aangepast en wat betekend dit voor de huidige tekst. Anders moeten we nader onderbouwen waarom de woningen duurder zijn. Argumenten kunnen daarbij (denk ik) ook zijn de (dure) parkeerkelder, open blokken met meer gevels zijn hogere bouwkosten en prominente plek met hoge ruimtelijke kwaliteitseisen. Is [redacted] aan het onderzoeken.

- Afval: Er zou overleg plaatsvinden hierover. Is er ergens in het plangebied plaats gereserveerd voor afvalverzamelpunt? Zo ja, waar? [redacted] doet aanzet hiervoor.
- Akoestisch onderzoek dat door de gemeente is uitgevoerd toevoegen als bijlage. Kun je die aanleveren?
- Ecologisch onderzoek toevoegen als bijlage. Kun je die aanleveren? Ja, ga ik aanleveren.
- Verslag over het gevoerde participatietraject toevoegen als bijlage. Kun je die aanleveren? Ja, ga ik aanleveren.
- Opmerkingen van [redacted] die nog verwerkt moeten worden/waar ik nog informatie voor nodig heb:
    - *O.a. p7, 9 en 16: Geef qua m2 aan hoeveel groen er waar circa verdwijnt en hoeveel circa m2 groen op een bepaalde plek weer terug komen, zowel in private als publieke ruimte. Doel is ook een kwaliteitsslag te maken in aanwezig groen. Hier ga ik/landschapsarchitect een onderbouwing voor schrijven.*
    - *P22: Met het waterschap zal in overleg worden getreden over voorgestelde waterhuishoudkundige maatregelen. In het ontwerp worden deze maatregelen verwerkt zo nodig zullen ze ook in het bestemmingsplan worden opgenomen. Ik begreep dat dit gesprek al is geweest. Welke maatregelen kunnen in het SOP worden opgenomen? [redacted] levert tekst bij jou aan.*
    - *In het SOP zou ook nog aangegeven wanneer en hoe participatie met de omgeving is geweest. Wat daar uit kwam en wat er mee is gedaan. Zou ook in een aparte bijlage kunnen. Zie ook de nieuwsbrief. Mogelijk om omwonenden te betrekken bij de inrichtingswensen. Of bij aanvang van dat proces om input te vragen.*
    - *Al gedane onderzoeken kunnen als bijlage worden opgenomen bij het SOP. Bijvoorbeeld flora en fauna. Wat er is leveren wij aan.*

[redacted] zegt in zijn opmerkingen ook nog het volgende: *"Hieronder mijn opmerkingen. Het kan zijn dat er vanuit meerdere beleidsdiciplines nog opmerkingen komen. [redacted] verzameld die en stuurt ze op."* Heb je die opmerkingen ook ontvangen? Ik heb deze namelijk niet.

Als jij kunt nadenken over de punten die nog openstaan en mij daarvoor van input kan voorzien zou dat fijn zijn. Ik kan dit dan aanstaande vrijdag of maandag verwerken en dan kan het plan denk ik weer naar de gemeente.

Met vriendelijke groet,

[redacted] [redacted]
adviseur RO en stedenbouw

WITPAARD
GEBIEDSONTWIKKELING

T [redacted]
[redacted]
[redacted], [redacted] IJsselmuiden
WITPAARD.NL

Niet printen van deze mail werkt mee aan duurzaam ondernemen

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted]ktober 2019 11:33
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted]Zwolle
Bijlagen: Stedenbouwkundig ontwikkelingsplan De Zwaan [redacted]Zwolle.pdf

Hoi [redacted]

Als bijlage tkn een concept stedebouwkundig ontwikkelingsplan voor de plot [redacted]. Graag nog niet verder delen. [redacted] en ik moeten nog proces afstemmen hoe we intern advies gaan organiseren hierover.

Wilde het jou niet onthouden voor nu.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 28 oktober 2019 15:30
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: SOP [redacted] Zwolle

Dag [redacted] en [redacted]

Wij hebben bureau Witpaard ingeschakeld voor het opstellen van de SOP (stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan) [redacted] Zwolle. Zie hiervoor de definitieve versie in de bijlage.

Is deze zo akkoord? Graag jullie reactie, zodat we het bestemmingsplan kunnen gaan opstarten. Wij zouden graag snel willen starten met het opstellen/maken van het bestemmingsplan.

Hoe zien we gezamenlijk de verdere planning? Wat ons betreft streven we ernaar om zo spoedig mogelijk het bestemminsplan ter inzage te leggen. Is het voor jullie mogelijk dit voor 1 maart 2020 ter inzage te leggen (hebben we vanaf heden nog een maand of 4)?
Veel onderzoeken hebben wij inmiddels gereed.

In afwachting van jullie reactie op de SOP en de planning.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted]

[redacted]
www.slokkervastgoed.com

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Van:
Verzonden: maandag 2 december 2019 16:42
Aan:
Onderwerp: FW: SOP Zwolle
Bijlagen: Stedenbouwkundig ontwikkelingsplan De Zwaan Zwolle.pdf

Hoi
Zie onderstaande en bijlage. Hierbij alvast het concept SOP. We werken nog aan de wijze waarop we een ieder om advisering vragen op dit stuk. O.a. via planbegeleidingsteam
Groet,

Van:
Verzonden: woensdag 30 oktober 2019 11:07
Aan:
Onderwerp: FW: SOP Zwolle

Zie bijlage SOP
en ik moeten nog proces afspreken voor interne advisering hierop.
Groet,

Van:
Verzonden: maandag 28 oktober 2019 15:30
Aan:
CC:
Onderwerp: SOP Zwolle

en
Wij hebben bureau Witpaard ingeschakeld voor het opstellen van de SOP (stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan) Zwolle. Zie hiervoor de definitieve versie in de bijlage.
Is deze zo akkoord? Graag jullie reactie, zodat we het bestemmingsplan kunnen gaan opstarten. Wij zouden graag snel willen starten met het opstellen/maken van het bestemmingsplan.
Hoe zien we gezamenlijk de verdere planning? Wat ons betreft streven we ernaar om zo spoedig mogelijk het bestemminsplan ter inzage te leggen. Is het voor jullie mogelijk dit voor 1 maart 2020 ter inzage te leggen (hebben we vanaf heden nog een maand of 4)?
Veel onderzoeken hebben wij inmiddels gereed.
In afwachting van jullie reactie op de SOP en de planning.
Met vriendelijke groet,

Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55,

www.slokkervastgoed.com

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Vastgoed bv staat

niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 30 oktober 2019 11:07
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: SOP [redacted] Zwolle
Bijlagen: Stedenbouwkundig ontwikkelingsplan De Zwaan [redacted] Zwolle.pdf

[redacted]

Zie bijlage SOP [redacted]

[redacted] en ik moeten nog proces afspreken voor interne advisering hierop.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] [mailt[redacted]
Verzonden: maandag 28 oktober 2019 15:30
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: SOP [redacted] Zwolle

Dag [redacted] en [redacted]

Wij hebben bureau Witpaard ingeschakeld voor het opstellen van de SOP (stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan) [redacted] Zwolle. Zie hiervoor de definitieve versie in de bijlage.

Is deze zo akkoord? Graag jullie reactie, zodat we het bestemmingsplan kunnen gaan opstarten. Wij zouden graag snel willen starten met het opstellen/maken van het bestemmingsplan.

Hoe zien we gezamenlijk de verdere planning? Wat ons betreft streven we ernaar om zo spoedig mogelijk het bestemminsplan ter inzage te leggen. Is het voor jullie mogelijk dit voor 1 maart 2020 ter inzage te leggen (hebben we vanaf heden nog een maand of 4)?
Veel onderzoeken hebben wij inmiddels gereed.

In afwachting van jullie reactie op de SOP en de planning.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted]

[redacted]
www.slokkervastgoed.com

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 oktober 2019 09:49
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: [redacted]

Hoi [redacted]

Gister kreeg ik onderstaande mail over budget schut[redacted].

Zie onderstaande. Ik zie zou gauw niet wie er hebben geschreven.

Ik plan een afspraak in met jou [redacted] en [redacted]

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 oktober 2019 16:20
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp [redacted]

Hallo [redacted]

Voor [redacted] een bedrag beschikbaar gesteld van [redacted].
Tot en met heden is reeds [redacted],- aan kosten gemaakt.
Nu dus al een tekort van [redacted],-.

Wat is de stand van zaken en hoeveel heb je nog extra nodig vanuit Bijdrage Visies (budget van [redacted] ?

[redacted] 48017
[redacted] **Herontw** [redacted]

10	*Uitvoeringskosten*	
10101	Vaerka: Vastgoed	
10701	Vaerka: Milieu+duurz.energie	
10702	Vaerka: Klimaatadaptie	
10703	Vaerka: Stedenbouwk.verkenning	
10704	Vaerka: Cultuurhistorie	
10705	Vastgoed [redacted]	
10	*Uitvoeringskosten*	
99	*Nog te geven opdrachten*	
99101	Nog te geven opdrachten	
99	*Nog te geven opdrachten*	
	Totaal Herontw [redacted]	

[redacted]

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: ,
Bezoekadres:
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.


Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 29 november 2018 11:49
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Schuttevaarkade 80-88 (van [redacted]

[redacted]
Heb jij het project Herontwikkeling S[redacted]se van verkenning en zo) overgenomen van [redacted]
Indien ja, dan zal ik dit budget nog op jouw naam moeten laten zetten.
Zo nee, weet jij misschien wie wel ?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: ,
Bezoekadres:
☎: [redacted]
@ [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 15 november 2018 16:41
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: capaciteitsramingen [redacted]
Beste mensen,
Vanochtend heb ik overleg gehad met [redacted] over de budgetten van [redacted] ihkv capaciteitsramingen.
Het lijkt ons handig om voor de budgetten andere budgethouders te benoemen en deze ook de capaciteitsraming te laten invullen ([redacted] benadert de mensen hiervoor).

- Voor de verschillende Oosterenk budgetten: naar [redacted]
- Banieren [redacted] is afgerond, kan eruit
- Ovingterrein staat on hold, voorals nog geen uren in 2019, wel budget handhaven
- Petuniaplein, budget naar [redacted]
- Actualiseren bestemmingsplannen: [redacted] overlegt met [redacted] hoe hier mee om te gaan
- Krekenbuurt, is al een tijd niets meer gebeurt, kan volgens mij worden afgesloten
- Structuurvisie VCN, daar is laatst nog een mailwisseling over geweest. Klopt het budget wel??
- [redacted] is afgerond
- Michaelskerk, uit het overdrachtsdocument van [redacted] blijk dat [redacted] nog aan de slag gaat met vernieuwing buitenruimte (DO juni 19). Het budget hiervoor is geregeld. Of het overige budget nog nodig is weet ik niet. Het gebouw is in aanbouw, maar de toren krijgt ook nog een herbestemming.
- La Diligence neem ik van [redacted] over, budget kan op mijn naam.
- Meeuwenlaan, ligt nu bij ontwikkelaar, [redacted] weet meer.
- Attentiemasten, afgerond, kan er uit
- Schuttevaarkade, budget naar [redacted]

Bedrijfseenheid- Omschrijving project	Budgethouder	Budget	Totale kosten (tm 30-09-2018)
54000001- Oosterenkvisie PvA	[redacted]	[redacted]	[redacted]
54000029- Banieren Poorten [redacted]	[redacted]	-	[redacted]

54000035- Ovingterrein	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]- Petuniaplein vernieuwen WCentr	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
54000067- Oosterenkvisie	[redacted]	[redacted]	-	-
54340225- Actualisering bestemmingspl.	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
54340659- Krekenbuurt bescherming	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
54340729- Structuurvisie VCN Fase1	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
54340741- Herontwikkeling [redacted] e.o	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
54340793- Startnotitie Michaëlskerk e.o.	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
54340843- La Diligence woningbouw	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
54340869- Herontw [redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
54340879- Attentiemasten beleidsvisie	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]- Herontw [redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
54340897- TransformatieOosterenk/Midwest	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

[redacted] Ruimte

groet

Gemeente Zwolle, OWA

3000 GA Zwolle

Verzonden: woensdag 7 november 2018 14:19
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: capaciteitsramingen [redacted]

verleg met [redacted] en [redacted]

Zwolle

3000 GA Zwolle

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 7 november 2018 13:48
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: capaciteitsramingen [redacted]

Dag [redacted]

Ik heb begrepen dat [redacted] langdurig ziek is. Wie zou de projecten en grexen op zijn naam van een capaciteitsraming kunnen voorzien?

Hoor graag

Groet [redacted]

[redacted] omgevingswet

☎: [redacted]

Programma ondersteuning
[redacted]
☎: [redacted]
[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 23 oktober 2019 09:18
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: [redacted] uren

Hoi [redacted]
[redacted]de?

[redacted]t Zwolle

[redacted] GA Zwolle

[redacted] 2019 18:55
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW[redacted] uren
Kan [redacted] rekening aan jou adresseren? Ik ben geen budgethouder lijkt me..

Van: [redacted] [redacted] [ma[redacted]
Verzonden: dinsdag 22 oktober 2019 10:45
Aan: [redacted]
Onderwerp [redacted] uren
Hoi [redacted]
Mag ik m'n uren voor de [redacted] in rekening brengen?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Adviseur [redacted]

Het Oversticht

Aan [redacted] | Postbus 531 | [redacted] Zwolle
[redacted] | www.hetoversticht.nl

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 18 mei 2020 12:06
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: [redacted]

Hey [redacted]

Inmiddels weer een week verder.....zou je nog een reactie kunnen geven op onderstaande?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted]

[redacted]
www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 mei 2020 11:20
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Hoi [redacted]

Is er inmiddels wat meer bekend?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted]

[redacted]

[redacted]
www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 30 april 2020 22:26
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Goedemorgen ???????? 😊

Hoi [redacted]

Ja, zijn we mee bezig. Wij zijn momenteel bezig om eea uit te zetten. We hebben erna gekeken en onze complimenten, ziet er goed uit. Ik hoop jullie volgende week een planning te kunnen geven.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 30 april 2020 21:22
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Goedemorgen [redacted]

De SOP S[redacted]s 14 april naar jullie toegezonden. Ik ga ervan uit dat jullie deze allemaal in goede orde hebben ontvangen.

Hebben jullie hier reeds naar kunnen kijken (parkeren, groen etc.) En heb je inmiddels wat meer zicht op wanneer wij een inhoudelijke reactie van jullie mogen verwachten zodat we de SOP kunnen afronden?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 8 april 2020 13:06
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Dag [redacted]

Als wij het SOP ontvangen hebben zullen wij het verder in de organisatie brengen. Dat is bij het vorige concept al grotendeels gebeurd waardoor wij nu vooral naar de onderdelen Wonen, Parkeren en Groen zullen kijken. Deze onderdelen moeten gewoon goed in de plannen zijn opgelost. Wat dat aangaat ben ik zeer benieuwd hoe jullie het vraagstuk van parkeren hebben opgelost, temeer omdat ik daarover niets meer heb gehoord. Ten aanzien van Groen zal er ook nog een gesprek met Zwolle Groenstad moeten plaatsvinden vanwege het kappen van bomen in de hoofdgroenstructuur. Wellicht hier even mee wachten nadat je een terugkoppeling van de gemeente hebt ontvangen. Bij goedkeuring SOP (eventueel na de nodige aanpassingen) zal deze via het college voorgelegd worden aan de raad. Over planning daarover durf ik nu niets meer te zeggen. Feit is dat het momenteel heel moeilijk is om nog voor de zomer beslisdocumenten aan de raad voor te leggen. Ingeval het SOP is goedgekeurd gaan we over naar een anterieure overeenkomst en kan het bestemmingsplan in procedure worden gebracht.
Om nu het bestemmingsplan te bespreken lijkt me wat vroeg. Wellicht komen er vanuit de SOP-beoordeling nog wat aanvullingen. Ik denk dat [redacted] zelf heel goed weet hoe hij dit moet aanvliegen. Veel belangrijker is dat jullie zorg dragen dat hij de juiste gegevens/onderzoeken verstrekt krijgt.

Mocht je nog vragen hebben dan hoor ik het wel.

met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus [redacted], 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 8 april 2020 8:57
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE [redacted]

Goedemorgen [redacted]

Er wordt momenteel laatste hand gelegd aan de SOP. Deze ontvang je donderdag of uiterlijk komende vrijdag.

Hoe gaat het dan verder in de routing intern bij jullie? Qua tijd/planning en procedure? Moest dit stuk langs College en/of Raad? Wanneer zijn dan deze momenten om deze geaccordeerd te hebben.

Tevens hebben wij het concept bestemmingsplan gereed liggen (opgesteld door [redacted] Zullen we dit concept ook een keer met elkaar bespreken? Bij wie moeten we zijn?

We horen graag even.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 3 april 2020 15:21
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Geachte m[redacted] beste [redacted]

[redacted] Vastgoed gaat akkoord met de inhoud van de brief van de gemeente van 6 februari jl met titel 'Vervolg intentieovereenkomst'.

Enkele data zullen niet helemaal meer opportuun zijn.

Zoals eerder aan [redacted] aangegeven is het voor ons interessant om een inschatting te hebben van de kosten die in de Anterieure overeenkomst nog worden doorbelast. Het DO van het plan is immers al gereed en als alles een beetje meezit willen we in september/oktober in verkoop. Dat vraagt om een financiéle afweging, waarvan die kosten ook onderdeel uitmaken.

Zodra wij een definitieve versie van overeenkomst ontvangen zullen wij deze ondertekend retour zenden.

Als ik goed geïnformeerd ben gaat vandaag de SOP ook jullie kant uit.

Alvast een goed weekeinde en blijf gezond.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted] **Vastgoed bv**

Ons nieuwe bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres blijft: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
M [redacted]
[redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 7 februari 2020 09:48
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Goedemorgen [redacted] en [redacted]

Bijgaand ontvangen jullie zoals beloofd, de concept-brief voor de verlenging en de kostenopgave.
Indien voor jullie akkoord dan zal ik deze ook per post versturen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
strategisch adviseur vastgoed

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus [redacted], 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
T : [redacted]
@[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 6 februari 2020 13:22
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp [redacted]

Dag [redacted] en [redacted]

Bijgaand treffen jullie het verslag en de daarbij behorende actiepunten aan van ons overleg van gistermorgen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus [redacted], 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.
Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.
Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 18 mei 2021 12:09
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Transformatie kantoorpand [redacted] tot woningbouw
Bijlagen: Startnotitie Verkenning Herontwikkeling [redacted] 110717.pdf; Beslisnota college IOK Verkenning Herontwikkeling [redacted] 170717.docx; bijlage 2 170706 intentieovereenkomst definitief versie 2.0.doc

[redacted]

Als bijlage de startnotitie en de intentieovereenkomst [redacted]

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 17 mei 2021 09:48
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Transformatie kantoorpand [redacted] tot woningbouw

Dag [redacted]

Zie onderstaande vragen van het CDA mbt de ontwikkeling [redacted] Zou jij ons hiervoor de input kunnen geven?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 17 mei 2021 08:35

Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Transformatie kantoorpand [redacted] tot woningbouw

Hoi [redacted]

Ten eerste, is het normaal dat raadsleden ambtenaren zo direct mailen? En mogen wij überhaupt gewoon zelf reageren of zitten daar mensen tussen?

Verder, heb jij voor mij de startnotitie en heb jij voor mij de intentieovereenkomst?

In de 'Woonvisie Ruimte voor Wonen 2017-2027' (vastgesteld op 8 mei 2017) staat *"De stedelijke mix bestaat uit de verdeling in prijs van 30% goedkoop, 40% middelduur en 30% duur."* Als de intentieovereenkomst voor mei is ondertekend dat was dat voorafgaand aan dit beleid.

Misschien goed om ook even te bellen over de 'uitgangspunten die de ontwikkelaar heeft meegekregen'. Want ik weet niet wat er destijds is afgesproken.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted] Centrum-[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] >
Verzonden: zondag 16 mei 2021 13:41
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Transformatie kantoorpand [redacted] tot woningbouw

Beste heren [redacted] en [redacted]

Op de besluitvormende gemeenteraad van 26 mei staat de transformatie van kantoorpand [redacted] op de agenda. Heel fijn dat hier een ontwikkeling plaatsvindt.

Als CDA fractie hebben we een paar vragen over deze ontwikkeling:

1. In de tekst staat: "In februari 2017 is een verzoek van [redacted] Vastgoed binnengekomen voor herontwikkeling van het leegstaande kantoorgebouw ten behoeve van woningbouw. Het initiatief is besproken in de Regiekamer Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven en er is een startnotitie opgesteld. Op 4 juli 2017 is de definitieve startnotitie en de bijbehorende te sluiten intentieovereenkomst (IOK) ter vaststelling geagendeerd en startte de initiatieffase met als resultaat het voorliggende stedenbouwkundig ontwikkelplan (SOP)."
    a. Kan ik de startnotitie ontvangen? Is deze in de gemeenteraad vastgesteld of elders (waar?)
2. Er staat in de tekst dat er totaal 100 woningen komen; 20 in het goedkope segment komen, 10 in middelduur 1, 25 in middelduur 2 en 45 duur. Dit is niet conform de in de raad gemaakte afspraak van 30-[redacted]. Als enig argument lezen we dat Dieze veel sociale woningbouw heeft.
    a. Wat was het uitgangspunt dat de ontwikkelaar van de gemeente heeft meegekregen?
    b. Op wiens initiatief is de aanpassing naar meer duur gedaan?
    c. Waar in de stad wordt dit gecompenseerd?

Graag horen wij voor woensdag 17 uur jullie reactie. In de avond hebben we fractieoverleg en nemen dit dan gelijk mee.

Met een hartelijke groet,

CDA afdeling Zwolle

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 mei 2018 08:21
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Verlening Intentieovereenkomst Zwolle - VOF Zwolle [redacted]

Hoi,

Zie onderstaande mail.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
vastgoed en grondzaken

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

Van: [redacted]
onden: maandag 14 mei 2018 8:50
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
[redacted] tentieovereenkomst Zwolle - [redacted]

Goedemorgen [redacted]

Tijdens het laatste overleg op 11 april (was jij niet bij aanwezig) waar [redacted] aanwezig waren, hebben wij aangegeven dat [redacted] Vastgoed nog graag een s[redacted]p het door ons opgestelde memo betreffende vorostel samenwerking gemeente Zwolle / [redacted]r Vastgoed d.d. 6 februari 2018 en het aangehechte Memorandum van Lexence d.d. 7 februari 2018.

Ik begreep dat dit al zo'n beetje gereed was, maar kan het kloppen dat we jullie brief/reactie nog niet hebben ontvangen?

[redacted]
Vastgoed bv
[redacted] Zwolle
[redacted]

[redacted]
I www.slokkervastgoed.com



Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 maart 2018 08:05
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Verlening Intentieovereenkomst Zwolle - VOF Zwolle [redacted]

Goedemorgen [redacted]

[redacted] en koppel het antwoord terug.

Zwolle

[redacted]en

[redacted]3000 GA Zwolle

Van: [redacted] [mailto[redacted]
[redacted]ag 19 maart 2018 15:30

[redacted]g Intentieovereenkomst Zwolle - VOF Zwolle [redacted]

Geachte he[redacted] beste [redacted]

De intentieovereenkomst inzake ontwikkeling [redacted] Zwolle heeft inderdaad een looptijd/geldigheid van 4 maanden en loopt ergens eind maart 2018 ten einde.

Hierbij ons verzoek om deze periode voorlopig te verlengen tot 1 juli 2018.

Graag een reactie van jullie zijde als dit akkoord is?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed BV
[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted], [redacted] [mailto[redacted]
Verzonden: donderdag 14 september 2017 15:28
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Concept Intentieovereenkomst Zwolle - VOF Zwolle [redacted]

Geachte heer [redacted]

Omdat de intentieovereenkomst niet aangekomen is heb ik een nieuwe versie verstuurd. Het verzoek is:

- De intentieovereenkomst op elke bladzijde te paraferen en laatste bladzijde te ondertekenen;
- Bijlage 1 te paraferen;
- Bijlage 2 op eerste bladzijde op de sticker te paraferen, bijlage 2 is nl 35 bladzijden dik en elke bladzijde paraferen is overbodig.

Mocht u vragen hebben dan hoor ik dat graag.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
jurist vastgoed en grondzaken

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: maandag 26 juni 2017 8:17
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Concept Intentieovereenkomst Zwolle [redacted]

Geachte heer [redacted],

Wij kunnen accoord gaan met de tekst van de 'concept intentieovereenkomst ' (*Graag op volgende versie datum vermelden*).

Alvorens de definitieve versie te ondertekenen zullen wij eerst de tekst van de aangepaste startnotitie nog goedkeuren. Conform planning van uw collega [redacted] ontvangen wij voornoemde stuk deze week ter beoordeling.

Ten aanzien van de twee BV's :

In VOF Zwolle [redacted] nemen deel, ieder voor 50 %, [redacted] Zwolle BV en [redacted] Zwolle [redacted] BV.

Namens hen is [redacted] of een door haar aan te wijzen gelieerde vennootschap penvoerder richting alle betrokken partijen en [redacted] zal uit dien hoofde binnen het door de vennoten afgegeven mandaat verantwoordelijk zijn voor de ontwikkeling, realisatie en verkoop van het project.

Voor vragen of opmerkingen staan wij tot beschikking.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed BV
[redacted], Zwolle
Postbus 55, [redacted] Huizen
T [redacted]
[redacted]
I www.slokkervastgoed.com

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 13 maart 2018 11:16
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Fwd: HELP Regiekamer > Opmerking bij [redacted]
Bijlagen: image001.jpg; ATT00001.htm; image002.jpg; ATT00002.htm; image009.gif; ATT00003.htm; image001.jpg; ATT00004.htm; image003.jpg; ATT00005.htm; image004.jpg; ATT00006.htm; image005.png; ATT00007.htm; image006.png; ATT00008.htm; image007.png; ATT00009.htm; image008.jpg; ATT00010.htm; image005.png; ATT00011.htm; image006.png; ATT00012.htm; image007.png; ATT00013.htm; 20180313 agenda regiekamer.docx; ATT00014.htm

Hoi [redacted]

Zie mail van [redacted] voor de bespreking vanmiddag in de regiekamer. Dit is een serieus signaal dat Vastgoed ook al aangaf bij jouw eerste presentatie in de regiekamer.
Ik ben er vanmiddag niet bij aanwezig helaas.

Groet,
[redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPad

Begin doorgestuurd bericht:

> **Van:** "[redacted] <[redacted]
> **Datum:** 13 maart 2018 11:02:49 CET
> **Aan:** "[redacted] <[redacted] "[redacted]
> **Onderwerp: FW: HELP Regiekamer > Opmerking bij** [redacted]
>
> Hai,
> Ik weet niet goed wat jullie gaan bespreken rond de [redacted]. Voor de zekerheid:
> De [redacted] is nu de enige kade waar rederijen aan kunnen leggen. Vanuit het project is daar nu een horeca gelegenheid aan het water ingetekend. Dat zou betekenen dat de rederijen daar niet meer aan kunnen leggen. Mensen zouden vanuit de horeca of vanaf het terras immers iets meer kunnen zien. Dit stukje van de ontwikkeling kan alleen wanneer er wordt voorzien in een alternatieve aanlegplek voor rederijen. Die is er nu niet. Voor de Achmea kade zou veel geld nodig zijn om deze kade geschikt te maken.

Van:
Verzonden: maandag 27 augustus 2018 14:00
Aan:
Onderwerp: Gaarne jouw opmerkingen

Dag

Wij hebben begrepen dat er donderdag as een telefonisch overleg tussen jou en plaatsvindt met betrekking tot de . Het lijkt ons derhalve goed om hierbij de stand van zaken te omschrijven.

Vastgoed is eigenaar van het pand aan de . Zij hebben de intentie om hier een nieuwe ontwikkeling te realiseren in de vorm van woningbouw, eventueel aangevuld met commerciële ruimtes op de begane grond. Tot voor kort waren de plannen daartoe niet in overeenstemming tot de door de gemeente gewenste kwaliteit voor deze locatie. Daaropvolgend heeft drie nieuwe schetsontwerpen, gemaakt door drie verschillende stedenbouwkundige bureaus, neergelegd waarbij twee schetsontwerpen voldoen aan de vereiste kwaliteit. Het is de bedoeling dat in september een keuze wordt gemaakt tussen de beide ontwerpen. Bij de schetsontwerpen is ook rekening gehouden met mogelijke toekomstige ontwikkelingen in de directe omgeving, te weten; de beide kadeterreinen (thans in gebruik als parkeerterreinen) en de naastgelegen locatie (huidig hotel, tafeltennishal en woonwagenlocatie). Aan zijn geen toezeggingen gedaan dat zij in de toekomst deze locaties ook mogen ontwikkelen. Enerzijds omdat het één op één gunnen aan een marktpartij in deze nog de nodige bezwaren kent en anderzijds (veel belangrijker momenteel) er nog geen alternatieven zijn voor de gebruiksfuncties op deze locaties.

In de tussentijd hebben Rmvvastgoed (Nijhuis Bouw en deltaWonen gezamenlijk een visie gemaakt van dit gebied. Deze visie is zowel bestuurlijk als ambtelijk besproken. Van deze drie partijen heeft alleen deltaWonen een (relatief kleine) positie in het gebied, namelijk de woonwagenlocatie.

Omdat zowel als de samenwerkende partijen een visie hebben neergelegd die verder gaat dan hun eigen locatie hebben wij bij beiden aangegeven om in gesprek met elkaar te gaan. Wij hebben van één van de partijen begrepen dat dit gesprek recentelijk heeft plaatsgevonden maar niet het gewenste resultaat heeft opgeleverd.

Momenteel richten wij ons op de volgende uitgangspunten;

- Het begeleiden en toetsen van het initiatief van met betrekking tot .
- Het van samenwerking tussen partijen alvorens er überhaupt wordt gesproken over één op één gunning met welke partij dan ook.

Vertrouwende je hiermede voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht je nog vragen hebben dan hoor ik dat gaarne.

met vriendelijke groet Zwolle

Externe

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres:
☎:
@ :

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 4 maart 2019 14:38
Aan: [redacted]
Onderwerp: Geaccepteerd: Doornemen uitgangspunten offerte [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 9 november 2020 11:09
Aan: [redacted]
Onderwerp: Geaccepteerd: Kennismaking en bespreken [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 1 december 2020 12:23
Aan: [redacted]
Onderwerp: Geaccepteerd: [redacted] voortgang bespreken

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 24 mei 2018 14:19
Aan: [redacted]
Onderwerp: Geaccepteerd: [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 24 november 2020 17:00
Aan: [redacted]
Onderwerp: Geaccepteerd: SOP [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 8 november 2018 13:23
Aan: [redacted]
Onderwerp: gevonden geplastificeerd placemat van de schuttevaerkade

Hallo [redacted]

Bovenstaande ligt bij het archief en is gevonden in de fietskelder.
Kom je het ophalen?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
medewerker II

Gemeente Zwolle, ZWAOD
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 19 april 2018 14:08
Aan: [redacted]
CC: Secretariaat ZWRE
Onderwerp: Hoe verder gebiedsontwikkeling [redacted]

Allen,

We hebben de afgelopen weer stappen gezet mbt de locatieontwikkeling [redacted]. [redacted] gaat nu echt werken aan een stedebouwkundig ontwikkelplan voor hun perceel. Verder is een concept verkenning gereed voor de [redacted] en omgeving. Die verkenning laat zien dat het gebied kansrijk is om verder te ontwikkelen. Echter, er liggen nog wel een aantal onderzoeksvragen, zoals jullie wel bekend.

Vraag is nu hoe actief we doorgaan met de gebiedsontwikkeling. Zeker op het moment als er voor het perceel van [redacted] een haalbaal plan komt dat ter besluitvorming aangeboden moet worden. Welke bestuurlijke status gaan we de verkenning geven, welke verwachtingen creëren we daarmee, hoe gaan we de onderzoeksvragen beantwoorden, hoe pas dit in de programma binnenstad etc?

[redacted] willen jullie een afspraak inplannen met de personen die in deze mail staan genoemd. Tijd 1 uur.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 26 augustus 2021 15:07
Aan: [redacted]
Onderwerp: Hoogbouweffectrapportage irt [redacted]

Hoi [redacted]

Je kan de Omgevingsvisie downloaden via: bijlage-3-omgevingsvisie-2021-v3.pdf (zwolle.nl)

Het onderdeel hoogbouw tref je aan bij paragraaf 4.6 (blz 38 van de visie). De hoogbouweffectrapportage komt terig bij 4.6.3.

De [redacted] ligt in de 'Stadskrans' Zie ook 4.6.2, deel Stadskrans. Ik denk dat we alle informatie wel hebben voor de toelichting in het bp vwb hoogbouw (zie ook SOP). Anders nog even met [redacted] afstemmen vwb het stedebouwkundige gedeelte.

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWRE
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
[redacted]
@ : [redacted]

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 13 juli 2021 17:27
Aan: [redacted]
Onderwerp: hoogte ZWzone
Bijlagen: 181205 Zwartewater Gebiedsvisie def.pdf

Hoi [redacted]

Hierbij de gebiedsvisie Zwartewaterzone. Op p. 34 staat de visiekaart en op p 35 de bijbehorende legenda. Er wordt wel gesproken over opvallende en uitgesproken architectuur, maar er staat niets in de visie over een hoogtebepaling. Op P 53 wordt nog gesproken over een "ruimtelijke accent" doelend op de hoogbouw. Overigens laten de kaartjes en referentiebeelden in de visie natuurlijk wel zien dat de ruimtelijke accenten ook gewoon hoogte accenten zijn. Dus ik schat in dat je onder verwijzing naar de visie wel kunt volhouden dat de verder uitgewerkte hoogbouwvisie in de definitieve versie van de omgevingsvisie afgestemd is op de visie Zwarte waterzone.

Groet [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 11 november 2020 10:43
Aan: [redacted]
Onderwerp: Ingediende initiatief [redacted] vastgoed.pdf
Bijlagen: Ingediende initiatief [redacted] vastgoed.pdf

Dit was eerste voorstel

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 oktober 2019 09:52
Aan: Secretariaat ZWRE
Onderwerp: Inplannen afspraak budget [redacted]

Hoi,

Zou er een afspraak ingepland kunnen worden met:

[redacted] en mijzelf

Onderwerp: budget [redacted]

Tijd: 1 uur.

Alvast dank!

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 19 februari 2020 14:47
Aan: [redacted]
Onderwerp: Jaarstukken 2019 aangevuld.docx
Bijlagen: Jaarstukken 2019 aangevuld.docx

Hoi,

Kan je even meelezen, blauw zijn de aanvullingen.

Is dit voldoende?

Groet [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 23 juli 2019 13:11
Aan: [redacted]
Onderwerp: locatieontwikkeling [redacted] en omgeving
Bijlagen: 180214 Stedenbouwkundige visie [redacted] (boekje).pdf; A3 [redacted] pdf; Startnotitie Verkenning Herontwikkeling [redacted] 110717.pdf

Hoi [redacted]

Als bijlage enkele documenten over de locatieontwikkeling [redacted] en omgeving. Dit ter inspiratie om te komen tot een gebiedsvisie op de noordeschil van het centrumgebied.

1. Samenvatting startnotitie locatieontwikkeling [redacted] en omgeving op A3
2. Startnotitie [redacted] en omgeving
3. Ambtelijke Stedebouwkundige studie [redacted] en omgeving

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 27 maart 2018 13:49
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: Memo stedenbouwkundige verkenning [redacted]
Bijlagen: Memo Concept stedenbouwkundige verkenning [redacted] pdf

[redacted]

Hierbij onze (eerste) aanzet/reactie op de concept stedenbouwkundige verkenning [redacted] die er nog ligt.

[redacted] aangegeven, graag van jou kant een paar datavoorstellen voor vervolgoverleg.

[redacted]
Vastgoed bv
[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] [mailto [redacted]
Verzonden: maandag 26 maart 2018 15:05
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: voicemail ingesproken

Hoi [redacted]

nog niet afgeluisterd. Morgenmiddag schikt mij beter. Vadaag aaneenschakeling aan afpraken.

Ik heb voor volgende week een interne afspraak ingepland (o.a. met [redacted] om de kaders voor het stedebouwkundig ontwikkelplan te bepalen voor [redacted].

Jullie hebben [redacted] aangegeve de intentieovereenkoms te verlengen.

Als het goed is ontvangen wij nog een reactie van jullie op de stedebouwkundige verkenning [redacted] en omgeving. Die input kan mij helpen bij het intern overleg.

Daarnaast lijkt het mij handig een afspraak in te plannen tussen ons als doorstart voor het stedebouwkundig ontwikkelplan [redacted].

Tot zo ver een schot voor de boeg.

Groet,
[redacted]

Verzonden vanaf mijn ASUS

-------- Origineel bericht --------
Van: [redacted]
Verzonden:Mon, 26 Mar 2018 11:48:25 +0200
Aan:"[redacted]
Onderwerp:voicemail ingesproken

Dag [redacted]

Ik heb afgelopen vrijdag nog je voicemail ingesproken. Had je deze nog afgeluisterd?

[redacted]**ven contact hebben inzake project** [redacted]**?**

[redacted]
Vastgoed bv
[redacted]
Zwolle
[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 4 juni 2018 14:06
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Bijlagen: WERKBESTAND_woningbouwprojecten .xlsx

Dag [redacted]

Vanochtend hebben wij het over de woningbouwopgave. Voor het verkeersmodel 2030 is een lijst gehanteerd van [redacted] (1 juni 2017) als input voor het verkeersmodel. Is er na die datum nog veel gewijzigd?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
adviseur Verkeer en Vervoer

Gemeente Zwolle, ECR
Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]
☎038-[redacted]
[redacted]
[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van:
Verzonden:
Aan:
CC:
Onderwerp:
Bijlagen:

Beste

Bijgaand de concept nieuwsbrief welke wij aanstaande donderdag naar alle omwonenden van de willen sturen.

Graag ontvang ik uiterlijk woensdag 18 december voor 15.00 uur jouw reactie op dit concept.

Met vriendelijke groet,

Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, Huizen of via facturen@slokkervastgoed.com

I www.slokkervastgoed.com

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 9 mei 2018 15:22
Aan: [redacted]
Onderwerp: Nijenhuis-[redacted]

Hoi,
Ik ontving deze what's app van [redacted]

"Kunnen wij binnenkort een afspraak plannen? Bijvoorbeeld met bijvoorbeeld [redacted] of [redacted] erbij?

We hebben een A4 tje mbt een "scenario organisch Plan van Aanpak" mbt [redacted] eo. Willen we graag even toelichten.....; als dat kan/mag🌞
Geeft goed inzicht in proces, belanghebbenden, rollen en activiteiten."

Willen jullie reageren naar [redacted]

Mvg,
[redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 20 maart 2019 17:35
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: Offerte bp[redacted]
Bijlagen: Offerte bp[redacted].doc

Hallo [redacted] en [redacted]

In de bijlage de offerte voor de [redacted].
Deze is gericht aan de initiatiefnemer, mocht dat niet de bedoeling zijn en deze aan één van jullie gericht moet worden hoor ik het graag.

De kosten zijn op zo'n manier berekend dat de uren voor het beoordelen van de onderzoeken zitten inbegrepen in de procedurekosten.
Mocht de initiatiefnemer er toch voor kiezen om het bestemmingsplan zelf aan te leveren zijn dus alleen de procedurekosten van toepassing.

Als er nog vragen of onduidelijkheden zijn hoor ik het graag.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
@ [redacted]
[redacted])

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 27 maart 2019 15:02
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Offerte bp[redacted].doc
Bijlagen: Offerte bp[redacted].doc

Hoi [redacted]

Mooie offerte. Helder opgezet. als bijlage mijn opmerkingen op de offerte. Mocht je nog vragen of opmerkingen hebben, dan hoor ik het graag!

Groet,
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] >
Verzonden: woensdag 19 augustus 2020 11:55
Aan: [redacted]
Onderwerp: Omgevingsplannen [redacted]

Beste [redacted]

Afgelopen maandag las ik het artikel in de Stentor over de omgevingsvisie Zwolle 2030.
Als bewoner van [redacted] (2e woning vanaf het Campanile hotel) werd ik direct door het bericht getriggerd. Helaas ben ik as maandag door een bestuursvergadering verhinderd, anders zou ik graag deelnemen aan de informatieronde.
Zowel vanuit het document ontwerp omgevingsvisie als het artikel in de Stentor lees ik 2 globale opties:

- Woningbouwplannen aan de [redacted]
- [redacted] meer autoluw maken en aan deze zijde van de stadskrans ook investeren in een park

Twee uiteenlopende varianten die voor ons als bewoners in deze straat een groot verschil zullen maken in ons woonplezier en toekomstplannen. Helaas kan ik niet opmaken welk scenario de voorkeur heeft en wat de status van deze plannen zijn. Kan je hier iets meer over zeggen?

Alvast bedankt voor de terugkoppeling.

Hartelijke groet,
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 5 december 2019 17:36
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Opdrachtbon [redacted]
Bijlagen: Opdr8bon - [redacted] - kosten AO [redacted] r.xlsm

Urgentie: Hoog

Hallo [redacted]

N.a.v. het overleg van 2-3 weken geleden is aangegeven dat er een nieuw werkordernummer zal moeten komen voor werkzaamheden vanaf 01-12-2019.
Dit i.v.m. kosten die we kunnen verhalen op [redacted].

Ik heb hiervoor een opdrachtbon gemaakt.
Gaarne jullie akkoord.
Ik heb puur om een werkordernummer in te kunnen stellen een opdracht van slechts € [redacted] opgenomen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: ,
Bezoekadres:
☎ [redacted]
@[redacted]
Kijk voor vacatures op werkenvoorzwolle.nl Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

-----Oorspronkelijk bericht-----
[redacted]
Verzonden: maandag 11 november 2019 9:47
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: tbv Overleg [redacted]

[redacted]

Hierbij het overzicht.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: ,
Bezoekadres:
☎ [redacted]
@[redacted]
Kijk voor vacatures op werkenvoorzwolle.nl Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van:
Verzonden: maandag 11 november 2019 9:31
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: tbv Overleg

Dag

Bedankt voor het overzicht. Zou ik van jou ook een specificatie van de geboekte kosten mogen ontvangen?
Alvast bedankt.

00 GA Zwolle

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van:
Verzonden: maandag 11 november 2019 8:19
Aan:
Onderwerp: tbv Overleg

Hierbij het financieel overzicht van .

Met vriendelijke groet,

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: ,
Bezoekadres:
☎:
@:
Kijk voor vacatures op werkenvoorzwolle.nl Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van:
Verzonden: maandag 11 november 2019 8:07
Aan:
Onderwerp: _08_07_11-11-2019

Please find your scan attached to this Email.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 23 maart 2018 11:33
Aan: [redacted]
Onderwerp: overleg 5 april [redacted]

Hallo [redacted]

5 april is ochtend ambtelijk overleg gepland.
's Middags staat overleg met [redacted] gepland: gaat dat overleg door?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Ontwikkelmanager Wonen

Gemeente Zwolle
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is

[redacted]

Van: [redacted] >
Verzonden: maandag 27 januari 2020 20:44
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Overleg [redacted]

Goedemorgen,

Graag zouden we een overleg inplannen m.b.t. de [redacted].
Op korte termijn, ongeveer 1,5 uur, bij de gemeente Zwolle.

Hieronder een aantal datavoorstellen vanuit de agenda van [redacted]

- ➔ Vrijdag 31 januari tussen 08.30 – 11.00 uur of tussen 14.00 – 16.00 uur
- ➔ Woensdag 5 februari tussen 08.30 – 12.00 uur of tussen 14.00 – 17.00 uur
- ➔ Donderdag 6 februari tussen 08.30 en 17u

Graag reply all, zodat mijn collega [redacted] de afspraak kan inplannen tijdens mijn afwezigheid deze week.

Alvast bedankt!
Met vriendelijke groet,

[redacted]
secretaresse

[redacted])

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres: [redacted], Zwolle
Ons factuuradres blijft: Postbus 55, [redacted] Huizen of via facturen@slokkervastgoed.com

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 6 augustus 2018 12:59
Aan: [redacted]
Onderwerp: overlegje morgen

Hoi [redacted]

Na drie mooie vakantieweken ben ik vandaag weer begonnen! Jij ook goede vakantie gehad? Ik zie in je agenda dat je er morgen weer bent. Morgen even bijpraten. Wil je o.a. even de nieuwe plannen voor het perceel [redacted] laten zien. Er zijn door [redacted] 3 partijen gevraagd een offerte te maken voor het opstellen van een SOP voor hun perceel. De partijen hebben hun ideeën hierover laten gaan. Je kunt die terugvinden in de map: Y:\Gemeente\EENHEID_OW\OWA\RO\[redacted]\10 juli plannen

Er staat een vervolgoverleg gepland met 2 van de 3 bureaus.

Nb: ik heb overleg voor morgen gepland op moment dat er eigenlijk afdelingsoverleg R&E is. Dat gaat niet door.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 14 juli 2022 15:45
Aan: [redacted]
Onderwerp: Overzetten budget Schut[redacted]

Hoi [redacted]

Ik begreep van [redacted] dat jij niet meer betrokken bent bij de [redacted]. Het krediet staat echter nog wel op jouw naam.
Ben jij akkoord dat wij dit krediet laten overzetten naar [redacted]



[redacted]
Adviseur III

Gemeente Zwolle, ZWFI
Postadres: 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle
[redacted]

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 14 november 2019 14:54
Aan: [redacted]
Onderwerp: Pfo [redacted]

Hoi [redacted]

Zouden we maandag of de week erop naar PFO over [redacted]? Lag er al een PFO-voorstel? Ik zou nog meelezen.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 21 maart 2018 16:53
Aan: [redacted]
Onderwerp: raamwerk notitie ed[redacted]

Hoi,

Vandaag ben ik helaas niet toegekomen aan de notitie voor [redacted] voor de schuttevaerkade. Morgen begin ik de dag ermee. Had jij voor mij nog het raamwerk dat we gister gemaakt hebben,

We moeten ook nog afspreken hoe we de brief van [redacted] beantwoorden. Zoals we in concept hebben opgesteld (nog wel aanvullen met opmerkingen van [redacted] of naar aanleiding van het overleg vorige week. We moeten wel duidelijk maken dat we nu niet gaan gunnen.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 22 maart 2018 17:07
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: 180320 Notitie t.docx
Bijlagen: 180320 Notitie gesprek [redacted] 5 april.docx

Zie bijlage. Ze ver ben ik gekomen vandaag. Wil er in ieder geval nog plaatjes/kaartjes aan toevoegen. Lees je mee, vul je aan? Met name onteigenings deel.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 22 maart 2018 7:57
Aan: [redacted]
Onderwerp: 180320 Notitie t.docx

hierbij

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 5 februari 2020 15:37
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: 20200205 Actiepunten overleg [redacted] gemeente.docx
Bijlagen: 20200205 Actiepunten overleg [redacted] gemeente.docx

Hoi,
Hierbij mijn opmerkingen. Daarnaast snap ik nog steeds niet waarom iedereen hier praat over stedebouwkundig plan ipv stedenbouwkundig plan.:)

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 5 februari 2020 15:21
Aan: [redacted]
Onderwerp: 20200205 Actiepunten overleg [redacted] gemeente.docx

[redacted]
Als bijlage een lijst met actiepunten nav overleg met [redacted] vanochtend. Graag jullie opmerken/aanvullingen.
Dit ook delen met [redacted]?
Groet,
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 19 april 2022 16:52
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: 20220414 IF Woningbouw Zwolle stikstof

Hoi allen,

- parkstraat en schuttevaerkade , lopen die risico? Zijn deze projecten in de inventarisatie van afgelopen week besproken? @[redacted] wat heb jij daarbij genoteerd in jouw overzicht?
- En kun je wat meer toelichting geven op de 'conclusies', bij spoorzone en zwartewaterzone zijn kansen voor intern salderen genoemd bij Zwartewaterallee niet, dan kun je lezen als het hele project loopt risico…Wat is het risico wanneer in de laatste kolom opschrijven 'geen stikstofruimte beschikbaar voor bestemmingsplanprocedure' ? Of er wel/geen stikstofruimte tbv bestemmingsplanprocedure is weten we nu niet. Stellen dat die ruimte er niet is, is daarom voorbarig en zou ik niet zo stellen. Ik zou het dan formuleren als "mogelijk geen of onvoldoende stikstofruimte t.b.v. bestemmingsplanprocedure".
  @[redacted] klopt het dat we bij Zwartewaterallee geen kansen zien voor intern salderen?
- Formulering rechterkolom: er staat nu **Op welke manier ondervindt dit project 'stikstof-hinder'?** Ik zou daar van maken: Op welke manier kan dit project hinder ondervinden van het wegvallen van stikstofruimte in het SSRS?
- Verder staat er in rechterkolom op veel plekken 'Geen stikstofruimte om bestemmingsplan vast te stellen'. In die gevallen kan het ook zo zijn dat er voor projecten die het betreffende bestemmingsplan juridisch-planologisch maakt onvoldoende stikstofruimte is om daar toestemming voor te krijgen in de vorm van een natuurvergunning – ruimte die anders vanuit het SSRS vanuit de snelheidsverlaging geleverd zou worden. Hier geldt dan de nuancering die ik vorige week mailde: In de Zwolse praktijk hebben we tot op heden in veel gevallen met een uitgekiende manier van plannen en in procedure brengen woningbouwprojecten mogelijk kunnen maken, zonder dat daar inzet van stikstofruimte voor nodig was. Deze werkwijze blijven we toepassen. Voor bestemmingsplannen, projecten met grotere omvang waar uitgekiende planning (opknippen in stukken) minder mogelijk is en/of plannen dichtbij Natura 2000-gebieden kan wel stikstofruimte nodig zijn.
- Breezicht-Noord: daarbij zou ik nog aangeven dat daar nu naar alternieven gekeken wordt om het bestemmingsplan in procedure te brengen. Intern zou ik dan aangeven dat we dat op dezelfde manier willen doen als recent voor een ander, vergelijkbaar bestemmingsplan in Stadshagen – dat bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk.

Groeten,
[redacted]

[redacted]
Gemeente Zwolle
m: [redacted]

[redacted]>
Sent: dinsdag 19 april 2022 12:10
To: [redacted]>
Cc: [redacted]
Subject: 20220414 IF Woningbouw Zwolle stikstof

Hoi [redacted] en [redacted]

Voordat hij naar [redacted] gaat toch nog even check bij jullie over twee projecten; parkstraat en schuttevaerkade , lopen die risico?

En kun je wat meer toelichting geven op de ‘conclusies’, bij spoorzone en zwartewaterzone zijn kansen voor intern salderen genoemd bij Zwartewaterallee niet, dan kun je lezen als het hele project loopt risico…
Wat is het risico wanneer in de laatste kolom opschrijven ‘geen stikstofruimte beschikbaar voor bestemmingsplanprocedure’ ?

Groet [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 19 april 2018 14:33
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: aantal appartementen en tabblad opbrengsten

Hoi [redacted]

Ik heb een overzicht van de mogelijke opbrengsten van een gebiedsontwikkeling [redacted] en omgeving. Je had toch ook een overzicht met de kosten?

Even de stand van zaken van de planvorming voor dit gebied: de afgelopen periode hebben diverse gesprekken met [redacted] plaatsgevonden. Discussie ging met name over de stedebouwkundige opzet en evt gunnen van gronden. [redacted] wilde graag de gronden aan de kade in bezit krijgen. Die zijn van de gemeente. Ook zijn andere partijen geïnteresseerd in ontwikkeling van het gebied en daarmee ook de gemeentelijke gronden.

We zijn nu zover dat [redacted] voor hun eigen perceel een stedebouwkundig ontwikkelplan maakt. Kader daarvoor is een concept stedebouwkundige verkenning voor de schuttevaerkade en omgeving. Dit alles conform de intentieovereenkomst tussen gemeente en [redacted]. Gunning/uitgifte van gemeentelijke gronden is nu niet aan de orde. Er liggen nog diverse ruimtelijke claims op de gemeentelijke gronden. Daar moet eerst duidelijkheid over komen, voordat je doorgaat met een eventuele gebiedsontwikkeling.

Tot zover, dan ben je voor zover mogelijk ook weer bij.

Mocht je vragen/opmerkingen hebben, dan hoor ik het wel.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 23 november 2017 13:48
Aan: [redacted]
Onderwerp: aantal appartementen en tabblad opbrengsten

Hoi [redacted]

Zoals ik net al aangaf is het maken van een prijs voor appartementen met gebouwde parkeerplaats maatwerk. Voor een hele grove indicatie van de residuele waarde daarvan, zou ik je adviseren extra middelen aan te boren om dit te onderzoeken.
Voor de berekening van opbrengstenraming kan dan ook geen enkel recht aan worden ontleend.

Hartelijke groet



[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: 10 april 2018 13:36
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: [redacted] morgen met [redacted]
Bijlagen: [redacted] ertekende intentieovereenkomst.pdf; Z11 - brief Gemeente Zwolle [redacted]

Dag allen,

Even ter afstemming. Vorige week heb ik ook even overleg met [redacted] het leek ons handiger dat [redacted] mijn rol overneemt vanuit VG. Mede vanuit de link van de binnenstad en ik denk dat [redacted] de rol beter in kan vullen. Ik merk dat ik erg aan het zoeken ben en soms uit "uit mijn rol" val.

Dat gezegd hebbende als bijlage de intentieovereenkomst. Formeel is die verlopen en [redacted] wil die verlengen tot 1 juli. We zouden dat natuurlijk niet kunnen doen, maar ik denk dat gezien de situatie we wel [redacted] de kans moeten geven met een SOP te komen.

Ik neem aan dat [redacted] morgen aanschuift? [redacted] heeft gevraagd of ik aanschuif vanwege de brief (bijlage) die ze verstuurd hebben over 1 op 1 gunning, ik denk dat het handig is dat ik op afroep aanschuif.

[redacted]

Zwolle

[redacted] en

[redacted] 3000 GA Zwolle

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 10 april 2018 11:56
Aan: [redacted]
Onderwerp: Afspraak morgen met [redacted]

[redacted]

Morgen hebben we een afspraak met [redacted]. Ter voorbereiding daarop. Mede op basis van onze overleggen hierover vorige week in Brainz en met [redacted]

[redacted] is aan zet om een stedebouwkundig ontwikkelplan te gaan maken voor hun eigen perceel: [redacted]. De concept stedebouwkundige verkenning die hiervoor is opgesteld biedt daarvoor een kader. [redacted] heeft daarop gereageerd met een memo, waarin diverse vragen zijn geformuleerd. Die memo heb ik als bijlage toegevoegd met daarin ook alvast met 'comments' mijn opmerkingen daarbij. Een aantal opmerkingen van [redacted] zijn van stedebouwkundige aard. Met name de groene Scheg en de bouwhoogten. @[redacted] kan jij vanuit stedebouwkundig oogpunt hier naar kijken? Met name keuze voor een bepaalde bouwhoogte en de locatiekeuze voor de Scheg op de gekozen plek. Wat zijn onze bedoelingen hierbij, los van grondeigendommen.

Naast bovenstaande moeten we ook het volgende met [redacted] bespreken:

1. Afhandeling brief: verslag van vorige bijeenkomst of formele brief die in concept is opgesteld en met [redacted] is besproken
2. Verlenging van de periode van de intentieovereenkomst. Gemikt wordt op juni.
3. Benoemen dat de verkenning voor het gebied nu in concept gereed is en is besproken met [redacted] We willen met een themabijeenkomst de verkenning [redacted] en omgeving gaan bespreken in het college. Dit voor een breder bestuurlijk draagvlak.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 11 oktober 2022 14:13
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Afspraak [redacted] - omgevingsvisie

Hoi [redacted]

Woensdag de 26ste kan. Donderdag en vrijdag is voor mij normaal gesproken lastiger.

Mijn agenda is bij voor het plannen van de afspraak die woensdag.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: dinsdag 11 oktober 2022 13:20
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: Afspraak [redacted] - omgevingsvisie

Hoi [redacted]

Ik krijg net pas (eindeljk) reactie van de bewoner.
Die wil graag woensdag 26 oktober langs komen.
Dus dat is eigenlijk net onhandig omdat die het minst jouw voorkeur had.
Lukt het jou om daar alsnog bij te zijn?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 11 oktober 2022 14:48
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Afspraak [redacted] - omgevingsvisie

Top! Dank je [redacted] heb hem erin gezet als 'definitief' en de andere geannuleerd.
Dank je! Ik zal je voor die tijd nog wel even opzoeken/bellen om voor te bespreken😊.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted].nl>
Verzonden: dinsdag 11 oktober 2022 14:13
Aan: [redacted] <[redacted]zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Afspraak [redacted] - omgevingsvisie

Hoi [redacted]

Woensdag de 26ste kan. Donderdag en vrijdag is voor mij normaal gesproken lastiger.

Mijn agenda is bij voor het plannen van de afspraak die woensdag.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] >
Verzonden: dinsdag 11 oktober 2022 13:20
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: Afspraak [redacted] - omgevingsvisie

Hoi [redacted]

Ik krijg net pas (eindeljk) reactie van de bewoner.
Die wil graag woensdag 26 oktober langs komen.
Dus dat is eigenlijk net onhandig omdat die het minst jouw voorkeur had.
Lukt het jou om daar alsnog bij te zijn?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 25 april 2018 09:04
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: Brief [redacted]
Bijlagen: Beantwoording brief in format.pdf

Zie bijlage

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 24 april 2018 19:27
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Brief [redacted]

Hoi [redacted]

Heb jij voor mij de laatste versie van de brief die naar [redacted] is verzonden. Deze hebben we wellicht nodig tbv de verlenging van de intentieovereenkomst.
Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 18 mei 2021 13:52
Aan: [redacted]
CC: [redacted]

Onderwerp: Re: CDA Vragen - [redacted]

Hoi

Ik heb geen opmerkingen dus mag van mij zo uit.
Kan je nog een korte memo maken voor [redacted] voor de raadsbehandeling?
Dan zorg ik dat hij die in ibabs heeft, er is nl geen pfo meer mogelijk ivm Pinksteren. Vraag dan ook even juridisch advies of het stuk openbaar gemaakt kan worden en hoe (ik denk collegebesluit tenzij in het oorspronkelijke besluit een reden staat wanneer het stuk openbaar wordt (bijv een datum?)

Succes

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Strategisch bestuursadviseur, wethouder [redacted]

Werkdagen [redacted]

Gemeente Zwolle,
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle
T : [redacted]
@: [redacted]

P *Niet printen spaart het milieu*

> Op 18 mei 2021 om 13:42 heeft [redacted] het volgende geschreven:
>
> Beste [redacted] en [redacted]
> Het SOP staat geagendeerd voor de besluitvormende gemeenteraad van 25 mei. Afgelopen zondag zijn er vragen gekomen vanuit het CDA.
> Hieronder in rood de concept reactie. **Als jullie hier aanvullingen en/of aanpassingen op hebben dan verneem ik die graag voor vanavond 20.00.** Ik wil uiterlijk vanavond reageren op de onderstaande mail.
> @[redacted] – belangrijk om te weten dat de niet openbare startnotitie wordt opgevraagd voor het CDA. Ik begreep van [redacted] dat raadsleden niet openbare stukken die door het college zijn vastgesteld altijd kunnen opvragen. De grond waarop het stuk destijds als niet

openbaar is bestempeld is mijn inziens vervallen maar ik ben geen jurist. Bij dezen breng ik het wel expliciet onder de aandacht omdat het goed is dat Ed weet dat de startnotitie wordt meegestuurd.
<image001.jpg>
[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]>
Verzonden: zondag 16 mei 2021 13:41
Aan: [redacted]
Onderwerp: Transformatie kantoorpand [redacted] tot wo[redacted]
Beste heren [redacted] en [redacted]
Op de besluitvormende gemeenteraad van 26 mei staat de transformatie van kantoorpand [redacted] op de agenda. Heel fijn dat hier een ontwikkeling plaatsvindt.
Als CDA fractie hebben we een paar vragen over deze ontwikkeling:

1. In de tekst staat: "In februari 2017 is een verzoek van [redacted] Vastgoed binnengekomen voor herontwikkeling van het leegstaande kantoorgebouw ten behoeve van woningbouw. Het initiatief is besproken in de Regiekamer Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven en er is een startnotitie opgesteld. Op 4 juli 2017 is de definitieve startnotitie en de bijbehorende te sluiten intentieovereenkomst (IOK) ter vaststelling geagendeerd en startte de initiatieffase met als resultaat het voorliggende stedenbouwkundig ontwikkelplan (SOP)."
    a. Kan ik de startnotitie ontvangen? Is deze in de gemeenteraad vastgesteld of elders (waar?)
    De startnotitie is door het college vastgesteld, deze is opgenomen in de bijlage van deze mail. Het stuk is destijds niet openbaar gemaakt wegens het 1) gebrek aan inzicht in de haalbaarheid van het plan en 2) mogelijke beïnvloeding van openbare aanbesteding door voorkennis te verschaffen in ruimtelijke en private financiële zaken. De gesloten intentieovereenkomst is destijds niet openbaar gemaakt op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wob.
2. Er staat in de tekst dat er totaal 100 woningen komen; 20 in het goedkope segment komen, 10 in middelduur 1, 25 in middelduur 2 en 45 duur. Dit is niet conform de in de raad gemaakte afspraak van [redacted]-30. Als enig argument lezen we dat Dieze veel sociale woningbouw heeft.
    a. Wat was het uitgangspunt dat de ontwikkelaar van de gemeente heeft meegekregen?
    De beleidsregels voor een woningbouwprogramma 30/40/30 waren tijdens de ambtelijke toetsing van het (woningbouw) programma begin 2017 nog niet vastgesteld. Uitgangspunt was dat moest worden onderzocht of sociale woningbouw tot de mogelijkheden behoorde. Dit was afhankelijk van het aanwezige type woningen in de aanliggende woonwijk. Daaruit is geconcludeerd dat realisatie van meer sociale woningbouw niet aansluit op de verdeling waar de gemeente op stuurt. Op verzoek van de gemeente is later goedkope koop (20%) toegevoegd aan de plannen. Dit was een afwijking van de eerder gemaakte afspraken.
    b. Op wiens initiatief is de aanpassing naar meer duur gedaan?
    De herontwikkeling met middel dure en duurdere koopappartementen werd positief ontvangen omdat het om dat moment (2017) één van de weinig nieuwe initiatieven betrof in dit segment op de woningmarkt.
    c. Waar in de stad wordt dit gecompenseerd?
    Compensatie is niet aan de orde. De huidige beleidsuitgangspunten waren niet aan de orde ten tijden van de startnotitie en sluiten van de intentieovereenkomst.

Graag horen wij voor woensdag 17 uur jullie reactie. In de avond hebben we fractieoverleg en nemen dit dan gelijk mee.
Met een hartelijke groet,
CDA afdeling Zwolle
[redacted]

Van:
Verzonden: 021 16:57
Aan:
Onderwerp:

Ik heb verder geen opmerkingen.

uit wonen nog een reactie komt?

dag 18 mei 2021 13:42
Aan:
<A zwolle.nl>
CC: .nl>; .nl>;
.nl>; .nl>; .nl>
Onderwerp: CDA Vragen -
Urgentie: Hoog

Beste en

Het SOP staat geagendeerd voor de besluitvormende gemeenteraad van 25 mei. Afgelopen zondag zijn er vragen gekomen vanuit het CDA.
Hieronder in rood de concept reactie. **Als jullie hier aanvullingen en/of aanpassingen op hebben dan verneem ik die graag voor vanavond 20.00.** Ik wil uiterlijk vanavond reageren op de onderstaande mail.

@ – belangrijk om te weten dat de niet openbare startnotitie wordt opgevraagd voor het CDA. Ik begreep van dat raadsleden niet openbare stukken die door het college zijn vastgesteld altijd kunnen opvragen. De grond waarop het stuk destijds als niet openbaar is bestempeld is mijn inziens vervallen maar ik ben geen jurist. Bij dezen breng ik het wel expliciet onder de aandacht omdat het goed is dat B weet dat de startnotitie wordt meegestuurd.

met vriendelijke groet Zwolle

Gemeente Zwolle

Van:
Verzonden: zondag 16 mei 2021 13:41
Aan:
Onderwerp: Transformatie kantoorpand tot woning

Beste heren en

Op de besluitvormende gemeenteraad van 26 mei staat de transformatie van kantoorpand [redacted] op de agenda. Heel fijn dat hier een ontwikkeling plaatsvindt.

Als CDA fractie hebben we een paar vragen over deze ontwikkeling:

1. In de tekst staat: "In februari 2017 is een verzoek van [redacted] Vastgoed binnengekomen voor herontwikkeling van het leegstaande kantoorgebouw ten behoeve van woningbouw. Het initiatief is besproken in de Regiekamer Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven en er is een startnotitie opgesteld. Op 4 juli 2017 is de definitieve startnotitie en de bijbehorende te sluiten intentieovereenkomst (IOK) ter vaststelling geagendeerd en startte de initiatieffase met als resultaat het voorliggende stedenbouwkundig ontwikkelplan (SOP)."
    a. Kan ik de startnotitie ontvangen? Is deze in de gemeenteraad vastgesteld of elders (waar?)
    De startnotitie is door het college vastgesteld, deze is opgenomen in de bijlage van deze mail. Het stuk is destijds niet openbaar gemaakt wegens het 1) gebrek aan inzicht in de haalbaarheid van het plan en 2) mogelijke beïnvloeding van openbare aanbesteding door voorkennis te verschaffen in ruimtelijke en private financiële zaken. De gesloten intentieovereenkomst is destijds niet openbaar gemaakt op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wob.
2. Er staat in de tekst dat er totaal 100 woningen komen; 20 in het goedkope segment komen, 10 in middelduur 1, 25 in middelduur 2 en 45 duur. Dit is niet conform de in de raad gemaakte afspraak van 30-[redacted]. Als enig argument lezen we dat Dieze veel sociale woningbouw heeft.
    a. Wat was het uitgangspunt dat de ontwikkelaar van de gemeente heeft meegekregen?
    De beleidsregels voor een woningbouwprogramma 30/40/30 waren tijdens de ambtelijke toetsing van het (woningbouw) programma begin 2017 nog niet vastgesteld. Uitgangspunt was dat moest worden onderzocht of sociale woningbouw tot de mogelijkheden behoorde. Dit was afhankelijk van het aanwezige type woningen in de aanliggende woonwijk. Daaruit is geconcludeerd dat realisatie van meer sociale woningbouw niet aansluit op de verdeling waar de gemeente op stuurt. Op verzoek van de gemeente is later goedkope koop (20%) toegevoegd aan de plannen. Dit was een afwijking van de eerder gemaakte afspraken.
    b. Op wiens initiatief is de aanpassing naar meer duur gedaan?
    De herontwikkeling met middel dure en duurdere koopappartementen werd positief ontvangen omdat het om dat moment (2017) één van de weinig nieuwe initiatieven betrof in dit segment op de woningmarkt.
    c. Waar in de stad wordt dit gecompenseerd?
    Compensatie is niet aan de orde. De huidige beleidsuitgangspunten waren niet aan de orde ten tijden van de startnotitie en sluiten van de intentieovereenkomst.

Graag horen wij voor woensdag 17 uur jullie reactie. In de avond hebben we fractieoverleg en nemen dit dan gelijk mee.

Met een hartelijke groet,

CDA afdeling Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 17 februari 2021 21:26
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: collegebesluit schuttecvaerkade

[redacted]

et houden van de zoombijeenkomsten moet nog voor de raadsvergadering?

houden met egels en vleermuizen ed en dat dit soort vragen mede aanleiding
e houden

volle

rdig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht

---

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 12 februari 2021 9:18
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: collegebesluit schuttecvaerkade

Na voorstel is nu om een goede uitgebreide nieuwsbrief te maken en nog de gelegenheid te geven te bellen/mail/videobellen via zoom of teams zodat mensen wel coronaproof nog de kans krijgen om door te vragen over de plannen.

En die inzichten/vragen waren niet zo boeiend, dat we rekening moeten houden met vleermuizen, egels en dat we niet mogen kappen in het broedseizoen. Voor mij open deuren en vanzelfsprekendheden dat we daar rekening mee houden.
Jammer dat dat dan buiten het projectteam om bij de wethouder wordt neergelegd, erg benieuwd hoe dat proces precies is gelopen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 12 februari 2021 9:14
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: collegebesluit schuttecvaerkade

Hoi [redacted]

Dank voor de terugkoppeling. Gaat [redacted] nu nog een participatie ronde houden o.i.d.? Ze hebben veel mensen uit hun direct omgeving ook wel gesproken volgens mijn.

Waren het nieuwe vragen/inzichten vanuit groen? Zou normaal wel fijn zijn als dat via de projectleider gaat. Mee eens.

Groet.
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 12 februari 2021 8:29
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: collegebesluit schuttecvaerkade

Hoi [redacted]

Hij is nog niet door. [redacted] moet iets meer aandacht besteden aan participatie.
Daarnaast waren er vragen vanuit een wethouder over groen, deze zijn inmiddels binnen.
Lijkt erop dat iemand vanuit groen wat heeft meegegeven aan de betreffende wethouder.
Is dat gebruikelijk in Zwolle dat dat zo gaat?
Ik ben gewend dat collega's de projectleider in zo'n geval ook informeren, vaak wel handig.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 10 februari 2021 15:46
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: collegebesluit schuttecvaerkade

Hoi [redacted]

Wat heeft het college besloten ten aanzien van de [redacted]?

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 12 februari 2021 08:29
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: collegebesluit schuttecvaerkade

Hoi [redacted]
Hij is nog niet door. [redacted] moet iets meer aandacht besteden aan participatie.
Daarnaast waren er vragen vanuit een wethouder over groen, deze zijn inmiddels binnen.
Lijkt erop dat iemand vanuit groen wat heeft meegegeven aan de betreffende wethouder.
Is dat gebruikelijk in Zwolle dat dat zo gaat?
Ik ben gewend dat collega's de projectleider in zo'n geval ook informeren, vaak wel handig.
[redacted] groet,

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 10 februari 2021 15:46
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: collegebesluit schuttecvaerkade
Hoi [redacted],
Wat heeft het college besloten ten aanzien van de [redacted]?

[redacted]
Planoloog

met vriendelijke groet

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 12 februari 2021 09:14
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: collegebesluit schuttecvaerkade

Hoi [redacted]
Dank voor de terugkoppeling. Gaat [redacted] nu nog een participatie ronde houden o.i.d.? Ze hebben veel mensen uit hun direct omgeving ook wel gesproken volgens mijn.
Waren het nieuwe vragen/inzichten vanuit groen? Zou normaal wel fijn zijn als dat via de projectleider gaat. Mee eens.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 12 februari 2021 8:29
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: collegebesluit schuttecvaerkade
Hoi [redacted]
Hij is nog niet door. [redacted] moet iets meer aandacht besteden aan participatie.
Daarnaast waren er vragen vanuit een wethouder over groen, deze zijn inmiddels binnen.
Lijkt erop dat iemand vanuit groen wat heeft meegegeven aan de betreffende wethouder.
Is dat gebruikelijk in Zwolle dat dat zo gaat?
Ik ben gewend dat collega's de projectleider in zo'n geval ook informeren, vaak wel handig.
Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 10 februari 2021 15:46
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: collegebesluit schuttecvaerkade
Hoi [redacted]
Wat heeft het college besloten ten aanzien van de [redacted]?

met vriendelijke groet
[redacted]
Planoloog
Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 12 februari 2021 09:18
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: collegebesluit schuttecvaerkade

Na voorstel is nu om een goede uitgebreide nieuwsbrief te maken en nog de gelegenheid te geven te bellen/mail/videobellen via zoom of teams zodat mensen wel coronaproof nog de kans krijgen om door te vragen over de plannen.
En die inzichten/vragen waren niet zo boeiend, dat we rekening moeten houden met vleermuizen, egels en dat we niet mogen kappen in het broedseizoen. Voor mij open deuren en vanzelfsprekendheden dat we daar rekening mee houden.
Jammer dat dat dan buiten het projectteam om bij de wethouder wordt neergelegd, erg benieuwd hoe dat proces precies is gelopen.
Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 12 februari 2021 9:14
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: collegebesluit schuttecvaerkade
Hoi [redacted]
Dank voor de terugkoppeling. Gaat [redacted] nu nog een participatie ronde houden o.i.d.? Ze hebben veel mensen uit hun direct omgeving ook wel gesproken volgens mijn.
Waren het nieuwe vragen/inzichten vanuit groen? Zou normaal wel fijn zijn als dat via de projectleider gaat. Mee eens.
Groet.
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 12 februari 2021 8:29
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: collegebesluit schuttecvaerkade
Hoi [redacted]
Hij is nog niet door. [redacted] moet iets meer aandacht besteden aan participatie.
Daarnaast waren er vragen vanuit een wethouder over groen, deze zijn inmiddels binnen.
Lijkt erop dat iemand vanuit groen wat heeft meegegeven aan de betreffende wethouder.
Is dat gebruikelijk in Zwolle dat dat zo gaat?
Ik ben gewend dat collega's de projectleider in zo'n geval ook informeren, vaak wel handig.
Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 10 februari 2021 15:46
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: collegebesluit schuttecvaerkade
Hoi [redacted]
Wat heeft het college besloten ten aanzien van de [redacted]?

met vriendelijke groet
[redacted]
Planoloog
Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 20 november 2019 15:39
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Aanmeldformulier PBT [redacted]

Hoi [redacted]

Hierbij een reactie op het aanmeldformulier.

- Er staat de planvorming bestuurlijk is goedgekeurd. Het college ziet kansen om het gebied te ontwikkelen. Het oorpspronkelijk ingediende plan van [redacted] bood onvoldoende ruimtelijke kwaliteit. Het college heeft ingestemd met een intentieovereenkomst tussen [redacted] en de gemeente. O.a. om een SOP te maken. Het nu ingediende concept-SOP heeft nog geen bestuurlijk draagvlak.
- Planning is om het SOP 2e kwartaal 2020 naar het college te brengen? Of al ontwerp bestemmingsplan. SOP gaat ook naar de raad.
- De inloopavond, georganiseer door [redacted], is op 26 november. Niet de 26ste.
- Meerwaarde:
    - Invulling Zwolse woningbouwopgave
    - Verbeteren beeldkwaliteit ten opzicht van huidige situatie
    - Herbestemming leegstaand vastgoed
    - Betere stedebouwkundige overgang tussen de singel en de daarachterliggende woonwijk.
- Willen we naast de vraag of het concep-SOP al compleet is ook weten hoe het PBT er inhoudelijk naar kijkt?

Tot zover,

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 18 november 2019 15:18
Aan: [redacted]
Onderwerp: Aanmeldformulier PBT [redacted]

Hoi [redacted]

Bijgaand het concept aanmeldformulier tbv [redacted]. Wil jij even meelezen?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted]12 april 2018 21:34
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Geweigerd: TEAM RUIMTE PLUS en [redacted]?

Hallo [redacted]
Het was weer een echt '[redacted]-gesprek'. Ze gaan het werk om een SOP te maken voor hun eigen perceel, gebruikmakend van onze fictieve stedebouwkundige studie en de beelden/ideeen die daar in staan. We verlengen de intentieovereenkomst met 3 maanden. Het is [redacted] nu duidelijk de fictieve studie, zoals die er nu ligt veel minder hard is dan het werkelijk is. Denk aan de geformuleerde bouwhoogtes, de exacte locatie van de groene scheg etc. Er zit wel een bedoeling achter die stedebouwkundige uitgangspunten. Het is aan hun om voor de [redacted] met een goed SOP te komen, passend binnen de bedoeling van de fictieve studie. Kortom: denkend met het witte vlak!
Al met al een positief gesprek. Ik ben heel benieuwd met wat voor plan ze gaan komen en of gemeente en [redacted] daarna met geven en nemen tot elkaar kunnen komen. Hopelijk kan [redacted] ons overtuigen met een mooi plan en heeft het goede argumenten om tot een invulling te komen.
Ik hoorde van [redacted] d[redacted] maandag positief was over jullie voorstel voor de Oosterenk! Goed werk!
Groet en goed weekend!,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 12 april 2018 16:39
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Geweigerd: TEAM RUIMTE PLUS en [redacted]?
Hoe ging het met [redacted]?

Fijn weekend
[redacted]

Verzonden met mijn Windows Phone

Van: [redacted]
Verzonden: 10-4-2018 12:21
Aan: [redacted]
Onderwerp: Geweigerd: TEAM RUIMTE PLUS

Ik kan donderdag helaas niet. Wat geswicht deze week met de opvang van de kinderen. Ik ben donderdag voor een keer aan de beurt.
Groet,
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden:
Aan:
CC:
Onderwerp: [redacted]rking bij [redacted]

Hallo [redacted]
Dat klopt. Er ligt nu een concept stedebouwkundige studie voor het gebied [redacted] en omgeving. Daar zitten nog een aantal onderzoeksvragen, die eerst beantwoord moeten worden, voordat je over kan gaan tot een verdere gebiedsontwikkeling. Eén van die vragen gaat over het aanmeren van de rederijboten.
Andere onderzoeksvragen hebben te maken met het feit dat de kade nu gebruikt wordt als openbaar (betaald) parkeerterrein, de aanwezigheid van 2 woonwagens en de tafeltennishal. Hoe ga je hier mee om.
De [redacted] staat als casus op de agenda van de regiekamer, voortkomend uit de presentatie van vastgoed over 1-op-1 gunnen of transparante marktselectie. Voordat je in het gebied [redacted] hier een keuze in maakt zullen ook eerst de onderzoeksvragen beantwoord moeten zijn. Dit staat ook in de memo die bij is gevoegd voor de agenda van de regiekamer van vandaag.
Ik heb nog in mijn planning staan dat ik met [redacted] nog eens nader in ga op het aanmeren van rederijschepen. O.a. locatiebezoek.
Hopelijk helder zo.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 13 maart 2018 11:16
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Fwd: HELP Regiekamer > Opmerking bij [redacted]
Hoi [redacted]
Zie mail van [redacted] voor de bespreking vanmiddag in de regiekamer. Dit is een serieus signaal dat Vastgoed ook al aangaf bij jouw eerste presentatie in de regiekamer.
Ik ben er vanmiddag niet bij aanwezig helaas.
Groet,
[redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPad

Begin doorgestuurd bericht:

> **Van:** "[redacted] <[redacted]
> **Datum:** 13 maart 2018 11:02:49 CET
> **Aan:** "[redacted] <[redacted].nl>, [redacted]>
> **Onderwerp: FW: HELP Regiekamer > Opmerking bij** [redacted]
>
> Hai,
> Ik weet niet goed wat jullie gaan bespreken rond de [redacted]. Voor de zekerheid:
> De [redacted] is nu de enige kade waar rederijen aan kunnen leggen. Vanuit het project is daar nu een horeca gelegenheid aan het water ingetekend. Dat zou betekenen dat de rederijen daar niet meer aan kunnen leggen. Mensen zouden vanuit de horeca of vanaf het terras immers iets meer kunnen zien. Dit stukje van de ontwikkeling kan alleen wanneer er wordt voorzien in een alternatieve aanlegplek voor rederijen. Die is er nu niet. Voor de Achmea kade zou veel geld nodig zijn om deze kade geschikt te maken.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 11 april 2018 14:27
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: het "front" van de ruimtelijke ontwikkelingen binnen Zwolle
Bijlagen: Factsheet 2 voor coalitieonderhandelingen omgevingsvisie def opm [redacted] 2x [redacted] en [redacted] na MTZ.docx

Hallo [redacted]

Bedankt voor je reactie. Eens met je constatering dat het zeker ook een politieke vraag is. Voor de verdere uitwerking van de omgevingsvisie ligt er een factsheet (zie bijlage). Ik heb mogelijk aanknopingspunten geel gearceerd.

Heb jij al met [redacted] gebeld?

Nb. Vandaag hebben we ([redacted] en ik) weer een gesprek me[redacted]r gehad. We hebben ze primair gevraagd of ze op basis van de concept ambtelijke verkenning [redacted] en omgeving voor hun eigen perceel een verkennende stedebouwkundige visie willen maken. Dit gaan ze de komende periode doen. Zij maken een eerste concept op, dat we vervolgens gaan bespreken.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 10 april 2018 19:43
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: het "front" van de ruimtelijke ontwikkelingen binnen Zwolle

Hoi,

[redacted] stelt een politieke vraag en probeert een plek te krijgen in het coalitie-akkoord.
Lijkt mij niet primair aan ons om hierop te antwoorden. [redacted] adviseren kan altijd.

Ligt er naast de Woonaanpak ook iets van een gebiedsontwikkelingsadvies vanuit RO? Bijv. In 1 van de factsheets?

Ik bel morgenochtend eerst wel even met [redacted]

Mvg,
[redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 10 apr. 2018 om 12:25 heeft [redacted] <[redacted]> het volgende geschreven:

> Allen,
>
> Zie onderstaande mail van [redacted] aan [redacted] Hoe kijken jullie hier tegen aan? Even de koppen bij elkaar steken?
>
> Groet,
> [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 10 april 2018 10:28
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: het "front" van de ruimtelijke ontwikkelingen binnen Zwolle

Hoi [redacted]

Zie mail / vraag [redacted]

Dank en groet,

<image001.jpg>

Bestuurssecretariaat [redacted]

[redacted]

gemeente Zwolle
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA, Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle
<image002.png> [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 10 april 2018 10:02
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: het "front" van de ruimtelijke ontwikkelingen binnen Zwolle

Bij [redacted] neerleggen. Hij kan wellicht een reactie voor [redacted] voorbereiden. Gr. [redacted]

[redacted]:
Verzonden: vrijdag 6 april 2018 12:18
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: het "front" van de ruimtelijke ontwikkelingen binnen Zwolle

[redacted]

Wat hier mee te doen?

<image001.jpg>

Bestuurssecretariaat [redacted]

[redacted]
Gemeente Zwolle
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA, Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle
<image002.png> [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 5 april 2018 14:09
Aan: [redacted]
Onderwerp: het "front" van de ruimtelijke ontwikkelingen binnen Zwolle

Geachte he[redacted]

Graag meld ik mij even aan het front van de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden binnen de gemeente Zwolle. Gezien de verkiezingsuitslag, één zetel minder, maar toch de grootste, wil ik je daar graag mee feliciteren.

Ik kan mij voorstellen dat je aandacht nu volop is gefocust op de coalitieonderhandelingen, echter wellicht is er ruimte voor dit bericht.

Vanuit de ambtelijke contacten die ik af en toe heb, waaruit ik voorzichtig put c.q. concludeer, heeft ons gesprek op 7 maart jl. over de [redacted] en eigenlijk een voorgestane aanpak voor Dieze-West (deelgebied Het Noorden) aan wederzijdse enthousiasme bijgedragen.

De besproken invalshoek was:

"Wat moet voor Dieze West (met name deelgebied Het Noorden) gebeuren om grootschalige herstructurering te voorkomen? En wat kan de (her)ontwikkeling aan de [redacted] daaraan bijdragen?"

De intentie van deze vragen geeft aan dat een collectief commitment, gericht op samenwerking met wellicht meerdere partijen leidt tot overstijging van belangen; hetgeen de wijk/buurt op langere termijn een meerwaarde oplevert. Feitelijk een concrete invulling van de zoektocht van consiliumleden naar verbeterede en andere samenwerking, onderling, en met de stad Zwolle.

Ik heb het consilium destijds mede opgericht, maar ben overigens geen lid en het ontbreekt mij dus aan de inhoudelijke kennis van het aangeboden document "de Zwolse Aanpak." Echter ik snap wel waar de prioriteiten gelegd zouden kunnen worden. Een onderdeel hiervan is het initieren van toegesneden gebiedsontwikkeling. Feitelijk zou langs de assen van sociaal demografische analyse, de ruimtelijk fysieke analyse, duurzaamheid/klimaat en het creëren van betrokkenheid van stakeholders in de wijken een proces opgang worden gebracht. Partijen kunnen gezamenlijk ambities formuleren en te zijner tijd prioriteren. Zo ook in en rondom het gebied van de [redacted].

Mijn vraag is, ambtelijk heerst er een demissionair vacuüm, en politiek zijn onderhandelingen gaande. Wellicht in navolging van het document "De Zwolse Aanpak" kunnen onze initiatieven m.b.t. verdere samenwerking plots een politiek thema zijn. *Met andere woorden: is er behoefte aan een nadere onderbouwing van onze visie, opdat het een voorbeeld initiatief kan zijn dat enerzijds samenwerking propageert en woningbouw in de binnenstad [redacted] langs de leidraad van leefbaarheid en veiligheid in de wijk?*

Volledigheidshalve bericht ik je nog even het vokgende; ik heb onlangs een kort gesprek gehad met [redacted]. Mijn inziens is hij nog niet zover in de gedachtegang dat hij zijn eigen belang kan/wil overstijgen, hetgeen ik (vooralsnog) respecteer èn t.z.t. hoop te kunnen beïnvloeden (indien nodig).

Ter afronding, wetende dat coalitieonderhandelingen hoge prioriteit hebben, wilde ik bovenstaande toch onder je aandacht brengen. Ik ben benieuwd naar je reactie.

Met vriendelijke groet,
PHI Vastgoed BV

[redacted]

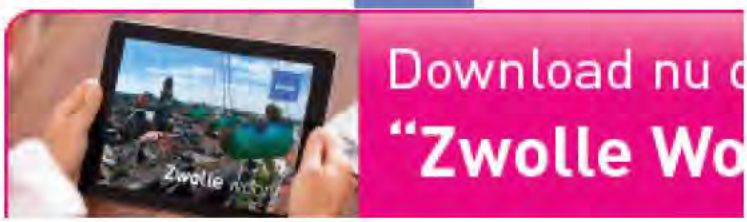
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 12 april 2018 10:47
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: het "front" van de ruimtelijke ontwikkelingen binnen Zwolle

Hoi [redacted]
Ik heb zijn voice mail ingesproken en wacht op zijn telefoontje. Ik mail of bel jou daarna.
Mooi dat [redacted] aan het werk gaat.
Groet, [redacted]
Programmamanager [redacted]

Gemeente Zwolle
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
T : [redacted]

met vriendelijke groet Zwolle



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 11 april 2018 14:27
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: het "front" van de ruimtelijke ontwikkelingen binnen Zwolle
Hallo [redacted]
Bedankt voor je reactie. Eens met je constatering dat het zeker ook een politieke vraag is. Voor de verdere uitwerking van de omgevingsvisie ligt er een factsheet (zie bijlage). Ik heb mogelijk aanknopingspunten geel gearceerd.
Heb jij al met [redacted] gebeld?
Nb. Vandaag hebben we ([redacted] en ik) weer een gesprek met [redacted] gehad. We hebben ze primair gevraagd of ze op basis van de concept ambtelijke verkenning [redacted] en omgeving voor hun eigen perceel een verkennende stedebouwkundige visie willen maken. Dit gaan ze de komende periode doen. Zij maken een eerste concept op, dat we vervolgens gaan bespreken.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 10 april 2018 19:43
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: het "front" van de ruimtelijke ontwikkelingen binnen Zwolle
Hoi,
[redacted] stelt een politieke vraag en probeert een plek te krijgen in het coalitie-akkoord.
Lijkt mij niet primair aan ons om hierop te antwoorden. [redacted] adviseren kan altijd.
Ligt er naast de Woonaanpak ook iets van een gebiedsontwikkelingsadvies vanuit RO? Bijv. In 1 van de factsheets?

Ik bel morgenochtend eerst wel even met [redacted]

Mvg,
[redacted]
Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 10 apr. 2018 om 12:25 heeft [redacted] > het volgende geschreven:

> Allen,
> Zie onderstaande mail van [redacted] aan [redacted] Hoe kijken jullie hier tegen aan? Even de koppen bij elkaar steken?
> Groet,
> [redacted]
>
> **Van:** [redacted]
> **Verzonden:** dinsdag 10 april 2018 10:28
> **Aan:** [redacted]
> **Onderwerp:** FW: het "front" van de ruimtelijke ontwikkelingen binnen Zwolle
> Hoi [redacted]
> Zie mail / vraag [redacted]
> Dank en groet,
> <image001.jpg>
> [redacted]
> gemeente Zwolle
> Postadres: Postbus 10007, 8000 GA, Zwolle
> Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle
> <image002.png> [redacted]
>
> **Van:** [redacted]
> **Verzonden:** dinsdag 10 april 2018 10:02
> **Aan:** [redacted]
> **Onderwerp:** RE: het "front" van de ruimtelijke ontwikkelingen binnen Zwolle
> Bij [redacted] neerleggen. Hij kan wellicht een reactie voor [redacted] voorbereiden. Gr. [redacted]
>
> [redacted]: [redacted]
> **Verzonden:** vrijdag 6 april 2018 12:18
> **Aan:** [redacted]
> **CC:** [redacted]
> **Onderwerp:** FW: het "front" van de ruimtelijke ontwikkelingen binnen Zwolle
> [redacted]
> Wat hier mee te doen?
> <image001.jpg>
> Bestuurssecretariaat [redacted]
> Gemeente Zwolle
> Postadres: Postbus 10007, 8000 GA, Zwolle
> Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle
> <image002.png> [redacted]
> *Niet printen spaart het milieu.*
> *De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.*
> **Van:** [redacted]
> **Verzonden:** donderdag 5 april 2018 14:09
> **Aan:** [redacted]
> **Onderwerp:** het "front" van de ruimtelijke ontwikkelingen binnen Zwolle
> Geachte he[redacted] beste [redacted]
> Graag meld ik mij even aan het front van de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden binnen de gemeente Zwolle. Gezien de verkiezingsuitslag, één zetel minder, maar toch de grootste, wil ik je daar graag mee feliciteren.
> Ik kan mij voorstellen dat je aandacht nu volop is gefocust op de coalitieonderhandelingen, echter wellicht is er ruimte voor dit bericht.

Vanuit de ambtelijke contacten die ik af en toe heb, waaruit ik voorzichtig put c.q. concludeer, heeft ons gesprek op 7 maart jl. over de [redacted] en eigenlijk een voorgestane aanpak voor Dieze-West (deelgebied Het Noorden) aan wederzijdse enthousiasme bijgedragen.
De besproken invalshoek was:
"Wat moet voor Dieze West (met name deelgebied Het Noorden) gebeuren om grootschalige herstructurering te voorkomen? En wat kan de (her)ontwikkeling aan de [redacted] daaraan bijdragen?"
De intentie van deze vragen geeft aan dat een collectief commitment, gericht op samenwerking met wellicht meerdere partijen leidt tot overstijging van belangen; hetgeen de wijk/buurt op langere termijn een meerwaarde oplevert. Feitelijk een concrete invulling van de zoektocht van consiliumleden naar verbeterede en andere samenwerking, onderling, en met de stad Zwolle.
Ik heb het consilium destijds mede opgericht, maar ben overigens geen lid en het ontbreekt mij dus aan de inhoudelijke kennis van het aangeboden document "de Zwolse Aanpak." Echter ik snap wel waar de prioriteiten gelegd zouden kunnen worden. Een onderdeel hiervan is het initieren van toegesneden gebiedsontwikkeling. Feitelijk zou langs de assen van sociaal demografische analyse, de ruimtelijk fysieke analyse, duurzaamheid/klimaat en het creëren van betrokkenheid van stakeholders in de wijken een proces opgang worden gebracht. Partijen kunnen gezamenlijk ambities formuleren en te zijner tijd prioriteren. Zo ook in en rondom het gebied van de [redacted].
Mijn vraag is, ambtelijk heerst er een demissionair vacuüm, en politiek zijn onderhandelingen gaande. Wellicht in navolging van het document "De Zwolse Aanpak" kunnen onze initiatieven m.b.t. verdere samenwerking plots een politiek thema zijn. *Met andere woorden: is er behoefte aan een nadere onderbouwing van onze visie, opdat het een voorbeeld initiatief kan zijn dat enerzijds samenwerking propageert en woningbouw in de binnenstad [redacted] langs de leidraad van leefbaarheid en veiligheid in de wijk*?
Volledigheidshalve bericht ik je nog even het vokgende; ik heb onlangs een kort gesprek gehad met [redacted]. Mijn inziens is hij nog niet zover in de gedachtegang dat hij zijn eigen belang kan/wil overstijgen, hetgeen ik (vooralsnog) respecteer èn t.z.t. hoop te kunnen beïnvloeden (indien nodig).
Ter afronding, wetende dat coalitieonderhandelingen hoge prioriteit hebben, wilde ik bovenstaande toch onder je aandacht brengen. Ik ben benieuwd naar je reactie.
Met vriendelijke groet,
PHI Vastgoed BV
[redacted]

Onderwerp: RE: het "front" van de ruimtelijke ontwikkelingen binnen Zwolle

Hoi,
Reageert [redacted] naar [redacted]?
Of doen wij dat. Voordat er wat tussen wal en schip valt. De mailwisseling volgende ga ik ervan uit dat [redacted] naar hem reageert.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 13 april 2018 14:56
Aan: [redacted]; [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: het "front" van de ruimtelijke ontwikkelingen binnen Zwolle

Dag [redacted]
Wij hebben hier intern even over overlegd.
Het is primair een politieke vraag, waarbij het uiteraard aan jou is of je dit in wilt brengen.
Wij adviseren vooral in te zetten om nieuwe en organische manieren van gebiedsontwikkelingen, waarbij we zo integraal mogelijk een opgave definiëren en de omgeving betrekken. Dat krijgt ook een plek in deel II van de omgevingsvisie, waarbij de opgaven uit deel I worden vertaald naar doelstellingen en verbonden worden met de gebieden.
Het is wat ons betreft te vroeg om er bij deze locatie al vanuit te gaan dat er een verborgen herstructureringsopgave is en om te concluderen dat hun aanpak succesvol is. Dat gaan we wel navragen bij onze contacten in Deventer. Daar is het interessant genoeg voor.
Groet,

[redacted]

Gemeente Zwolle
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
T : [redacted]
[redacted]

met vriendelijke groet Zwolle



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

> *Niet printen spaart het milieu.*
> *De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.*
> **Van:** [redacted]
> **Verzonden:** donderdag 5 april 2018 14:09
> **Aan:** [redacted]
> **Onderwerp:** het "front" van de ruimtelijke ontwikkelingen binnen Zwolle
> Geachte he[redacted]

Graag meld ik mij even aan het front van de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden binnen de gemeente Zwolle. Gezien de verkiezingsuitslag, één zetel minder, maar toch de grootste, wil ik je daar graag mee feliciteren.
Ik kan mij voorstellen dat je aandacht nu volop is gefocust op de coalitieonderhandelingen, echter wellicht is er ruimte voor dit bericht.
Vanuit de ambtelijke contacten die ik af en toe heb, waaruit ik voorzichtig put c.q. concludeer, heeft ons gesprek op 7 maart jl. over de [redacted] en eigenlijk een voorgestane aanpak voor Dieze-West (deelgebied Het Noorden) aan wederzijdse enthousiasme bijgedragen.
De besproken invalshoek was:
"Wat moet voor Dieze West (met name deelgebied Het Noorden) gebeuren om grootschalige herstructurering te voorkomen? En wat kan de (her)ontwikkeling aan de [redacted] daaraan bijdragen?"
De intentie van deze vragen geeft aan dat een collectief commitment, gericht op samenwerking met wellicht meerdere partijen leidt tot overstijging van belangen; hetgeen de wijk/buurt op langere termijn een meerwaarde oplevert. Feitelijk een concrete invulling van de zoektocht van consiliumleden naar verbeterede en andere samenwerking, onderling, en met de stad Zwolle.
Ik heb het consilium destijds mede opgericht, maar ben overigens geen lid en het ontbreekt mij dus aan de inhoudelijke kennis van het aangeboden document "de Zwolse Aanpak." Echter ik snap wel waar de prioriteiten gelegd zouden kunnen worden. Een onderdeel hiervan is het initieren van toegesneden gebiedsontwikkeling. Feitelijk zou langs de assen van sociaal demografische analyse, de ruimtelijk fysieke analyse, duurzaamheid/klimaat en het creëren van betrokkenheid van stakeholders in de wijken een proces opgang worden gebracht. Partijen kunnen gezamenlijk ambities formuleren en te zijner tijd prioriteren. Zo ook in en rondom het gebied van de [redacted].
Mijn vraag is, ambtelijk heerst er een demissionair vacuüm, en politiek zijn onderhandelingen gaande. Wellicht in navolging van het document "De Zwolse Aanpak" kunnen onze initiatieven m.b.t. verdere samenwerking plots een politiek thema zijn. *Met andere woorden: is er behoefte aan een nadere onderbouwing van onze visie, opdat het een voorbeeld initiatief kan zijn dat enerzijds samenwerking propageert en woningbouw in de binnenstad [redacted] langs de leidraad van leefbaarheid en veiligheid in de wijk*?
Volledigheidshalve bericht ik je nog even het vokgende; ik heb onlangs een kort gesprek gehad met [redacted]. Mijn inziens is hij nog niet zover in de gedachtegang dat hij zijn eigen belang kan/wil overstijgen, hetgeen ik (vooralsnog) respecteer èn t.z.t. hoop te kunnen beïnvloeden (indien nodig).
Ter afronding, wetende dat coalitieonderhandelingen hoge prioriteit hebben, wilde ik bovenstaande toch onder je aandacht brengen. Ik ben benieuwd naar je reactie.
Met vriendelijke groet,
PHI Vastgoed BV
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 17 april 2018 10:13
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: het "front" van de ruimtelijke ontwikkelingen binnen Zwolle

Ik ook☺
[redacted]
Programmamanager [redacted]

Gemeente Zwolle
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
T : [redacted]
[redacted]

met vriendelijke groet Zwolle



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 17 april 2018 9:31
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: het "front" van de ruimtelijke ontwikkelingen binnen Zwolle
Hoi,
Reageert [redacted] naar [redacted]?
Of doen wij dat. Voordat er wat tussen wal en schip valt. De mailwisseling volgende ga ik ervan uit dat [redacted] naar hem reageert.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 13 april 201[redacted]
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: het "front" van de ruimtelijke ontwikkelingen binnen Zwolle
Dag [redacted]
Wij hebben hier intern even over overlegd.
Het is primair een politieke vraag, waarbij het uiteraard aan jou is of je dit in wilt brengen.
Wij adviseren vooral in te zetten om nieuwe en organische manieren van gebiedsontwikkelingen, waarbij we zo integraal mogelijk een opgave definiëren en de omgeving betrekken. Dat krijgt ook een plek in deel II van de omgevingsvisie, waarbij de opgaven uit deel I worden vertaald naar doelstellingen en verbonden worden met de gebieden.
Het is wat ons betreft te vroeg om er bij deze locatie al vanuit te gaan dat er een verborgen herstructureringsopgave is en om te concluderen dat hun aanpak succesvol is. Dat gaan we wel navragen bij onze contacten in Deventer. Daar is het interessant genoeg voor.
Groet,
[redacted]
Programmamanager [redacted]

Gemeente Zwolle
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
T : [redacted]
[redacted]

met vriendelijke groet Zwolle



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Niet printen spaart het milieu.
De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 5 april 2018 14:09
Aan: [redacted]
Onderwerp: het "front" van de ruimtelijke ontwikkelingen binnen Zwolle

Geachte he[redacted]
Graag meld ik mij even aan het front van de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden binnen de gemeente Zwolle. Gezien de verkiezingsuitslag, één zetel minder, maar toch de grootste, wil ik je daar graag mee feliciteren.
Ik kan mij voorstellen dat je aandacht nu volop is gefocust op de coalitieonderhandelingen, echter wellicht is er ruimte voor dit bericht.
Vanuit de ambtelijke contacten die ik af en toe heb, waaruit ik voorzichtig put c.q. concludeer, heeft ons gesprek op 7 maart jl. over de [redacted] en eigenlijk een voorgestane aanpak voor Dieze-West (deelgebied Het Noorden) aan wederzijdse enthousiasme bijgedragen.
De besproken invalshoek was:
"Wat moet voor Dieze West (met name deelgebied Het Noorden) gebeuren om grootschalige herstructurering te voorkomen? En wat kan de (her)ontwikkeling aan de [redacted] daaraan bijdragen?"
De intentie van deze vragen geeft aan dat een collectief commitment, gericht op samenwerking met wellicht meerdere partijen leidt tot overstijging van belangen; hetgeen de wijk/buurt op langere termijn een meerwaarde oplevert. Feitelijk een concrete invulling van de zoektocht van consiliumleden naar verbeterede en andere samenwerking, onderling, en met de stad Zwolle.
Ik heb het consilium destijds mede opgericht, maar ben overigens geen lid en het ontbreekt mij dus aan de inhoudelijke kennis van het aangeboden document "de Zwolse Aanpak." Echter ik snap wel waar de prioriteiten gelegd zouden kunnen worden. Een onderdeel hiervan is het initieren van toegesneden gebiedsontwikkeling. Feitelijk zou langs de assen van sociaal demografische analyse, de ruimtelijk fysieke analyse, duurzaamheid/klimaat en het creëren van betrokkenheid van stakeholders in de wijken een proces opgang worden gebracht. Partijen kunnen gezamenlijk ambities formuleren en te zijner tijd prioriteren. Zo ook in en rondom het gebied van de [redacted].
Mijn vraag is, ambtelijk heerst er een demissionair vacuüm, en politiek zijn onderhandelingen gaande. Wellicht in navolging van het document "De Zwolse Aanpak" kunnen onze initiatieven m.b.t. verdere samenwerking plots een politiek thema zijn. *Met andere woorden: is er behoefte aan een nadere onderbouwing van onze visie, opdat het een voorbeeld initiatief kan zijn dat enerzijds samenwerking propageert en woningbouw in de binnenstad[redacted] langs de leidraad van leefbaarheid en veiligheid in de wijk*?
Volledigheidshalve bericht ik je nog even het vokgende; ik heb onlangs een kort gesprek gehad met [redacted]. Mijn inziens is hij nog niet zover in de gedachtegang dat hij zijn eigen belang kan/wil overstijgen, hetgeen ik (vooralsnog) respecteer èn t.z.t. hoop te kunnen beïnvloeden (indien nodig).
Ter afronding, wetende dat coalitieonderhandelingen hoge prioriteit hebben, wilde ik bovenstaande toch onder je aandacht brengen. Ik ben benieuwd naar je reactie.
Met vriendelijke groet,
PHI Vastgoed BV
[redacted]

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 10 april 2018 19:43
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: het "front" van de ruimtelijke ontwikkelingen binnen Zwolle

Hoi,

[redacted] stelt een politieke vraag en probeert een plek te krijgen in het coalitie-akkoord.
Lijkt mij niet primair aan ons om hierop te antwoorden. [redacted] adviseren kan altijd.

Ligt er naast de Woonaanpak ook iets van een gebiedsontwikkelingsadvies vanuit RO? Bijv. In 1 van de factsheets?

Ik bel morgenochtend eerst wel even met [redacted]

Mvg,
[redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 10 apr. 2018 om 12:25 heeft [redacted] <[redacted]> het volgende geschreven:

> Allen,
> Zie onderstaande mail van [redacted] aan [redacted] Hoe kijken jullie hier tegen aan? Even de koppen bij elkaar steken?
> Groet,
> [redacted]
>
> **Van:** [redacted]
> **Verzonden:** dinsdag 10 april 2018 10:28
> **Aan:** [redacted]
> **Onderwerp:** FW: het "front" van de ruimtelijke ontwikkelingen binnen Zwolle
> Hoi [redacted]
> Zie mail / vraag [redacted]
> Dank en groet,
> <image001.jpg>
> Bestuurssecretariaat [redacted]
> gemeente Zwolle
> Postadres: Postbus 10007, 8000 GA, Zwolle
> Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle
> <image002.png> [redacted]
>
> **Van:** [redacted]
> **Verzonden:** dinsdag 10 april 2018 10:02
> **Aan:** [redacted]
> **Onderwerp:** RE: het "front" van de ruimtelijke ontwikkelingen binnen Zwolle
> Bij [redacted] neerleggen. Hij kan wellicht een reactie voor [redacted] voorbereiden. Gr. [redacted]
>
> **Van:** [redacted]
> **Verzonden:** vrijdag 6 april 2018 12:18
> **Aan:** [redacted]
> **CC:** [redacted]
> **Onderwerp:** FW: het "front" van de ruimtelijke ontwikkelingen binnen Zwolle
> [redacted]
> Wat hier mee te doen?

<image001.jpg>
Bestuurssecretariaat [redacted]
[redacted]
Gemeente Zwolle
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA, Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle
<image002.png> [redacted]
[redacted]
Niet printen spaart het milieu.
De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.
Van: [redacted] [mailto:[redacted]]
Verzonden: donderdag 5 april 2018 14:09
Aan: [redacted]
Onderwerp: het "front" van de ruimtelijke ontwikkelingen binnen Zwolle
Geachte [redacted] beste [redacted]
Graag meld ik mij even aan het front van de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden binnen de gemeente Zwolle. Gezien de verkiezingsuitslag, één zetel minder, maar toch de grootste, wil ik je daar graag mee feliciteren.
Ik kan mij voorstellen dat je aandacht nu volop is gefocust op de coalitieonderhandelingen, echter wellicht is er ruimte voor dit bericht.
Vanuit de ambtelijke contacten die ik af en toe heb, waaruit ik voorzichtig put c.q. concludeer, heeft ons gesprek op 7 maart jl. over de [redacted] en eigenlijk een voorgestane aanpak voor Dieze-West (deelgebied Het Noorden) aan wederzijdse enthousiasme bijgedragen.
De besproken invalshoek was:
"Wat moet voor Dieze West (met name deelgebied Het Noorden) gebeuren om grootschalige herstructurering te voorkomen? En wat kan de (her)ontwikkeling aan de [redacted] daaraan bijdragen?"
De intentie van deze vragen geeft aan dat een collectief commitment, gericht op samenwerking met wellicht meerdere partijen leidt tot overstijging van belangen; hetgeen de wijk/buurt op langere termijn een meerwaarde oplevert. Feitelijk een concrete invulling van de zoektocht van consiliumleden naar verbeterede en andere samenwerking, onderling, en met de stad Zwolle.
Ik heb het consilium destijds mede opgericht, maar ben overigens geen lid en het ontbreekt mij dus aan de inhoudelijke kennis van het aangeboden document "de Zwolse Aanpak." Echter ik snap wel waar de prioriteiten gelegd zouden kunnen worden. Een onderdeel hiervan is het initieren van toegesneden gebiedsontwikkeling. Feitelijk zou langs de assen van sociaal demografische analyse, de ruimtelijk fysieke analyse, duurzaamheid/klimaat en het creëren van betrokkenheid van stakeholders in de wijken een proces opgang worden gebracht. Partijen kunnen gezamenlijk ambities formuleren en te zijner tijd prioriteren. Zo ook in en rondom het gebied van de [redacted].
Mijn vraag is, ambtelijk heerst er een demissionair vacuüm, en politiek zijn onderhandelingen gaande. Wellicht in navolging van het document "De Zwolse Aanpak" kunnen onze initiatieven m.b.t. verdere samenwerking plots een politiek thema zijn. *Met andere woorden: is er behoefte aan een nadere onderbouwing van onze visie, opdat het een voorbeeld initiatief kan zijn dat enerzijds samenwerking propageert en woningbouw in de binnenstad [redacted] langs de leidraad van leefbaarheid en veiligheid in de wijk*?
Volledigheidshalve bericht ik je nog even het vokgende; ik heb onlangs een kort gesprek gehad met [redacted]. Mijn inziens is hij nog niet zover in de gedachtegang dat hij zijn eigen belang kan/wil overstijgen, hetgeen ik (vooralsnog) respecteer èn t.z.t. hoop te kunnen beïnvloeden (indien nodig).
Ter afronding, wetende dat coalitieonderhandelingen hoge prioriteit hebben, wilde ik bovenstaande toch onder je aandacht brengen. Ik ben benieuwd naar je reactie.
Met vriendelijke groet,
PHI Vastgoed BV
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 25 oktober 2019 10:40
Aan: [redacted]
CC: [redacted]

Onderwerp: RE: Datum info avond

Dag [redacted]

[redacted] gestelde tijdstippen ook.

[redacted] Zwolle

[redacted] GA Zwolle

[redacted]

[redacted] 2019 10:38
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Datum info avond

Dag [redacted]

Ik zou nog even laten weten of we de infoavond met de buurt inzake [redacted] op 12 of 26 november zouden doen. Dit wordt 26 november. Welk tijdstip zullen we hiervoor aanhoeden? Van 19:00 uur tot 20:30 uur ofzo?
Wij stellen een uitnodigingsbrief op en sturen deze nog even naar jullie op ter controle.
Zetten jullie deze datum ook in de agenda's van degene die hierbij dienen te zijn.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de

tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van:
Verzonden:
Aan:
CC:
Onderwerp:
Bijlagen:

Dag [redacted]
In de bijlage de brief die op 18 april jl. per post is verzonden. Begrijp ook niet helemaal waarom deze niet is aangekomen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Externe [redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ [redacted]

Van: [redacted] [mailto[redacted]
Verzonden: dinsdag 15 mei 2018 16:17
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: dossier overgedragen
Geachte [redacted] beste [redacted]
Wanneer en aan wie is de brief verstuurd. Wij hebben nog geen brief mogen ontvangen die inhoudelijk ingaat op het Memorandum van [redacted].
Kan je een kopie van de brief aan ons mailen. Alvast bedankt daarvoor.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
vastgoed bv
Zwolle
M [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

WIJ ZIJN AANWEZIG OP
PROVADA
THE REAL ESTATE MEETING POINT
5|6|7 JUNI 2018
RAI AMSTERDAM
HAL 10, STAND 13

Van: [redacted] [mailto[redacted]
Verzonden: dinsdag 15 mei 2018 15:14
Aan: [redacted]; [redacted] <[redacted]
Onderwerp: dossier overgedragen

Goedemiddag,
Vanwege drukke werkzaamheden heb ik het dossier S[redacted]vergedragen. Waarschijnlijk zal [redacted] dit ook nog melden. Ik heb nog wel even navraag gedaan en er is reeds een antwoord op de brief verstuurd.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
jurist vastgoed en grondzaken

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 mei 2018 16:17
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: dossier overgedragen

Geachte heer [redacted]

Wanneer en aan wie is de brief verstuurd. Wij hebben nog geen brief mogen ontvangen die inhoudelijk ingaat op het Memorandum van [redacted].

Kan je een kopie van de brief aan ons mailen. Alvast bedankt daarvoor.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted] vastgoed bv
[redacted] Zwolle
M [redacted]
[redacted]
I www.slokkervastgoed.com



Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: dinsdag 15 mei 2018 15:14
Aan: [redacted]
Onderwerp: dossier overgedragen

Goedemiddag,

Vanwege drukke werkzaamheden heb ik het dossier S[redacted]vergedragen. Waarschijnlijk zal [redacted] dit ook nog melden. Ik heb nog wel even navraag gedaan en er is reeds een antwoord op de brief verstuurd.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
jurist vastgoed en grondzaken

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 5 november 2020 10:42
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Financiën RO

Hallo allen,

Hierbij het overzicht inzake Ruimtelijke plannen/Initiatieven.

Budget 56203003-Initiat...

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Adviseur Financiën

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, Zwolle
[redacted]
Tel: [redacted]

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: [redacted]
Verzonden: maandag 7 september 2020 14:11
Aan: [redacted]
Onderwerp: Financiën RO
Tijd: donderdag 5 november 2020 11:00-11:45 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna.
Locatie: Teams

8-10 CL [redacted] uitgenodigd op verzoek van [redacted]

2-10 NS 15 oktober kan niet doorgaan i.v.m. de agenda van [redacted] Er was voor jullie allen niet eerder een geschikt moment te vinden.

7-9 CL Nieuw overleg gepland i.v.m. niet doorgaan op 3-9. Helaas geen eerder moment mogelijk

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 27 augustus 2018 20:31
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Gaarne jouw opmerkingen

Hoi [redacted]

wat mij betreft een goede mail. Enkele opmerkingen/suggestie:
- Nog toevoegen dat [redacted] graag zag dat wij onze gronden in het plangebied aan hun zouden gunnen. Daar hebben we per brief op geantwoord. Gunning van gronden in welke vorm dan ook is nu niet aan de orde.
- [redacted] is toch van PHI vastgoed en niet RMVvastgoed?
- De gewenste samenwerking komt ook voort uit het gedachtengoed van het concillium...
- Nog toevoegen dat wanneer een stedebouwkundig ontwikkelplan gereed is, die aan de gemeenteraad wordt voorgelegd als basis voor een te wijzigen bestemmingsplan.

Jij sluit morgen nog even kort met [redacted]

Groet,
[redacted]

Verzonden door BlueMail
Op 27 aug. 2018, om 13:59, "[redacted] <[redacted] schreef:

> Dag [redacted]
> Wij hebben begrepen dat er donderdag as een telefonisch overleg tussen jou en [redacted] plaatsvindt met betrekking tot de [redacted]. Het lijkt ons derhalve goed om hierbij de stand van zaken te omschrijven.
> [redacted] Vastgoed is eigenaar van het pand aan de [redacted] Zij hebben de intentie om hier een nieuwe ontwikkeling te realiseren in de vorm van woningbouw, eventueel aangevuld met commerciële ruimtes op de begane grond. Tot voor kort waren de plannen daartoe niet in overeenstemming tot de door de gemeente gewenste kwaliteit voor deze locatie. Daaropvolgend heeft [redacted] drie nieuwe schetsontwerpen, gemaakt door drie verschillende stedenbouwkundige bureaus, neergelegd waarbij twee schetsontwerpen voldoen aan de vereiste kwaliteit. Het is de bedoeling dat in september een keuze wordt gemaakt tussen de beide ontwerpen. Bij de schetsontwerpen is ook rekening gehouden met mogelijke toekomstige ontwikkelingen in de directe omgeving, te weten; de beide kadeterreinen (thans in gebruik als parkeerterreinen) en de naastgelegen locatie (huidig hotel, tafeltennishal en woonwagenlocatie). Aan [redacted] zijn geen toezeggingen gedaan dat zij in de toekomst deze locaties ook mogen ontwikkelen. Enerzijds omdat het één op één gunnen aan een marktpartij in deze nog de nodige bezwaren kent en anderzijds (veel belangrijker momenteel) er nog geen alternatieven zijn voor de gebruiksfuncties op deze locaties.
> In de tussentijd hebben Rmvvastgoed ([redacted] Nijhuis Bouw en deltaWonen gezamenlijk een visie gemaakt van dit gebied. Deze visie is zowel bestuurlijk als ambtelijk besproken. Van deze drie partijen heeft alleen deltaWonen een (relatief kleine) positie in het gebied, namelijk de woonwagenlocatie.
> Omdat zowel [redacted] als de samenwerkende partijen een visie hebben neergelegd die verder gaat dan hun eigen locatie hebben wij bij beiden aangegeven om in gesprek met elkaar te gaan. Wij hebben van één van de partijen begrepen dat dit gesprek recentelijk heeft plaatsgevonden maar niet het gewenste resultaat heeft opgeleverd.
> Momenteel richten wij ons op de volgende uitgangspunten;
> - Het begeleiden en toetsen van het initiatief [redacted] met betrekking tot [redacted]
> - Het [redacted] van samenwerking tussen partijen alvorens er überhaupt wordt gesproken over één op één gunning met welke partij dan ook.
>
> Vertrouwende je hiermede voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht je nog vragen hebben dan hoor ik dat gaarne.

[redacted]
Externe [redacted]



GA Zwolle

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 12 april 2018 07:51
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Getekende versie intentieovereenkomst met [redacted]
Bijlagen: 171130 ondertekende intentieovereenkomst.pdf

Hoi,
Hierbij.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
jurist vastgoed en grondzaken

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 11 april 2018 13:41
Aan: [redacted]
Onderwerp: Getekende versie intentieovereenkomst met [redacted]
Hoi [redacted]
Heb jij toevalling de getekende versie van de intentieovereenkomst met [redacted]? Of zit die in het archief? Of heb je voor mij de intentieovereenkomst die uiteindelijk is ondertekend.
Ik heb wel een aantal versies, maar weet niet of ik de juiste heb.

met vriendelijke groet [redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 19 april 2018 14:44
Aan: Secretariaat ZWRE
Onderwerp: RE: Hoe verder gebiedsontwikkeling [redacted]

Ja dat is goed

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 19 april 2018 14:43
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Hoe verder gebiedsontwikkeling [redacted]
Hi [redacted]
Ik zou de afspraak in kunnen plannen op 26 april van [redacted]
Kun jij dan een half uurtje later aanschuiven bij Team [redacted] t in eind juni…
Groet
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 19 april 2018 14:08
Aan: [redacted]; [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Hoe verder gebiedsontwikkeling [redacted]
Allen,
We hebben de afgelopen weer stappen gezet mbt de locatieontwikkeling [redacted]. [redacted] gaat nu echt werken aan een stedebouwkundig ontwikkelplan voor hun perceel. Verder is een concept verkenning gereed voor de [redacted] en omgeving. Die verkenning laat zien dat het gebied kansrijk is om verder te ontwikkelen. Echter, er liggen nog wel een aantal onderzoeksvragen, zoals jullie wel bekend.
Vraag is nu hoe actief we doorgaan met de gebiedsontwikkeling. Zeker op het moment als er voor het perceel van [redacted] een haalbaal plan komt dat ter besluitvorming aangeboden moet worden. Welke bestuurlijke status gaan we de verkenning geven, welke verwachtingen creëren we daarmee, hoe gaan we de onderzoeksvragen beantwoorden, hoe pas dit in de programma binnenstad etc?
[redacted] willen jullie een afspraak inplannen met de personen die in deze mail staan genoemd. Tijd 1 uur.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog
Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 19 april 2018 18:47
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Hoe verder gebiedsontwikkeling [redacted]

Hoi [redacted]

Stuur je me svp ook nog even de berekeningen?
Dank alvast.

Groet,
[redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPad

Op 19 apr. 2018 om 14:08 heeft [redacted] < [redacted] > het volgende geschreven:

> Allen,
> We hebben de afgelopen weer stappen gezet mbt de locatieontwikkeling [redacted]. [redacted] gaat nu echt werken aan een stedebouwkundig ontwikkelplan voor hun perceel. Verder is een concept verkenning gereed voor de [redacted] en omgeving. Die verkenning laat zien dat het gebied kansrijk is om verder te ontwikkelen. Echter, er liggen nog wel een aantal onderzoeksvragen, zoals jullie wel bekend.
> Vraag is nu hoe actief we doorgaan met de gebiedsontwikkeling. Zeker op het moment als er voor het perceel [redacted] een haalbaal plan komt dat ter besluitvorming aangeboden moet worden. Welke bestuurlijke status gaan we de verkenning geven, welke verwachtingen creëren we daarmee, hoe gaan we de onderzoeksvragen beantwoorden, hoe pas dit in de programma binnenstad etc?
> [redacted]: willen jullie een afspraak inplannen met de personen die in deze mail staan genoemd. Tijd 1 uur.
> <image001.jpg>
>
> [redacted]
> Planoloog
>
> Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
> Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
> Bezoekadres: [redacted]
> <image002.jpg> : [redacted]
> @ : [redacted]
>
> *Niet printen spaart het milieu.*
>
> De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 19 april 2018 14:43
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Hoe verder gebiedsontwikkeling [redacted]

Hi [redacted]
Ik zou de afspraak in kunnen plannen op 26 april van 10.30 – 11.30 uur.
Kun jij dan een half uurtje later aanschuiven bij Team Ruimte Plus? Anders kom ik uit in eind juni…
Groet
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 19 april 2018 14:08
Aan: [redacted]; [redacted], [redacted] [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Hoe verder gebiedsontwikkeling [redacted]

Allen,
We hebben de afgelopen weer stappen gezet mbt de locatieontwikkeling [redacted]. [redacted] gaat nu echt werken aan een stedebouwkundig ontwikkelplan voor hun perceel. Verder is een concept verkenning gereed voor de [redacted] en omgeving. Die verkenning laat zien dat het gebied kansrijk is om verder te ontwikkelen. Echter, er liggen nog wel een aantal onderzoeksvragen, zoals jullie wel bekend.
Vraag is nu hoe actief we doorgaan met de gebiedsontwikkeling. Zeker op het moment als er voor het perceel van [redacted] een haalbaal plan komt dat ter besluitvorming aangeboden moet worden. Welke bestuurlijke status gaan we de verkenning geven, welke verwachtingen creëren we daarmee, hoe gaan we de onderzoeksvragen beantwoorden, hoe pas dit in de programma binnenstad etc?
[redacted] willen jullie een afspraak inplannen met de personen die in deze mail staan genoemd. Tijd 1 uur.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: oktober 2022 10:08
Aan:
Onderwerp: F gesprek bewoner [redacted]

Hoi [redacted]

Ik heb even gesproken maar ze kan helaas niet woensdagmiddag. Sorry…
Is het mogelijk om jou andere afspraak te verzetten? Sorry dat dit voor zoveel ongemak zorgt in de agenda.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 12 oktober 2022 08:30
Aan: [redacted]
Onderwerp: Voorlopig: DEFINITIEF gesprek bewoner [redacted]
Tijd: woensdag 26 oktober 2022 09:00-10:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
Locatie: Stadskantoor - Vergaderruimte sk354

Hoi [redacted]

Dit moment op woensdag is voor mij lastig.

Zou het 's middags kunnen? Zo nee, dan ga ik kijken of een al gepland afspraak om 9 uur verzet kan worden.

Groet,
[redacted]

[redacted]

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: woensdag 28 maart 2018 9:41
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Memo stedenbouwkundige verkenning [redacted]

Hallo [redacted]

11 april om 09:00 uur doen?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]
Vastgoed bv
[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] [mailto[redacted]nl]
Verzonden: dinsdag 27 maart 2018 17:00
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Memo stedenbouwkundige verkenning [redacted]

Hallo [redacted]

Bedankt voor de memo.

11 april staat voor ons nog helemaal open. Schikt een moment op die dag?

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: dinsdag 27 maart 2018 13:49
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Memo stedenbouwkundige verkenning [redacted]

[redacted]

Hierbij onze (eerste) aanzet/reactie op de concept stedenbouwkundige verkenning[redacted] die er nog ligt.

Zoals in mijn vorige mail aangegeven, graag van jou kant een paar datavoorstellen voor vervolgoverleg.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed bv
[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]
[redacted] www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] [m
Verzonden: maandag
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: voice

Hoi [redacted]

nog niet afgeluisterd. Morgenmiddag schikt mij beter. Vadaag aaneenschakeling aan afpraken.

Ik heb voor volgende week een interne afspraak ingepland (o.a. met [redacted] om de kaders voor het stedebouwkundig ontwikkelplan te bepalen voor [redacted]

Jullie hebben [redacted] aangegeve de intentieovereenkoms te verlengen.

Als het goed is ontvangen wij nog een reactie van jullie op de stedebouwkundige verkenning [redacted] en omgeving. Die input kan mij helpen bij het intern overleg.

Daarnaast lijkt het mij handig een afspraak in te plannen tussen ons als doorstart voor het stedebouwkundig ontwikkelplan [redacted]

Tot zo ver een schot voor de boeg.

[redacted]t,

Verzonden vanaf mijn ASUS

-------- Origineel bericht --------
Van: [redacted]
Verzonden:Mon, 26 Mar 2018 11:48:25 +0200
Aan:"[redacted]
Onderwerp:voicemail ingesproken

[redacted]

Ik heb afgelopen vrijdag nog je voicemail ingesproken. Had je deze nog afgeluisterd?

Kunnen we vandaag even contact hebben inzake project [redacted]?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed bv
[redacted]
[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]
[redacted] www.slokkervastgoed.com

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 3 april 2018 10:38
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Memo stedenbouwkundige verkenning [redacted]

Ja, die zijn uitgenodigd en aanwezig.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: dinsdag 3 april 2018 10:37
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Memo stedenbouwkundige verkenning [redacted]

[redacted]

Zijn bij deze afspraak ook [redacted] en [redacted] aanwezig? Zou wel fijn zijn als [redacted] ook nog even kort kan aansluiten i.v.m. onze brief [redacted]) gunning 1op1.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]
Vastgoed bv
[redacted]
[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]
www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 28 maart 2018 14:51
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Memo stedenbouwkundige verkenning [redacted]

Ja, die staat genoteerd. Hier op Stadskantoor.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: woensdag 28 maart 2018 9:41
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Memo stedenbouwkundige verkenning [redacted]

Hallo [redacted]

11 april om 09:00 uur doen?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed bv
[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]
[redacted] www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] [mailto [redacted]
Verzonden: dinsdag 27 maart 2018 17:00
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Memo stedenbouwkundige verkenning [redacted]

Hallo [redacted]

Bedankt voor de memo.

11 april staat voor ons nog helemaal open. Schikt een moment op die dag?

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: dinsdag 27 maart 2018 13:49
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Memo stedenbouwkundige verkenning [redacted]

[redacted]

Hierbij onze (eerste) aanzet/reactie op de concept stedenbouwkundige verkenning [redacted] die er nog ligt.

Zoals in mijn vorige mail aangegeven, graag van jou kant een paar datavoorstellen voor vervolgoverleg.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed bv
[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] [mailto [redacted]
Verzonden: maandag 26 maart 2018 15:05
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: voicemail ingesproken

Hoi [redacted]

nog niet afgeluisterd. Morgenmiddag schikt mij beter. Vadaag aaneenschakeling aan afpraken.

Ik heb voor volgende week een interne afspraak ingepland (o.a. met [redacted] om de kaders voor het stedebouwkundig ontwikkelplan te bepalen voor [redacted]

Jullie hebben [redacted] aangegeve de intentieovereenkoms te verlengen.

Als het goed is ontvangen wij nog een reactie van jullie op de stedebouwkundige verkenning [redacted] en omgeving. Die input kan mij helpen bij het intern overleg.

Daarnaast lijkt het mij handig een afspraak in te plannen tussen ons als doorstart voor het stedebouwkundig ontwikkelplan [redacted]

Tot zo ver een schot voor de boeg.

Groet,
[redacted]

Verzonden vanaf mijn ASUS

-------- Origineel bericht --------
Van: [redacted]
Verzonden:Mon, 26 Mar 2018 11:48:25 +0200
Aan:'[redacted]
Onderwerp:voicemail ingesproken

Dag [redacted]

Ik heb afgelopen vrijdag nog je voicemail ingesproken. Had je deze nog afgeluisterd?

Kunnen we vandaag even contact hebben inzake project [redacted]**?**

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**
[redacted]
[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 3 april 2018 14:11
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Memo stedenbouwkundige verkenning [redacted]

Oke, dank voor de info

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
jurist vastgoed en grondzaken

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 3 april 2018 10:39
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Memo stedenbouwkundige verkenning [redacted]
Zie onderstaand. Je bent aanwezig, zie ook zijn vraag over de brief…
Groet,
[redacted]

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: dinsdag 3 april 2018 10:37
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Memo stedenbouwkundige verkenning [redacted]
[redacted]
Zijn bij deze afspraak ook [redacted] en [redacted] aanwezig? Zou wel fijn zijn als [redacted] ook nog even kort kan aansluiten i.v.m. onze brief ([redacted]) gunning 1op1.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]
Vastgoed bv
[redacted]
[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: woensdag 28 maart 2018 14:51
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Memo stedenbouwkundige verkenning [redacted]
Ja, die staat genoteerd. Hier op Stadskantoor.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: woensdag 28 maart 2018 9:41
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Memo stedenbouwkundige verkenning [redacted]

Hallo [redacted]
11 april om 09:00 uur doen?
Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed bv
[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: dinsdag 27 maart 2018 17:00
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Memo stedenbouwkundige verkenning [redacted]

Hallo [redacted]
Bedankt voor de memo.
11 april staat voor ons nog helemaal open. Schikt een moment op die dag?
[redacted]t,

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: dinsdag 27 maart 2018 13:49
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Memo stedenbouwkundige verkenning [redacted]

[redacted]

Hierbij onze (eerste) aanzet/reactie op de concept stedenbouwkundige verkenning [redacted] die er nog ligt.
Zoals in mijn vorige mail aangegeven, graag van jou kant een paar datavoorstellen voor vervolgoverleg.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed bv
[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] [
Verzonden: maandag
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: voice

Hoi [redacted]

nog niet afgeluisterd. Morgenmiddag schikt mij beter. Vadaag aaneenschakeling aan afpraken.

Ik heb voor volgende week een interne afspraak ingepland (o.a. met [redacted] om de kaders voor het stedebouwkundig ontwikkelplan te bepalen voor [redacted]

Jullie hebben [redacted] aangegeve de intentieovereenkoms te verlengen.

Als het goed is ontvangen wij nog een reactie van jullie op de stedebouwkundige verkenning [redacted] en omgeving. Die input kan mij helpen bij het intern overleg.

Daarnaast lijkt het mij handig een afspraak in te plannen tussen ons als doorstart voor het stedebouwkundig ontwikkelplan [redacted]

Tot zo ver een schot voor de boeg.

Groet,
[redacted]

Verzonden vanaf mijn ASUS

-------- Origineel bericht --------
Van: [redacted]
Verzonden:Mon, 26 Mar 2018 11:48:25 +0200
Aan:"[redacted]
Onderwerp:voicemail ingesproken

Dag [redacted]
Ik heb afgelopen vrijdag nog je voicemail ingesproken. Had je deze nog afgeluisterd?
Kunnen we vandaag even contact hebben inzake project [redacted]**?**
Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**
[redacted]
[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]
[redacted] www.slokkervastgoed.com

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted]t 2018 17:00
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted]nbouwkundige verkenning [redacted]

Hallo [redacted]

Bedankt voor de memo.

11 april staat voor ons nog helemaal open. Schikt een moment op die dag?

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: dinsdag 27 maart 2018 13:49
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Memo stedenbouwkundige verkenning [redacted]

[redacted]

Hierbij onze (eerste) aanzet/reactie op de concept stedenbouwkundige verkenning [redacted] die er nog ligt.

Zoals in mijn vorige mail aangegeven, graag van jou kant een paar datavoorstellen voor vervolgoverleg.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed bv
[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]
[redacted] www.slokkervastgoed.co

Van: [redacted] [m
Verzonden: maandag
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: voice

Hoi [redacted]

nog niet afgeluisterd. Morgenmiddag schikt mij beter. Vadaag aaneenschakeling aan afpraken.

Ik heb voor volgende week een interne afspraak ingepland (o.a. met [redacted] om de kaders voor het stedebouwkundig ontwikkelplan te bepalen voor [redacted]

Jullie hebben [redacted] aangegeve de intentieovereenkoms te verlengen.

Als het goed is ontvangen wij nog een reactie van jullie op de stedebouwkundige verkenning [redacted] en omgeving. Die input kan mij helpen bij het intern overleg.

Daarnaast lijkt het mij handig een afspraak in te plannen tussen ons als doorstart voor het stedebouwkundig ontwikkelplan [redacted]

Tot zo ver een schot voor de boeg.

Groet,
[redacted]

Verzonden vanaf mijn ASUS

-------- Origineel bericht --------
Van: [redacted]
Verzonden:Mon, 26 Mar 2018 11:48:25 +0200
Aan:'[redacted]
Onderwerp:voicemail ingesproken

[redacted]

Ik heb afgelopen vrijdag nog je voicemail ingesproken. Had je deze nog afgeluisterd?

Kunnen we vandaag even contact hebben inzake project [redacted]?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**
[redacted]
[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 29 maart 2018 14:04
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Jaarverslag 2017 - Doelen [redacted].pdf

[redacted]
Ik zou [redacted] gewoon laten staan.
Het is nog maar onze eigen inzet voor dit project. De naam [redacted] wordt niet genoemd, maar denk je dat derden hier dat wel uit kunnen concluderen?
Ik zou zelf niet weten hoe een dergelijk initiatief dan "geheim" gepresenteerd zou moeten worden.
Misschien dat [redacted] een goed alternatief heeft, indien geheimhouding een probleem is/wordt?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: ,
Bezoekadres:
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 29 maart 2018 13:21
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Jaarverslag 2017 - Doelen [redacted].pdf
Hoi [redacted]
Bedankt voor je reactie. Zal ik dat naar [redacted] sturen?
Heb je mijn vraag over de [redacted] nog gezien?
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
[redacted] 29 maart 2018 12:02
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Jaarverslag 2017 - Doelen [redacted].pdf
[redacted]
Ik heb deze opmerkingen van [redacted] niet gekregen. Wat de opmerkingen betreft:
19.3: dat is idd een vreemde opmerking. Misschien slechts een korte zin noteren waarin je verwijst naar voorgaande pagina's.
22-2: dat resultaat heeft te maken met Vastgoed/grondexploitaties. Ik ken de boekingen e.d. niet. Geen idee hoe dit tot stand gekomen is. Overigens wordt voor eenzelfde bedrag e.e.a. geëgaliseerd met reserves waardoor dat positief saldo van [redacted]. weer teniet gedaan wordt.
24-2: het is niet zomaar een greep. Ik heb me gefocust op de grotere projecten en dan waren het ook alleen die projecten waar ik een toelichting van de projectmanager/-leider/budgethouder gekregen heb. Daarnaast hadden de projecten ook onder Toelichting realisatie projecten kunnen staan.
25-1: "kleine" projecten/bedragen heb ik niet toegelicht. Dat wordt anders een boekwerk waar niemand blij mee is. Dus indien een groter project, dan had ik het meegenomen.
Enige dat misschien iets over gezegd had kunnen worden, is Actualisering Bestemmingsplannen, maar dat is bij de reserve Bestemmingsplannen al e.e.a. "algemeen" toegelicht. En anders verwijzen naar het bijlagenboek/reserve bestemmingsplannen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: ,
Bezoekadres:
☎: [redacted]
@ [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 28 maart 2018 15:04
[redacted]
Onderwerp: FW: Jaarverslag 2017 - Doelen [redacted].pdf

Hoi [redacted]
Ten aanzien van het jaarverslag voor programma 6.1.1 t/m 6.1.3 (zie bijlage) en de opmerkingen van [redacted] daarop:

- Heb jij die ook gehad?
- 19-1: kan ik beantwoorden
- 19-3: Opmerking snap ik niet zo goed. Er zijn geen projecten geformuleerd, dus niet te verantwoorden
- 21-1: kan ik beantwoorden
- 22-2 en 24-4: beantwoordt jij die?
- 25-1: zie bij 19-3

Ik zie in de tabel op pagina 23 ook de [redacted] staan. College heeft echter niet openbaar besloten een intentieovereenkomst aan te gaan met [redacted]. Hier al wel noemen?
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 27 maart 2018 21:05
Aan: [redacted]
Onderwerp: Fwd: Jaarverslag 2017 - Doelen [redacted].pdf

Hoi [redacted]
[redacted] is de programmacoordinator, Bij deze heeft hij de opmerkingen. We kijken er morgen naar.
Groet [redacted]

Begin doorgestuurd bericht:

> **Van:** "[redacted]
> **Datum:** 27 maart 2018 om 12:51:12 CEST
> **Aan:** "[redacted] <[redacted]
> **Onderwerp: Jaarverslag 2017 - Doelen [redacted].pdf**
>
> Ha [redacted]
>
> Bij jou aan het juiste adres voor de teksten op pagina 21 en 24? Zo ja, wil je naar de opmerkingen kijken?
>
> Gr. [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 27 maart 2018 22:13
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Memo stedenbouwkundige verkenning [redacted]

[redacted].

Verzonden vanaf mijn Samsung-apparaat

-------- Oorspronkelijk bericht --------
Van: "[redacted]
Datum: 27-03-2018 16:34 (GMT+01:00)
Aan: "[redacted]
Onderwerp: FW: Memo stedenbouwkundige verkenning [redacted]

[redacted]

Volgende week donderdag hebben we overleg over de [redacted]. Eén van de volgende stappen is dat [redacted] een stedebouwkundig ontwikkelplan (SOP) maakt voor het perceel [redacted] Dit mede op basis van de Stedebouwkundige verkenning [redacted] en omgeving.

Als bijlage een reactie [redacted] op die verkenning. Daarin met name vragen om een SOP voor hun perceel op te stellen (hun vragen verwijzen geregeld naar hun oorspronkelijk plan…). Willen jullie hiernaar kijken? In hoeverre kunnen we meegaan in die opmerkingen of juist niet? Zou mooi zijn als we dit na volgende week donderdag aan [redacted] kunnen meegeven.

Groet,

[redacted]

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: dinsdag 27 maart 2018 13:49
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Memo stedenbouwkundige verkenning [redacted]

[redacted]

Hierbij onze (eerste) aanzet/reactie op de concept stedenbouwkundige verkenning [redacted] die er nog ligt.

Zoals in mijn vorige mail aangegeven, graag van jou kant een paar datavoorstellen voor vervolgoverleg.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed bv
[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] [mailto [redacted]
Verzonden: maandag 26 maart 2018 15:05
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Re: voicemail ingesproken

Hoi [redacted]

nog niet afgeluisterd. Morgenmiddag schikt mij beter. Vadaag aaneenschakeling aan afpraken.

Ik heb voor volgende week een interne afspraak ingepland (o.a. met [redacted] om de kaders voor het stedebouwkundig ontwikkelplan te bepalen voor [redacted]

Jullie hebben [redacted] aangegeve de intentieovereenkoms te verlengen.

Als het goed is ontvangen wij nog een reactie van jullie op de stedebouwkundige verkenning [redacted] en omgeving. Die input kan mij helpen bij het intern overleg.

Daarnaast lijkt het mij handig een afspraak in te plannen tussen ons als doorstart voor het stedebouwkundig ontwikkelplan [redacted]

Tot zo ver een schot voor de boeg.

Groet,
[redacted]

Verzonden vanaf mijn ASUS

-------- Origineel bericht --------
Van: [redacted]
Verzonden:Mon, 26 Mar 2018 11:48:25 +0200
Aan:'[redacted]
Onderwerp:voicemail ingesproken

Dag [redacted]

Ik heb afgelopen vrijdag nog je voicemail ingesproken. Had je deze nog afgeluisterd?

Kunnen we vandaag even contact hebben inzake project [redacted]?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]
[redacted] **Vastgoed bv**
[redacted]
[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted] maart 2018 09:41
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Memo stedenbouwkundige verkenning [redacted]

Hallo [redacted]

11 april om 09:00 uur doen?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed bv
[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] [mailto: [redacted]
Verzonden: dinsdag 27 maart 2018 17:00
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Memo stedenbouwkundige verkenning [redacted]

Hallo [redacted]

Bedankt voor de memo.

11 april staat voor ons nog helemaal open. Schikt een moment op die dag?

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] [mailto: [redacted]
Verzonden: dinsdag 27 maart 2018 13:49
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Memo stedenbouwkundige verkenning [redacted]

[redacted]

Hierbij onze (eerste) aanzet/reactie op de concept stedenbouwkundige verkenning [redacted] die er nog ligt.

Zoals in mijn vorige mail aangegeven, graag van jou kant een paar datavoorstellen voor vervolgoverleg.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed bv
[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.co[redacted]

Van: [redacted] [m
Verzonden: maandag
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: voice

Hoi [redacted]

nog niet afgeluisterd. Morgenmiddag schikt mij beter. Vadaag aaneenschakeling aan afpraken.

Ik heb voor volgende week een interne afspraak ingepland (o.a. met [redacted] om de kaders voor het stedebouwkundig ontwikkelplan te bepalen voor [redacted]

Jullie hebben [redacted] aangegeve de intentieovereenkoms te verlengen.

Als het goed is ontvangen wij nog een reactie van jullie op de stedebouwkundige verkenning [redacted] en omgeving. Die input kan mij helpen bij het intern overleg.

Daarnaast lijkt het mij handig een afspraak in te plannen tussen ons als doorstart voor het stedebouwkundig ontwikkelplan [redacted]

Tot zo ver een schot voor de boeg.

Groet,
[redacted]

Verzonden vanaf mijn ASUS

-------- Origineel bericht --------
Van: [redacted]
Verzonden:Mon, 26 Mar 2018 11:48:25 +0200
Aan:"[redacted]
Onderwerp:voicemail ingesproken

Dag [redacted]

Ik heb afgelopen vrijdag nog je voicemail ingesproken. Had je deze nog afgeluisterd?

Kunnen we vandaag even contact hebben inzake project [redacted]?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted] Vastgoed bv

[redacted] Zwolle

[redacted]

E [redacted]

I www.slokkervastgoed.com

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 1 april 2019 13:05
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Offerte bp [redacted].doc

Hoi,
De offerte zal onderdeel uitmaken van de AO maar zal wel eerder (separaat) worden verstrekt. Dit om de ontwikkelaar tijdig te informeren naar de prijsvorming.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Externe [redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 1 april 2019 12:54
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Offerte bp [redacted].doc
Hoi [redacted]
Dank voor het aanpassen. Zie hieronder in rood kort nog mijn reactie.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 1 april 2019 12:51
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Offerte bp [redacted].doc
[redacted] en [redacted]
In de bijlage de aangepaste offerte n.a.v. opmerkingen [redacted]
3 zaken zijn niet verwerkt/waren als vraag gesteld bij de opmerkingen;

- Vraag [redacted] Waar is de financiële haalbaarheid in de stedenbouwkundige fase als eis gesteld?
  Mijn reactie; is dit een vraag richting [redacted] In het bestemmingsplan onderbouwen wij voor de financiële haalbaarheidsparagraaf enkel dat de kosten bij de ontwikkelaar liggen. Helder.
- Opmerking [redacted] Onder de randvoorwaarden bij het laatste punt over zienswijzen had je een opmerking dat dan al gestart is met de procedure.
  Mijn reactie; Ik zag geen reden om de offerte daarop aan te passen, jij wel? Nee, hoeft volgens mij niet.
- Opmerking [redacted] Gaat de offerte onderdeel uitmaken van de ao?
  Mijn reactie; Ik denk dat [redacted] deze vraag kan beantwoorden? [redacted]

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
@ [redacted]
☎ [redacted]



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 27 maart 2019 15:02
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Offerte bp[redacted].doc

Hoi [redacted]
Mooie offerte. Helder opgezet. als bijlage mijn opmerkingen op de offerte. Mocht je nog vragen of opmerkingen hebben, dan hoor ik het graag!
Groet,
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 1 april 2019 12:51
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Offerte bp [redacted].doc
Bijlagen: Offerte bp [redacted] v2.doc

[redacted] en [redacted]

In de bijlage de aangepaste offerte n.a.v. opmerkingen [redacted]

3 zaken zijn niet verwerkt/waren als vraag gesteld bij de opmerkingen;

- Vraag [redacted] Waar is de financiële haalbaarheid in de stedenbouwkundige fase als eis gesteld?
  Mijn reactie; is dit een vraag richting [redacted] In het bestemmingsplan onderbouwen wij voor de financiële haalbaarheidsparagraaf enkel dat de kosten bij de ontwikkelaar liggen.
- Opmerking [redacted] Onder de randvoorwaarden bij het laatste punt over zienswijzen had je een opmerking dat dan al gestart is met de procedure.
  Mijn reactie; Ik zag geen reden om de offerte daarop aan te passen, jij wel?
- Opmerking [redacted] Gaat de offerte onderdeel uitmaken van de ao?
  Mijn reactie; Ik denk dat [redacted] deze vraag kan beantwoorden?

[redacted]

Zwolle

[redacted]

3000 GA Zwolle

[redacted]

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 27 maart 2019 15:02
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Offerte bp [redacted].doc

Hoi [redacted]

Mooie offerte. Helder opgezet. als bijlage mijn opmerkingen op de offerte. Mocht je nog vragen of opmerkingen hebben, dan hoor ik het graag!

Groet,
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 9 december 2019 11:26
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Opdrachtbon [redacted]

[redacted]

Dan nemen we nu het bedrag van € [redacted] op in de opdracht ?
Is het meteen klaar.
[redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: ,
Bezoekadres:
☎ [redacted]
@ [redacted]
Kijk voor vacatures op werkenvoorzwolle.nl Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.
-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: maandag 9 december 2019 11:16
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Opdrachtbon [redacted]

Hoi [redacted]

Ivm met PFO voorstel van [redacted] over budget ruimtelijke plannen heb ik het hier vorige week nog over gehad. Hoeveel Euro er nog nodig is. We kwamen op een inschatting van [redacted] euro (boven op de overschrijding). Met name voor opstellen anterieure overeenkomst. Verder nog een deel projectleiding van [redacted]

Kan dat aangepast worden? Nog even in afwachting van uitkomst PFO.

Groet,
[redacted]

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 5 december 2019 17:36
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Opdrachtbon [redacted]
Urgentie: Hoog

Hallo [redacted]

N.a.v. het overleg van 2-3 weken geleden is aangegeven dat er een nieuw werkordernummer zal moeten komen voor werkzaamheden vanaf 01-12-2019.
Dit i.v.m. kosten die we kunnen verhalen op [redacted].

Ik heb hiervoor een opdrachtbon gemaakt.
Gaarne jullie akkoord.

Ik heb puur om een werkordernummer in te kunnen stellen een opdracht van slechts € [redacted] opgenomen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: ,
Bezoekadres:
☎ [redacted]
@[redacted]
Kijk voor vacatures op werkenvoorzwolle.nl Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 november 2019 9:47
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: tbv Overleg [redacted]

[redacted]

Hierbij het overzicht.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: ,
Bezoekadres:
☎ [redacted]
@[redacted]
Kijk voor vacatures op werkenvoorzwolle.nl Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 november 2019 9:31
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: tbv Overleg [redacted]

Dag [redacted]

Bedankt voor het overzicht. Zou ik van jou ook een specificatie van de geboekte kosten mogen ontvangen?
Alvast bedankt.

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]
@ : [redacted]

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 november 2019 8:19
Aan: [redacted]
Onderwerp: tbv Overleg [redacted]

[redacted]

Hierbij het financieel overzicht van [redacted].

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: ,
Bezoekadres:
☎ [redacted]
@[redacted]
Kijk voor vacatures op werkenvoorzwolle.nl Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 november 2019 8:07
Aan: [redacted]
Onderwerp: Scan_[redacted]_08_07_11-11-2019

Please find your scan attached to this Email.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 9 december 2019 16:37
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Opdrachtbon [redacted]

Dag allen,

Hierbij mijn akkoord.

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
: [redacted]

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: maandag 9 december 2019 11:26
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Opdrachtbon [redacted]

[redacted]

Dan nemen we nu het bedrag van € [redacted] op in de opdracht ?
Is het meteen klaar.
[redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: ,
Bezoekadres:
☎ [redacted]
@[redacted]
Kijk voor vacatures op werkenvoorzwolle.nl Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.
-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: maandag 9 december 2019 11:16
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Opdrachtbon [redacted]

Hoi [redacted]

Ivm met PFO voorstel van [redacted] over budget ruimtelijke plannen heb ik het hier vorige week nog over gehad. Hoeveel Euro er nog nodig is. We kwamen op een inschatting van [redacted] euro (boven op de overschrijding). Met name voor opstellen anterieure overeenkomst. Verder nog een deel projectleiding van [redacted]

Kan dat aangepast worden? Nog even in afwachting van uitkomst PFO.

Groet,
[redacted]

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 5 december 2019 17:36
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Opdrachtbon [redacted] ([redacted])
Urgentie: Hoog

Hallo [redacted]

N.a.v. het overleg van 2-3 weken geleden is aangegeven dat er een nieuw werkordernummer zal moeten komen voor werkzaamheden vanaf 01-12-2019.
Dit i.v.m. kosten die we kunnen verhalen op [redacted].

Ik heb hiervoor een opdrachtbon gemaakt.
Gaarne jullie akkoord.
Ik heb puur om een werkordernummer in te kunnen stellen een opdracht van slechts € [redacted] opgenomen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: ,
Bezoekadres:
☎ [redacted]
@[redacted]
Kijk voor vacatures op werkenvoorzwolle.nl Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 november 2019 9:47
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: tbv Overleg [redacted]

[redacted]

Hierbij het overzicht.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: ,
Bezoekadres:
☎ [redacted]
@[redacted]
Kijk voor vacatures op werkenvoorzwolle.nl Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 november 2019 9:31
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: tbv Overleg [redacted]

Dag [redacted]

Bedankt voor het overzicht. Zou ik van jou ook een specificatie van de geboekte kosten mogen ontvangen?
Alvast bedankt.

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]
@ : [redacted]

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 november 2019 8:19
Aan: [redacted]
Onderwerp: tbv Overleg [redacted]

[redacted]

Hierbij het financieel overzicht van [redacted].

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: ,
Bezoekadres:
☎ [redacted]
@ [redacted]
Kijk voor vacatures op werkenvoorzwolle.nl Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 november 2019 8:07
Aan: [redacted]
Onderwerp: Scan_[redacted]_08_07_11-11-2019

Please find your scan attached to this Email.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 10 december 2019 17:55
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Opdrachtbon [redacted]

[redacted]

Indien akkoord met opdrachtbon, gaarne reactie retour.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: ,
Bezoekadres:
☎ [redacted]
@ [redacted]
Kijk voor vacatures op werkenvoorzwolle.nl Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.
-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: maandag 9 december 2019 11:26
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Opdrachtbon [redacted]

[redacted]

Dan nemen we nu het bedrag van € [redacted] op in de opdracht ?
Is het meteen klaar.
[redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: ,
Bezoekadres:
☎ [redacted]
@ [redacted]
Kijk voor vacatures op werkenvoorzwolle.nl Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.
-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: maandag 9 december 2019 11:16
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Opdrachtbon [redacted]

Hoi [redacted]

Ivm met PFO voorstel van [redacted] over budget ruimtelijke plannen heb ik het hier vorige week nog over gehad. Hoeveel Euro er nog nodig is. We kwamen op een inschatting van [redacted] euro (boven op de overschrijding). Met name voor opstellen anterieure overeenkomst. Verder nog een deel projectleiding van [redacted]

Kan dat aangepast worden? Nog even in afwachting van uitkomst PFO.

Groet,
[redacted]

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 5 december 2019 17:36
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Opdrachtbon [redacted] ([redacted])
Urgentie: Hoog

Hallo [redacted]

N.a.v. het overleg van 2-3 weken geleden is aangegeven dat er een nieuw werkordernummer zal moeten komen voor werkzaamheden vanaf 01-12-2019.
Dit i.v.m. kosten die we kunnen verhalen op [redacted].

Ik heb hiervoor een opdrachtbon gemaakt.
Gaarne jullie akkoord.
Ik heb puur om een werkordernummer in te kunnen stellen een opdracht van slechts € [redacted] opgenomen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: ,
Bezoekadres:
[redacted]
[redacted]
Kijk voor vacatures op werkenvoorzwolle.nl Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 november 2019 9:47
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: tbv Overleg [redacted]

[redacted]

Hierbij het overzicht.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: ,
Bezoekadres:
[redacted]
[redacted]
Kijk voor vacatures op werkenvoorzwolle.nl Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 november 2019 9:31
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: tbv Overleg [redacted]

Dag [redacted]

Bedankt voor het overzicht. Zou ik van jou ook een specificatie van de geboekte kosten mogen ontvangen?
Alvast bedankt.

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
: [redacted]
@ : [redacted]

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 november 2019 8:19
Aan: [redacted]
Onderwerp: tbv Overleg [redacted]

[redacted]

Hierbij het financieel overzicht van [redacted].

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: ,
Bezoekadres:
☎ : [redacted]
@: [redacted]
Kijk voor vacatures op werkenvoorzwolle.nl Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 november 2019 8:07
Aan: [redacted]
Onderwerp: Scan_[redacted]_08_07_11-11-2019

Please find your scan attached to this Email.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 11 december 2019 09:32
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Opdrachtbon [redacted]

Akkoord met de opdrachtbon, waarbij we bedrag van [redacted] opnemen.

Nb. [redacted] was ook akkoord.

Groet.
[redacted]

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 10 december 2019 17:55
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Opdrachtbon [redacted]

[redacted]

Indien akkoord met opdrachtbon, gaarne reactie retour.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: ,
Bezoekadres:
☎ [redacted]
@[redacted]
Kijk voor vacatures op werkenvoorzwolle.nl Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.
-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: maandag 9 december 2019 11:26
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Opdrachtbon [redacted]

[redacted]

Dan nemen we nu het bedrag van € [redacted] op in de opdracht ?
Is het meteen klaar.
[redacted]).

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: ,
Bezoekadres:
☎ [redacted]
@[redacted]
Kijk voor vacatures op werkenvoorzwolle.nl Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.
-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: maandag 9 december 2019 11:16
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Opdrachtbon [redacted]

Hoi [redacted]

Ivm met PFO voorstel van [redacted] over budget ruimtelijke plannen heb ik het hier vorige week nog over gehad. Hoeveel Euro er nog nodig is. We kwamen op een inschatting van [redacted] euro (boven op de overschrijding). Met name voor opstellen anterieure overeenkomst. Verder nog een deel projectleiding van [redacted]

Kan dat aangepast worden? Nog even in afwachting van uitkomst PFO.

Groet,
[redacted]

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 5 december 2019 17:36
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Opdrachtbon [redacted]
Urgentie: Hoog

Hallo [redacted]

N.a.v. het overleg van 2-3 weken geleden is aangegeven dat er een nieuw werkordernummer zal moeten komen voor werkzaamheden vanaf 01-12-2019.
Dit i.v.m. kosten die we kunnen verhalen op [redacted].

Ik heb hiervoor een opdrachtbon gemaakt.
Gaarne jullie akkoord.
Ik heb puur om een werkordernummer in te kunnen stellen een opdracht van slechts € [redacted] opgenomen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: ,
Bezoekadres:
☎ [redacted]
@[redacted]
Kijk voor vacatures op werkenvoorzwolle.nl Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 november 2019 9:47
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: tbv Overleg [redacted]

[redacted]

Hierbij het overzicht.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: ,
Bezoekadres:
☎ [redacted]
@ [redacted]
Kijk voor vacatures op werkenvoorzwolle.nl Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 november 2019 9:31
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: tbv Overleg [redacted]

Dag [redacted]

Bedankt voor het overzicht. Zou ik van jou ook een specificatie van de geboekte kosten mogen ontvangen?
Alvast bedankt.

[redacted]
Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]
@ : [redacted]

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 november 2019 8:19
Aan: [redacted]
Onderwerp: tbv Overleg [redacted]

[redacted]

Hierbij het financieel overzicht van [redacted].

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: ,
Bezoekadres:
☎ [redacted]
@ [redacted]
Kijk voor vacatures op werkenvoorzwolle.nl Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]

Verzonden: maandag 11 november 2019 8:07
Aan: [redacted]
Onderwerp: Scan_[redacted]_08_07_11-11-2019

Please find your scan attached to this Email.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 9 december 2019 11:16
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Opdrachtbon [redacted]

Hoi [redacted]

Ivm met PFO voorstel van [redacted] over budget ruimtelijke plannen heb ik het hier vorige week nog over gehad. Hoeveel Euro er nog nodig is. We kwamen op een inschatting van [redacted] euro (boven op de overschrijding). Met name voor opstellen anterieure overeenkomst. Verder nog een deel projectleiding van [redacted]

Kan dat aangepast worden? Nog even in afwachting van uitkomst PFO.

Groet,
[redacted]

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 5 december 2019 17:36
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Opdrachtbon [redacted]
Urgentie: Hoog

Hallo [redacted]

N.a.v. het overleg van 2-3 weken geleden is aangegeven dat er een nieuw werkordernummer zal moeten komen voor werkzaamheden vanaf 01-12-2019.
Dit i.v.m. kosten die we kunnen verhalen op [redacted].

Ik heb hiervoor een opdrachtbon gemaakt.
Gaarne jullie akkoord.
Ik heb puur om een werkordernummer in te kunnen stellen een opdracht van slechts € [redacted] opgenomen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: ,
Bezoekadres:
[redacted]
Kijk voor vacatures op werkenvoorzwolle.nl Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 november 2019 9:47
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: tbv Overleg [redacted]

[redacted]

Hierbij het overzicht.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: ,
Bezoekadres:
[redacted]
[redacted]
Kijk voor vacatures op werkenvoorzwolle.nl Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 november 2019 9:31
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
[redacted]u ik van jou ook een specificatie van de geboekte kosten mogen ontvangen?

[redacted]00 GA Zwolle

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 november 2019 8:19
Aan: [redacted]
Onderwerp: tbv Overleg [redacted]

[redacted]

Hierbij het financieel overzicht van [redacted].

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: ,
Bezoekadres:
[redacted]
[redacted]
Kijk voor vacatures op werkenvoorzwolle.nl Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 november 2019 8:07
Aan: [redacted]
Onderwerp: Scan_[redacted]_08_07_11-11-2019

Please find your scan attached to this Email.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 26 maart 2018 09:50
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: overleg 5 april [redacted]

Hoi,
De agenda van [redacted] is heel krap. Er waren een paar opties, maar dan kunnen wij niet. Vooral op woensdag.
[redacted] en ik hebben een concept notitie. Woensdag sturen we die rond. Daar kan dan op gereageerd worden, om de notitie dan naar hem door te sturen.
5 april in de ochtend kunnen we dit nog voor bespreken. Dat overleg wilde ik ook gebruiken om het kader voor [redacted] scherp te stellen voor hun Stedebouwkundig ontwikkelplan.
Dit lijk me het meest praktisch op dit moment.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 23 maart 2018 11:33
Aan: [redacted]
Onderwerp: overleg 5 apri[redacted]
Hallo [redacted]
5 april is ochtend ambtelijk overleg gepland.
's Middags staat overleg met [redacted] gepland: gaat dat overleg door?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Ontwikkelmanager Wonen
Gemeente Zwolle
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 23 maart 2018 11:59
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: overleg 5 april [redacted]

Hoi [redacted]

Ik had verzocht het overleg te verplaatsen. Ik hoop naar de week erop.
Als het goed is krijg je een bericht.

Gister heb ik een concept notitie verder uitgewerkt voor het overleg met [redacted] Dat vult [redacted] verer aan. Ronden we volgende week af en sturen we dan door.

Groet,
[redacted]

Verzonden vanaf mijn ASUS

-------- Origineel bericht --------
Van:'[redacted]
Verzonden:Fri, 23 Mar 2018 11:33:16 +0100
Aan:'[redacted]
Onderwerp:overleg 5 april [redacted]

Hallo [redacted]
5 april is ochtend ambtelijk overleg gepland.
's Middags staat overleg met [redacted] gepland: gaat dat overleg door?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Ontwikkelmanager Wonen
Gemeente Zwolle
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 28 januari 2020 09:49
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Overleg [redacted]

Hallo [redacted]
In onderstaande mail mijn beschikbaarheid.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog
Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 27 januari 2020 20:44
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Overleg [redacted]
Goedemorgen,
Graag zouden we een overleg inplannen m.b.t. de [redacted].
Op korte termijn, ongeveer 1,5 uur, bij de gemeente Zwolle.
Hieronder een aantal datavoorstellen vanuit de agenda van [redacted]

- Vrijdag 31 januari tussen 08.30 – 11.00 uur of tussen 14.00 – 16.00 uur Op vrijdagen ben ik afwezig
- Woensdag 5 februari tussen 08.30 – 12.00 uur Ja of tussen 14.00 – 17.00 uur Van 3 tot 4 kan ik en moet wat schuiven in mijn agenda om in zijn geheel aanwezig te kunnen zijn
- Donderdag 6 februari tussen 08.30 en 17u Deze dag heb ik andere afspraken staan.

Graag reply all, zodat mijn collega [redacted] de afspraak kan inplannen tijdens mijn afwezigheid deze week.
Alvast bedankt!
Met vriendelijke groet,

[redacted]
secretaresse
[redacted])
[redacted] Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres blijft: Postbus 55, [redacted] Huizen of via facturen@slokkervastgoed.com
[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 17 december 2019 14:08
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Nieuwsbrief [redacted]

Dag [redacted]

Prima nieuwsbrief. Geen opmerkingen.

[redacted]

t Zwolle

GA Zwolle

Van: [redacted] [mailto[redacted]]
Verzonden: dinsdag 17 december 2019 11:54
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Nieuwsbrief [redacted]

Beste [redacted]

Bijgaand de concept nieuwsbrief welke wij aanstaande donderdag naar alle omwonenden van de [redacted] willen sturen.

Graag ontvang ik uiterlijk woensdag 18 december voor 15.00 uur jouw reactie op dit concept.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via facturen@slokkervastgoed.com

[redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 22 maart 2019 15:58
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Offerte bp [redacted]

Dag allen,
Helder en duidelijk. Ik heb geen opmerkingen.
@[redacted] Indien jij ook akkoord ben zal ik deze naar [redacted] sturen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Externe [redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 20 maart 2019 17:35
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Offerte bp [redacted]
Hallo [redacted] en [redacted]
In de bijlage de offerte voor de [redacted]
Deze is gericht aan de initiatiefnemer, mocht dat niet de bedoeling zijn en deze aan één van jullie gericht moet worden hoor ik het graag.
De kosten zijn op zo'n manier berekend dat de uren voor het beoordelen van de onderzoeken zitten inbegrepen in de procedurekosten.
Mocht de initiatiefnemer er toch voor kiezen om het bestemmingsplan zelf aan te leveren zijn dus alleen de procedurekosten van toepassing.
[redacted]elijkheden zijn hoor ik het graag.

[redacted] Zwolle

[redacted]3000 GA Zwolle

[redacted]

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 1 april 2019 12:54
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Offerte bp [redacted].doc

Hoi [redacted]
Dank voor het aanpassen. Zie hieronder in rood kort nog mijn reactie.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 1 april 2019 12:51
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Offerte bp [redacted].doc

[redacted] en [redacted]
In de bijlage de aangepaste offerte n.a.v. opmerkingen [redacted]
3 zaken zijn niet verwerkt/waren als vraag gesteld bij de opmerkingen;

- Vraag [redacted] Waar is de financiële haalbaarheid in de stedenbouwkundige fase als eis gesteld?
  Mijn reactie; is dit een vraag richting [redacted] In het bestemmingsplan onderbouwen wij voor de financiële haalbaarheidsparagraaf enkel dat de kosten bij de ontwikkelaar liggen. Helder.
- Opmerking [redacted] Onder de randvoorwaarden bij het laatste punt over zienswijzen had je een opmerking dat dan al gestart is met de procedure.
  Mijn reactie; Ik zag geen reden om de offerte daarop aan te passen, jij wel? Nee, hoeft volgens mij niet.
- Opmerking [redacted] Gaat de offerte onderdeel uitmaken van de ao?
  [redacted] dat [redacted] deze vraag kan beantwoorden? [redacted]

[redacted]

Zwolle

[redacted]

3000 GA Zwolle

[redacted])

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 27 maart 2019 15:02
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Offerte bp [redacted].doc
Hoi [redacted]
Mooie offerte. Helder opgezet. als bijlage mijn opmerkingen op de offerte. Mocht je nog vragen of opmerkingen hebben, dan hoor ik het graag!
Groet,
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 6 augustus 2018 17:45
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: overlegje morgen

Dag [redacted]
Prima idee - interessant!
Ook een heerlijke vakantie gehad.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 6 augustus 2018 12:59
Aan: [redacted]
Onderwerp: overlegje morgen
Hoi [redacted]
Na drie mooie vakantieweken ben ik vandaag weer begonnen! Jij ook goede vakantie gehad? Ik zie in je agenda dat je er morgen weer bent. Morgen even bijpraten. Wil je o.a. even de nieuwe plannen voor het perceel [redacted] laten zien. Er zijn door [redacted] 3 partijen gevraagd een offerte te maken voor het opstellen van een SOP voor hun perceel. De partijen hebben hun ideeën hierover laten gaan. Je kunt die terugvinden in de map:
Y:\Gemeente\EENHEID_OW\OWA\RO[redacted]\10 juli plannen
Er staat een vervolgoverleg gepland met 2 van de 3 bureaus.
Nb: ik heb overleg voor morgen gepland op moment dat er eigenlijk afdelingsoverleg R&E is. Dat gaat niet door.

met vriendelijke groet [redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 14 juli 2022 15:51
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Overzetten budget Schutte[redacted]

Ja, dat is akkoord.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 14 juli 2022 15:45
Aan: [redacted]
Onderwerp: Overzetten budget [redacted] naar [redacted]

Hoi [redacted]

Ik begreep van [redacted] dat jij niet meer betrokken bent bij de [redacted]. Het krediet staat echter nog wel op jouw naam.
Ben jij akkoord dat wij dit krediet laten overzetten naar [redacted]



[redacted]
Adviseur III

Gemeente Zwolle, ZWFI
Postadres: 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle
[redacted]

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 19 november 2019 20:13
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Pfo [redacted]

Ja graag! Ik lees morgen het aanmeldformulier voor PBT en geef waar nodig reactie.
Voor PFO

- Juli 2017 een intentieovereenkomst gemaakt:
  - Opstellen SOP [redacted]
  - Fictieve stedebouwkundige stuidie, ambtelijk intern.
- Diverse overleggen/discussie met [redacted] over:
  - De ruimtelijke kwaliteit die zij voor ogen hadden. Switch in architect bij [redacted]
  - Discussie over al dan niet direct gunnen van gronden aar[redacted]r: parkeerterrein [redacted]. Als gemeente hebben we per brief een antwoord op gegeven. Afgesproken dat [redacted] een SOP maakt voor hun perceel.
- Concept SOP twee weken geleden ontvangen.
  - Ambtelijk beoordelen
- 26 november: inloop avond bij de buurt op initiatief [redacted] vertelt over hun plannen.
- Besluitvorming over SOP door de raad, inclusief anterieure overeenkomst. Dit als basis voor op te stellen bestemmingsplan.

Tot zover even wat me hierover te binnen schiet.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 14 november 2019 16:36
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Pfo [redacted]
Hoi,
Maandag as redden we niet. Er ligt nog geen voorstel. Zou ik deze maken?

met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 14 november 2019 14:54
Aan: [redacted]
Onderwerp: Pfo [redacted]
Hoi [redacted]
Zouden we maandag of de week erop naar PFO over [redacted]? Lag er al een PFO-voorstel? Ik zou nog meelezen.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]


Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 25 november 2019 08:57
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Pfo [redacted]

Hoi [redacted]
Vandaag geen [redacted] op het PFO zag ik. Klopt dat?
Is morgen de informatieavond [redacted] in de buurt? Ik las in een mail van hun dat ze nog een concept uitnodigingsbrief zouden rondsturen. Begint het om 19.30?
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 19 november 2019 20:13
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Pfo [redacted]
Ja graag! Ik lees morgen het aanmeldformulier voor PBT en geef waar nodig reactie.
Voor PFO

- Juli 2017 een intentieovereenkomst gemaakt:
  - Opstellen SOP [redacted]
  - Fictieve stedebouwkundige studie, ambtelijk intern.
- Diverse overleggen/discussie met [redacted] over:
  - De ruimtelijke kwaliteit die zij voor ogen hadden. Switch in architect bij [redacted]
  - Discussie over al dan niet direct gunnen van gronden aar[redacted]r: parkeerterrein [redacted]. Als gemeente hebben we per brief een antwoord op gegeven. Afgesproken dat [redacted] een SOP maakt voor hun perceel.
- Concept SOP twee weken geleden ontvangen.
  - Ambtelijk beoordelen
- 26 november: inloop avond bij de buurt op initiatief [redacted]: [redacted] vertelt over hun plannen.
- Besluitvorming over SOP door de raad, inclusief anterieure overeenkomst. Dit als basis voor op te stellen bestemmingsplan.

Tot zover even wat me hierover te binnen schiet.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 14 november 2019 16:36
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Pfo [redacted]
Hoi,
Maandag as redden we niet. Er ligt nog geen voorstel. Zou ik deze maken?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 14 november 2019 14:54

Aan: [redacted]
Onderwerp: Pfo [redacted]
Hoi [redacted]
Zouden we maandag of de week erop naar PFO over [redacted]? Lag er al een PFO-voorstel? Ik zou nog meelezen.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 14 november 2019 16:36
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Pfo [redacted]

Hoi
[redacted] gt nog geen voorstel. Zou ik deze maken?

[redacted] t Zwolle

[redacted] GA Zwolle

[redacted] mber 2019 14:54
Aan: [redacted]
Onderwerp: Pfo [redacted]
Hoi [redacted]
Zouden we maandag of de week erop naar PFO over [redacted]? Lag er al een PFO-voorstel? Ik zou nog meelezen.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 10 januari 2019 15:19
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: projectdoorlichting [redacted]

Excuus, had ik niet gezien. Heb een ander moment gezocht

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 10 januari 2019 14:25
Aan: [redacted]
Onderwerp: Geweigerd: projectdoorlichting [redacted]
Tijd: woensdag 16 januari 2019 15:30-16:30 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna.
Locatie: SK, 3e reuring

[redacted]

Ik ben woensdags niet in Zwolle aanwezig.
Het is mijn vrije dag.

[redacted]

Dag allen,

Ik kan alleen op woensdag 5 februari tot uiterlijk 12.00 uur.

Mvg,

[redacted]

Outlook for Android downloaden

[redacted]>
Sent: Tuesday, January 28, 2020 2:13:25 PM
To: [redacted]
Cc: [redacted]>; [redacted]
<A[redacted]>
Subject: RE: Overleg [redacted]
Dag allen,
Ik kan op de volgende tijdstippen;
Vrijdag 31 januari vanaf 15.00 uur
Woensdag 5 februari tussen 09.00 uur en 10.30 uur
Donderdag 6 februari tussen 10.00 uur en 11.00 uur

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

[redacted]
Verzonden: maandag 27 januari 2020 20:44
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Overleg [redacted]
Goedemorgen,
Graag zouden we een overleg inplannen m.b.t. de [redacted].
Op korte termijn, ongeveer 1,5 uur, bij de gemeente Zwolle.
Hieronder een aantal datavoorstellen vanuit de agenda van [redacted]

- Vrijdag 31 januari tussen 08.30 – 11.00 uur of tussen 14.00 – 16.00 uur
- Woensdag 5 februari tussen 08.30 – 12.00 uur of tussen 14.00 – 17.00 uur
- Donderdag 6 februari tussen 08.30 en 17u

Graag reply all, zodat mijn collega [redacted] de afspraak kan inplannen tijdens mijn afwezigheid deze week.

Alvast bedankt!
Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted] Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres blijft: Postbus 55, [redacted] Huizen of via facturen@slokkervastgoed.com
[redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]
Sent: Tuesday, January 28, 2020 2:13:25 PM
To: [redacted]
Cc: [redacted]
<A[redacted]
Subject: RE: Overleg [redacted]
Dag allen,
Ik kan op de volgende tijdstippen;
Vrijdag 31 januari vanaf 15.00 uur
Woensdag 5 februari tussen 09.00 uur en 10.30 uur
Donderdag 6 februari tussen 10.00 uur en 11.00 uur

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 27 januari 2020 20:44
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Overleg [redacted]
Goedemorgen,
Graag zouden we een overleg inplannen m.b.t. de [redacted].
Op korte termijn, ongeveer 1,5 uur, bij de gemeente Zwolle.
Hieronder een aantal datavoorstellen vanuit de agenda van [redacted]

- Vrijdag 31 januari tussen 08.30 – 11.00 uur of tussen 14.00 – 16.00 uur
- Woensdag 5 februari tussen 08.30 – 12.00 uur of tussen 14.00 – 17.00 uur
- Donderdag 6 februari tussen 08.30 en 17u

Graag reply all, zodat mijn collega [redacted] de afspraak kan inplannen tijdens mijn afwezigheid deze week.
Alvast bedankt!
Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres: [redacted], [redacted] Zwolle
Ons factuuradres blijft: Postbus 55, [redacted] Huizen of via facturen@slokkervastgoed.com

[redacted]

I www.slokkervastgoed.com

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 21 maart 2022 09:03
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - factuur

Yes klopt

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] >
Verzonden: woensdag 16 maart 2022 12:51
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - factuur

Hallo [redacted]

Wat mij betreft akkoord.

[redacted] Klopt de factuur zo?

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] >
Verzonden: dinsdag 15 maart 2022 10:24
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: [redacted] - factuur

Goedemorgen [redacted]

Wil je als budgethouder je akkoord voor deze factuur via de mail geven?

Bij bedragen boven de € [redacted] is een akkoord van de budgethouder noodzakelijk.

Alvast bedankt.

[redacted]
medewerker III

Gemeente Zwolle, ZWFIB
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle
[redacted]

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]>
Verzonden: vrijdag 11 maart 2022 14:51
Aan: [redacted]
[redacted]>; [redacted]
Onderwerp: FW: [redacted] - factuur

Dag collega's,

Graag bijgevoegde factuur opmaken en verzenden.

[redacted]
Adviseur III

Gemeente Zwolle, ZWFI
Postadres: 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle
[redacted]

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: vrijdag 11 maart 2022 12:08
Aan: [redacted]>
CC: [redacted]
Onderwerp: [redacted] - factuur

Beste [redacted]

Voor het project [redacted] hebben wij een betalingstermijn in 4 termijnen. Daarvoor moet inmiddels weer een factuur verzonden worden conform de anterieure overeenkomst. Ik weet niet of dat automatisch gaat of dat dat handmatig moet. In geval van dit laatste mail ik.

Het betreft een factuur van € [redacted] voor gemaakte kosten als gevolg van de ontwikkeling door betreffende partij. Factuur mag op: [redacted].

Ik hoor graag als er nog meer informatie nodig is of wij er wat voor moeten doen. Alvast bedankt!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 9 augustus 2021 10:56
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - Parkeren

Hoi [redacted]

[redacted]

Hoi [redacted] en [redacted]

Vraagje. Hebben jullie eventueel eerdere mails van [redacted] over Parkeren bij [redacted] in jullie mailbox? En kan ik die ontvangen?
[redacted] beroept zich op eerdere uitspraken/beloftes die door ons gedaan zijn. Nou vind ik ook dat wij ons daaraan moeten houden. Maar wat die dan zijn? Geen idee.

Ik hoop dat jullie eerdere mails van [redacted] hebben over parkeren. Dan kunnen we die meenemen in de casus.

Dank alvast!:)

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 11 mei 2020 11:20
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Hoi [redacted]

Is er inmiddels wat meer bekend?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 30 april 2020 22:26
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] zwolle.nl>; [redacted]
<[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Goedemorgen ???????? 😊

Hoi [redacted]

Ja, zijn we mee bezig. Wij zijn momenteel bezig om eea uit te zetten. We hebben erna gekeken en onze complimenten, ziet er goed uit. Ik hoop jullie volgende week een planning te kunnen geven.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 30 april 2020 21:22
Aan: [redacted]

CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Goedemorgen [redacted]

De SOP S[redacted]s 14 april naar jullie toegezonden. Ik ga ervan uit dat jullie deze allemaal in goede orde hebben ontvangen.

Hebben jullie hier reeds naar kunnen kijken (parkeren, groen etc.) En heb je inmiddels wat meer zicht op wanneer wij een inhoudelijke reactie van jullie mogen verwachten zodat we de SOP kunnen afronden?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 8 april 2020 13:06
Aan: [redacted]
CC: [redacted] <ACM.van[redacted]zwolle.nl>; [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Dag [redacted]

Als wij het SOP ontvangen hebben zullen wij het verder in de organisatie brengen. Dat is bij het vorige concept al grotendeels gebeurd waardoor wij nu vooral naar de onderdelen Wonen, Parkeren en Groen zullen kijken. Deze onderdelen moeten gewoon goed in de plannen zijn opgelost. Wat dat aangaat ben ik zeer benieuwd hoe jullie het vraagstuk van parkeren hebben opgelost, temeer omdat ik daarover niets meer heb gehoord. Ten aanzien van Groen zal er ook nog een gesprek met Zwolle Groenstad moeten plaatsvinden vanwege het kappen van bomen in de hoofdgroenstructuur. Wellicht hier even mee wachten nadat je een terugkoppeling van de gemeente hebt ontvangen. Bij goedkeuring SOP (eventueel na de nodige aanpassingen) zal deze via het college voorgelegd worden aan de raad. Over planning daarover durf ik nu niets meer te zeggen. Feit is dat het momenteel heel moeilijk is om nog voor de zomer beslisdocumenten aan de raad voor te leggen. Ingeval het SOP is goedgekeurd gaan we over naar een anterieure overeenkomst en kan het bestemmingsplan in procedure worden gebracht.
Om nu het bestemmingsplan te bespreken lijkt me wat vroeg. Wellicht komen er vanuit de SOP-beoordeling nog wat aanvullingen. Ik denk dat [redacted] zelf heel goed weet hoe hij dit moet aanvliegen. Veel belangrijker is dat jullie zorg dragen dat hij de juiste gegevens/onderzoeken verstrekt krijgt.

Mocht je nog vragen hebben dan hoor ik het wel.

met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ [redacted]

Van: [redacted] [mailto: [redacted]
Verzonden: woensdag 8 april 2020 8:57
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Goedemorgen [redacted]

Er wordt momenteel laatste hand gelegd aan de SOP. Deze ontvang je donderdag of uiterlijk komende vrijdag.

Hoe gaat het dan verder in de routing intern bij jullie? Qua tijd/planning en procedure? Moest dit stuk langs College en/of Raad? Wanneer zijn dan deze momenten om deze geaccordeerd te hebben.

Tevens hebben wij het concept bestemmingsplan gereed liggen (opgesteld door [redacted] Zullen we dit concept ook een keer met elkaar bespreken? Bij wie moeten we zijn?

We horen graag even.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted] Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 3 april 2020 15:21
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Geachte m[redacted] beste [redacted]

[redacted] Vastgoed gaat akkoord met de inhoud van de brief van de gemeente van 6 februari jl met titel 'Vervolg intentieovereenkomst'.

Enkele data zullen niet helemaal meer opportuun zijn.

Zoals eerder aan [redacted] aangegeven is het voor ons interessant om een inschatting te hebben van de kosten die in de Anterieure overeenkomst nog worden doorbelast. Het DO van het plan is immers al gereed en als alles een beetje meezit willen we in september/oktober in verkoop. Dat vraagt om een financiéle afweging, waarvan die kosten ook onderdeel uitmaken.

Zodra wij een definitieve versie van overeenkomst ontvangen zullen wij deze ondertekend retour zenden.

Als ik goed geïnformeerd ben gaat vandaag de SOP ook jullie kant uit.

Alvast een goed weekeinde en blijf gezond.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons nieuwe bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres blijft: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
M [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 7 februari 2020 09:48
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Goedemorgen [redacted] en [redacted]

Bijgaand ontvangen jullie zoals beloofd, de concept-brief voor de verlenging en de kostenopgave.
Indien voor jullie akkoord dan zal ik deze ook per post versturen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
strategisch adviseur vastgoed

[redacted]000 GA Zwolle

[redacted]ail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 6 februari 2020 13:22
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp [redacted]

Dag [redacted] en [redacted]

Bijgaand treffen jullie het verslag en de daarbij behorende actiepunten aan van ons overleg van gistermorgen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.
Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.
Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 1 mei 2020 08:01
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Hallo [redacted] en [redacted]

Zouden jullie ook nog willen reageren op mijn mail van 8 april? In die mail heb ik een aangepaste concept brief met de verlenging gestuurd. Als jullie akkoord zijn met de brief, dan kan ik hem definitief versturen. Het lijkt mij goed om die op korte termijn te ondertekenen. Nu het SOP gereed is kunnen we dan ook toewerken naar een concept anterieure overeenkomst.

Alvast bedankt

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
strategisch adviseur vastgoed

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
T : [redacted]
@: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 30 april 2020 22:26
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Goedemorgen ???????? 😊

Hoi [redacted]

Ja, zijn we mee bezig. Wij zijn momenteel bezig om eea uit te zetten. We hebben erna gekeken en onze complimenten, ziet er goed uit. Ik hoop jullie volgende week een planning te kunnen geven.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 30 april 2020 21:22
Aan: [redacted]

CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Goedemorgen [redacted]

De SOP S[redacted]s 14 april naar jullie toegezonden. Ik ga ervan uit dat jullie deze allemaal in goede orde hebben ontvangen.

Hebben jullie hier reeds naar kunnen kijken (parkeren, groen etc.) En heb je inmiddels wat meer zicht op wanneer wij een inhoudelijke reactie van jullie mogen verwachten zodat we de SOP kunnen afronden?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 8 april 2020 13:06
Aan: [redacted]
CC: [redacted] zwolle.nl>; [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Dag [redacted]

Als wij het SOP ontvangen hebben zullen wij het verder in de organisatie brengen. Dat is bij het vorige concept al grotendeels gebeurd waardoor wij nu vooral naar de onderdelen Wonen, Parkeren en Groen zullen kijken. Deze onderdelen moeten gewoon goed in de plannen zijn opgelost. Wat dat aangaat ben ik zeer benieuwd hoe jullie het vraagstuk van parkeren hebben opgelost, temeer omdat ik daarover niets meer heb gehoord. Ten aanzien van Groen zal er ook nog een gesprek met Zwolle Groenstad moeten plaatsvinden vanwege het kappen van bomen in de hoofdgroenstructuur. Wellicht hier even mee wachten nadat je een terugkoppeling van de gemeente hebt ontvangen. Bij goedkeuring SOP (eventueel na de nodige aanpassingen) zal deze via het college voorgelegd worden aan de raad. Over planning daarover durf ik nu niets meer te zeggen. Feit is dat het momenteel heel moeilijk is om nog voor de zomer beslisdocumenten aan de raad voor te leggen. Ingeval het SOP is goedgekeurd gaan we over naar een anterieure overeenkomst en kan het bestemmingsplan in procedure worden gebracht.
Om nu het bestemmingsplan te bespreken lijkt me wat vroeg. Wellicht komen er vanuit de SOP-beoordeling nog wat aanvullingen. Ik denk dat [redacted] zelf heel goed weet hoe hij dit moet aanvliegen. Veel belangrijker is dat jullie zorg dragen dat hij de juiste gegevens/onderzoeken verstrekt krijgt.

Mocht je nog vragen hebben dan hoor ik het wel.

met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎: [redacted]
@ [redacted]

Van: [redacted] [mailto: [redacted]
Verzonden: woensdag 8 april 2020 8:57
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Goedemorgen [redacted]

Er wordt momenteel laatste hand gelegd aan de SOP. Deze ontvang je donderdag of uiterlijk komende vrijdag.

Hoe gaat het dan verder in de routing intern bij jullie? Qua tijd/planning en procedure? Moest dit stuk langs College en/of Raad? Wanneer zijn dan deze momenten om deze geaccordeerd te hebben.

Tevens hebben wij het concept bestemmingsplan gereed liggen (opgesteld door [redacted] Zullen we dit concept ook een keer met elkaar bespreken? Bij wie moeten we zijn?

We horen graag even.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: vrijdag 3 april 2020 15:21
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Geachte m[redacted] beste [redacted]

[redacted] Vastgoed gaat akkoord met de inhoud van de brief van de gemeente van 6 februari jl met titel 'Vervolg intentieovereenkomst'.

Enkele data zullen niet helemaal meer opportuun zijn.

Zoals eerder aan [redacted] aangegeven is het voor ons interessant om een inschatting te hebben van de kosten die in de Anterieure overeenkomst nog worden doorbelast. Het DO van het plan is immers al gereed en als alles een beetje meezit willen we in september/oktober in verkoop. Dat vraagt om een financiéle afweging, waarvan die kosten ook onderdeel uitmaken.

Zodra wij een definitieve versie van overeenkomst ontvangen zullen wij deze ondertekend retour zenden.

Als ik goed geïnformeerd ben gaat vandaag de SOP ook jullie kant uit.

Alvast een goed weekeinde en blijf gezond.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons nieuwe bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres blijft: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
M [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 7 februari 2020 09:48
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Goedemorgen [redacted] en [redacted]

Bijgaand ontvangen jullie zoals beloofd, de concept-brief voor de verlenging en de kostenopgave.
Indien voor jullie akkoord dan zal ik deze ook per post versturen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
strategisch adviseur vastgoed

[redacted] 000 GA Zwolle

[redacted] ail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 6 februari 2020 13:22
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp [redacted]

Dag [redacted] en [redacted]

Bijgaand treffen jullie het verslag en de daarbij behorende actiepunten aan van ons overleg van gistermorgen.

[redacted] delijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.
Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van:
Verzonden:
Aan:
CC:

Onderwerp:

Goedemorgen ???????? 😊
Hoi [redacted]
Ja, zijn we mee bezig. Wij zijn momenteel bezig om eea uit te zetten. We hebben erna gekeken en onze complimenten, ziet er goed uit. Ik hoop jullie volgende week een planning te kunnen geven.
Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 30 april 2020 21
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]
Goedemorgen [redacted]
De SOP S[redacted]s 14 april naar jullie toegezonden. Ik ga ervan uit dat jullie deze allemaal in goede orde hebben ontvangen.
Hebben jullie hier reeds naar kunnen kijken (parkeren, groen etc.) En heb je inmiddels wat meer zicht op wanneer wij een inhoudelijke reactie van jullie mogen verwachten zodat we de SOP kunnen afronden?
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 8 april 2020 13:06
Aan: [redacted]
CC: [redacted] zwolle.nl>; [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]
Dag [redacted]
Als wij het SOP ontvangen hebben zullen wij het verder in de organisatie brengen. Dat is bij het vorige concept al grotendeels gebeurd waardoor wij nu vooral naar de onderdelen Wonen, Parkeren en Groen zullen kijken. Deze onderdelen moeten gewoon goed in de plannen zijn opgelost. Wat dat aangaat ben ik zeer benieuwd hoe jullie het vraagstuk van parkeren hebben opgelost, temeer omdat ik daarover niets meer heb gehoord. Ten aanzien van Groen zal er ook nog een gesprek met Zwolle Groenstad moeten plaatsvinden vanwege het kappen van bomen in de hoofdgroenstructuur. Wellicht hier even mee wachten nadat je een terugkoppeling van de gemeente hebt ontvangen.

Bij goedkeuring SOP (eventueel na de nodige aanpassingen) zal deze via het college voorgelegd worden aan de raad. Over planning daarover durf ik nu niets meer te zeggen. Feit is dat het momenteel heel moeilijk is om nog voor de zomer beslisdocumenten aan de raad voor te leggen. Ingeval het SOP is goedgekeurd gaan we over naar een anterieure overeenkomst en kan het bestemmingsplan in procedure worden gebracht.
Om nu het bestemmingsplan te bespreken lijkt me wat vroeg. Wellicht komen er vanuit de SOP-beoordeling nog wat aanvullingen. Ik denk dat [redacted] zelf heel goed weet hoe hij dit moet aanvliegen. Veel belangrijker is dat jullie zorg dragen dat hij de juiste gegevens/onderzoeken verstrekt krijgt.
Mocht je nog vragen hebben dan hoor ik het wel.

met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎: [redacted]
@ [redacted]

Van: [redacted] [mailto: [redacted]
Verzonden: woensdag 8 april 2020 8:57
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE [redacted]

Goedemorgen [redacted]
Er wordt momenteel laatste hand gelegd aan de SOP. Deze ontvang je donderdag of uiterlijk komende vrijdag.
Hoe gaat het dan verder in de routing intern bij jullie? Qua tijd/planning en procedure? Moest dit stuk langs College en/of Raad? Wanneer zijn dan deze momenten om deze geaccordeerd te hebben.
Tevens hebben wij het concept bestemmingsplan gereed liggen (opgesteld door [redacted] Zullen we dit concept ook een keer met elkaar bespreken? Bij wie moeten we zijn?
We horen graag even.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 3 april 2020 15:21
Aan: [redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Schuttevaerkade

Geachte [redacted] beste [redacted]
[redacted] Vastgoed gaat akkoord met de inhoud van de brief van de gemeente van 6 februari jl met titel 'Vervolg intentieovereenkomst'.

Enkele data zullen niet helemaal meer opportuun zijn.
Zoals eerder aan [redacted] aangegeven is het voor ons interessant om een inschatting te hebben van de kosten die in de Anterieure overeenkomst nog worden doorbelast. Het DO van het plan is immers al gereed en als alles een beetje meezit willen we in september/oktober in verkoop. Dat vraagt om een financiéle afweging, waarvan die kosten ook onderdeel uitmaken.
Zodra wij een definitieve versie van overeenkomst ontvangen zullen wij deze ondertekend retour zenden.
Als ik goed geïnformeerd ben gaat vandaag de SOP ook jullie kant uit.
Alvast een goed weekeinde en blijf gezond.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted] **Vastgoed bv**

Ons nieuwe bezoek- en postadres is: [redacted], [redacted] Zwolle
Ons factuuradres blijft: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
M [redacted]
[redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 7 februari 2020 09:48
Aan: [redacted]; [redacted] <[redacted]
[redacted] <
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]
Goedemorgen [redacted] en [redacted]
Bijgaand ontvangen jullie zoals beloofd, de concept-brief voor de verlenging en de kostenopgave.
Indien voor jullie akkoord dan zal ik deze ook per post versturen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
strategisch adviseur vastgoed

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
T : [redacted]
@: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 6 februari 2020 13:22
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp [redacted]
Dag [redacted] en [redacted]
Bijgaand treffen jullie het verslag en de daarbij behorende actiepunten aan van ons overleg van gistermorgen.

met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎: [redacted]
@ : [redacted]

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 25 november 2020 15:08
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Hoi [redacted]
Ja dat lijkt mij ook goed! Ik heb begrepen dat het proces van de wijziging van het bestemmingsplan nu even on-hold staat tot de SOP is goedgekeurd in de raad. Het lijkt erop dat we inmiddels alle handen op elkaar hebben over de principes van het SOP, ook al komen er toch steeds weer wensen en ambities boven drijven die niet passen binnen de gemaakte afspraken. We hopen het SOP zo snel mogelijk definitief te kunnen laten maken door de ontwikkelaar zodat het stuk eindelijk naar de raad kan en het project van de grond kan komen.
Ik ga [redacted] ook uitnodigen voor ons overleg volgende week. Dan kunnen we er over doorpraten.
[redacted] groet,

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 25 november 2020 11:48
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp [redacted]
Hoi [redacted]
Ik heb net even bijgepraat met [redacted] Zij doet coördinatie van het bestemmingsplan [redacted]
Volgende week spreken wij elkaar over de voortgang. Mede op basis van de zaken die we vorige overleg hebben gesproken.
Ik denk dat het goed is [redacted] ook uit te nodigen. Qua agenda kan zij volgende week op het moment dat wij al gepland hebben.
Wil je haar uitnodigen?

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 24 april 2018 11:09
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: restant budget [redacted]

Hoi [redacted]

Bedankt voor je reactie.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 20 april 2018 9:11
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: restant budget [redacted]

[redacted]

Het restant op [redacted] bedraagt momenteel € [redacted].
Het project staat inderdaad op naam van [redacted]

		Investerings-raming	Deelbudgetten / Opdrachten	Uitg. / t/m 2
[redacted]	**Herontw** [redacted]			
[redacted]	*uitvoeringskosten*			
10101	Vaerka: Vastgoed			1.4
10701	Vaerka: Milieu+duurz.energie			
10702	Vaerka: Klimaatadaptie			
10703	Vaerka: Stedenbouwk.verkenning			6.0
10704	Vaerka: Cultuurhistorie			
10705	Vastgoed [redacted]			
[redacted]	*uitvoeringskosten*			7.4
99	*Nog te geven opdrachten*			
99101	Nog te geven opdrachten			
99	*Nog te geven opdrachten*			
	Totaal Herontw [redacted]			7.4
54340896	**INK-Herontw** [redacted]			
[redacted]	*Inkomsten*			
[redacted]101	Bijdrage B&L			-7.4
10	*Inkomsten*			-7.4
	Totaal INK-Herontw [redacted]			-7.4



met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: ,
Bezoekadres:
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 18 april 2018 14:54
Aan: [redacted]
Onderwerp: restant budget [redacted]

Hallo [redacted]

Kan je mij de stand van zaken geven van het restant budget S[redacted]Klopt het dat [redacted] hier budgethouder van is?

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 24 april 2018 11:57
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: restant budget [redacted]

Nog een aanvullend mailtje: Het klopt dus dat er nu nog een restant is [redacted] euro. Kan je ook zien wie allemaal geboekt heeft en hoeveel uur?

Of kan ik dat zelf ergens terugvinden?

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 20 april 2018 9:11
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: restant budget [redacted]

[redacted]

Het restant op [redacted] bedraagt momenteel € [redacted].
Het project staat inderdaad op naam van [redacted]

		Investerings-raming	Deelbudgetten / Opdrachten	Uitg. / t/m 2
[redacted]	**Herontw** [redacted]			
[redacted]	*uitvoeringskosten*			
10101	Vaerka: Vastgoed			1.4
10701	Vaerka: Milieu+duurz.energie			
10702	Vaerka: Klimaatadaptie			
10703	Vaerka: Stedenbouwk.verkenning			6.0
10704	Vaerka: Cultuurhistorie			
10705	Vastgoed [redacted]			
[redacted]	*uitvoeringskosten*			[redacted]
99	*Nog te geven opdrachten*			
99101	Nog te geven opdrachten			
99	*Nog te geven opdrachten*			
	Totaal Herontw [redacted]			7.4
54340896	**INK-Herontw** [redacted]			
[redacted]	*Inkomsten*			
10101	Bijdrage B&L			-
10	*Inkomsten*			-7.4
	Totaal INK-Herontw [redacted]			-7.4

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: ,
Bezoekadres:
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 18 april 2018 14:54
Aan: [redacted]
Onderwerp: restant budget [redacted]

Hallo [redacted]

Kan je mij de stand van zaken geven van het restant budget S[redacted]Klopt het dat [redacted] hier budgethouder van is?

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 24 april 2018 12:25
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: restant budget [redacted]

[redacted]

Er is nog steeds € [redacted] beschikbaar.
De volgende personen hebben uren gemaakt:

Smilde HP [redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted] MB	[redacted]	[redacted]
Totaal	[redacted]	[redacted]

Totaal 1[redacted]r met als bedrag € [redacted]

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: ,
Bezoekadres:
☎: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 24 april 2018 11:57
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: restant budget [redacted]

Nog een aanvullend mailtje: Het klopt dus dat er nu nog een restant is [redacted] euro. Kan je ook zien wie allemaal geboekt heeft en hoeveel uur?

Of kan ik dat zelf ergens terugvinden?

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 20 april 2018 9:11
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: restant budget [redacted]

[redacted]

Het restant op [redacted] bedraagt momenteel € [redacted].
Het project staat inderdaad op naam van [redacted]

		Investerings-raming	Deelbudgetten / Opdrachten	Uitg. / t/m 2
[redacted]	**Herontw** [redacted]			
[redacted]	*uitvoeringskosten*			
10101	Vaerka: Vastgoed			1.4
10701	Vaerka: Milieu+duurz.energie			
10702	Vaerka: Klimaatadaptie			
10703	Vaerka: Stedenbouwk.verkenning			6.0
10704	Vaerka: Cultuurhistorie			
10705	Vastgoed [redacted]			
[redacted]	*uitvoeringskosten*			7.4
99	*Nog te geven opdrachten*			
99101	Nog te geven opdrachten			
99	*Nog te geven opdrachten*			
	Totaal Herontw [redacted]			7.4
54340896	**INK-Herontw** [redacted]			
[redacted]	*Inkomsten*			
[redacted]	Bijdrage B&L			-
10	*Inkomsten*			-
	Totaal INK-Herontw [redacted]			-7.4

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: ,
Bezoekadres:
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 18 april 2018 14:54
Aan: [redacted]
Onderwerp: restant budget [redacted]

Hallo [redacted]

Kan je mij de stand van zaken geven van het restant budget S[redacted]Klopt het dat [redacted] hier budgethouder van is?

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 20 april 2018 09:11
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: restant budget [redacted]

[redacted]

Het restant op [redacted] bedraagt momenteel € [redacted].
Het project staat inderdaad op naam van [redacted]

		Investerings-raming	Deelbudgetten / Opdrachten	Uitg. / t/m 2
[redacted]	**Herontw** [redacted]			
[redacted]	*uitvoeringskosten*			
10101	Vaerka: Vastgoed			1.4
10701	Vaerka: Milieu+duurz.energie			
10702	Vaerka: Klimaatadaptie			
10703	Vaerka: Stedenbouwk.verkenning			6.0
10704	Vaerka: Cultuurhistorie			
10705	Vastgoed [redacted]			
[redacted]	*uitvoeringskosten*			7.4
99	*Nog te geven opdrachten*			
99101	Nog te geven opdrachten			
99	*Nog te geven opdrachten*			
	Totaal Herontw [redacted]			7.4
54340896	**INK-Herontw** [redacted]			
[redacted]	*Inkomsten*			
[redacted]101	Bijdrage B&L			-7.4
10	*Inkomsten*			-7.4
	Totaal INK-Herontw [redacted]			-7.4

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: ,
Bezoekadres:
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 18 april 2018 14:54
Aan: [redacted]
Onderwerp: restant budget [redacted]

Hallo [redacted]

Kan je mij de stand van zaken geven van het restant budget S[redacted]Klopt het dat [redacted] hier budgethouder van is?

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 10 december 2018 11:56
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: RI drijbersingel
Bijlagen: Startnotitie Verkenning Herontwikkeling Drijbersingel 180418.docx

Hoi [redacted]

Hierbij de concept startnotitie met de (eerste) opmerkingen van [redacted] Ik weet dat [redacted] er daarna verder aan gewerkt heeft, maar die versie heb ik niet meer gezien.
Ik hoop dat je hier wat aan hebt.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Externe [redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 10 december 2018 11:39
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: RI drijbersingel

Hoi [redacted]

Heb jij hier al niet een concept startnotitie voor gemaakt? Of in ieder geval de ontwikkeling beschreven? Dat zou heel helpend zijn.

met vriendelijke groet [redacted]

Beleidsregisseur Ruimte

Gemeente Zwolle, OWA
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

[redacted]

[redacted]ecember 2018 16:38
Aan: [redacted]; [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RI drijbersingel
Urgentie: Hoog

Hoi allen,

Net met [redacted] gesproken. Hij geeft aan dat hij voor het Noordereiland geen budget van RI nodig heeft. Wel wil hij heel graag de genoemde € [redacted] Drijbersingel reserveren. Er ligt alleen niet veel hieronder op dit moment. Ik heb de suggestie gedaan dat het misschien kan meeliften op het pfo voorstel dat [redacted] zou maken m.b.t. een aantal andere verkenningen. Dit zodat we het bedrag wel kunnen veiligstellen.

[redacted] kunnen jullie contact opnemen met [redacted] hierover en zien of dit een haalbare constructie is?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWPP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 maart 2022 12:51
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - factuur

Hallo [redacted]

Wat mij betreft akkoord.

[redacted] Klopt de factuur zo?

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] >
Verzonden: dinsdag 15 maart 2022 10:24
Aan: [redacted] <
[redacted]
Onderwerp: FW: [redacted] - factuur

Goedemorgen [redacted]

Wil je als budgethouder je akkoord voor deze factuur via de mail geven?

Bij bedragen boven de € [redacted] is een akkoord van de budgethouder noodzakelijk.

Alvast bedankt.



[redacted]
medewerker III

Gemeente Zwolle, ZWFIB
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle
[redacted]

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 11 maart 2022 14:51
Aan: [redacted]
CC: [redacted] <[redacted]; [redacted] [redacted]>
Onderwerp: FW: [redacted] - factuur

Dag collega's,

Graag bijgevoegde factuur opmaken en verzenden.



[redacted]
Adviseur III

Gemeente Zwolle, ZWFI
Postadres: 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle
[redacted]

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] [redacted]>
Verzonden: vrijdag 11 maart 2022 12:08
Aan: [redacted]
CC: [redacted] <[redacted]>; [redacted]
Onderwerp: [redacted] - factuur

Beste [redacted]

Voor het project [redacted] hebben wij een betalingstermijn in 4 termijnen. Daarvoor moet inmiddels weer een factuur verzonden worden conform de anterieure overeenkomst. Ik weet niet of dat automatisch gaat of dat dat handmatig moet. In geval van dit laatste mail ik.

Het betreft een factuur van € [redacted] voor gemaakte kosten als gevolg van de ontwikkeling door betreffende partij. Factuur mag op: **00502639.**

Ik hoor graag als er nog meer informatie nodig is of wij er wat voor moeten doen. Alvast bedankt!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 14 april 2020 10:11
Aan: [redacted]
CC: [redacted]

Onderwerp: RE: [redacted]

[redacted]

Ik stuur jou zo via Wetransfer de definitieve SOP De Zwaan [redacted] Zwolle, inclusief alle bijlagen met de onderbouwingen (o.a. parkeren en groen).

Kun jij zorgdragen voor interne verspreiding van deze stukken?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 8 april 2020 13:06
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] zwolle.nl>; [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Dag [redacted]

Als wij het SOP ontvangen hebben zullen wij het verder in de organisatie brengen. Dat is bij het vorige concept al grotendeels gebeurd waardoor wij nu vooral naar de onderdelen Wonen, Parkeren en Groen zullen kijken. Deze onderdelen moeten gewoon goed in de plannen zijn opgelost. Wat dat aangaat ben ik zeer benieuwd hoe jullie het vraagstuk van parkeren hebben opgelost, temeer omdat ik daarover niets meer heb gehoord. Ten aanzien van Groen zal er ook nog een gesprek met Zwolle Groenstad moeten plaatsvinden vanwege het kappen van bomen in de hoofdgroenstructuur. Wellicht hier even mee wachten nadat je een terugkoppeling van de gemeente hebt ontvangen.
Bij goedkeuring SOP (eventueel na de nodige aanpassingen) zal deze via het college voorgelegd worden aan de raad. Over planning daarover durf ik nu niets meer te zeggen. Feit is dat het momenteel heel moeilijk is om nog voor de zomer beslisdocumenten aan de raad voor te leggen. Ingeval het SOP is goedgekeurd gaan we over naar een anterieure overeenkomst en kan het bestemmingsplan in procedure worden gebracht.
Om nu het bestemmingsplan te bespreken lijkt me wat vroeg. Wellicht komen er vanuit de SOP-beoordeling nog wat aanvullingen. Ik denk dat [redacted] zelf heel goed weet hoe hij dit moet aanvliegen. Veel belangrijker is dat jullie zorg dragen dat hij de juiste gegevens/onderzoeken verstrekt krijgt.

Mocht je nog vragen hebben dan hoor ik het wel.

met vriendelijke groet

[redacted]
Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted] [mailto: [redacted]
Verzonden: woensdag 8 april 2020 8:57
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Goedemorgen [redacted]

Er wordt momenteel laatste hand gelegd aan de SOP. Deze ontvang je donderdag of uiterlijk komende vrijdag.

Hoe gaat het dan verder in de routing intern bij jullie? Qua tijd/planning en procedure? Moest dit stuk langs College en/of Raad? Wanneer zijn dan deze momenten om deze geaccordeerd te hebben.

Tevens hebben wij het concept bestemmingsplan gereed liggen (opgesteld door [redacted] Zullen we dit concept ook een keer met elkaar bespreken? Bij wie moeten we zijn?

We horen graag even.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted] Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: vrijdag 3 april 2020 15:21
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Geachte m[redacted] beste [redacted]

[redacted] Vastgoed gaat akkoord met de inhoud van de brief van de gemeente van 6 februari jl met titel 'Vervolg intentieovereenkomst'.

Enkele data zullen niet helemaal meer opportuun zijn.

Zoals eerder aan [redacted] aangegeven is het voor ons interessant om een inschatting te hebben van de kosten die in de Anterieure overeenkomst nog worden doorbelast. Het DO van het plan is immers al gereed en als alles een beetje meezit willen we in september/oktober in verkoop. Dat vraagt om een financiéle afweging, waarvan die kosten ook onderdeel uitmaken.

Zodra wij een definitieve versie van overeenkomst ontvangen zullen wij deze ondertekend retour zenden.

Als ik goed geïnformeerd ben gaat vandaag de SOP ook jullie kant uit.

Alvast een goed weekeinde en blijf gezond.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed bv

Ons nieuwe bezoek- en postadres is: [redacted], [redacted] Zwolle
Ons factuuradres blijft: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
M [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] >
Verzonden: vrijdag 7 februari 2020 09:48
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Goedemorgen [redacted] en [redacted]

Bijgaand ontvangen jullie zoals beloofd, de concept-brief voor de verlenging en de kostenopgave.
Indien voor jullie akkoord dan zal ik deze ook per post versturen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
strategisch adviseur vastgoed

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
T : [redacted]
@: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 6 februari 2020 13:22
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp [redacted]

Dag [redacted] en [redacted]

Bijgaand treffen jullie het verslag en de daarbij behorende actiepunten aan van ons overleg van gistermorgen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.
Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 9 april 2020 15:18
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Hoi [redacted]

Goede reactie naar [redacted]. Ik ben inderdaad benieuwd welke oplossingen ze hebben gevonden voor de vraagstukken die er nog lagen.

Uit onderstaande maak ik ook op dat een aantal acties nav gesprek 5 februari zijn opgevolgd. Met name onderbouwing hoogbouwvisie en afspraak parkeren.

Groet en goed paasweekeinde,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 8 april 2020 13:[redacted]
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE[redacted]

Dag [redacted]

Als wij het SOP ontvangen hebben zullen wij het verder in de organisatie brengen. Dat is bij het vorige concept al grotendeels gebeurd waardoor wij nu vooral naar de onderdelen Wonen, Parkeren en Groen zullen kijken. Deze onderdelen moeten gewoon goed in de plannen zijn opgelost. Wat dat aangaat ben ik zeer benieuwd hoe jullie het vraagstuk van parkeren hebben opgelost, temeer omdat ik daarover niets meer heb gehoord. Ten aanzien van Groen zal er ook nog een gesprek met Zwolle Groenstad moeten plaatsvinden vanwege het kappen van bomen in de hoofdgroenstructuur. Wellicht hier even mee wachten nadat je een terugkoppeling van de gemeente hebt ontvangen. Bij goedkeuring SOP (eventueel na de nodige aanpassingen) zal deze via het college voorgelegd worden aan de raad. Over planning daarover durf ik nu niets meer te zeggen. Feit is dat het momenteel heel moeilijk is om nog voor de zomer beslisdocumenten aan de raad voor te leggen. Ingeval het SOP is goedgekeurd gaan we over naar een anterieure overeenkomst en kan het bestemmingsplan in procedure worden gebracht.
Om nu het bestemmingsplan te bespreken lijkt me wat vroeg. Wellicht komen er vanuit de SOP-beoordeling nog wat aanvullingen. Ik denk dat [redacted] zelf heel goed weet hoe hij dit moet aanvliegen. Veel belangrijker is dat jullie zorg dragen dat hij de juiste gegevens/onderzoeken verstrekt krijgt.

Mocht je nog vragen hebben dan hoor ik het wel.

met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎: [redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted] [mailto: [redacted]
Verzonden: woensdag 8 april 2020 8:57
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE [redacted]

Goedemorgen [redacted]

Er wordt momenteel laatste hand gelegd aan de SOP. Deze ontvang je donderdag of uiterlijk komende vrijdag.

Hoe gaat het dan verder in de routing intern bij jullie? Qua tijd/planning en procedure? Moest dit stuk langs College en/of Raad? Wanneer zijn dan deze momenten om deze geaccordeerd te hebben.

Tevens hebben wij het concept bestemmingsplan gereed liggen (opgesteld door [redacted] Zullen we dit concept ook een keer met elkaar bespreken? Bij wie moeten we zijn?

We horen graag even.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 3 april 2020 15:21
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp [redacted]

Geachte mev [redacted] beste [redacted]

[redacted] Vastgoed gaat akkoord met de inhoud van de brief van de gemeente van 6 februari jl met titel 'Vervolg intentieovereenkomst'.

Enkele data zullen niet helemaal meer opportuun zijn.

Zoals eerder aan [redacted] aangegeven is het voor ons interessant om een inschatting te hebben van de kosten die in de Anterieure overeenkomst nog worden doorbelast. Het DO van het plan is immers al gereed en als alles een

beetje meezit willen we in september/oktober in verkoop. Dat vraagt om een financiéle afweging, waarvan die kosten ook onderdeel uitmaken.

Zodra wij een definitieve versie van overeenkomst ontvangen zullen wij deze ondertekend retour zenden.

Als ik goed geïnformeerd ben gaat vandaag de SOP ook jullie kant uit.

Alvast een goed weekeinde en blijf gezond.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons nieuwe bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres blijft: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
M [redacted]
[redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 7 februari 2020 09:48
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Goedemorgen [redacted] en [redacted]

Bijgaand ontvangen jullie zoals beloofd, de concept-brief voor de verlenging en de kostenopgave.
Indien voor jullie akkoord dan zal ik deze ook per post versturen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
strategisch adviseur vastgoed

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
T : [redacted]
@: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 6 februari 2020 13:22
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp [redacted]

Dag [redacted] en [redacted]

Bijgaand treffen jullie het verslag en de daarbij behorende actiepunten aan van ons overleg van gistermorgen.

met vriendelijke groet

[redacted]
Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ [redacted]

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van:
Verzonden:
Aan:
CC:

Onderwerp:

Dag [redacted]

Als wij het SOP ontvangen hebben zullen wij het verder in de organisatie brengen. Dat is bij het vorige concept al grotendeels gebeurd waardoor wij nu vooral naar de onderdelen Wonen, Parkeren en Groen zullen kijken. Deze onderdelen moeten gewoon goed in de plannen zijn opgelost. Wat dat aangaat ben ik zeer benieuwd hoe jullie het vraagstuk van parkeren hebben opgelost, temeer omdat ik daarover niets meer heb gehoord. Ten aanzien van Groen zal er ook nog een gesprek met Zwolle Groenstad moeten plaatsvinden vanwege het kappen van bomen in de hoofdgroenstructuur. Wellicht hier even mee wachten nadat je een terugkoppeling van de gemeente hebt ontvangen. Bij goedkeuring SOP (eventueel na de nodige aanpassingen) zal deze via het college voorgelegd worden aan de raad. Over planning daarover durf ik nu niets meer te zeggen. Feit is dat het momenteel heel moeilijk is om nog voor de zomer beslisdocumenten aan de raad voor te leggen. Ingeval het SOP is goedgekeurd gaan we over naar een anterieure overeenkomst en kan het bestemmingsplan in procedure worden gebracht.
Om nu het bestemmingsplan te bespreken lijkt me wat vroeg. Wellicht komen er vanuit de SOP-beoordeling nog wat aanvullingen. Ik denk dat [redacted] zelf heel goed weet hoe hij dit moet aanvliegen. Veel belangrijker is dat jullie zorg dragen dat hij de juiste gegevens/onderzoeken verstrekt krijgt.

Mocht je nog vragen hebben dan hoor ik het wel.

met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
[redacted]
@[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: woensdag 8 april 2020 8:5[redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE[redacted]

Goedemorgen [redacted]

Er wordt momenteel laatste hand gelegd aan de SOP. Deze ontvang je donderdag of uiterlijk komende vrijdag.

Hoe gaat het dan verder in de routing intern bij jullie? Qua tijd/planning en procedure? Moest dit stuk langs College en/of Raad? Wanneer zijn dan deze momenten om deze geaccordeerd te hebben.

Tevens hebben wij het concept bestemmingsplan gereed liggen (opgesteld door [redacted] Zullen we dit concept ook een keer met elkaar bespreken? Bij wie moeten we zijn?

We horen graag even.

Met vriendelijke groet,

[redacted] Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
[redacted] www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 3 april 2020 15:21
Aan: [redacted] >
CC: [redacted] ; [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Geachte m[redacted] beste [redacted]

[redacted] Vastgoed gaat akkoord met de inhoud van de brief van de gemeente van 6 februari jl met titel 'Vervolg intentieovereenkomst'.

Enkele data zullen niet helemaal meer opportuun zijn.

Zoals eerder aan [redacted] aangegeven is het voor ons interessant om een inschatting te hebben van de kosten die in de Anterieure overeenkomst nog worden doorbelast. Het DO van het plan is immers al gereed en als alles een beetje meezit willen we in september/oktober in verkoop. Dat vraagt om een financiéle afweging, waarvan die kosten ook onderdeel uitmaken.

Zodra wij een definitieve versie van overeenkomst ontvangen zullen wij deze ondertekend retour zenden.

Als ik goed geïnformeerd ben gaat vandaag de SOP ook jullie kant uit.

Alvast een goed weekeinde en blijf gezond.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed bv

Ons nieuwe bezoek- en postadres is: [redacted], [redacted] Zwolle
Ons factuuradres blijft: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
M [redacted]
[redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] >
Verzonden: vrijdag 7 februari 2020 09:48
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Goedemorgen [redacted] en [redacted]

Bijgaand ontvangen jullie zoals beloofd, de concept-brief voor de verlenging en de kostenopgave.
Indien voor jullie akkoord dan zal ik deze ook per post versturen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
strategisch adviseur vastgoed

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
T : [redacted]
@[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 6 februari 2020 13:22
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp [redacted]

Dag [redacted] en [redacted]

Bijgaand treffen jullie het verslag en de daarbij behorende actiepunten aan van ons overleg van gistermorgen.

met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ [redacted]

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 8 april 2020 08:57
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Goedemorgen [redacted]

Er wordt momenteel laatste hand gelegd aan de SOP. Deze ontvang je donderdag of uiterlijk komende vrijdag.

Hoe gaat het dan verder in de routing intern bij jullie? Qua tijd/planning en procedure? Moest dit stuk langs College en/of Raad? Wanneer zijn dan deze momenten om deze geaccordeerd te hebben.

Tevens hebben wij het concept bestemmingsplan gereed liggen (opgesteld door [redacted] Zullen we dit concept ook een keer met elkaar bespreken? Bij wie moeten we zijn?

We horen graag even.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 3 april 2020 15:21
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Geachte me[redacted] beste [redacted]

[redacted] Vastgoed gaat akkoord met de inhoud van de brief van de gemeente van 6 februari jl met titel 'Vervolg intentieovereenkomst'.

Enkele data zullen niet helemaal meer opportuun zijn.

Zoals eerder aan [redacted] aangegeven is het voor ons interessant om een inschatting te hebben van de kosten die in de Anterieure overeenkomst nog worden doorbelast. Het DO van het plan is immers al gereed en als alles een beetje meezit willen we in september/oktober in verkoop. Dat vraagt om een financiéle afweging, waarvan die kosten ook onderdeel uitmaken.

Zodra wij een definitieve versie van overeenkomst ontvangen zullen wij deze ondertekend retour zenden.

Als ik goed geïnformeerd ben gaat vandaag de SOP ook jullie kant uit.

Alvast een goed weekeinde en blijf gezond.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons nieuwe bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres blijft: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
M [redacted]
[redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 7 februari 2020 09:48
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Goedemorgen [redacted] en [redacted]

Bijgaand ontvangen jullie zoals beloofd, de concept-brief voor de verlenging en de kostenopgave.
Indien voor jullie akkoord dan zal ik deze ook per post versturen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
strategisch adviseur vastgoed

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
T : [redacted]
@[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 6 februari 2020 13:22

Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp [redacted]

Dag [redacted] en [redacted]

Bijgaand treffen jullie het verslag en de daarbij behorende actiepunten aan van ons overleg van gistermorgen.

[redacted]t Zwolle

[redacted] GA Zwolle

[redacted]mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 18 maart 2020 12:15
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Dag allen,
IK heb ruim een jaar gelden dit plan al besproken met GGD, Waterschap en Veiligheidsregio. Op wat kleine dingen na (denk aan de situering van slaapkamers en stem af met Waterschap) waren hier verder geen opmerkingen. Lijkt mij derhalve niet noodzakelijk om dit plan nog een keer te bespreken. Eens toch?



[redacted]GA Zwolle

[redacted]
Verzonden: woensdag 18 maart 2020 11:41
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE[redacted]
Hoi [redacted]
Helder wat mij betreft als het gaat om de status van de omgevingstafel.
Mijn voorstel is dat we het aangepaste SOP [redacted] beoordelen of die rijp genoeg is voor de omgevingstafel. Ik ga uit van wel.
[redacted] ik houden je op de hoogte.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 18 maart 2020 11:34
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE[redacted]
Dag [redacted] en [redacted]
Ja sowieso moet het initiatief besproken worden met de Omgevingstafel.
Alleen de vraag is:

- Is het plan rijp genoeg om het nu met de overlegpartners te bespreken en / of
- Het moment is nu om nog input van de overlegpartners mee te nemen in het SOP (waardoor het vervolg soepeltjes gaat)

De omgevingstafel zal om de 2 weken bij elkaar komen en een op elkaar afgestemd / integraal advies uitbrengen over de voorgelegde initiatieven.
Het eerste overleg staat vooralsnog ingepland op 2 april.
Groet [redacted]
Verzonden vanaf mijn Samsung Galaxy-smartphone.

-------- Oorspronkelijk bericht --------
Van: "[redacted]
Datum: [redacted] 10:25 (GMT+01:00)
Aan: "[redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]
Hoi [redacted]
Nee dat hebben we nog niet gedaan. Waterschap overigens wel. Is de omgevingstafel het gremium een degelijk initiatief te bespreken?
Overigens werkt [redacted] nu aan de verdere uitwerking van hun Stedebouwkundig Ontwikkelplan. Dit naar aanleiding van diverse opmerkingen/vragen die we als gemeente hadden op hun concept SOP
@[redacted] heb jij er zicht op wanneer we die ontvangen?
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 18 maart 2020 10:23
Aan: [redacted]
Onderwerp [redacted]
Dag [redacted]
Ff vraagje.
Heb jij het plan voor de [redacted] al eens besproken met de provincie / veiligheidsregio / waterschap?
En zo ja, is het nodig om hun bij te praten over het plan? Rijkswaterstaat schuift nu ook aan bij dit overleg (heet nu omgevingstafel)
Zo nee, binnenkort maar doen?
Groet [redacted]
Verzonden vanaf mijn Samsung Galaxy-smartphone.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 18 maart 2020 11:54
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Prima, wacht ik dat af

Verzonden vanaf mijn Samsung Galaxy-smartphone.

-------- Oorspronkelijk bericht --------
Van: "[redacted]
Datum: [redacted] 11:40 (GMT+01:00)
Aan: "[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Hoi [redacted]
Helder wat mij betreft als het gaat om de status van de omgevingstafel.
Mijn voorstel is dat we het aangepaste SOP [redacted] beoordelen of die rijp genoeg is voor de omgevingstafel. Ik ga uit van wel.
[redacted] ik houden je op de hoogte.
[redacted]t,

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 18 maart 2020 11:34
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE [redacted]
Dag [redacted] en [redacted]
Ja sowieso moet het initiatief besproken worden met de Omgevingstafel.
Alleen de vraag is:

- Is het plan rijp genoeg om het nu met de overlegpartners te bespreken en / of
- Het moment is nu om nog input van de overlegpartners mee te nemen in het SOP (waardoor het vervolg soepeltjes gaat)

De omgevingstafel zal om de 2 weken bij elkaar komen en een op elkaar afgestemd / integraal advies uitbrengen over de voorgelegde initiatieven.
Het eerste overleg staat vooralsnog ingepland op 2 april.
Groet [redacted]
Verzonden vanaf mijn Samsung Galaxy-smartphone.
-------- Oorspronkelijk bericht --------
Van: "[redacted]
Datum: [redacted] 10:25 (GMT+01:00)
Aan: "[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]
Hoi [redacted]
Nee dat hebben we nog niet gedaan. Waterschap overigens wel. Is de omgevingstafel het gremium een degelijk initiatief te bespreken?
Overigens werkt [redacted] nu aan de verdere uitwerking van hun Stedebouwkundig Ontwikkelplan. Dit naar aanleiding van diverse opmerkingen/vragen die we als gemeente hadden op hun concept SOP
@[redacted] heb jij er zicht op wanneer we die ontvangen?
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 18 maart 2020 10:23
Aan: [redacted]
Onderwerp [redacted]
Dag [redacted]
Ff vraagje.
Heb jij het plan voor de [redacted] al eens besproken met de provincie / veiligheidsregio / waterschap?
En zo ja, is het nodig om hun bij te praten over het plan? Rijkswaterstaat schuift nu ook aan bij dit overleg (heet nu omgevingstafel)
Zo nee, binnenkort maar doen?
Groet [redacted]
Verzonden vanaf mijn Samsung Galaxy-smartphone.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 18 maart 2020 11:41
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Hoi [redacted]

Helder wat mij betreft als het gaat om de status van de omgevingstafel.

Mijn voorstel is dat we het aangepaste SOP [redacted] beoordelen of die rijp genoeg is voor de omgevingstafel. Ik ga uit van wel.

[redacted] ik houden je op de hoogte.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 18 maart 2020 11:34
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

[redacted] en [redacted]

Ja sowieso moet het initiatief besproken worden met de Omgevingstafel.

Alleen de vraag is:

- Is het plan rijp genoeg om het nu met de overlegpartners te bespreken en / of
- Het moment is nu om nog input van de overlegpartners mee te nemen in het SOP (waardoor het vervolg soepeltjes gaat)

De omgevingstafel zal om de 2 weken bij elkaar komen en een op elkaar afgestemd / integraal advies uitbrengen over de voorgelegde initiatieven.

Het eerste overleg staat vooralsnog ingepland op 2 april.

Groet [redacted]

Verzonden vanaf mijn Samsung Galaxy-smartphone.

-------- Oorspronkelijk bericht --------
Van: "[redacted] <[redacted]nl>
Datum: [redacted] 10:25 (GMT+01:00)
Aan: "[redacted] <[redacted]>, "[redacted]l>
Onderwerp: RE: [redacted]

Hoi [redacted]

Nee dat hebben we nog niet gedaan. Waterschap overigens wel. Is de omgevingstafel het gremium een degelijk initiatief te bespreken?

Overigens werkt [redacted] nu aan de verdere uitwerking van hun Stedebouwkundig Ontwikkelplan. Dit naar aanleiding van diverse opmerkingen/vragen die we als gemeente hadden op hun concept SOP

@[redacted] heb jij er zicht op wanneer we die ontvangen?

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 18 maart 2020 10:23
Aan: [redacted]
Onderwerp [redacted]

Dag [redacted]

Ff vraagje.
Heb jij het plan voor de [redacted] al eens besproken met de provincie / veiligheidsregio / waterschap?

En zo ja, is het nodig om hun bij te praten over het plan? Rijkswaterstaat schuift nu ook aan bij dit overleg (heet nu omgevingstafel)
Zo nee, binnenkort maar doen?

Groet [redacted]

Verzonden vanaf mijn Samsung Galaxy-smartphone.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 18 maart 2020 11:34
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Dag [redacted] en [redacted]

Ja sowieso moet het initiatief besproken worden met de Omgevingstafel.

Alleen de vraag is:

- Is het plan rijp genoeg om het nu met de overlegpartners te bespreken en / of
- Het moment is nu om nog input van de overlegpartners mee te nemen in het SOP (waardoor het vervolg soepeltjes gaat)

De omgevingstafel zal om de 2 weken bij elkaar komen en een op elkaar afgestemd / integraal advies uitbrengen over de voorgelegde initiatieven.

Het eerste overleg staat vooralsnog ingepland op 2 april.

Groet [redacted]

Verzonden vanaf mijn Samsung Galaxy-smartphone.

-------- Oorspronkelijk bericht --------
Van: "[redacted] <[redacted]>
Datum: [redacted] 10:25 (GMT+01:00)
Aan: "[redacted] <[redacted]" [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Hoi [redacted]
Nee dat hebben we nog niet gedaan. Waterschap overigens wel. Is de omgevingstafel het gremium een degelijk initiatief te bespreken?
Overigens werkt [redacted] nu aan de verdere uitwerking van hun Stedebouwkundig Ontwikkelplan. Dit naar aanleiding van diverse opmerkingen/vragen die we als gemeente hadden op hun concept SOP
@[redacted] heb jij er zicht op wanneer we die ontvangen?
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 18 maart 2020 10:23
Aan: [redacted]
Onderwerp [redacted]
Dag [redacted]
Ff vraagje.
Heb jij het plan voor de [redacted] al eens besproken met de provincie / veiligheidsregio / waterschap?
En zo ja, is het nodig om hun bij te praten over het plan? Rijkswaterstaat schuift nu ook aan bij dit overleg (heet nu omgevingstafel)
Zo nee, binnenkort maar doen?
Groet [redacted]
Verzonden vanaf mijn Samsung Galaxy-smartphone.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 18 maart 2020 10:26
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Hoi [redacted]

Nee dat hebben we nog niet gedaan. Waterschap overigens wel. Is de omgevingstafel het gremium een degelijk initiatief te bespreken?

Overigens werkt [redacted] nu aan de verdere uitwerking van hun Stedebouwkundig Ontwikkelplan. Dit naar aanleiding van diverse opmerkingen/vragen die we als gemeente hadden op hun concept SOP

@[redacted] heb jij er zicht op wanneer we die ontvangen?

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 18 maart 2020 10:23
Aan: [redacted]
Onderwerp [redacted]

Dag [redacted]

Ff vraagje.
Heb jij het plan voor de [redacted] al eens besproken met de provincie / veiligheidsregio / waterschap?

En zo ja, is het nodig om hun bij te praten over het plan? Rijkswaterstaat schuift nu ook aan bij dit overleg (heet nu omgevingstafel)
Zo nee, binnenkort maar doen?

Groet [redacted]

Verzonden vanaf mijn Samsung Galaxy-smartphone.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: vrijdag 21 februari 2020 12:02
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Hoi [redacted]

Deze heb ik reeds rechtstreek naar [redacted] gestuurd via Wetransfer.
Ik zal deze zo ook naar jou en [redacted] toezenden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 20 februari [redacted]
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Hoi [redacted]

Zou jij de tekeningen nog willen sturen. Graag in cc aan [redacted]
Alvast bedankt

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
strategisch adviseur vastgoed

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
T : [redacted]
@[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: dinsdag 18 februari 2020 13:14
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Goedemiddag [redacted]

Is er inmiddels een datum bekend inzake afspraak met 'Zwolle Groenstad'?
En is er datum bekend voor een afspraak inzake de parkeernormen?

Wij leveren vanmiddag tekening aan met ons plan en de kadastrale grenzen daarbij. Volgt via Wetransfer.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 6 februari 2020 13:22
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: [redacted]

Dag [redacted] en [redacted]

Bijgaand treffen jullie het verslag en de daarbij behorende actiepunten aan van ons overleg van gistermorgen.

met vriendelijke groet

[redacted]
Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎: [redacted]
@: [redacted]

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.
Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

donderdag 20 februari 2020 15:58

[redacted]

RE: [redacted]

[redacted]en sturen. Graag in cc aan [redacted]

[redacted] Zwolle

[redacted]

[redacted]000 GA Zwolle

[redacted]

[redacted]ail als volwa[redacted]op mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht

Verzonden: dinsdag 18 februari 2020
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE[redacted]

Goedemiddag [redacted]

Is er inmiddels een datum bekend inzake afspraak met "Zwolle Groenstad"?

En is er datum bekend voor een afspraak inzake de parkeernormen?

Wij leveren vanmiddag tekening aan met ons plan en de kadastrale grenzen daarbij. Volgt via Wetransfer.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]

E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 6 februari 2020 13:22
Aan: [redacted]

CC: [redacted]
Onderwerp: [redacted]
Dag [redacted] en [redacted]
Bijgaand treffen jullie het verslag en de daarbij behorende actiepunten aan van ons overleg van gistermorgen.

met vriendelijke groet

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ [redacted]

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 18 februari 2020 13:14
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Goedemiddag [redacted]

Is er inmiddels een datum bekend inzake afspraak met 'Zwolle Groenstad'?
En is er datum bekend voor een afspraak inzake de parkeernormen?

Wij leveren vanmiddag tekening aan met ons plan en de kadastrale grenzen daarbij. Volgt via Wetransfer.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 6 februari 2020 13:22
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: [redacted]

Dag [redacted] en [redacted]

Bijgaand treffen jullie het verslag en de daarbij behorende actiepunten aan van ons overleg van gistermorgen.

met vriendelijke groet

[redacted]
Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎: [redacted]
@ : [redacted]

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 7 februari 2020 09:48
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]
Bijlagen: 200206.concept.procesbrief.schuttevaerkade 80-88.docx; PlankostenSchuttevaerkade.pdf

Goedemorgen [redacted] en [redacted]
Bijgaand ontvangen jullie zoals beloofd, de concept-brief voor de verlenging en de kostenopgave.
Indien voor jullie akkoord dan zal ik deze ook per post versturen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
strategisch adviseur vastgoed

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
T : [redacted]
@: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 6 februari 2020 13:22
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp [redacted]
Dag [redacted] en [redacted]
Bijgaand treffen jullie het verslag en de daarbij behorende actiepunten aan van ons overleg van gistermorgen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 3 april 2018 10:03
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] (overleg donderdag)

Jep, is reeds gebeurd.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 3 april 2018 9:53
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE [redacted] (overleg donderdag)
Ha [redacted]
Dank! Zet je de agenda en documenten ook in ibabs?
Gr. [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 3 april 2018 9:44
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: [redacted] (overleg donderdag)
Allen,
Donderdagochtend spreken we elkaar over de planontwikkeling [redacted] en omgeving. Onder andere ter voorbereiding op het gesprek met [redacted] die middag.
De agenda voor donderdag ochtend is als volgt:

1. Voor bespreken vervolggesprek [redacted] over opstellen Stedebouwkundig Ontwikkelplan [redacted]. Als bijlage bij deze mail is de concept stedebouwkundige verkenning toegevoegd en de reactie van [redacted] hierop.
2. Voor bespreken gesprek met [redacted] over de verdere gebiedsontwikkeling [redacted] en omgeving (zie als bijlage een concept notitie als input voor dat overleg, opgesteld door [redacted] en mij. Deze concept notitie met bijbehorende bijlagen laat ik ook alvast in Ibabs zetten voor overleg met [redacted]

Hopelijk is e.e.a. helder. Mochten er vragen zijn, dan hoor ik het graag.

met vriendelijke groet
[redacted]
Planoloog
Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van:
Verzonden:
Aan:
[redacted]:
Onderwerp:

Dat lijkt mij op zich akkoord.

In cc. Ook even een bericht naar [redacted] als nieuwe projectleider voor deze locatieontwikkeling.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: zaterdag 28 november 2020 18:16
Aan: [redacted]
[redacted]:
Onderwerp [redacted]
Urgentie: Hoog

Hallo allen,

M.b.t. dit project/initiatief krijgen we een bijdrage van Slokk[redacted]ed ad € [redacted]
Begrotingstechnisch is dit project/JC niet goed weergegeven.

Formeel is deze “transactie” (direct of indirect) niet aan de raad “voorgelegd”.
Dat had bijv. bij een berap gekund. Een evt. laatste mogelijkheid dit jaar is bij de 3e periodieke wijziging.
Hier kunnen zaken die klein van omvang zijn dan wel niet-politiek gevoelig of waarbij derden alles betalen, gemeld worden. Gevallen waar e.e.a. budgettair-neutraal verlopen.
Het is nl. nu zo dat we e.e.a. verrichten zonder dat we daar formeel een akkoord op hebben.

Ik wil deze “afwijking” dat per saldo nul is bij de 3e periodieke wijziging melden. Akkoord ?

rapport

Projecten:

Boekjaar: 2020 t/m: moment van uitdraaien

		Investerings-raming	Deelbudgetten / Opdrachten	Uitg. / Ink. t/m 2019	Uitg. / In 2020
10704	Vaerka: Cultuurhistorie				
10705	Vastgoed				
10801	bp procedurekosten				
10	*Uitvoeringskosten*				
20	*Slokker*				
20801	kst AO				
20					
99	*Nog te geven opdrachten*				
99101	Nog te geven opdrachten				
99	*Nog te geven opdrachten*				
Totaal	Herontw				

54340896 INK-Herontw Schuttev.kade80-8

10	*Inkomsten*				
101	Bijdrage B&L				
10102	Overige inkomsten				
10	*Inkomsten*				
Totaal	INK-Herontw Schuttev.kade80-88				

met vriendelijke groet Zwolle

Adviseur Financiën

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, Zwolle
Tel:

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 4 mei 2020 09:34
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Hoi [redacted]

Via Wetransfer stuur ik een aangepast concept stedebouwkundig ontwikkelplan (SOP) van [redacted]. Ook daarbij enkele reeds uitgevoerde onderzoeken.

De aanpassingen ten opzichte van een eerste versie zitten vooral in:
- Verantwoording van het woningbouwprogramma
- Een groenplan (is als bijlage toegevoegd)
- Verantwoording hoogbouw.

Het aangepaste SOP wordt nog ter advisering voorgelegd aan diverse beleidsdiciplines.

Heb jij het nodig voor de ontwikkelingen in Dieze West? Kijk jij er verder ook nog in mee?

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 4 mei 2020 9:15
Aan: [redacted]
Onderwerp:

Kun jij mij de laatste tekeningen van de [redacted] locatie sturen???

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Strategisch adviseur ruimte

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 3 april 2018 09:50
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] (overleg donderdag)

Dank!

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 3 april 2018 9:50
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE[redacted] (overleg donderdag)

Hi,

Ze staan er op!

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 3 april 2018 9:46
Aan: [redacted]
Onderwerp [redacted] (overleg donderdag)

Hallo,

Donderdagmiddag staat een overleg gepland met [redacted] over d[redacted] van 13.00 tot 14.00. Zouden de bij deze mail gevoegde bestanden in Ibabs gezet kunnen worden?

Alvast dank!

Groet,
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 3 april 2018 09:53
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] (overleg donderdag)

Ha [redacted]
[redacted]nk! Zet je de agenda en documenten ook in ibabs?
Gr. [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 3 april 2018 9:44
Aan: [redacted]
CC: Drielen, [redacted]
Onderwerp: Schuttevaerkade (overleg donderdag)

Allen,
Donderdagochtend spreken we elkaar over de planontwikkeling [redacted] en omgeving. Onder andere ter voorbereiding op het gesprek met [redacted] die middag.
De agenda voor donderdag ochtend is als volgt:

1. Voor bespreken vervolggesprek [redacted] over opstellen Stedebouwkundig Ontwikkelplan [redacted]. Als bijlage bij deze mail is de concept stedebouwkundige verkenning toegevoegd en de reactie van [redacted] hierop.
2. Voor bespreken gesprek met [redacted] over de verdere gebiedsontwikkeling [redacted] en omgeving (zie als bijlage een concept notitie als input voor dat overleg, opgesteld door [redacted] en mij. Deze concept notitie met bijbehorende bijlagen laat ik ook alvast in Ibabs zetten voor overleg met [redacted]

Hopelijk is e.e.a. helder. Mochten er vragen zijn, dan hoor ik het graag.

met vriendelijke groet [redacted]
Planoloog
Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 3 april 2018 09:50
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: S[redacted](overleg donderdag)

Hi,

Ze staan er op!

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 3 april 2018 9:46
Aan: [redacted]
Onderwerp [redacted] (overleg donderdag)

Hallo,

Donderdagmiddag staat een overleg gepland met [redacted] over d[redacted]e van 13.00 tot 14.00. Zouden de bij deze mail gevoegde bestanden in Ibabs gezet kunnen worden?

Alvast dank!

G[redacted]t,
[redacted]

Bijlagen: facturatie intentieovereenkomst schuttevaerkade- Bewerkbaar (4).xlsx

Hoi [redacted]

Kun je ermee akkoord gaan dat er opbrengsten opo de schuttevaerkade worden geboekt? De huidige projectleider is ermee akkoord. Aangezien het budgethouderschap nog niet is gewijzigd heb ik ook jouw akkoord nodig.
Zou je als je ermee akkoord gaat deze mail met je akkoord en bijlage willen doorsturen naar [redacted] fa en cc aan mij?
Alvast bedankt.

Hartelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 10 juli 2020 9:36
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: 72595919 aaz 5 FW: facturatie intentieovereenkomst schuttevaerkade- Bewerkbaar.xlsx

Goedemorgen [redacted]

In het boekingsformulier is de grootboekrekening niet compleet,. Graag deze aanpassen en opnieuw naar mij sturen.

Tevens staat in One World [redacted] als budgethouder. Graag ook een akkoord van hem bijvoegen.

[redacted] staat in One World als vervanger, een akkoord van haar is ook goed.

Alvast bedankt.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
medewerker III

Gemeente Zwolle, ZWFIB
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle

☎: [redacted]
@ : [redacted]@zwolle.nl

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.


Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 9 juli 2020 7:32
Aan: FA
Onderwerp: 72595919 aaz 5 FW: facturatie intentieovereenkomst sc[redacted]e- Bewerkbaar.xlsx

Beste fa-collega,

Zouden jullie deze factuur willen aanmaken en versturen?

Alvast bedankt.

Hartelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 30 juni 2020 15:56
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: facturatie intentieovereenkomst sch[redacted]- Bewerkbaar.xlsx

Hierbij akkoord.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 30 juni 2020 15:39
Aan: [redacted]
Onderwerp: facturatie intentieovereenkomst schu[redacted]erkade- Bewerkbaar.xlsx

Hoi [redacted]

Graag je akkoord voor het uitdoen van de factuur voor de intentieovereenkomst van de [redacted] naar mij.
Dan regel ik met de administratie dat de factuur uitgaat.

Hartelijke groet,



Hoi [redacted]

Zie onderstaande mailwisseling. Die kreeg ik net van [redacted]

Stand van zaken is volgens mij dat [redacted] zich nu focust op zijn eigen perceel [redacted]. Er zijn door [redacted] 3 bureau gevraagd een offerte te maken voor het maken van een stedebouwkundig ontwikkelplan. [redacted] heeft de gemeente gevraagd daarin mee te denken, waarbij we de concept stedebouwkundige verkenning voor het gebied als input dient. Het resultaat van 2 van de 3 bureaus is bemoedigend om mee verder te praten.

Over de planontwikkeling van het gebied [redacted] en omgeving hebben we nog geen concrete afspraken gemaakt. Wel in het voorjaar hiervoor bij elkaar gezeten, waarvan ik een verslag heb gemaakt. Volgens mij zou [redacted] daarvoor een aanzet maken/uitdenken. E.e.a. is wel afhankelijk van de ruimtelijke claims die in het gebied liggen. Denk aan het parkeren, de tafeltennishal, de rederijschepen etc.

Volgens bij de verdere planontwikkeling [redacted] nog wel iets om met elkaar te delen irt hoe verder en wie doet wat.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 27 augustus 2018 13:10
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: [redacted] belt [redacted] over ontwikkeling Schut[redacted]

Dag [redacted]

Heb jij nog actuele informatie voor [redacted] Zie onderwerp.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted]
Gemeente Zwolle
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA, Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle
☎ [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 27 augustus 2018 13:08
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] belt [redacted] over ontwikkeling Schut[redacted]

[redacted] volgens mij. [redacted] is redelijk bij.

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: [redacted]
Verzonden: maandag 27 augustus 2018 13:05
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: [redacted] belt [redacted] over ontwikkeling [redacted] via [redacted]
Tijd: donderdag 6 september 2018 9:45-10:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna.
Locatie: telefonisch
Urgentie: Hoog

Hoi [redacted]

a.s. donderdag heeft [redacted] telefonisch overleg met [redacted] Weet jij wie ambtelijk betrokken is bij Ontwikkeling [redacted] Om [redacted] bij te praten over actuele zaken. Of weet [redacted] hier alles van?

Gr. [redacted]

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: [redacted]
Verzonden: maandag 27 augustus 2018 12:06
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted] belt [redacted] over ontwikkeling [redacted] via [redacted]
Tijd: donderdag 6 september 2018 9:45-10:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna.
Locatie: telefonisch

Telefonisch momentje; afgesproken met [redacted]
[redacted] belt via vast nummer > [redacted].
Ter info: mobiel nummer [redacted].

Met vriendelijke groet,

[redacted]

<< Bestand: image001.jpg >>

Postbus 604, [redacted] Zwolle
[redacted], [redacted] Zwolle

[redacted]
www.deltawonen.nl

<< Bestand: image002.jpg >>

<< Bestand: image003.jpg >>

Online 24/7 uw huurzaken regelen? Ga naar www.deltawonen.nl/mijndeltawonen
Niet printen spaart het milieu!
Doet u ook mee? Bezoek onze pagina op www.facebook.com/deltaWonen!

De informatie in dit e-mailbericht, inclusief eventuele aanhangsels, kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Indien dit bericht bij vergissing bij u is terecht gekomen, wordt u verzocht ondergetekende direct te informeren, de inhoud ervan niet te gebruiken of onder derden te verspreiden en de e-mail te vernietigen. DeltaWonen staat niet in voor de juiste of volledige overbrenging van de verzonden informatie, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. DeltaWonen is nimmer verantwoordelijk voor schade of virussen, die door dit bericht wordt/worden toe- of overgebracht.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 27 augustus 2018 13:10
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: [redacted] belt [redacted] over ontwikkeling [redacted] via [redacted]

Dag [redacted]

Heb jij nog actuele informatie voor [redacted] Zie onderwerp.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted]
Gemeente Zwolle
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA, Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle
☎ [redacted]
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 27 augustus 2018 13:08
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] belt [redacted] over [redacted]

[redacted] volgens mij. [redacted] is redelijk bij.

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: [redacted]
Verzonden: maandag 27 augustus 2018 13:05
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: [redacted] belt [redacted] over ontwikkeling [redacted] via [redacted]
Tijd: donderdag 6 september 2018 9:45-10:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna.
Locatie: telefonisch
Urgentie: Hoog

Hoi [redacted]

a.s. donderdag heeft [redacted] telefonisch overleg met [redacted]. Weet jij wie ambtelijk betrokken is bij Ontwikkeling [redacted] Om [redacted] bij te praten over actuele zaken. Of weet [redacted] hier alles van?

Gr. [redacted]

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: [redacted]
Verzonden: maandag 27 augustus 2018 12:06
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted] belt [redacted] over ontwikkeling [redacted] via [redacted]
Tijd: donderdag 6 september 2018 9:45-10:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna.
Locatie: telefonisch

Telefonisch momentje; afgesproken met [redacted]
[redacted] belt via vast nummer [redacted].
Ter info: mobiel nummer [redacted].

[redacted]et,

<< Bestand: image001.jpg >>

Postbus 604, [redacted] Zwolle
[redacted], [redacted] Zwolle
[redacted]
www.deltawonen.nl

<< Bestand: image002.jpg >>

<< Bestand: image003.jpg >>

Online 24/7 uw huurzaken regelen? Ga naar www.deltawonen.nl/mijndeltawonen
Niet printen spaart het milieu!
Doet u ook mee? Bezoek onze pagina op www.facebook.[redacted]

De informatie in dit e-mailbericht, inclusief eventuele aanhangsels, kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Indien dit bericht bij vergissing bij u is terecht gekomen, wordt u verzocht ondergetekende direct te informeren, de inhoud ervan niet te gebruiken of onder derden te verspreiden en de e-mail te vernietigen. DeltaWonen staat niet in voor de juiste of volledige overbrenging van de verzonden informatie, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. DeltaWonen is nimmer verantwoordelijk voor schade of virussen, die door dit bericht wordt/worden toe- of overgebracht.



Nog even ter aanvulling op onderstaande.

De 15e (kwaliteit van het plan) gaat denk ik wel lukken. Dan mis ik het afdelingsoverleg en verplaats ik een ander overleg. De tweede themasessie op 6 september kan ik zeker niet, vanwege een al geplande cursusdag. 9 oktober kan weer wel.

Ik zou evt ook naar het thema 'bouwen naar behoefte kunnen' op 19 juni. De tweede en derde sessie kan ik ook. Daar zouden we schuttevaerkade ook wel in kunnen brengen denk ik.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 9 april 2018 12:13
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Inschrijving themasessies Stedelijke Transformatie : graag voor maandag 9 april aangeven waar jij aan mee wilt doen (en de betrokken marktpartij)

Hallo [redacted]

Er zitten een aantal thema's bij die mij aanspreken. Met name tenderen, parkeren, kwaliteit van het plan en versnipperd eigendom. Echter alle dagen van de 1e themasessie komen mij niet goed uit. De sessie van 15 mei is voor mij wellicht haalbaar als ik een andere afspraak verschuif. Dan kan ik daar ook iets vertellen over de [redacted].

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 5 april 2018 15:38
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Inschrijving themasessies Stedelijke Transformatie : graag voor maandag 9 april aangeven waar jij aan mee wilt doen (en de betrokken marktpartij)

REMINDER: graag reactie op onderstaande mail.

[redacted] en [redacted] (namens Wonen) hebben hierop gereageerd. De rest nog niet. Denken jullie daar nog aan of geef het even bij mij aan wanneer je dit wel kunt doen? Ook als je geen interesse of tijd hebt? Dan is dat ook helder.
Ik verwacht iig nog wel een casus [redacted] zoals die van VanWonen, gezien hun mede-ondertekening.

In de binnenstadschil kunnen we wellicht [redacted] inbrengen bij een passend thema of op een iets abstracter niveau de relatie parkeren - inbreidingsopgave?

Groet, [redacted]

[redacted]
Programmamanager [redacted]

Gemeente Zwolle
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15/Lubeckplein 2
T : [redacted]
[redacted]

met vriendelijke groet Zwolle



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 29 maart 2018 16:16
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Inschrijving themasessies Stedelijke Transformatie : graag voor maandag 9 april aangeven waar jij aan mee wilt doen (en de betrokken marktpartij)

Hoi allemaal,
In de pdf kan je lezen hoe, waar en wanneer Platform 31 invulling geeft aan het programma. Het zijn best veel vastgoedjuridische en planeconomische onderwerpen.
Willen jullie aan mij en [redacted] laten weten aan welk thema je mee wilt doen? Wij zorgen dan voor 1 Zwols antwoord. Zien jullie een thema waar wij ons als gaststad voor willen opwerpen? Je snapt dat je dan ook gevraagd wordt om dat te organiseren (☺).

[redacted] en [redacted] stemmen jullie het af met de Vrienden van [redacted] en VanWonen?
[redacted] en [redacted] is het nuttig om een van de marktpartijen of HMO te vragen om aan te sluiten bij 1 van de thema's?

Groet, [redacted]

[redacted]
Programmamanager [redacted]
[redacted]

met vriendelijke groet Zwolle



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 27 maart 2018 18:38
Aan: [redacted]
Onderwerp: Inschrijving themasessies Stedelijke Transformatie

Beste deelnemer van het programma Stedelijke Transformatie,

Jullie hebben je ingeschreven met een project bij het programma Stedelijke Transformatie. We gaan aan de slag! Ik stuur jullie hierbij de concrete invulling van het programma. Zoals aangegeven willen we met alle deelnemende projecten in themasessies ervoor zorgen dat binnenstedelijke gebiedstransformaties versnellen. We hebben een aantal thema’s benoemd waaraan we dit jaar willen gaan werken in themasessies. Deze thema’s hebben we geselecteerd op basis van de inschrijvingen van alle projecten, de startsessie van 22 februari voorafgaand aan het congres en de sessies tijdens het congres.

In de bijlage is opgenomen welke thema’s dit zijn en hoe we aan elk thema invulling gaan geven. Per thema formeren we een groep voor wie dit thema relevant is. Wij hebben hiervoor een aantal themabijeenkomst ingepland (zie bijlage) waarop de groep bijeen komt. Mocht blijken dat er minder of meer sessies nodig zijn, dan gaat dat in overleg met de groep. Deze themasessies zijn alleen toegankelijk voor deelnemers van het programma Stedelijke Transformatie. Deelnemende projecten kunnen zelf bepalen voor hoeveel thema’s zij zich willen inschrijven. De werking van de themagroepen staat ook uitgelegd in de bijlage.

Inschrijving is nu mogelijk! Dat gaat door mij een email te sturen met daarbij aangegeven voor welke thema’s je wilt inschrijven. Het is natuurlijk goed mogelijk dat aan elk thema een andere vertegenwoordiger mee doet. Het is ook mogelijk dat er meer dan één collega deelneemt per thema. Het programma is bedoeld voor zowel overheids- als marktpartijen, dus de nadrukkelijke uitnodiging om bij de themasessies ook vertegenwoordiging van één of meer betrokken marktpartijen of de betrokken gemeente uit te nodigen. We streven naar goede en evenwichtige samenstellingen van de themagroepen. Mocht er over-inschrijving zijn bij een thema, dan gaan we bekijken hoe we hieraan een mouw kunnen passen.

Ik hoor of lees graag **in de komende twee weken** aan welke thema’s deelname gewenst is. We willen de sessies graag op locatie houden bij de deelnemers. Als je voor een specifieke sessie de gastlocatie kunt zijn, hoor ik dat graag. Mocht je nog een idee hebben voor een specifieke invulling van een thema of hiervoor een specifieke vraag hebben, dan hoor ik dat graag.

Noteer verder 9 oktober alvast in je agenda. We willen dan een programmabijeenkomst organiseren voor alle deelnemende projecten om ervaringen en kennis uit te wisselen. Ook willen we dan een aantal overkoepelende thema's bespreken en de agenda voor het vervolg van het programma bepalen.

Voor vragen of opmerkingen ben ik natuurlijk graag beschikbaar.

[redacted]

PLATFORM31

[redacted]

M +[redacted]

[redacted]

Postbus 30833, [redacted] Den Haag

[redacted] Den Haag

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted]ei 2021 15:11
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Motie agendapunt 10- Transformatie kantoorpand [redacted] tot woningbouw
Bijlagen: 10- M CDA- De Raad informeren en kaders laten stellen.docx

Kan je even meelezen met de beantwoording voor de motie van vanavond!

Groet [redacted]

Mij is gevraagd de motie te beantwoorden. Ik zou hier het volgende op meewillen geven:

Motie wordt ontraden.
De kaders welke meegegeven worden bij dergelijke woningbouwontwikkelingen hebben hun oorsprong in vastgesteld beleid. Zeker als straks de omgevingsvisie door de gemeenteraad is vastgesteld hebben we een zeer actueel beleidskader voor ruimtelijke/ woningbouwontwikkelingen. In een startnotitie wordt het beleid locatie specifiek gemaakt ten behoeve van één of meer nieuwe functies en bestemmingen.

Hoe deze kaders en randvoorwaarden uit de startnotitie uiteindelijk op de locaties worden uitwerkt en toegepast blijkt uit de gebiedsvisies en de stedenbouwkundige ontwikkelplannen. Deze documenten worden altijd aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd.

Groet [redacted]

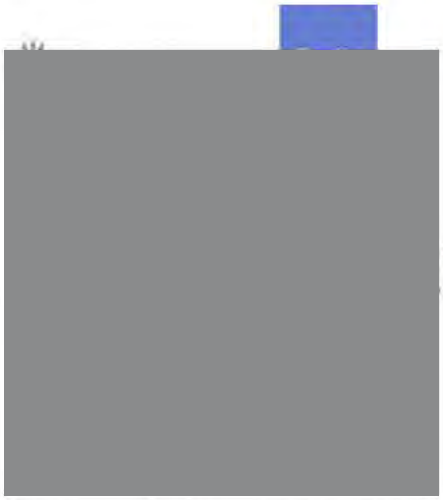
Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 25 mei 2021 14:25
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Motie agendapunt 10- Transformatie kantoorpand [redacted] tot woningbouw

---

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 25 mei 2021 09:49
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Motie agendapunt 10- Transformatie kantoorpand [redacted] tot woningbouw

Goedemorgen,

Hierbij een motie bij agendapunt 10: Transformatie kantoorpand [redacted] tot woningbouw.
Graag de motie voorbereiden voor de portefeuillehouder voor het raadsplein van vanavond.



GA Zwolle

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 5 juni 2020 13:18
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Stedenbouwkundig OntwikkelingsPlan De Zwaan [redacted] Zwolle.pdf

Ter info

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 4 juni 2020 17:26
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Stedenbouwkundig OntwikkelingsPlan De Zwaan [redacted] Zwolle.pdf

[redacted]

Ik heb het Stedenbouwkundig OntwikkelingsPlan (versie van 3 april 2020) gelezen en heb de volgende opmerkingen:

- Pag. 3. Wat is verschil tussen Stedebouwkundig Ontwikkelingsplan en Stedebouwkundigplan. Wordt dit plan door de Gemeenteraad vastgesteld?
- Pag. 3: Blij dat er aandacht is voor 'waterrobuuste en klimaatbestendige stedenbouw'.
- Pag. 5/6: Bij Huidige situatie mis ik de functie Waterkering.
- Pag. 11: 'Deels opvangen regenwater'; waar blijft de rest; ambitie zou moeten zijn T=100 (70 mm) op terrein te bergen.
- Pag. 23: In eerste twee alinea's goed de doelen verwoord.
- Pag. 23: In de derde alinea over hitte is opvallend: 'door auto's ondergronds te parkeren wordt hittestress voorkomen'; dat is nieuw! Hoe onderbouwd?
- Pag. 24: waar blijkt uit dat de oppervlakte verhard niet toeneemt?
- Pag. 24: Onder wateropgaaf staat heel vaak 'zo veel mogelijk' en 'zo groen mogelijk'; tevens staat er 'als het nodig is' en een tweetal opties. Het is het goed te zien dat gedacht wordt aan water opvang (zelfs in de parkeerkelder) en water hergebruik. Het is allemaal vrij zacht. De vraag is hoeveel? Minimaal gebied het hemelwater afkoppelen van het gemengde rioolstelsel. Berging regenwater minimaal 70 mm.
- Pag. 24: Het zou goed zijn de nieuw ontwikkeling te projecteren op de legger van het waterschap (kaartje toevoegen). Mijn indruk is dat een deel van de te ontwikkelen gebouw deels op de waterkering ligt. De insteek van Zwolle is om, samen met de provincie en het waterschap bepaald, uiteindelijk alle regionale waterkeringen rond de stadgracht op 2,65 m + NAP te brengen. Zodra een ruimtelijke ontwikkeling op of grenzend aan die stadsgrachtkeringen zich voordoet, zou de kans moeten worden benut om die hoogte ook te realiseren. De te ontwikkelen gebouwen op af nabij de waterkering zouden dan hier ook op moeten aansluiten met een aanleghoogte van 2,65 m + NAP of een waterkerende gevel. Gezien de actuele hoogte van dat terrein (2,50 m– 2,70m + NAP) zou dat moeten kunnen.
- Gaat de gemeente Zwolle ook met aansluitende openbare ruimte aan de gang?

Zijn in een eerder stadium al uitgangspunten o.i.d. door de gemeente Zwolle aan de ontwikkelaar overhandigd?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWCG
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 28 mei 2020 17:53
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Stedenbouwkundig OntwikkelingsPlan De Zwaan [redacted] Zwolle.pdf
Hoi [redacted]
Zou jij dit willen oppakken richting [redacted]
Lijkt me een prachtkans om weer een puzzelstukje te kunnen maken voor de toekomst van Zwolle en klimaatbestendigheid/waterrobuustheid. Ook voor de regionale keringen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, Adviseur Ruimtelijke Adaptatie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 28 mei 2020 16:30
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Stedenbouwkundig OntwikkelingsPlan De Zwaan [redacted] Zwolle.pdf
Dag allen,
Bijgaand treffen jullie het stedenbouwkundig ontwikkelplan aan met betrekking tot de ontwikkeling aan de [redacted]. Voor een aantal van jullie is dit project reeds bekend, Gaarne wil ik jullie verzoeken om op basis van je eigen discipline dit SOP te beoordelen en eventuele opmerkingen door te geven. Ik zou jullie reacties gaarne voor 12 juni as willen ontvangen.
Hieronder kun je zien waarom je hierbij betrokken bent;
[redacted] → wonen
[redacted] → energie
[redacted] → parkeren ([redacted] had in een eerder stadium de opmerking gemaakt dat de parkeernorm niet akkoord was en deze dus nader diende te worden onderbouwd. Ben benieuwd hoe jullie hier nu tegen aankijken.
[redacted] → Mobiliteit
[redacted] → Stedenbouw (denk ook even aan de onderbouwing van de hoogbouw)
[redacted] → Klimaatadaptatie
[redacted] → Milieu
[redacted] → Economie (gecoördineerd)
[redacted] → Groen
[redacted] → Afval
Mochten jullie van mening zijn dat de beoordeling bij een collega van jullie thuishoort laat mij dat dan even weten.
Alvast mijn hartelijke dank voor de medewerking.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎: [redacted]
@ : [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 17 mei 2021 09:48
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: FW: Transformatie kantoorpand [redacted] tot woningbouw

Dag [redacted]
Zie onderstaande vragen van het CDA mbt de ontwikkeling [redacted] Zou jij ons hiervoor de input kunnen geven?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 17 mei 2021 08:35
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Transformatie kantoorpand [redacted] tot woningbouw
Hoi [redacted]
Ten eerste, is het normaal dat raadsleden ambtenaren zo direct mailen? En mogen wij überhaupt gewoon zelf reageren of zitten daar mensen tussen?
Verder, heb jij voor mij de startnotitie en heb jij voor mij de intentieovereenkomst?
In de 'Woonvisie Ruimte voor Wonen 2017-2027' (vastgesteld op 8 mei 2017) staat *"De stedelijke mix bestaat uit de verdeling in prijs van 30% goedkoop, 40% middelduur en 30% duur."* Als de intentieovereenkomst voor mei is ondertekend dat was dat voorafgaand aan dit beleid.
Misschien goed om ook even te bellen over de 'uitgangspunten die de ontwikkelaar heeft meegekregen'. Want ik weet niet wat er destijds is afgesproken.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: zondag 16 mei 2021 13:41

Aan: [redacted]
Onderwerp: Transformatie kantoorpand [redacted] tot woningbouw
Beste heren [redacted] en [redacted]
Op de besluitvormende gemeenteraad van 26 mei staat de transformatie van kantoorpand [redacted] op de agenda. Heel fijn dat hier een ontwikkeling plaatsvindt.
Als CDA fractie hebben we een paar vragen over deze ontwikkeling:

1. In de tekst staat: "In februari 2017 is een verzoek van [redacted] Vastgoed binnengekomen voor herontwikkeling van het leegstaande kantoorgebouw ten behoeve van woningbouw. Het initiatief is besproken in de Regiekamer Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven en er is een startnotitie opgesteld. Op 4 juli 2017 is de definitieve startnotitie en de bijbehorende te sluiten intentieovereenkomst (IOK) ter vaststelling geagendeerd en startte de initiatieffase met als resultaat het voorliggende stedenbouwkundig ontwikkelplan (SOP)."
    a. Kan ik de startnotitie ontvangen? Is deze in de gemeenteraad vastgesteld of elders (waar?)
2. Er staat in de tekst dat er totaal 100 woningen komen; 20 in het goedkope segment komen, 10 in middelduur 1, 25 in middelduur 2 en 45 duur. Dit is niet conform de in de raad gemaakte afspraak van [redacted]-30. Als enig argument lezen we dat Dieze veel sociale woningbouw heeft.
    a. Wat was het uitgangspunt dat de ontwikkelaar van de gemeente heeft meegekregen?
    b. Op wiens initiatief is de aanpassing naar meer duur gedaan?
    c. Waar in de stad wordt dit gecompenseerd?

Graag horen wij voor woensdag 17 uur jullie reactie. In de avond hebben we fractieoverleg en nemen dit dan gelijk mee.
Met een hartelijke groet,
CDA afdeling Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 mei 2018 10:24
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Verlening Intentieovereenkomst Zwolle - VOF Zwolle [redacted]
Bijlagen: Beantwoording brief in format.pdf

Hoi,
Bijgevoegde brief is toch verzonden?
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 mei 2018 9:45
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Verlening Intentieovereenkomst Zwolle - VOF Zwolle [redacted]
@[redacted] De brief was toch al verzonden (zie bijlage)?

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 mei 2018 8:53
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Verlening Intentieovereenkomst Zwolle - VOF Zwolle [redacted]
@[redacted] dank je.
@[redacted] en [redacted] Even afstemmen? Brief verlenging is de deur uit. Daarin staat het proces beschreven, daarmee impliciet antwoord op de vraag over samenwerking (nu eerst andere punten af te ronden).

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
strategisch adviseur vastgoed

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 mei 2018 8:21
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Verlening Intentieovereenkomst Zwolle - VOF Zwolle [redacted]
Hoi,
Zie onderstaande mail.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
jurist vastgoed en grondzaken

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres:
☎:
@

Niet printen spaart het milieu.

Van: [mailto:
Verzonden: maandag 14 mei 2018 8:50
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: Verlening Intentieovereenkomst Zwolle - VOF Zwolle
Goedemorgen
Tijdens het laatste overleg op 11 april (was jij niet bij aanwezig) waar en bij aanwezig waren, hebben wij aangegeven dat Vastgoed nog graag een schriftelijke reactie ontvangt op het door ons opgestelde memo betreffende vorostel samenwerking gemeente Zwolle / Vastgoed d.d. 6 februari 2018 en het aangehechte Memorandum van d.d. 7 februari 2018.
Ik begreep dat dit al zo'n beetje gereed was, maar kan het kloppen dat we jullie brief/reactie nog niet hebben ontvangen?
Ik hoor graag.
Met vriendelijke groet,

Vastgoed bv
Zwolle
E
I www.slokkervastgoed.com

WIJ ZIJN AANWEZIG OP
PROVADA
THE REAL ESTATE MEETING POINT
5|6|7 JUNI 2018
RAI AMSTERDAM
HAL 10, STAND 13

Van: [mailto
Verzonden: dinsdag 20 maart 2018 08:05
Aan: <
CC: <
Onderwerp: RE: Verlening Intentieovereenkomst Zwolle - VOF Zwolle
Goedemorgen
Ik overleg het intern met o.a. en koppel het antwoord terug.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
jurist vastgoed en grondzaken

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

Van: [redacted] [mailto: [redacted]
Verzonden: maandag 19 maart 2018 15:30
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Verlening Intentieovereenkomst Zwolle - VOF Zwolle [redacted]

Geachte heer [redacted] beste [redacted]
De intentieovereenkomst inzake ontwikkeling [redacted] heeft inderdaad een looptijd/geldigheid van 4 maanden en loopt ergens eind maart 2018 ten einde.
Hierbij ons verzoek om deze periode voorlopig te verlengen tot 1 juli 2018.
Graag een reactie van jullie zijde als dit akkoord is?
Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed BV
[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] [mailto [redacted]
Verzonden: donderdag 14 september 2017 15:28
Aan: 'J.W. [redacted] <[redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Concept Intentieovereenkomst Zwolle - VOF Zwolle [redacted]

Geachte [redacted]
Omdat de intentieovereenkomst niet aangekomen is heb ik een nieuwe versie verstuurd. Het verzoek is:

- De intentieovereenkomst op elke bladzijde te paraferen en laatste bladzijde te ondertekenen;
- Bijlage 1 te paraferen;
- Bijlage 2 op eerste bladzijde op de sticker te paraferen, bijlage 2 is nl 35 bladzijden dik en elke bladzijde paraferen is overbodig.

Mocht u vragen hebben dan hoor ik dat graag.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
jurist vastgoed en grondzaken

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.
Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: maandag 26 juni 2017 8:17
Aan: [redacted]
[redacted]:
Onderwerp: Concept Intentieovereenkomst Zwolle - VOF Zwol[redacted]
Geachte he[redacted]

Wij kunnen accoord gaan met de tekst van de 'concept intentieovereenkomst ' (*Graag op volgende versie datum vermelden*).

Alvorens de definitieve versie te ondertekenen zullen wij eerst de tekst van de aangepaste startnotitie nog goedkeuren. Conform planning van uw collega [redacted] ontvangen wij voornoemde stuk deze week ter beoordeling.

Ten aanzien van de twee BV's :

In VOF Zwolle [redacted] nemen deel, ieder voor 50 %, [redacted] Zwolle BV en [redacted] Zwolle [redacted] BV. Namens hen is [redacted] of een door haar aan te wijzen gelieerde vennootschap penvoerder richting alle betrokken partijen en [redacted] zal uit dien hoofde binnen het door de vennoten afgegeven mandaat verantwoordelijk zijn voor de ontwikkeling, realisatie en verkoop van het project.

Voor vragen of opmerkingen staan wij tot beschikking.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed bv
[redacted] Zwolle
Postbus 55, [redacted] Huizen
T [redacted]
[redacted]
I www.slokkervastgoed.com

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 6 december 2018 08:30
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: wijziging budgethouder van [redacted] naar [redacted] en [redacted]
Bijlagen: wijz bh kroese vedder.pdf

Hallo [redacted]
Zou je dit formulier willen ondertekenen en tevens door het afdelingshoofd ?
Daarna mag het formulier **digitaal** naar FA.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: ,
Bezoekadres:
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 5 december 2018 10:08
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: wijziging budgethouder van [redacted] naar [redacted] en [redacted]
Dag [redacted]
In de bijlage vind je het formulier wijziging budgethouder voor [redacted] en [redacted]

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
medewerker II

Gemeente Zwolle, ZWFIB
Postadres: ,
Bezoekadres:
☎: [redacted]
[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 3 december 2018 15:26
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: wijziging budgethouder van [redacted] naar [redacted] en [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 3 december 2018 14:48
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: wijziging budgethouder van [redacted] naar [redacted] en [redacted]

Hallo collega FA, [redacted]
Er is nog een aantal andere onderdelen die naar [redacted] overgezet kunnen worden:
56204002+4090+4091 – Bestemmingsplannen + Reserveverrekening + Ruimtelijke plannen (reserveverrekening).
54000035+36 – Ovingterrein.
54340225+226 – actualisering Bestemmingsplannen.
En 1 project kan naar [redacted]
[redacted]+896 [redacted]
Zou je mij een tweetal vooringevulde formulieren wijziging budgethouders kunnen toesturen ?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: ,
Bezoekadres:
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 29 november 2018 8:14
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: wijziging budgethouder [redacted] (van [redacted] naar [redacted]

Hallo collega FA,
Het investeringskrediet La Diligence (54340843+844) staat momenteel op naam van [redacted]
Door zijn afwezigheid worden zijn projecten overgezet naar andere budgethouders.
Het investeringskrediet La Diligence (54340843+844) komt op naam van [redacted]
Zou je mij een vooringevuld mutatieformulier budgethouders willen toesturen ?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: ,
Bezoekadres:
☎: [redacted]
@ : [redacted]



n dat de inhoud van dit bericht

ningen.
de capaciteitsraming te laten
invullen (benadert de mensen hiervoor).

- Voor de verschillende Oosterenk budgetten: naar
- Banieren is afgerond, kan eruit
- Ovingterrein staat on hold, voorals nog geen uren in 2019, wel budget handhaven
- Petuniaplein, budget naar
- Actualiseren bestemmingsplannen: Est erlegt met hoe hier mee om te gaan
- Krekenbuurt, is al een tijd niets meer gebeurt, kan volgens mij worden afgesloten
- Structuurvisie VCN, daar is laatst nog een mailwisseling over geweest. Klopt het budget wel??
- is afgerond
- uit het overdrachtsdocument van blijk dat nog aan de slag gaat met vernieuwing buitenruimte (DO juni 19). Het budget hiervoor is geregeld. Of het overige budget nog nodig is weet ik niet. Het gebouw is in aanbouw, maar de toren krijgt ook nog een herbestemming.
- La Diligence neem ik van over, budget kan op mijn naam.
- Me aan, ligt nu bij ontwikkelaar, weet meer.
- Attentiemasten, afgerond, kan er uit
- Schuttevaarkade, budget naar

Bedrijfseenheid- Omschrijving project	Budgethouder	Budget	Totale kosten (tm 30-09-2018)
54000001- Oosterenkvisie PvA	FFJM		
54000029- Banieren Poorten	FFJM	-	
54000035- Ovingterrein	FFJM		
- Petuniaplein vernieuwen WCentr	FFJM		
54000067- Oosterenkvisie	FFJM	-	-
54340225- Actualisering bestemmingspl.	FFJM		
54340659- Krekenbuurt bescherming	FFJM		
54340729- Structuurvisie VCN Fase1	FFJM		
54340741- Herontwikkeling e.o	FFJM		
54340793- Startnotitie Michaëlskerk e.o.	FFJM		
54340843- La Dilige	FFJM		
54340869- Herontw	FFJM		
54340879- Attentiemasten beleidsvisie	FFJM		
- Herontw	FFJM		
54340897- TransformatieOosterenk/Midwest	FFJM		

met vriendelijke groet

Beleidsregisseur Ruimte

Gemeente Zwolle, OWA
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres:

☎:
@ :

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 7 november 2018 14:19
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: capaciteitsramingen [redacted]

Zou jij dat kunnen doen in overleg met Gerc[redacted]

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
afdelingshoofd [redacted]

Gemeente Zwolle, ZWRE
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 7 november 2018 13:48
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: capaciteitsramingen [redacted]

Dag [redacted]
Ik heb begrepen dat [redacted] langdurig ziek is. Wie zou de projecten en grexen op zijn naam van een capaciteitsraming kunnen voorzien?
Hoor graag
Groet [redacted]

Programmamanager [redacted]
☎: [redacted]
Programma [redacted]
☎: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.



[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted] 19 april 2018 15:39
Aan: [redacted]
Onderwerp: Informatienota Moties Planontwikkeling Burgemeester [redacted] over parkeerdruk en het Waterplein.pdf
Bijlagen: Informatienota Moties Planontwikkeling Burgemeester [redacted] over parkeerdruk en het Waterplein.pdf

Hoi [redacted]

Zie bijlage een informatienota. Staat voor maandag op de agenda. Zag ik toevallig, terwijl ik zocht naar war anders. Gaat ook over parkeren op de [redacted]. Ken jij deze informatienota?

Is de nota parkeernormen al aangepast vwb de straal van 100m voor bezoekersparkeren. Zo nee, dan ligt de claim nog steeds op de parkeerplaats bij de [redacted]. Dat maakt eventuele herontwikkeling nog lastiger?

Groet,
[redacted]

[redacted] heeft je bestanden gestuurd

6 items, 60,2 MB in totaal • Wordt verwijderd op 21 april 2020

Dag allemaal,

Hierbij de SOP De Zwaan [redacted]

Mvg, [redacted]er)

Download je bestanden

Download link

https://wetransfer.com/downloads/98f76c18b3c1780eb7f402fa39a2a8452020041408154 3/f5932a15f0f71509db384c020dd2af3820200414081559/921060

6 items

Bijlage 1 Verslag participatietraject.pdf
1,57 MB

Bijlage 2 Quickscan natuurtoets.pdf
961 KB

Bijlage 3 akoestisch onderzoekwegverkeerslawaai.pdf
22,2 MB

Bijlage 4 Toelichting groen.pdf
24,6 MB

Bijlage 5 Notitie_Parkeerbalans.pdf
198 KB

Stedenbouwkundig OntwikkelingsPlan De Zwaan [redacted] Zwolle.pdf
10,7 MB

Voeg noreply@wetransfer.com toe aan je contactpersonen zodat je zeker weet dat onze emails aankomen.

Over WeTransfer · Help · Algemene voorwaarden · Deze transfer rapporteren als spam

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 10 juli 2020 10:53
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: 72595919 aaz 5 FW: facturatie intentieovereenkomst sch[redacted]kade-Bewerkbaar.xlsx

[redacted]

Op zich akkoord. Met [redacted] is afgesproken dat we dit bij hen zouden factureren? Via het budget ruimtelijke plannen hadden we ook middelen om het SOP te beoordelen. Dat was op, en de beoordeling van SOP levert ook al input voor bestemmingsplan. Zo hadden we het toch afgesproken [redacted]

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 10 juli 2020 10:15
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: 72595919 aaz 5 FW: facturatie intentieovereenkomst schuttevaerkade- Bewerkbaar.xlsx

Hoi [redacted]

Kun je ermee akkoord gaan dat er opbrengsten opo de schuttevaerkade worden geboekt? De huidige projectleider is ermee akkoord. Aangezien het budgethouderschap nog niet is gewijzigd heb ik ook jouw akkoord nodig.
Zou je als je ermee akkoord gaat deze mail met je akkoord en bijlage willen doorsturen naar [redacted], fa en cc aan mij?
Alvast bedankt.

Hartelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 10 juli 2020 9:36
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: 72595919 aaz 5 FW: facturatie intentieovereenkomst schuttevaerkade- Bewerkbaar.xlsx

Goedemorgen [redacted]

In het boekingsformulier is de grootboekrekening niet compleet,. Graag deze aanpassen en opnieuw naar mij sturen.

Tevens staat in One World AC [redacted] als budgethouder. Graag ook een akkoord van hem bijvoegen.

[redacted] staat in One World als vervanger, een akkoord van haar is ook goed.

Alvast bedankt.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
medewerker III

Gemeente Zwolle, ZWFIB
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle
☎[redacted]
@ : [redacted]@zwolle.nl

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 9 juli 2020 7:32
Aan: FA
Onderwerp: 72595919 aaz 5 FW: facturatie intentieovereenkomst schuttevae[redacted]- Bewerkbaar.xlsx

Beste fa-collega,

Zouden jullie deze factuur willen aanmaken en versturen?

Alvast bedankt.

Hartelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 30 juni 2020 15:56
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: facturatie intentieovereenkomst schuttevaerkade- Bewerkbaar.xlsx

Hierbij akkoord.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 30 juni 2020 15:39
Aan: [redacted]
Onderwerp: facturatie intentieovereenkomst schuttevaerkade- Bewerkbaar.xlsx

Hoi [redacted]

Graag je akkoord voor het uitdoen van de factuur voor de intentieovereenkomst van de [redacted] naar mij.
Dan regel ik met de administratie dat de factuur uitgaat.

Hartelijke groet,

[redacted]



Heb voor de administratie wel een definitief akkoord nodig.

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 10 juli 2020 10:53
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: 72595919 aaz 5 FW: facturatie intentieovereenkomst schuttevaerkade- Bewerkbaar.xlsx

[redacted]

Op zich akkoord. Met [redacted] is afgesproken dat we dit bij hen zouden factureren? Via het budget ruimtelijke plannen hadden we ook middelen om het SOP te beoordelen. Dat was op, en de beoordeling van SOP levert ook al input voor bestemmingsplan. Zo hadden we het toch afgesproken [redacted]

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 10 juli 2020 10:15
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: 72595919 aaz 5 FW: facturatie intentieovereenkomst schutt[redacted]erkade- Bewerkbaar.xlsx

Hoi [redacted]

Kun je ermee akkoord gaan dat er opbrengsten opo de schuttevaerkade worden geboekt? De huidige projectleider is ermee akkoord. Aangezien het budgethouderschap nog niet is gewijzigd heb ik ook jouw akkoord nodig.
Zou je als je ermee akkoord gaat deze mail met je akkoord en bijlage willen doorsturen naar [redacted], fa en cc aan mij?
Alvast bedankt.

Hartelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 10 juli 2020 9:36
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: 72595919 aaz 5 FW: facturatie intentieovereenkomst schuttevaerkade- Bewerkbaar.xlsx

Goedemorgen [redacted]

In het boekingsformulier is de grootboekrekening niet compleet,. Graag deze aanpassen en opnieuw naar mij sturen.

Tevens staat in One World AC [redacted] als budgethouder. Graag ook een akkoord van hem bijvoegen.

[redacted] staat in One World als vervanger, een akkoord van haar is ook goed.

Alvast bedankt.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
medewerker III

Gemeente Zwolle, ZWFIB
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle
☎ [redacted]
@ : [redacted]@zwolle.nl

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 9 juli 2020 7:32
Aan: FA
Onderwerp: 72595919 aaz 5 FW: facturatie intentieovereenkomst schuttevaerkade- Bewerkbaar.xlsx

Beste fa-collega,

Zouden jullie deze factuur willen aanmaken en versturen?

Alvast bedankt.

Hartelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 30 juni 2020 15:56
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: facturatie intentieovereenkomst schuttevaerkade- Bewerkbaar.xlsx

Hierbij akkoord.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 30 juni 2020 15:39
Aan: [redacted]
Onderwerp: facturatie intentieovereenkomst schuttevaerkade- Bewerkbaar.xlsx

Hoi [redacted]

Graag je akkoord voor het uitdoen van de factuur voor de intentieovereenkomst van de [redacted] naar mij.
Dan regel ik met de administratie dat de factuur uitgaat.

Hartelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 2 december 2021 13:19
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: Deadline voorbij; Aanlevering capaciteitsmanagement Projecten & Grexen
Bijlagen: Uitvraag grexen en projecten 2022 [redacted] de.xlsx

Hierbij het excel ingevuld.
Mijn naam stond er overigens niet tussen dus die heb ik toegevoegd.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 1 december 2021 09:33
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Deadline voorbij; Aanlevering capaciteitsmanagement Projecten & Grexen
Urgentie: Hoog

Hoi [redacted]

Dank voor je reactie. Het gaat er vooral om een inschatting te maken hoeveel uur per discipline in 2022 nodig is voor het project [redacted].

Hieronder de instructie die daarbij hoort en als bijlage het Excelformat waar e.e.a. in moet. Wil je een reactie sturen naar [redacted]

Hierbij het verzoek tot het invullen van de capaciteitsramingen voor 2022. Bijgevoegd het Excel-bestand met een budgetoverzicht per budgethouder (per budgethouder een aparte tab) en een invulinstructie. Graag willen wij jouw inschatting per kwartaal van de uren per afdeling per functie die is afgestemd met jouw team. Anders dan andere jaren is het mogelijk om een voorkeursmedewerker opgeven. De beslissing tot inzet is de verantwoording van het betreffende afdelingshoofd.

Aan jullie het vriendelijke verzoek om je eigen persoonlijke tab in te vullen in de bijgevoegde Excel, denk daarbij aan de volgende zaken:

1. *Klopt het budgethouderschap? indien deze niet klopt graag aangeven voor 8 oktober zodat we de juiste medewerker tijdig kunnen uitvragen. (De budgethouders worden onttrokken uit Oneworld)*
2. *Zijn alle projecten aanwezig die van een raming voorzien moeten worden? zo niet graag handmatig toevoegen.*
3. *Graag checken of de budgetten nog actief zijn in 2022, zo nee dan graag aangeven in het meegestuurde bestand.*
4. *Geef voorkeursmedewerker op indien mogelijk*

5. *Het daadwerkelijk ramen van de capaciteit.*

Mochten er nog vragen zijn, dan hoor ik het graag!

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 26 november 2021 11:01
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] voorbij; Aanlevering capaciteitsmanagement Projecten & Grexen

Beste [redacted] en [redacted]

De ontwikkelaar is bezig met de afronding van het ontwerp bestemmingsplan. Er is onlangs een anterieure overeenkomst gesloten en ik heb contact gehad met collega's om de eerste facturen daarvoor te versturen. Ik weet niet of die al verzonden zijn.

Wij zullen het aankomende jaar nog uren maar voor de begeleiding van hat proces en her en der advies geven over de inhoud. Wij verhalen in totaal [redacted] voor de proceskosten van het bestemmingsplan en [redacted] voor de projectbegeleiding. Daarnaast wordt er een stuk grond verkocht voor [redacted].

Geeft dit voldoende antwoord op de vragen en voldoende inzicht? Ik probeer mijn naam nog op de projecten te krijgen aangezien ik het trek en overzicht wil hebben in de budgetten.

Voor meer vragen, bel/mail gerust.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 26 november 2021 10:06
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Deadline voorbij; Aanlevering capaciteitsmanagement Projecten & Grexen

Hoi [redacted]

Dank nog het toesturen. Ik vind het heel lastig om de capaciteit in te vullen.

Voor de herontwikkeling van de [redacted] is een stedebouwkundig plan opgesteld, er wordt gewerkt aan een bestemmingsplan.

[redacted] is projectleider. Wellicht kan hij daar meer over zeggen. @[redacted] Zie vraag hiervoor.

Dan de Omgevingsvisie Zwolle. Die is dit jaar vastgesteld. En is dus net vers van de pers. We moeten wel gaan werken aan actualisatie ervan etc. Het is nu echt niet te zeggen wel capaciteit we daar voor nodig hebben en hoeveel uur.

Wellicht niet het antwoord waar je iets mee kan. Anders nog even contact er over.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] >
Verzonden: maandag 22 november 2021 15:36
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Deadline voorbij; Aanlevering capaciteitsmanagement Projecten & Grexen

[redacted]

Tot op heden heb ik nog geen aanlevering ontvangen. Lukt het je om het deze week aan te leveren. Het gaat om de volgende projecten:

KPL	Budgethouder	Budget
54340839- Omgevingsvisie	[redacted] AC	[redacted]
[redacted] - Herontw [redacted]	[redacted] AC	[redacted]

Ik hoor graag van je.

[redacted] elijke groet,

[redacted]
Verzonden: vrijdag 5 november 2021 09:55
Aan: [redacted]
CC: [redacted] van <[redacted]
Onderwerp: Deadline voorbij; Aanlevering capaciteitsmanagement Projecten & Grexen
Urgentie: Hoog

Allen,

Tot nu toe hebben we van jullie nog geen capaciteitsraming - voor het onderdeel Projecten en Grexen - mogen ontvangen. De deadline hiervoor was 29 oktober. Graag ontvangen we de ramingen alsnog voor woensdag 10

november einde dag. Mocht je 10 november niet kunnen redden vernemen we graag de reden en een verwachting wanneer je wel kan aanleveren.

Mocht je naam onterecht in de mailing lijst staan, laat het ons weten.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]

[redacted]

Dit strookt niet met het besluit dat eerder hierover was genomen in PFO 10 juli 2017.
Zie betreffende tekst in Startnotitie [redacted] zoals afgekaart op 17 juli 2017.
Die 100 m zou worden aangepast. Dan kun je parkeren toerekenen aan parkeergarage [redacted].
[redacted] belast je anders teveel.

Maak je een afspraak met [redacted]
De infonota verdient aanvulling: het voornemen de 100 m te willen vergroten moet genoemd worden.

Gr. [redacted]

Opnieuw aan tafel met [redacted]

Verzonden met mijn Windows Phone

Van: [redacted]
Verzonden: 19-4-2018 15:39
Aan: [redacted]
Onderwerp: Informatienota Moties Planontwikkeling Burgemeester [redacted] over parkeerdruk en het Waterplein.pdf

Hoi [redacted]
Zie bijlage een informatienota. Staat voor maandag op de agenda. Zag ik toevallig, terwijl ik zocht naar war anders. Gaat ook over parkeren op de [redacted]. Ken jij deze informatienota?
Is de nota parkeernormen al aangepast vwb de straal van 100m voor bezoekersparkeren. Zo nee, dan ligt de claim nog steeds op de parkeerplaats bij de [redacted]. Dat maakt eventuele herontwikkeling nog lastiger?
Groet,
[redacted]

Oke, dank je wel.
[redacted]
Programmamanager [redacted]

Gemeente Zwolle
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15/Lubeckplein 2
T : [redacted]
[redacted]

met vriendelijke groet Zwolle



Niet printen spaart het milieu.

De g[redacted]nte Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 13 april 2018 14:02
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Inschrijving themasessies Stedelijke Transformatie : graag voor maandag 9 april aangeven waar jij aan mee wilt doen (en de betrokken marktpartij)

Nog even ter aanvulling op onderstaande.
De 15e (kwaliteit van het plan) gaat denk ik wel lukken. Dan mis ik het afdelingsoverleg en verplaats ik een ander overleg. De tweede themasessie op 6 september kan ik zeker niet, vanwege een al geplande cursusdag. 9 oktober kan weer wel. Ik zou evt ook naar het thema 'bouwen naar behoefte kunnen' op 19 juni. De tweede en derde sessie kan ik ook. Daar zouden we schuttevaerkade ook wel in kunnen brengen denk ik.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 9 april 2018 12:13
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Inschrijving themasessies Stedelijke Transformatie : graag voor maandag 9 april aangeven waar jij aan mee wilt doen (en de betrokken marktpartij)

Hallo [redacted]
Er zitten een aantal thema's bij die mij aanspreken. Met name tenderen, parkeren, kwaliteit van het plan en versnipperd eigendom. Echter alle dagen van de 1e themasessie komen mij niet goed uit. De sessie van 15 mei is voor mij wellicht haalbaar als ik een andere afspraak verschuif. Dan kan ik daar ook iets vertellen over de [redacted]
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 5 april 2018 15:38
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Inschrijving themasessies Stedelijke Transformatie : graag voor maandag 9 april aangeven waar jij aan mee wilt doen (en de betrokken marktpartij)

REMINDER: graag reactie op onderstaande mail.
[redacted] en [redacted] (namens Wonen) hebben hierop gereageerd. De rest nog niet. Denken jullie daar nog aan of geef het even bij mij aan wanneer je dit wel kunt doen? Ook als je geen interesse of tijd hebt? Dan is dat ook helder.
Ik verwacht iig nog wel een casus [redacted] zoals die van VanWonen, gezien hun mede-ondertekening.
In de binnenstadschil kunnen we wellicht [redacted] inbrengen bij een passend thema of op een iets abstracter niveau de relatie parkeren - inbreidingsopgave?
Groet,
[redacted]
Programmamanager [redacted]

Gemeente Zwolle
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15/Lubeckplein 2
T [redacted]

met vriendelijke groet Zwolle



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 29 maart 2018 16:16
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: [redacted] themasessies Stedelijke Transformatie : graag voor maandag 9 april aangeven waar jij aan mee wilt doen (en de betrokken marktpartij)

Hoi allemaal,
In de pdf kan je lezen hoe, waar en wanneer Platform 31 invulling geeft aan het programma. Het zijn best veel vastgoedjuridische en planeconomische onderwerpen.
Willen jullie aan mij en [redacted] laten weten aan welk thema je mee wilt doen? Wij zorgen dan voor 1 Zwols antwoord.
Zien jullie een thema waar wij ons als gaststad voor willen opwerpen? Je snapt dat je dan ook gevraagd wordt om dat te organiseren (☺).
[redacted] en [redacted] stemmen jullie het af met de Vrienden van [redacted] en VanWonen?
[redacted] en [redacted] is het nuttig om een van de marktpartijen of HMO te vragen om aan te sluiten bij 1 van de thema's?
Groet,
[redacted]
Programmamanager [redacted]

Gemeente Zwolle

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15/Lubeckplein 2
T : [redacted]
[redacted]

met vriendelijke groet Zwolle



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]]
Verzonden: dinsdag 27 maart 2018 18:38
Aan: [redacted]
Onderwerp: Inschrijving themasessies Stedelijke Transformatie

Beste deelnemer van het programma Stedelijke Transformatie,

Jullie hebben je ingeschreven met een project bij het programma Stedelijke Transformatie. We gaan aan de slag! Ik stuur jullie hierbij de concrete invulling van het programma. Zoals aangegeven willen we met alle deelnemende projecten in themasessies ervoor zorgen dat binnenstedelijke gebiedstransformaties versnellen. We hebben een aantal thema’s benoemd waaraan we dit jaar willen gaan werken in themasessies. Deze thema’s hebben we geselecteerd op basis van de inschrijvingen van alle projecten, de startsessie van 22 februari voorafgaand aan het congres en de sessies tijdens het congres.

In de bijlage is opgenomen welke thema’s dit zijn en hoe we aan elk thema invulling gaan geven. Per thema formeren we een groep voor wie dit thema relevant is. Wij hebben hiervoor een aantal themabijeenkomst ingepland (zie bijlage) waarop de groep bijeen komt. Mocht blijken dat er minder of meer sessies nodig zijn, dan gaat dat in overleg met de groep. Deze themasessies zijn alleen toegankelijk voor deelnemers van het programma Stedelijke Transformatie. Deelnemende projecten kunnen zelf bepalen voor hoeveel thema’s zij zich willen inschrijven. De werking van de themagroepen staat ook uitgelegd in de bijlage.

Inschrijving is nu mogelijk! Dat gaat door mij een email te sturen met daarbij aangegeven voor welke thema’s je wilt inschrijven. Het is natuurlijk goed mogelijk dat aan elk thema een andere vertegenwoordiger mee doet. Het is ook mogelijk dat er meer dan één collega deelneemt per thema. Het programma is bedoeld voor zowel overheids- als marktpartijen, dus de nadrukkelijke uitnodiging om bij de themasessies ook vertegenwoordiging van één of meer betrokken marktpartijen of de betrokken gemeente uit te nodigen. We streven naar goede en evenwichtige samenstellingen van de themagroepen. Mocht er over-inschrijving zijn bij een thema, dan gaan we bekijken hoe we hieraan een mouw kunnen passen.

Ik hoor of lees graag **in de komende twee weken** aan welke thema’s deelname gewenst is. We willen de sessies graag op locatie houden bij de deelnemers. Als je voor een specifieke sessie de gastlocatie kunt zijn, hoor ik dat graag. Mocht je nog een idee hebben voor een specifieke invulling van een thema of hiervoor een specifieke vraag hebben, dan hoor ik dat graag.

Noteer verder 9 oktober alvast in je agenda. We willen dan een programmabijeenkomst organiseren voor alle deelnemende projecten om ervaringen en kennis uit te wisselen. Ook willen we dan een aantal overkoepelende thema’s bespreken en de agenda voor het vervolg van het programma bepalen.

Voor vragen of opmerkingen ben ik natuurlijk graag beschikbaar.

Hartelijke groet,

[redacted]

PLATFORM31

[redacted]

M [redacted]

Postbus 30833, [redacted] Den Haag

[redacted] Den Haag

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted] mei 2021 16:02
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Motie agendapunt 10- Transformatie kantoorpand [redacted] tot woningbouw

Hoi [redacted]
Een eventuele toevoeging op het einde. De gebiedsvisies en stedenbouwkundige ontwikkelplannen worden vervolgens vertaald in een nieuw bestemmingsplan (straks Omgevingsplan). Ook de vaststelling hiervan is een bevoegdheid van de gemeenteraad.
Verzonden vanuit Mail voor Windows 10

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 25 mei 2021 15:11
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Motie agendapunt 10- Transformatie kantoorpand [redacted] tot woningbouw
Kan je even meelezen met de beantwoording voor de motie van vanavond!
Groet [redacted]
Mij is gevraagd de motie te beantwoorden. Ik zou hier het volgende op meewillen geven:
Motie wordt ontraden.
De kaders welke meegegeven worden bij dergelijke woningbouwontwikkelingen hebben hun oorsprong in vastgesteld beleid. Zeker als straks de omgevingsvisie door de gemeenteraad is vastgesteld hebben we een zeer actueel beleidskader voor ruimtelijke/ woningbouwontwikkelingen. In een startnotitie wordt het beleid locatie specifiek gemaakt ten behoeve van één of meer nieuwe functies en bestemmingen.
Hoe deze kaders en randvoorwaarden uit de startnotitie uiteindelijk op de locaties worden uitwerkt en toegepast blijkt uit de gebiedsvisies en de stedenbouwkundige ontwikkelplannen. Deze documenten worden altijd aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd.
Groet [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 25 mei 2021 14:25
Aan: [redacted].nl>
Onderwerp: FW: Motie agendapunt 10- Transformatie kantoorpand [redacted] tot woningbouw

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 25 mei 2021 09:49
Aan: [redacted].nl>; [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Motie agendapunt 10- Transformatie kantoorpand [redacted] tot woningbouw
Goedemorgen,
Hierbij een motie bij agendapunt 10: Transformatie kantoorpand [redacted] tot woningbouw.
Graag de motie voorbereiden voor de portefeuillehouder voor het raadsplein van vanavond.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, [redacted]

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15
[redacted]
T : [redacted]
@: [redacted]

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 25 november 2020 14:03
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: reactie gemeente op concept voorontwerp bestemmingsplan [redacted]

Hallo [redacted]

Bedankt voor je mail en bijlagen. We gaan er naar kijken en uitvoering geven aan de acties die dat tot gevolg heeft. We houden contact!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Bureau voor Planvorming & Advies

T: [redacted]
W: www.bureaupena.nl
P/A [redacted]
[redacted] Zwolle
Bezoekadres: [redacted], Zwolle

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 25 november 2020 13:48
Aan: [redacted]
CC: [redacted]; [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: reactie gemeente op concept voorontwerp bestemmingsplan [redacted]

Dag [redacted]

Excuses dat de reactie van de gemeente een paar dagen later komt, dan ik vorige week met je heb afgesproken. De vertraging is mede gekomen door de vele reacties van mijn collega's op het concept voorontwerp bestemmingsplan. Ik was iets te [redacted] in de tijd die ik nodig had om er één reactiedocument van te maken.

Zoals bekend zal eerst het SOP inclusief de randvoorwaarden voor de verdere uitwerking van het plan vastgesteld moeten worden door de raad. Na vaststelling van het SOP, kan met in achtneming van het raadsbesluit, het aangepaste SOP en het bijgevoegde reactiedocument, het voorliggend concept voorontwerp bestemmingsplan aangepast worden. Gelet op de voortgang van het proces, zou in de tussentijd de ontwikkelaar de noodzakelijke onderzoeken voor het vervolg kunnen oppakken?

Mijn collega [redacted] zal ik vragen, jou het handboek van de gemeente voor het opstellen van bestemmingsplannen te mailen.

Succes met het vervolg. Ik hoor wel van je als je nog vragen hebt.

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle, ECR
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 18 oktober 2019 10:33
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: S[redacted]
Bijlagen: Book1 (6).xlsb

[redacted]

Hierbij een overzicht van geschreven uren tot en met heden.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: ,
Bezoekadres:
☎: [redacted]
@ [redacted]

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 oktober 2019 9:50
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE[redacted]

Hoi [redacted]

Bedankt voor het overzicht. Ik plan een overleg in met jou, [redacted] en mijzelf.

Is er ook een overzicht wie wanneer hierop uren heeft geschreven.

Groet.
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 oktober 2019 16:20
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp [redacted]

Hallo [redacted]

Voor S[redacted]een bedrag beschikbaar gesteld van € [redacted]
Tot en met heden is reeds € [redacted] aan kosten gemaakt.
Nu dus al een tekort van € [redacted]

Wat is de stand van zaken en hoeveel heb je nog extra nodig vanuit Bijdrage Visies (budget van [redacted] ?

Vedder AC 48017

[redacted] **Herontw** [redacted]

10	*Uitvoeringskosten*	
10101	Vaerka: Vastgoed	
10701	Vaerka: Milieu+duurz.energie	
10702	Vaerka: Klimaatadaptie	
10703	Vaerka: Stedenbouwk.verkenning	
10704	Vaerka: Cultuurhistorie	
10705	Vastgoed [redacted]	
10	*Uitvoeringskosten*	
99	*Nog te geven opdrachten*	
99101	Nog te geven opdrachten	
99	*Nog te geven opdrachten*	
	Totaal Herontw [redacted]	



met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: ,
Bezoekadres:
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Hoi [redacted]

Bedankt voor het overzicht. Ik plan een overleg in met jou, [redacted] en mijzelf.

Is er ook een overzicht wie wanneer hierop uren heeft geschreven.

Groet.
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 oktober 2019 16:20
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp [redacted]

Hallo [redacted]

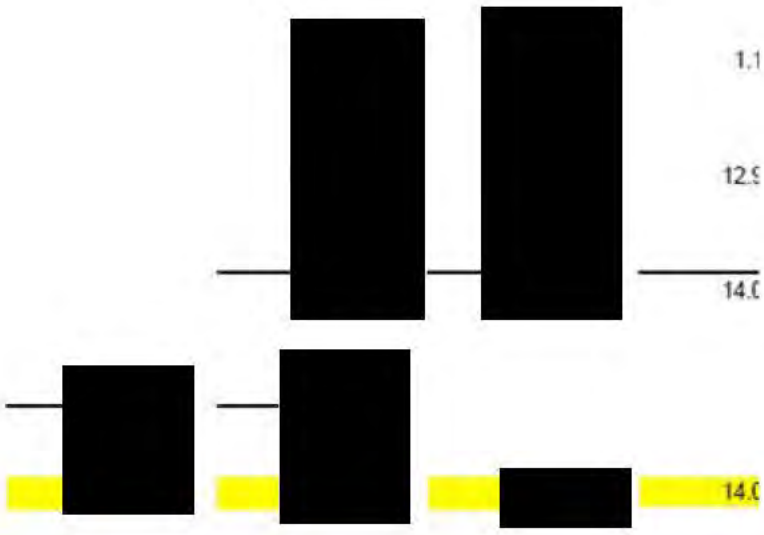
Voor [redacted] is een bedrag beschikbaar gesteld van € [redacted]
Tot en met heden is reeds € [redacted] aan kosten gemaakt.
Nu dus al een tekort van € [redacted]

Wat is de stand van zaken en hoeveel heb je nog extra nodig vanuit Bijdrage Visies (budget van [redacted] ?

Vedder AC 48017

[redacted] **Herontw** [redacted]

10	*Uitvoeringskosten*	
10101	Vaerka: Vastgoed	
10701	Vaerka: Milieu+duurz.energie	
10702	Vaerka: Klimaatadaptie	
10703	Vaerka: Stedenbouwk.verkenning	
10704	Vaerka: Cultuurhistorie	
10705	Vastgoed [redacted]	
[redacted]	*Uitvoeringskosten*	
99	*Nog te geven opdrachten*	
99101	Nog te geven opdrachten	
99	*Nog te geven opdrachten*	
	Totaal Herontw [redacted]	



met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: ,
Bezoekadres:
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.


Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Het budget voor SOP/stedebouwkundige verkenning [redacted] is overschreden. Daar staat binnenkort overleg voor. Wil dat eerst even afwachten. Budget is ook niet bedoeld voor externen, maar interne uren voor begeleiding. Ben nog even zoekende hoe hier mee om te gaan.
Wellicht zou dit meegenomen kunnen worden in anterieure overeenkomst met [redacted]. Werk wat we nu doen is ook relevant voor verdere proces/bestemmingsplan.
Wat heeft [redacted] opgeleverd?
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 23 oktober 2019 9:18
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW[redacted] uren
Hoi [redacted]
Zie hieronder. Heb jij een routecode?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 22 oktober 2019 18:55
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW[redacted] uren
Kan [redacted] rekening aan jou adresseren? Ik ben geen budgethouder lijkt me..

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: dinsdag 22 oktober 2019 10:45
Aan: [redacted]
Onderwerp [redacted] uren
Hoi [redacted]
Mag ik m'n uren voor de [redacted] in rekening brengen?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Adviseur Omgevingskwaliteit

Het Oversticht

Aan de Stads[redacted] | Postbus 531 | [redacted] Zwolle
[redacted] | www.hetoversticht.nl

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 4 mei 2020 09:39
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Heel recent is de hoogbouw geagendeerd in de welstand. Stuur je het verslag nog even. De commissie heeft een groot geloof in een HER (hoogbouweffectrapportage) als toetsingsmiddel. Ga het lezen/bekijken
Vrgr
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 4 mei 2020 9:34
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE[redacted]

Hoi [redacted]
Via Wetransfer stuur ik een aangepast concept stedebouwkundig ontwikkelplan (SOP) van [redacted]. Ook daarbij enkele reeds uitgevoerde onderzoeken.
De aanpassingen ten opzichte van een eerste versie zitten vooral in:

- Verantwoording van het woningbouwprogramma
- Een groenplan (is als bijlage toegevoegd)
- Verantwoording hoogbouw.

Het aangepaste SOP wordt nog ter advisering voorgelegd aan diverse beleidsdiciplines.
Heb jij het nodig voor de ontwikkelingen in Dieze West? Kijk jij er verder ook nog in mee?
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 4 mei 2020 9:15
Aan: [redacted]
Onderwerp:
Kun jij mij de laatste tekeningen van de [redacted] locatie sturen???

met vriendelijke groet
Zwolle [redacted]
Strategisch adviseur ruimte

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Goedemorgen [redacted]

Klopt tijdens de ter inzage ligging van het ontwerp bestemmingsplan kunnen zienswijzen worden ingediend. Alleen een zienswijzenprocedure is heel iets anders dan een inspraakprocedure.

[redacted] invulling van een locatie. Buurt en belanghebbenden worden actief betrokken bij [redacted]s het planvormingsproces. Er is nog een vrijblijvendheid.
[redacted] uitgewerkt plan, in dit geval een ontwerp bestemmingsplan. Zit je in een formele [redacted]en van een zienswijze wordt het individuele belang van de indiener van de [redacted]fgewogen. In je besluit onderbouw je waarom wel/niet het bezwaar wordt

[redacted]volle

[redacted]

[redacted]rdig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht

---

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 15 januari 2021 13:12
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: SOP[redacted]

Hoi [redacted]

Mooi dank je wel.

Wat betreft de inspraak. Wij waren er van overtuigd dat doordat het bestemmingsaangepast gaat worden, er ook een

inzagetermijn is waarbij mensen zienswijze kunnen indienen. Maar misschien hebben we daar iets over het hoofd gezien of niet goed ingeschat? Ik regel de anterieure overeenkomst en afname van de grond. Daar zijn we al een heel end mee.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 15 januari 2021 13:09
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: SOP[redacted]

Hoi [redacted]

Ik heb even het raadsvoorstel doorgenomen. Duidelijk leesbaar voorstel.

Onder kopje risico's zie ik staan dat er inspraak is op de wijziging van het bestemmingsplan. Dat is nieuw voor mij. Heb jij daar ideeën over hoe dat er uit gaat zien?

Wat betreft de planning, ik denk dat we er vanuit moeten gaan dat het bestemmingsplan pas na de zomervakantie vastgesteld gaat worden door de raad.

En het staat mij bij dat de rooilijn van de bebouwing op gaat schuiven richting de [redacted], waardoor gemeentegrond nodig is. Regel jij dat in de anterieure overeenkomst?

[redacted]groet [redacted]

[redacted]3000 GA Zwolle

[redacted]

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Hoi [redacted]
Mooi dank je wel.

Wat betreft de inspraak. Wij waren er van overtuigd dat doordat het bestemmingsaangepast gaat worden, er ook een inzagetermijn is waarbij mensen zienswijze kunnen indienen. Maar misschien hebben we daar iets over het hoofd gezien of niet goed ingeschat? Ik regel de anterieure overeenkomst en afname van de grond. Daar zijn we al een heel end mee.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 15 januari 2021 13:09
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: SOP[redacted]
Hoi [redacted]
Ik heb even het raadsvoorstel doorgenomen. Duidelijk leesbaar voorstel.
Onder kopje risico's zie ik staan dat er inspraak is op de wijziging van het bestemmingsplan. Dat is nieuw voor mij. Heb jij daar ideeën over hoe dat er uit gaat zien?
Wat betreft de planning, ik denk dat we er vanuit moeten gaan dat het bestemmingsplan pas na de zomervakantie vastgesteld gaat worden door de raad.
En het staat mij bij dat de rooilijn van de bebouwing op gaat schuiven richting de [redacted], waardoor gemeentegrond nodig is. Regel jij dat in de anterieure overeenkomst?

[redacted]

olle

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Dat klopt inderdaad en heeft te maken dat er een aantal aandachtspunten nader door ons uitéengezet cq nader onderzocht moeten worden. Los van de opmerkingen die [redacted] al had verstuurt betreft het hier de volgende punten:

- Bouwhoogte in relatie tot de thans geldende hoogbouwvisie
- Woningdifferentiatie: Het huidige plan gaat uit van voornamelijk appartementen in het middensegment. Het segment sociale woningbouw (huur en/of koop) ontbreekt. Gezien de huidige politieke discussie kan dit een probleem worden. Wij komen hier nog op terug.
- Parkeernorm: De gehanteerde parkeernorm voldoet niet aan de CROW. Om deze norm te accepteren dient er een goede onderbouwing te komen, deze ontbreekt nu. Momenteel wordt er mee gekeken naar oplossingsrichtingen.
- Groen: Wij hebben nog geen uitsluitsel mbt het kappen van bomen in de hoofdgroenstructuur. Ook zien wij hieromtrent nu nog geen duidelijke onderbouwing in de SOP.
- Afval: Dit onderdeel ontbreekt in de SOP
- “Openbaar gebied” binnenterrein: Wij zoeken naar garanties, ook naar de toekomstige bewoners, om dit gebied openbaar toegankelijk te houden.

Op het moment dat er meer duidelijkheid is mbt bovenstaande punten zal ik een afspraak inplannen. In de tussentijd kunnen jullie al wel vast de reeds bekende vraagstellingen oppakken.

Ten aanzien van archeologie heb ik vanmorgen het onderstaande antwoord ontvangen;
Op de plek van de watergang, indien nog aanwezig en niet verstoord, zal een proefsleuf aangelegd moeten worden. Dit kan met zekerheid bepaald worden na de sloop van het gebouw. De inschatting van het graven van de proefsleuf zal maximaal 5 dagen bedragen.

Vertrouwende je hiermede voor nu voldoende te hebben geïnformeerd.

met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]

GA Zwolle

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: dinsdag 21 januari 2020 14:20
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: SOP [redacted]

[redacted]

Ik heb nog geen reactie van jou ontvangen op onderstaande e-mail.
We zouden graag de SOP willen afronden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 10 januari 2020 09:38
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: SOP [redacted]

[redacted]

Uit onderstaande mail van [redacted] begrijp ik dat ik van jou nog een totaal-reactie mag ontvangen op de SOP.

Wanneer mag ik dit ontvangen? Dan kunnen wij namelijk het in 1 keer verwerken met onderstaande punten.

Ik hoor graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: woensdag 18 december 2019 13:42
Aan: [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: SOP [redacted]

Hoi [redacted]

Hieronder mijn opmerkingen. Het kan zijn dat er vanuit meerdere beleidsdiciplines nog opmerkingen komen. [redacted] verzameld die en stuurt ze op.

- Alg: Het ontbreekt aan een kaart waar het plan stedebouwkundig op staat met onderdelen zoals: welke functie op welke plek, met bouwhoogtes, rooilijn, groene ruimte, ingang parkeergarage, parkeren, etc.
- P3: In de inleiding er over gesproken dat de herontwikkeling een katalysator kan zijn voor het omliggende gebied en dat de insteek is het gebied fasegewijs te ontwikkelen. Dit niet in het SOP [redacted] opnemen. Er is nog niks besloten over de ontwikkeling van het verdere gebied.
- P3: er staat dat de bestemming gewijzigd moet worden naar wonen. Hoofdzakelijk is dat zo. Het is de bedoeling ook beperkt planologische ruimte te bieden aan commerciële functies.
- O.a. p7, 9 en 16: Geef qua m2 aan hoeveel groen er waar circa verdwijnt en hoeveel circa m2 groen op een bepaalde plek weer terug komen, zowel in private als publieke ruimte. Doel is ook een kwaliteitsslag te maken in aanwezig groen. Een optie is om als onderdeel van het bestemmingsplan een landschapsplan te maken. Die als voorwaardelijke verplichting in bestemmingsplan opnemen. In het SOP kan een aankondiging gedaan worden om een landschapsplan te maken. Daarin kan ook komen te staan op welke wijze natuurinclusief bouwen vorm krijgt. Dan hoeft dat nu niet exact uit gewerkt te worden.
- P9 Er wordt gesproken over zoveel mogelijk openbaar toegankelijk te maken van de openbare ruimte. Zou mooi zijn als dat een slag concreter gemaakt kan worden. Voor ons van belang dat er een goede en aantrekkelijke verbinding is tussen achterliggende woonwijk en de stadssingel. Kunnen we daar iets over regelen in anterieure overeenkomst?
- P10: Er staat 'rentiedak'. Dat moet retentiedak zijn vermoed ik.
- P11: er staat dat de omgevingsvisie 'slechts' een document op hoofdlijnen is. Mijn voorstel is om 'slechts' weg te halen.
- P15: Er wordt gesproken over Zwolle-Kampen netwerkstad. Ik zou dat schrappen. Weet niet hoe actueel dat nog is.
- P19: Er staat 'wektijden'. Moet dat niet 'werktijden zijn?
- P22: Met het waterschap zal in overleg worden getreden over voorgestelde waterhuishoudkundige maatregelen. In het ontwerp worden deze maatregelen verwerkt zo nodig zullen ze ook in het bestemmingsplan worden opgenomen. Ik begreep dat dit gesprek al is geweest. Welke maatregelen kunnen in het SOP worden opgenomen?
- In het SOP zou ook nog aangegeven wanneer en hoe participatie met de omgeving is geweest. Wat daar uit kwam en wat er mee is gedaan. Zou ook in een aparte bijlage kunnen. Zie ook de nieuwsbrief. Suggestie is om omwonenden te betrekken bij de concrete inrichtingswensen. Of bij aanvang van dat proces om input te vragen.
- Al gedane onderzoeken kunnen als bijlage worden opgenomen bij het SOP. Bijvoorbeeld flora en fauna.

Mocht je hier nog vragen/opmerkingen op hebben, dan hoor ik het graag!

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] [mailto: [redacted]
Verzonden: woensdag 18 december 2019 13:14
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: SOP [redacted]

[redacted]

Kun jij jullie opmerkingen op de SOP naar mij toezenden zoals afgesproken, zodat wij dit kunnen verwerken?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.
Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 18 januari 2021 09:48
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: SOP [redacted]

Hoi [redacted]
Aah ok. Helder. Dank voor de duidelijke uitleg.
In dat geval is hier inderdaad geen spraken van inspreken, tenminste niet op het plan want die wordt binnenkort (hopelijk) op hoofdlijnen vastgeklikt.
Ik kan mij voorstellen dat als er specifieke behoeftes en wensen worden geuit met betrekking tot bijvoorbeeld groen direct rondom het pand dat wij met de ontwikkelaar kijken in hoeverre we dat kunnen verwerken in het plan.
Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 18 januari 2021 9:42
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: SOP [redacted]
Goedemorgen [redacted]
Klopt tijdens de ter inzage ligging van het ontwerp bestemmingsplan kunnen zienswijzen worden ingediend. Alleen een zienswijzenprocedure is heel iets anders dan een inspraakprocedure.
Inspreken betekent meedenken over de invulling van een locatie. Buurt en belanghebbenden worden actief betrokken bij de planontwikkeling. Dit doe je dus tijdens het planvormingsproces. Er is nog een vrijblijvendheid.
Bij een zienswijze/bezwaar heb je al een uitgewerkt plan, in dit geval een ontwerp bestemmingsplan. Zit je in een formele vaststellingsprocedure. Bij het beoordelen van een zienswijze wordt het individuele belang van de indiener van de zienswijze tegen het algemeen belang afgewogen. In je besluit onderbouw je waarom wel/niet het bezwaar wordt honoreerd.

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 15 januari 2021 13:12
Aan: [redacted]

CC: [redacted]
Onderwerp: RE: SOP [redacted]
Hoi [redacted]
Mooi dank je wel.

Wat betreft de inspraak. Wij waren er van overtuigd dat doordat het bestemmingsaangepast gaat worden, er ook een inzagetermijn is waarbij mensen zienswijze kunnen indienen. Maar misschien hebben we daar iets over het hoofd gezien of niet goed ingeschat? Ik regel de anterieure overeenkomst en afname van de grond. Daar zijn we al een heel end mee.
Met vriendelijke groet,
[redacted] van [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 15 januari 2021 13:09
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: SOP [redacted]
Hoi [redacted]
Ik heb even het raadsvoorstel doorgenomen. Duidelijk leesbaar voorstel.
Onder kopje risico's zie ik staan dat er inspraak is op de wijziging van het bestemmingsplan. Dat is nieuw voor mij. Heb jij daar ideeën over hoe dat er uit gaat zien?
Wat betreft de planning, ik denk dat we er vanuit moeten gaan dat het bestemmingsplan pas na de zomervakantie vastgesteld gaat worden door de raad.
En het staat mij bij dat de rooilijn van de bebouwing op gaat schuiven richting de [redacted], waardoor gemeentegrond nodig is. Regel jij dat in de anterieure overeenkomst?

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]
wer [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 3 juli 2020 15:06
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: SOP
Bijlagen: 200703 SOP opmerkingen [redacted].pdf

Dag [redacted]
Bijgaand tref je de opmerkingen aan voor wat betreft de SOP. De opmerkingen zijn verdeeld in de fase waarin ze moeten zijn verwerkt. Na verwerking moet het in principe mogelijk zijn om het SOP in september in het college te krijgen en vervolgens de raad. Richting de bestemmingsplanprocedure moeten er nog wel wat actiepunten afgehandeld worden. Ik stel voor om hier na de vakantieperiode periodiek een overleg voor in te plannen.
Bij deze opmerkingen is het onderwerp Groen niet meegenomen. Hier moeten namelijk nog behoorlijk veel stappen gezet worden en zijn er grote twijfels op het voorliggende landschapsplan. Ook hierover zullen we nader overleggen. Mochten dat tussentijds al resultaat opleveren kunnen we dit alsnog in het SOP meenemen.
Nu je de opmerkingen hebt ontvangen zou ik graag de concept plattegronden per bouwlaag willen ontvangen. Wij hebben deze nodig om:
A: de plattegronden van de goedkope woningen in te zien. Deze moeten overeenkomen met het beleid op het gebied van kleinschalig wonen.
B: onze planeconoom gaat de waarde van het gemeentelijk perceel mede baseren op de residuele grondwaarde en heeft dus een compleet beeld van het plan nodig.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]
@[redacted]

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: donderdag 2 juli 2020 11:50
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: SOP

[redacted]
Ik heb je zojuist geprobeerd te bellen, maar krijg je niet te pakken.
Mooi dat we deze week (hopelijk positief) een reactie krijgen.
Wat is de reden voor het opvragen van de plattegronden per bouwlaag? Lijkt mij wat ver gaan voor het onderdeel SOP?
We hebben niks te verbergen en wil best zaken opsturen, maar ben bang dat er dan weer allemaal nieuwe discussies op tafel komen.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 1 juli 2020 14:33
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: SOP

Dag [redacted]
Zoals het er nu uitziet zijn deze week alle adviezen binnen en kunnen wij deze week een terugkoppeling geven. Gaarne zouden wij nog een plattegrond per bouwlaag willen ontvangen op basis van het nieuwe programma. Alvast bedankt.

met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
[redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted] [mailto: [redacted]
Verzonden: zondag 28 juni 2020 19:25
Aan: [redacted]
Onderwerp: SOP

[redacted]
Ik heb afgelopen vrijdag niks meer van jou vernomen inzake SOP Schu[redacted]de.
Lukt dit morgen (maandag) wel?
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: Z[redacted], [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
[redacted]
www.slokkervastgoed.com

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.
Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 18 februari 2019 14:22
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: stand van zaken [redacted]

Ja dat kan. Heb een vergaderverzoek gestuurd. Ook naar [redacted] eloof ik.

Groet,
[redacted]

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: [redacted]
Verzonden: maandag 18 februari 2019 14:02
Aan: [redacted]
Onderwerp: Nieuw tijdstip: stand van zaken [redacted]
Tijd: donderdag 21 februari 2019 13:30-14:30 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna.
Locatie: SK 3e Reuring

Hoi [redacted]

Kun jij ook morgenmiddag tussen 13 en 14 uur?

Want dan kan ook [redacted] bij dit overleg zijn

Groet [redacted]

Hoi [redacted]
Drie dingen naar aanleiding van onderstaande reactie.

- We moeten even nagaan in hoeverre circulariteit hebben opgenomen in de startnotitie. We kunnen namelijk wel veel ambitie hebben, ik vraag me af hoe afdwingbaar het is. We hebben de wet als minimale vereiste. Daar moet [redacted] aan voldoen. Volgens mij ligt er geen door de raad vastgesteld beleid, die zulke specifieke eisen stelt op het gebied van circulariteit bij ruimtelijke plannen.
- Er worden 4 onderwerpen benoemd. We zouden dat als aanbeveling kunnen meegeven. Gaat ook meer over het bouwproces, is minder ruimtelijk relevant waar het stedebouwkundig plan over gaat.
- Dat van het kappen van de bomen moeten ook de groen mensen bekijken.

Is het handig een afspraak in te plannen om alle reacties door te nemen?
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
[redacted]**onden:** donderdag 11 juni 2020 16:30
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Stedenbouwkundig OntwikkelingsPlan De Zwaan [redacted] Zwolle.pdf
Dag [redacted]
Hierbij de reactie voor het circulaire hoofdstuk, mede opgesteld door [redacted] Kort samengevat: dat is niet best....
Hierbij onze input.
Economie volgt nog. Dat is een stuk positiever overigens ☺.
H[redacted]
Het is goed om te zien dat in het stedenbouwkundigontwikkelingsplan het idee van de KEC opgave is doorgedrongen. Keurig netjes worden eerst de toepassingen van klimaatadaptatie en energie beschreven. Als laatste van de 3 komt circulariteit aan de orde. Helaas is wat onder dat kopje staat te kwalificeren als zwaar onvoldoende. Zelfs met de beste intenties zien we geen enkele circulaire ambitie. Niet op materiaal niveau, niet de bestaande gebouwen herbestemmen, niks over flexibel gebruik of toekomstbestendigheid. Zelfs over de bomen die in de weg staan wordt met geen woord gesproken over herplanten of het gebruik van het hout dat daardoor vrij komt.
Dit kan en moet anno 2020 beter kunnen.
We verwachten dat er op z'n minst wordt ingegaan op de volgende 4 onderwerpen:

- Het voorkomen van uitval/afval.
- Flexibel en demontabel bouwen.
- Het gebruik van grondstofstromen (reststromen) die beschikbaar zijn.
- Het gebruik van biobased & gerecyclede materialen.

Dat begint bij de inventarisering van de sloop van het huidige kantoor gebouw. Welke bruikbare materialen komen hier vrij? Kunnen er delen worden gebruikt in het nieuwe ontwerp? Moeten de bomen worden gekapt of kunnen ze worden herplant?
Op materiaalniveau kunnen we kijken naar de toepassing van biobased materialen (kunnen er delen in CLT worden gebouwd?). Kan er minder materiaal gebruikt worden. Kijk kritisch naar het gebruik van (nieuw)beton. Waarom geen circulair of gerecycled beton?
Wat het huidige plan wel juist heeft is dat circulair ook gaat over duurzaam *gebruik*. De uitwerking hiervan laat dan weer te wensen over. Onze aanbeveling zou zijn om juist in de plint rekening te houden met een mogelijke functie wijziging in de toekomst. Daarbij kan gedacht worden aan hogere plafonds, het loskoppelen van installaties van vloeren/plafond en een draagconstructie die niet afhankelijk is van dragende muren.

Als laatste zouden we nog graag zien dat er is nagedacht over hoe het bouwproces en later het gebruik van gebouwen zo weinig mogelijk afval opleveren.

Van: [redacted]
onden: donderdag 28 mei 2020 16:30
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Stedenbouwkundig OntwikkelingsPlan De Zwaan [redacted] Zwolle.pdf

Dag allen,
Bijgaand treffen jullie het stedenbouwkundig ontwikkelplan aan met betrekking tot de ontwikkeling aan de [redacted]. Voor een aantal van jullie is dit project reeds bekend, Gaarne wil ik jullie verzoeken om op basis van je eigen discipline dit SOP te beoordelen en eventuele opmerkingen door te geven. Ik zou jullie reacties gaarne voor 12 juni as willen ontvangen.
Hieronder kun je zien waarom je hierbij betrokken bent;
[redacted] → wonen
[redacted] → energie
[redacted] → parkeren ([redacted] had in een eerder stadium de opmerking gemaakt dat de parkeernorm niet akkoord was en deze dus nader diende te worden onderbouwd. Ben benieuwd hoe jullie hier nu tegen aankijken.
[redacted] → Mobiliteit
[redacted] → Stedenbouw (denk ook even aan de onderbouwing van de hoogbouw)
[redacted] → Klimaatadaptatie
[redacted] → Milieu
[redacted] → Economie (gecoördineerd)
[redacted] → Groen
[redacted] → Afval
Mochten jullie van mening zijn dat de beoordeling bij een collega van jullie thuishoort laat mij dat dan even weten.
Alvast mijn hartelijke dank voor de medewerking.

met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

[redacted]
@ [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 2 juni 2020 11:30
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Stedenbouwkundig Ontw[redacted]vaerkade Zwolle.pdf

Dag [redacted]
Bedankt voor het antwoord. Zou jij wel kunnen aangeven op welke termijn er meer duidelijkheid zou kunnen zijn, dan kunnen we hier rekening mee houden in de verdere planning.
Ik hoor gaarne. Alvast bedankt.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎: [redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 2 juni 2020 10:22
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Stedenbouwkundig OntwikkelingsPlan De Zwaan [redacted] Zwolle.pdf
Hallo [redacted]
Voor zover we de tekeningen kunnen beoordelen is de inzameling van afval en grondstoffen niet meegenomen in de openbare ruimte door de Stedenbouwkundig ontwerper.
Eerder is een voormalig KPMG kantoorpand in de [redacted] omgebouwd tot 70 appartementen. De afval en grondstoffeninzameling was niet meegenomen in het ontwerp en met veel moeite is een plek gevonden in de omgeving van de [redacted].
Gezien de aantallen van het ontwikkelingsplan De Zwaan zullen we waarschijnlijk centraal 3 ondergrondse containers moeten plaatsen (restafval / PMD en papier).
Het zal een zoekplaatje worden om een geschikte locatie te vinden voor deze nieuwbouw locatie. Het is in ieder geval niet mogelijk om een advies te geven voor 12 juni.
Als er een geschikte locatie wordt gevonden dan zal vervolgens onderzoek moeten plaatsvinden of er ook kabels en leidingen in de weg liggen. Dit kost tijd.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Adviseur Afval en Reiniging

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWLM
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres:
☎
@

Van:
Verzonden: donderdag 28 mei 2020 16:30
Aan:
CC:
Onderwerp: Stedenbouwkundig OntwikkelingsPlan De Zwaan Zwolle.pdf

Dag allen,
Bijgaand treffen jullie het stedenbouwkundig ontwikkelplan aan met betrekking tot de ontwikkeling aan de . Voor een aantal van jullie is dit project reeds bekend, Gaarne wil ik jullie verzoeken om op basis van je eigen discipline dit SOP te beoordelen en eventuele opmerkingen door te geven. Ik zou jullie reacties gaarne voor 12 juni as willen ontvangen.
Hieronder kun je zien waarom je hierbij betrokken bent;
→ wonen
→ energie
→ parkeren (had in een eerder stadium de opmerking gemaakt dat de parkeernorm niet akkoord was en deze dus nader diende te worden onderbouwd. Ben benieuwd hoe jullie hier nu tegen aankijken.
→ Mobiliteit
→ Stedenbouw (denk ook even aan de onderbouwing van de hoogbouw)
→ Klimaatadaptatie
→ Milieu
→ Economie (gecoördineerd)
→ Groen
→ Afval
Mochten jullie van mening zijn dat de beoordeling bij een collega van jullie thuishoort laat mij dat dan even weten.
Alvast mijn hartelijke dank voor de medewerking.

met vriendelijke groet

Zwolle

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres:

☎:
@ :

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 11 juni 2020 16:30
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Stedenbouwkundig OntwikkelingsPlan De Zwaan [redacted] Zwolle.pdf

Dag [redacted]
Hierbij de reactie voor het circulaire hoofdstuk, mede opgesteld door [redacted] Kort samengevat: dat is niet best....
Hierbij onze input.
Economie volgt nog. Dat is een stuk positiever overigens ☺.
[redacted]

Het is goed om te zien dat in het stedenbouwkundigontwikkelingsplan het idee van de KEC opgave is doorgedrongen. Keurig netjes worden eerst de toepassingen van klimaatadaptatie en energie beschreven. Als laatste van de 3 komt circulariteit aan de orde. Helaas is wat onder dat kopje staat te kwalificeren als zwaar onvoldoende. Zelfs met de beste intenties zien we geen enkele circulaire ambitie. Niet op materiaal niveau, niet de bestaande gebouwen herbestemmen, niks over flexibel gebruik of toekomstbestendigheid. Zelfs over de bomen die in de weg staan wordt met geen woord gesproken over herplanten of het gebruik van het hout dat daardoor vrij komt.

Dit kan en moet anno 2020 beter kunnen.

We verwachten dat er op z'n minst wordt ingegaan op de volgende 4 onderwerpen:

- Het voorkomen van uitval/afval.
- Flexibel en demontabel bouwen.
- Het gebruik van grondstofstromen (reststromen) die beschikbaar zijn.
- Het gebruik van biobased & gerecyclede materialen.

Dat begint bij de inventarisering van de sloop van het huidige kantoor gebouw. Welke bruikbare materialen komen hier vrij? Kunnen er delen worden gebruikt in het nieuwe ontwerp? Moeten de bomen worden gekapt of kunnen ze worden herplant?

Op materiaalniveau kunnen we kijken naar de toepassing van biobased materialen (kunnen er delen in CLT worden gebouwd?). Kan er minder materiaal gebruikt worden. Kijk kritisch naar het gebruik van (nieuw)beton. Waarom geen circulair of gerecycled beton?

Wat het huidige plan wel juist heeft is dat circulair ook gaat over duurzaam *gebruik*. De uitwerking hiervan laat dan weer te wensen over. Onze aanbeveling zou zijn om juist in de plint rekening te houden met een mogelijke functie wijziging in de toekomst. Daarbij kan gedacht worden aan hogere plafonds, het loskoppelen van installaties van vloeren/plafond en een draagconstructie die niet afhankelijk is van dragende muren.

Als laatste zouden we nog graag zien dat er is nagedacht over hoe het bouwproces en later het gebruik van gebouwen zo weinig mogelijk afval opleveren.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 28 mei 2020 16:30
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Stedenbouwkundig OntwikkelingsPlan De Zwaan [redacted] Zwolle.pdf

Dag allen,

Bijgaand treffen jullie het stedenbouwkundig ontwikkelplan aan met betrekking tot de ontwikkeling aan de [redacted]. Voor een aantal van jullie is dit project reeds bekend, Gaarne wil ik jullie verzoeken om op basis van je eigen discipline dit SOP te beoordelen en eventuele opmerkingen door te geven. Ik zou jullie reacties gaarne voor 12 juni as willen ontvangen.

Hieronder kun je zien waarom je hierbij betrokken bent;

[redacted] → wonen
[redacted] → energie
[redacted] → parkeren ([redacted] had in een eerder stadium de opmerking gemaakt dat de parkeernorm niet akkoord was en deze dus nader diende te worden onderbouwd. Ben benieuwd hoe jullie hier nu tegen aankijken.
[redacted] → Mobiliteit
[redacted] → Stedenbouw (denk ook even aan de onderbouwing van de hoogbouw)
[redacted] → Klimaatadaptatie
[redacted] → Milieu
[redacted] → Economie (gecoördineerd)
[redacted] → Groen
[redacted] → Afval

Mochten jullie van mening zijn dat de beoordeling bij een collega van jullie thuishoort laat mij dat dan even weten.
Alvast mijn hartelijke dank voor de medewerking.

met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎: [redacted]
@ : [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 8 januari 2020 09:04
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Strategisch overleg [redacted] bespreken Locatieontwikkelin[redacted] [redacted] (en omgeving)

[redacted]

Ik ga proberen dat voor elkaar te krijgen.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 8 januari 2020 8:57
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Strategisch overleg [redacted] bespreken Locatieontwikkeli[redacted] (en omgeving)

Dag [redacted]
Donderdag 16 januari heb ik een overleg bij Delta Wonen van 14.00 uur tot 15.00 uur. Deze afspraak is om mij al een keer verplaatst. Ik kan deze niet weer afzeggen.
In je eerdere bericht had je het over 15.00 uur. Dat lukt me wel. Valt er nog iets te schuiven in het programma? Anders ben ik er in ieder geval niet bij.

Groet [redacted]

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 7 januari 2020 16:37
Aan: [redacted]
Onderwerp: Strategisch overleg [redacted] bespreken Locatieontwikkeling [redacted] (en omgeving)
Tijd: donderdag 16 januari 2020 14:00-15:30 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna.
Locatie: SH, Kamer [redacted]

Exacte tijd tussen 14.00 en 15.30 volgt nog. Half uurtje voor bespreken dit onderwerp is voldoende.

Zie verder ook mail d.d. 7 jan 2020 over ontwikkelingen [redacted] (en omgeving)

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 8 januari 2020 08:57
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Strategisch overleg [redacted] bespreken Locatieontwikkeling [redacted] (en omgeving)

Dag [redacted]
Donderdag 16 januari heb ik een overleg bij Delta Wonen van 14.00 uur tot 15.00 uur. Deze afspraak is om mij al een keer verplaatst. Ik kan deze niet weer afzeggen.
In je eerdere bericht had je het over 15.00 uur. Dat lukt me wel. Valt er nog iets te schuiven in het programma? Anders ben ik er in ieder geval niet bij.

Groet [redacted]

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 7 januari 2020 16:37
Aan: [redacted]
Onderwerp: Strategisch overleg [redacted] bespreken Locatieontwikkeling [redacted] (en omgeving)
Tijd: donderdag 16 januari 2020 14:00-15:30 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna.
Locatie: SH, Kamer EA

Exacte tijd tussen 14.00 en 15.30 volgt nog. Half uurtje voor bespreken dit onderwerp is voldoende.

Zie verder ook mail d.d. 7 jan 2020 over ontwikkelingen [redacted] (en omgeving)

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 7 januari 2020 16:07
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Strategischoverleg [redacted] (o.a. concept SOP [redacted])

Dag [redacted]
Volgens mij heb ik het SOP nog niet ontvangen. Heb je dat voor mij?
Is het de bedoeling dat ik bij het overleg aanwezig ben?
In je memo geef je aan dat het plan leidt tot een aantal onderzoeksvragen. Kan het plan ook los van deze onderzoeksvragen gerealiseerd worden. Ja toch?
Of kom je nu in de situatie dat College of Raad nu impliciet akkoord moet geven aan aantal consequenties uit onderzoeksvragen?
Graag even overleggen…

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 7 januari 2020 10:01
Aan: [redacted]
Onderwerp: Strategischoverleg [redacted] (o.a. concept SOP [redacted])
Allen,
Als eerst de beste wensen voor het nieuwe jaar.
Op 16 januari staat een strategisch overleg Ruimte met [redacted] gepland. Mijn voorstel is dan om het concept SOP van [redacted] met hem te bespreken en na te denken over een verdere planontwikkeling van het gebied. Als bijlage een memo voor het overleg met [redacted] Mochten jullie daar nog vragen of opmerkingen bij hebben, dan hoor ik het graag.
Het strategisch overleg is van 13:30 tot 15.30. Er komen een aantal onderwerpen aan bod. Van 13.30 tot 14.00 staat er iets anders gepland. Ik denk dat wij aan een half uur wel voldoende hebben. Als ik naar de agenda's kijk zou 15.00 een optie zijn.
Een ander optie is om dit onderwerp via het PFO te bespreken. Gezien de aard van het voorstel lijkt me het strategisch overleg voor nu handig. Zo hebben we even de tijd om hierover van gedachten te wisselen met [redacted] en zitten we niet in de tijdsdruk van het PFO.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 november 2019 09:31
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: tbv Overleg [redacted]

Dag [redacted]

Bedankt voor het overzicht. Zou ik van jou ook een specificatie van de geboekte kosten mogen ontvangen?
Alvast bedankt.

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
: [redacted]
@ [redacted]

[redacted]ht-----

[redacted]l november 2019 8:19
Aan: [redacted]
Onderwerp: tbv Overleg [redacted]

[redacted]

Hierbij het financieel overzicht van [redacted].

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: ,
Bezoekadres:
☎ [redacted]
@ [redacted]
Kijk voor vacatures op werkenvoorzwolle.nl Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 november 2019 8:07
Aan: [redacted]
[redacted] [redacted]_08_07_11-11-2019

Please find your scan attached to this Email.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 november 2019 09:47
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: tbv Overleg [redacted]
Bijlagen: Book1 (29).xlsb

[redacted]

Hierbij het overzicht.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: ,
Bezoekadres:
☎ [redacted]
@[redacted]
Kijk voor vacatures op werkenvoorzwolle.nl Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 november 2019 9:31
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: tbv Overleg [redacted]

Dag [redacted]

Bedankt voor het overzicht. Zou ik van jou ook een specificatie van de geboekte kosten mogen ontvangen?
Alvast bedankt.

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
: [redacted]

@ : [redacted]

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 november 2019 8:19
Aan: [redacted]
Onderwerp: tbv Overleg [redacted]

[redacted]

Hierbij het financieel overzicht van [redacted].

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: ,
Bezoekadres:
☎ [redacted]
@: [redacted]
Kijk voor vacatures op werkenvoorzwolle.nl Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 november 2019 8:07
Aan: [redacted]
Onderwerp: Scan_[redacted]_08_07_11-11-2019

Please find your scan attached to this Email.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 november 2019 08:50
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: tbv Overleg [redacted]

Dank voor je mail met bijlage. We hebben het er zodadelijk over. Groet, [redacted]

Verzonden door BlueMail
Op 11 nov. 2019, om 08:19, "[redacted] <[redacted]nl> schreef:

[redacted]

Hierbij het financieel overzicht va[redacted].

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWFIA

Postadres: ,

Bezoekadres:

☎: [redacted]

@[redacted]

Kijk voor vacatures op werkenvoorzwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: [redacted]

Verzonden: maandag 11 november 2019 8:07

Aan: [redacted]

Onderwerp: Scan_[redacted]08_07_11-11-2019

Please find your scan attached to this Email.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 mei 2018 08:53
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Verlening Intentieovereenkomst Zwolle - VOF Zwolle [redacted]

@[redacted] dank je.
@[redacted] en [redacted] Even afstemmen? Brief verlenging is de deur uit. Daarin staat het proces beschreven, daarmee impliciet antwoord op de vraag over samenwerking (nu eerst andere punten af te ronden).

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
strategisch adviseur vastgoed

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
T : [redacted]
@: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 mei 2018 8:21
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Verlening Intentieovereenkomst Zwolle - VOF Zwolle [redacted]
Hoi,
Zie onderstaande mail.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
jurist vastgoed en grondzaken

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

Van: [redacted] [mailto: [redacted]
Verzonden: maandag 14 mei 2018 8:50
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Verlening Intentieovereenkomst Zwolle - VOF Zwolle [redacted]
Goedemorgen [redacted]

Tijdens het laatste overleg op 11 april (was jij niet bij aanwezig) waar [redacted] en [redacted] bij aanwezig waren, hebben wij aangegeven dat [redacted] Vastgoed nog graag een schriftelijke reactie ontvangt op het door ons opgestelde memo betreffende vorostel samenwerking gemeente Zwolle / [redacted] Vastgoed d.d. 6 februari 2018 en het aangehechte Memorandum van [redacted] d.d. 7 februari 2018.
Ik begreep dat dit al zo'n beetje gereed was, maar kan het kloppen dat we jullie brief/reactie nog niet hebben ontvangen?
Ik hoor graag.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
ontwikkelingsmanager

[redacted] Vastgoed bv
[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

WIJ ZIJN AANWEZIG OP
PROVADA
THE REAL ESTATE MEETING POINT
5|6|7 JUNI 2018
RAI AMSTERDAM
HAL 10, STAND 13

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: dinsdag 20 maart 2018 08:05
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Verlening Intentieovereenkomst Zwolle - VOF Zwolle [redacted]
Goedemorgen [redacted]
Ik overleg het intern met o.a. [redacted] en koppel het antwoord terug.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
jurist vastgoed en grondzaken

Gemeente Zwolle, OWV
[redacted] 8000 GA Zwolle

Niet printen spa

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 19 maart 2018 15:30
Aan: [redacted]

CC: [redacted]
Onderwerp: Verlening Intentieovereenkomst Zwolle - VOF Zwolle [redacted]
Geachte [redacted]
De intentieovereenkomst inzake ontwikkeling [redacted] heeft inderdaad een looptijd/geldigheid van 4 maanden en loopt ergens eind maart 2018 ten einde.
Hierbij ons verzoek om deze periode voorlopig te verlengen tot 1 juli 2018.
[redacted]ullie zijde als dit akkoord is?

[redacted]
Vastgoed BV
[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] [mailto: [redacted]
Verzonden: donderdag 14 september 2017 15:28
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Concept Intentieovereenkomst Zwolle - VOF Zwolle [redacted]
Geachte [redacted]
Omdat de intentieovereenkomst niet aangekomen is heb ik een nieuwe versie verstuurd. Het verzoek is:

- De intentieovereenkomst op elke bladzijde te paraferen en laatste bladzijde te ondertekenen;
- Bijlage 1 te paraferen;
- Bijlage 2 op eerste bladzijde op de sticker te paraferen, bijlage 2 is nl 35 bladzijden dik en elke bladzijde paraferen is overbodig.

Mocht u vragen hebben dan hoor ik dat graag.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
jurist vastgoed en grondzaken

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.
Van: [redacted]
Verzonden: maandag 26 juni 2017 8:17
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Concept Intentieovereenkomst Zwolle - VOF Zwolle [redacted]
Geachte heer [redacted]

Wij kunnen accoord gaan met de tekst van de 'concept intentieovereenkomst ' (*Graag op volgende versie datum vermelden*).

Alvorens de definitieve versie te ondertekenen zullen wij eerst de tekst van de aangepaste startnotitie nog goedkeuren. Conform planning van uw collega [redacted] ontvangen wij voornoemde stuk deze week ter beoordeling.

Ten aanzien van de twee BV's :

In VOF Zwolle [redacted] nemen deel, ieder voor 50 %, [redacted] Zwolle BV en [redacted] Zwolle [redacted] BV. Namens hen is [redacted] of een door haar aan te wijzen gelieerde vennootschap penvoerder richting alle betrokken partijen en [redacted] zal uit dien hoofde binnen het door de vennoten afgegeven mandaat verantwoordelijk zijn voor de ontwikkeling, realisatie en verkoop van het project.

Voor vragen of opmerkingen staan wij tot beschikking.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed BV
[redacted] Zwolle
Postbus 55, [redacted] Huizen
[redacted]
I www.slokkervastgoed.com

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 mei 2018 [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Verlening Intentieovereenkomst Zwolle - VOF Zwolle [redacted]

Oke, thkx

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
jurist vastgoed en grondzaken

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎ [redacted]
@ [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 mei 2018 8:53
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Verlening Intentieovereenkomst Zwolle - VOF Zwolle [redacted]
@ [redacted] dank je.
@ [redacted] en [redacted] Even afstemmen? Brief verlenging is de deur uit. Daarin staat het proces beschreven, daarmee impliciet antwoord op de vraag over samenwerking (nu eerst andere punten af te ronden).

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
strategisch adviseur vastgoed

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
T : [redacted]
@ [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 mei 2018 8:21
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Verlening Intentieovereenkomst Zwolle - VOF Zwolle [redacted]
Hoi,
Zie onderstaande mail.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
jurist vastgoed en grondzaken

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

Van: [redacted] [mailto: [redacted]
Verzonden: maandag 14 mei 2018 8:50
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Verlening Intentieovereenkomst Zwolle - VOF Zwolle [redacted]

Goedemorgen [redacted]
Tijdens het laatste overleg op 11 april (was jij niet bij aanwezig) waar [redacted] en [redacted] bij aanwezig waren, hebben wij aangegeven dat [redacted] Vastgoed nog graag een schriftelijke reactie ontvangt op het door ons opgestelde memo betreffende vorostel samenwerking gemeente Zwolle / [redacted] Vastgoed d.d. 6 februari 2018 en het aangehechte Memorandum van [redacted] d.d. 7 februari 2018.
Ik begreep dat dit al zo'n beetje gereed was, maar kan het kloppen dat we jullie brief/reactie nog niet hebben ontvangen?
Ik hoor graag.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed bv
[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com



Van: [redacted] [mailto: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 maart 2018 08:05
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Verlening Intentieovereenkomst Zwolle - V[redacted]

Goedemorgen [redacted]
Ik overleg het intern met o.a. [redacted] en koppel het antwoord terug.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
jurist vastgoed en grondzaken

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

Van: [redacted] [mailto: [redacted]
Verzonden: maandag 19 maart 2018 15:30
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Verlening Intentieovereenkomst Zwolle - VOF Zwolle [redacted]
Geachte [redacted] beste [redacted]
De intentieovereenkomst inzake ontwikkeling [redacted] heeft inderdaad een looptijd/geldigheid van 4 maanden en loopt ergens eind maart 2018 ten einde.
Hierbij ons verzoek om deze periode voorlopig te verlengen tot 1 juli 2018.
Graag een reactie van jullie zijde als dit akkoord is?
Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed bv
[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] [mailto [redacted]
Verzonden: donderdag 14 september 2017 15:28
Aan: 'J.W. [redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Concept Intentieovereenkomst Zwolle - VOF Zwolle [redacted]
Geachte [redacted]
Omdat de intentieovereenkomst niet aangekomen is heb ik een nieuwe versie verstuurd. Het verzoek is:

- De intentieovereenkomst op elke bladzijde te paraferen en laatste bladzijde te ondertekenen;
- Bijlage 1 te paraferen;
- Bijlage 2 op eerste bladzijde op de sticker te paraferen, bijlage 2 is nl 35 bladzijden dik en elke bladzijde paraferen is overbodig.

Mocht u vragen hebben dan hoor ik dat graag.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
jurist vastgoed en grondzaken

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎ [redacted]
@ [redacted]

Niet printen spaart het milieu.
Van: [redacted] [mailto[redacted]
Verzonden: maandag 26 juni 2017 8:17
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Concept Intentieovereenkomst Zwolle - VOF Zwoll[redacted]
Geachte heer [redacted]

Wij kunnen accoord gaan met de tekst van de 'concept intentieovereenkomst ' (*Graag op volgende versie datum vermelden*).

Alvorens de definitieve versie te ondertekenen zullen wij eerst de tekst van de aangepaste startnotitie nog goedkeuren. Conform planning van uw collega [redacted] ontvangen wij voornoemde stuk deze week ter beoordeling.

Ten aanzien van de twee BV's :

In VOF Zwolle [redacted] nemen deel, ieder voor 50 %, [redacted] Zwolle BV en [redacted] Zwolle [redacted] BV. Namens hen is [redacted] of een door haar aan te wijzen gelieerde vennootschap penvoerder richting alle betrokken partijen en [redacted] zal uit dien hoofde binnen het door de vennoten afgegeven mandaat verantwoordelijk zijn voor de ontwikkeling, realisatie en verkoop van het project.

Voor vragen of opmerkingen staan wij tot beschikking.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed bv
[redacted] Zwolle
Postbus 55, [redacted] Huizen
[redacted]
www.slokkervastgoed.com

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 mei 2018 09:45
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Verlening Intentieovereenkomst Zwolle - VOF Zwolle [redacted]
Bijlagen: Beantwoording brief in format.pdf

@[redacted] De brief was toch al verzonden (zie bijlage)?

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 mei 2018 8:53
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Verlening Intentieovereenkomst Zwolle - VOF Zwolle [redacted]
@[redacted] dank je.
@[redacted] en [redacted] Even afstemmen? Brief verlenging is de deur uit. Daarin staat het proces beschreven, daarmee impliciet antwoord op de vraag over samenwerking (nu eerst andere punten af te ronden).

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
strategisch adviseur vastgoed

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
T : [redacted]
@[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 mei 2018 8:21
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Verlening Intentieovereenkomst Zwolle - VOF Zwolle [redacted]
Hoi,
Zie onderstaande mail.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
jurist vastgoed en grondzaken

[redacted], 8000 GA Zwolle

Niet printen spaart het milieu.

Van: [mailto:
Verzonden: maandag 14 mei 2018 8:50
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: Verlening Intentieovereenkomst Zwolle - VOF Zwolle

Goedemorgen

Tijdens het laatste overleg op 11 april (was jij niet bij aanwezig) waar en bij aanwezig waren, hebben wij aangegeven dat Vastgoed nog graag een schriftelijke reactie ontvangt op het door ons opgestelde memo betreffende vorostel samenwerking gemeente Zwolle / Vastgoed d.d. 6 februari 2018 en het aangehechte Memorandum van d.d. 7 februari 2018.

Ik begreep dat dit al zo'n beetje gereed was, maar kan het kloppen dat we jullie brief/reactie nog niet hebben ontvangen?

Ik hoor graag.

Met vriendelijke groet,

Vastgoed bv

Zwolle

E

www.slokkervastgoed.com

WIJ ZIJN AANWEZIG OP

PROVADA
THE REAL ESTATE MEETING POINT

5|6|7 JUNI 2018
RAI AMSTERDAM

HAL 10, STAND 13

Van: [mailto
Verzonden: dinsdag 20 maart 2018 08:05
Aan: <
CC:
Onderwerp: RE: Verlening Intentieovereenkomst Zwolle - VOF Zwolle

Goedemorgen

Ik overleg het intern met o.a. en koppel het antwoord terug.

met vriendelijke groet Zwolle

jurist vastgoed en grondzaken

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres:

☎:
@ :

Niet printen spaart het milieu.

Van: [mailto:

Verzonden: maandag 19 maart 2018 15:30

Aan:

CC:

Onderwerp: Verlening Intentieovereenkomst Zwolle - VOF Zwolle

Geachte heer beste

De intentieovereenkomst inzake ontwikkeling heeft inderdaad een looptijd/geldigheid van 4 maanden en loopt ergens eind maart 2018 ten einde.

deze periode voorlopig te verlengen tot 1 juli 2018.

jullie zijde als dit akkoord is?

Vastgoed bv

Zwolle

E

I www.slokkervastgoed.com

Van: [mailto

Verzonden: donderdag 14 september 2017 15:28

Aan:

CC:

Onderwerp: RE: Concept Intentieovereenkomst Zwolle - VOF Zwolle

Geachte

Omdat de intentieovereenkomst niet aangekomen is heb ik een nieuwe versie verstuurd. Het verzoek is:

- De intentieovereenkomst op elke bladzijde te paraferen en laatste bladzijde te ondertekenen;
- Bijlage 1 te paraferen;
- Bijlage 2 op eerste bladzijde op de sticker te paraferen, bijlage 2 is nl 35 bladzijden dik en elke bladzijde paraferen is overbodig.

Mocht u vragen hebben dan hoor ik dat graag.

met vriendelijke groet Zwolle

jurist vastgoed en grondzaken

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres:

☎:
@ :

Niet printen spaart het milieu.

Van: [

Verzonden: maandag 26 juni 2017 8:17

Aan:

CC: [redacted]
Onderwerp: Concept Intentieovereenkomst Zwolle - VOF Zwolle [redacted]
Geachte hee [redacted]

Wij kunnen accoord gaan met de tekst van de 'concept intentieovereenkomst ' (*Graag op volgende versie datum vermelden*).

Alvorens de definitieve versie te ondertekenen zullen wij eerst de tekst van de aangepaste startnotitie nog goedkeuren. Conform planning van uw collega [redacted] ontvangen wij voornoemde stuk deze week ter beoordeling.

Ten aanzien van de twee BV's :

In VOF Zwolle [redacted] nemen deel, ieder voor 50 %, [redacted] Zwolle BV en [redacted] Zwolle [redacted] BV. Namens hen is [redacted] of een door haar aan te wijzen gelieerde vennootschap penvoerder richting alle betrokken partijen en [redacted] zal uit dien hoofde binnen het door de vennoten afgegeven mandaat verantwoordelijk zijn voor de ontwikkeling, realisatie en verkoop van het project.

Voor vragen of opmerkingen staan wij tot beschikking.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]
Vastgoed bv
[redacted] Zwolle
Postbus 55, [redacted] Huizen
[redacted]
www.slokkervastgoed.com

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 14 mei 2018 08:50
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Verlening Intentieovereenkomst Zwolle - VOF Zwolle [redacted]

Goedemorgen [redacted]

Tijdens het laatste overleg op 11 april (was jij niet bij aanwezig) waar [redacted] en [redacted] bij aanwezig waren, hebben wij aangegeven dat [redacted] Vastgoed nog graag een schriftelijke reactie ontvangt op het door ons opgestelde memo betreffende vorostel samenwerking gemeente Zwolle / [redacted] Vastgoed d.d. 6 februari 2018 en het aangehechte Memorandum van [redacted] d.d. 7 februari 2018.

Ik begreep dat dit al zo'n beetje gereed was, maar kan het kloppen dat we jullie brief/reactie nog niet hebben ontvangen?

Ik hoor graag.

[redacted]

Vastgoed bv

[redacted] Zwolle

[redacted]

E [redacted]

I www.slokkervastgoed.com



Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: dinsdag 20 maart 2018 08:05
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Verlening Intentieovereenkomst Zwolle - VOF Zwolle [redacted]

Goedemorgen [redacted]

Ik overleg het intern met o.a. [redacted] en koppel het antwoord terug.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
jurist vastgoed en grondzaken

Ge[redacted]
Po[redacted], 8000 GA Zwolle
[redacted]
Niet printen spaart het milieu.

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: maandag 19 maart 2018 15:30
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Verlening Intentieovereenkomst Zwolle - VOF Zwolle [redacted]

Geachte heer[redacted] beste [redacted]

De intentieovereenkomst inzake ontwikkeling [redacted] heeft inderdaad een looptijd/geldigheid van 4 maanden en loopt ergens eind maart 2018 ten einde.

Hierbij ons verzoek om deze periode voorlopig te verlengen tot 1 juli 2018.

[redacted] ullie zijde als dit akkoord is?

[redacted]
Vastgoed bv
[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] [mailto:P[redacted]zwolle.nl]
Verzonden: donderdag 14 september 2017 15:28
Aan: [redacted]
CC: [redacted]; [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Concept Intentieovereenkomst Zwolle - VOF Zwolle [redacted]

Geachte he[redacted]

Omdat de intentieovereenkomst niet aangekomen is heb ik een nieuwe versie verstuurd. Het verzoek is:

- De intentieovereenkomst op elke bladzijde te paraferen en laatste bladzijde te ondertekenen;
- Bijlage 1 te paraferen;
- Bijlage 2 op eerste bladzijde op de sticker te paraferen, bijlage 2 is nl 35 bladzijden dik en elke bladzijde paraferen is overbodig.

Mocht u vragen hebben dan hoor ik dat graag.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
jurist vastgoed en grondzaken

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 26 juni 2017 8:17
Aan: [redacted]
Onderwerp: Concept Intentieovereenkomst Zwolle - VOF Zwol[redacted]

Geachte hee[redacted]

Wij kunnen accoord gaan met de tekst van de 'concept intentieovereenkomst ' (*Graag op volgende versie datum vermelden*).

Alvorens de definitieve versie te ondertekenen zullen wij eerst de tekst van de aangepaste startnotitie nog goedkeuren. Conform planning van uw collega [redacted] ontvangen wij voornoemde stuk deze week ter beoordeling.

Ten aanzien van de twee BV's :

In VOF Zwolle [redacted] nemen deel, ieder voor 50 %, [redacted] Zwolle BV en [redacted] Zwolle [redacted] BV. Namens hen is [redacted] of een door haar aan te wijzen gelieerde vennootschap penvoerder richting alle betrokken partijen en [redacted] zal uit dien hoofde binnen het door de vennoten afgegeven mandaat verantwoordelijk zijn voor de ontwikkeling, realisatie en verkoop van het project.

Voor vragen of opmerkingen staan wij tot beschikking.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed BV
[redacted] Zwolle
Postbus 55, [redacted] Huizen

T [redacted]
[redacted]
I www.slokkervastgoed.com

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 mei 2018 09:45
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Verlening Intentieovereenkomst Zwolle - VOF Zwolle [redacted]
Bijlagen: Beantwoording brief in format.pdf

@[redacted] De brief was toch al verzonden (zie bijlage)?

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 mei 2018 8:53
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Verlening Intentieovereenkomst Zwolle - VOF Zwolle [redacted]
@[redacted] dank je.
@[redacted] en [redacted] Even afstemmen? Brief verlenging is de deur uit. Daarin staat het proces beschreven, daarmee impliciet antwoord op de vraag over samenwerking (nu eerst andere punten af te ronden).

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
strategisch adviseur vastgoed

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
T : [redacted]
@[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 mei 2018 8:21
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Verlening Intentieovereenkomst Zwolle - VOF Zwolle [redacted]
Hoi,
Zie onderstaande mail.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
jurist vastgoed en grondzaken

Gemeente Zwolle, OWV
[redacted], 8000 GA Zwolle

Niet printen spaart het milieu.

Van: [mailto:
Verzonden: maandag 14 mei 2018 8:50
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: Verlening Intentieovereenkomst Zwolle - VOF Zwolle

Goedemorgen

Tijdens het laatste overleg op 11 april (was jij niet bij aanwezig) waar en bij aanwezig waren, hebben wij aangegeven dat Vastgoed nog graag een schriftelijke reactie ontvangt op het door ons opgestelde memo betreffende vorostel samenwerking gemeente Zwolle / Vastgoed d.d. 6 februari 2018 en het aangehechte Memorandum van d.d. 7 februari 2018.

Ik begreep dat dit al zo'n beetje gereed was, maar kan het kloppen dat we jullie brief/reactie nog niet hebben ontvangen?

Ik hoor graag

Vastgoed bv

Zwolle

E

I www.slokkervastgoed.com



Van: [mailto
Verzonden: dinsdag 20 maart 2018 08:05
Aan: <
CC:
Onderwerp: RE: Verlening Intentieovereenkomst Zwolle - VOF Zwolle

Goedemorgen

Ik overleg het intern met o.a. en koppel het antwoord terug.

met vriendelijke groet Zwolle

jurist vastgoed en grondzaken

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres:

☎:
@ :

Niet printen spaart het milieu.

Van: [mailto:

Verzonden: maandag 19 maart 2018 15:30

Aan:

CC:

Onderwerp: Verlening Intentieovereenkomst Zwolle - VOF Zwolle

Geachte heer beste

De intentieovereenkomst inzake ontwikkeling heeft inderdaad een looptijd/geldigheid van 4 eens eind maart 2018 ten einde.

deze periode voorlopig te verlengen tot 1 juli 2018.

jullie zijde als dit akkoord is?

Vastgoed bv

Zwolle

E

I www.slokkervastgoed.com

Van: [mailto

Verzonden: donderdag 14 september 2017 15:28

Aan:

CC:

Onderwerp: RE: Concept Intentieovereenkomst Zwolle - VOF Zwolle

Geachte

Omdat de intentieovereenkomst niet aangekomen is heb ik een nieuwe versie verstuurd. Het verzoek is:

- De intentieovereenkomst op elke bladzijde te paraferen en laatste bladzijde te ondertekenen;
- Bijlage 1 te paraferen;
- Bijlage 2 op eerste bladzijde op de sticker te paraferen, bijlage 2 is nl 35 bladzijden dik en elke bladzijde paraferen is overbodig.

Mocht u vragen hebben dan hoor ik dat graag.

met vriendelijke groet Zwolle

jurist vastgoed en grondzaken

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres:

☎:
@ :

Niet printen spaart het milieu.

Van: [

Verzonden: maandag 26 juni 2017 8:17

Aan:

CC: [redacted]
Onderwerp: Concept Intentieovereenkomst Zwolle - VOF Zwolle [redacted]
Geachte hee [redacted]

Wij kunnen accoord gaan met de tekst van de 'concept intentieovereenkomst ' (*Graag op volgende versie datum vermelden*).

Alvorens de definitieve versie te ondertekenen zullen wij eerst de tekst van de aangepaste startnotitie nog goedkeuren. Conform planning van uw collega [redacted] ontvangen wij voornoemde stuk deze week ter beoordeling.

Ten aanzien van de twee BV's :

In VOF Zwolle [redacted] nemen deel, ieder voor 50 %, [redacted] Zwolle BV en [redacted] Zwolle [redacted] BV. Namens hen is [redacted] of een door haar aan te wijzen gelieerde vennootschap penvoerder richting alle betrokken partijen en [redacted] zal uit dien hoofde binnen het door de vennoten afgegeven mandaat verantwoordelijk zijn voor de ontwikkeling, realisatie en verkoop van het project.

Voor vragen of opmerkingen staan wij tot beschikking.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]
Vastgoed bv
[redacted] Zwolle
Postbus 55, [redacted] Huizen
[redacted]
I www.slokkervastgoed.com

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 19 april 2018 08:48
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: versturen brief
Bijlagen: Beantwoording brief in format.pdf

Hi [redacted]
In de bijlage de aangepaste brief met kenmerk.
Ik zal de brief printen en bij de post leggen.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 18 april 2018 17:10
Aan: [redacted]
Onderwerp: versturen brief
Hallo,
Kan bijgaande brief verstuurd worden? Ik heb de brief met mijn digitale handtekening ondertekend.
Moet er bij ons nog een kenmerk op?

met vriendelijke groet
[redacted]
Planoloog
Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 27 maart 2018 13:07
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: voicemail ingesproken

Hoi [redacted]

Vandaag of morgen krijg je van mij reactie op de concept stedenbouwkundige verkenning [redacted].

[redacted]annen lijkt met goed. Heb jij paar datavoorstellen?

[redacted]
Vastgoed bv
[redacted]Zwolle
[redacted]
E [redacted]
www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] [m
Verzonden: maandag
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: voice

Hoi [redacted]

nog niet afgeluisterd. Morgenmiddag schikt mij beter. Vadaag aaneenschakeling aan afpraken.

Ik heb voor volgende week een interne afspraak ingepland (o.a. met [redacted] om de kaders voor het stedebouwkundig ontwikkelplan te bepalen voor [redacted]3.

Jullie hebben [redacted] aangegeve de intentieovereenkoms te verlengen.

Als het goed is ontvangen wij nog een reactie van jullie op de stedebouwkundige verkenning [redacted] en omgeving. Die input kan mij helpen bij het intern overleg.

Daarnaast lijkt het mij handig een afspraak in te plannen tussen ons als doorstart voor het stedebouwkundig ontwikkelplan [redacted]3.

Tot zo ver een schot voor de boeg.

Groet,
[redacted]

Verzonden vanaf mijn ASUS

-------- Origineel bericht --------
Van: [redacted]
Verzonden:Mon, 26 Mar 2018 11:48:25 +0200
Aan:"[redacted]
Onderwerp:voicemail ingesproken

Dag [redacted]

Ik heb afgelopen vrijdag nog je voicemail ingesproken. Had je deze nog afgeluisterd?

Kunnen we vandaag even contact hebben inzake project [redacted]**?**

Met vriendelijke groet,

[redacted]



[redacted] **Vastgoed bv**
[redacted]
[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Hoi [redacted]

nog niet afgeluisterd. Morgenmiddag schikt mij beter. Vadaag aaneenschakeling aan afpraken.

Ik heb voor volgende week een interne afspraak ingepland (o.a. met [redacted] om de kaders voor het stedebouwkundig ontwikkelplan te bepalen voor [redacted].

Jullie hebben [redacted] aangegeve de intentieovereenkoms te verlengen.

Als het goed is ontvangen wij nog een reactie van jullie op de stedebouwkundige verkenning [redacted] en omgeving. Die input kan mij helpen bij het intern overleg.

Daarnaast lijkt het mij handig een afspraak in te plannen tussen ons als doorstart voor het stedebouwkundig ontwikkelplan [redacted].

Tot zo ver een schot voor de boeg.

Groet,
[redacted]

Verzonden vanaf mijn ASUS

-------- Origineel bericht --------
Van: [redacted]
Verzonden:Mon, 26 Mar 2018 11:48:25 +0200
Aan:"[redacted]
Onderwerp:voicemail ingesproken

Dag [redacted]
Ik heb afgelopen vrijdag nog je voicemail ingesproken. Had je deze nog afgeluisterd?
[redacted]en contact hebben inzake project [redacted]?

[redacted]
Vastgoed bv
[redacted]
[redacted]Zwolle
[redacted]

E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 7 januari 2019 09:19
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Voorbeeld van een stedebouwkundige verkenning (SOP?)
Bijlagen: SOP Woningbouw [redacted] LR 140318.pdf; Stedenbouw OntwikkelingsPlan Oosterenk Midwest_definitief3a.pdf

Beste [redacted]

Wat eerste opmerkingen ter bespreking straks:

1. Is de intentieovereenkomst niet al lang verlopen? Als men niet juiste product levert, maar we blijven wel begeleiden dan moet je m.i. ook nieuwe afspraken maken over kostenverhaal…..
2. Naam van het beestje: vroeger werden er alleen SP's gemaakt; oftewel stedenbouwkundige plannen. Deze Sp's werden vastgesteld door college. Dit stamt nog uit de tijd dat er veel plannen door de gemeente zelf werden ontwikkeld. [redacted] heeft daar indertijd een wat andere benaming aangegeven omdat hij vond dat bij een particuliere ontwikkeling enkel een SP niet de lading dekte; je mist dan bijvoorbeeld allerhande zaken die je ook wilt vastleggen in een plan en niet in allerlei separate overeenkomsten met partijen. Op zichzelf is dat slim, maar toch ook een tikje verwarrend voor mensen die het oude jargon spreken.

Qua inhoud denk ik dat je het beste kan kijken naar zowel een SP als een eerste voorbeeld SOP, bijvoorbeeld concept [redacted] Daar komt niet alleen de stedenbouwkundige inpassing naar voren, maar ook de relevante showstoppers/maatregelen v.w.b. milieuaspecten, groen, etc. en alle private afspraken, zoals grondtransacties e.d. Ook de ambities t.a.v. wat meer zachte randvoorwaarden willen we hier graag in teruglezen.

Men maakt eigenlijk een ruimtelijke onderbouwing van het plan (op hoofdlijnen) wat als basis kan dienen voor het bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst.

Voor [redacted] lijkt mij dat er in elk geval in moet zitten:

1. Stedenbouwkundige context
2. Stedenbouwkundige visie
3. Stedenbouwkundige inpassing / eventuele fasering
4. Verantwoording woningbouwprogramma i.r.t. woonvisie en OGV2
5. Verantwoording eventueel aanvullende plintfuncties, met eventueel onderzoek
6. Toets aan Structuurplan en ander nu geldend beleid en motivatie eventueel afwijken hiervan
7. Hoe om te gaan met huidige bestemming en beoogde bestemming
8. Mobiliteitsparagraaf, inclusief parkeren
9. Toekomstbestedenigheidsparagraaf, met ambities KEC etc.en waterverhaal
10. Geluid, externe veiligheid en luchtkwaliteit
11. Beschrijving beoogde grondtransacties

Ik weet niet of er nog ingrepen gaan plaatsvinden in de openbare ruimte waar we hen aan mee laten ontwerpen en betalen, anders moeten die er ook in.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Planoloog
adviseur ruimtelijke plannen
stedenbouwkundig tekenaar

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 3 januari 2019 16:48
Aan: [redacted]
Onderwerp: Voorbeeld van een stedebouwkundige verkenning (SOP?)

Hoi [redacted]

Als eerste de beste wensen voor het nieuwe jaar.

Ik heb een vraagje over de herontwikkeling van het perceel [redacted] ([redacted]).

In juli 2017 is een intentieovereenkomst met [redacted] gesloten. Daarin is afgesproken:
- de Initiatiefnemer een stedenbouwkundige verkenning uitvoert naar de [redacted];
- De Gemeente een fictieve stedenbouwkundige studie verricht voor het parkeerterrein aan de waterzijde en de overige nabije omgeving;

Als gemeente hebben we die fictieve stedebouwkundige studie gemaakt. [redacted] heeft nog geen verkenning gemaakt. Nog veel discussie geweest of ze gronden tegenover hun perceel ook konden ontwikkelen. Uiteindelijk is afgesproken dat zij zich focussen op hun eigen perceel, conform de intentieovereenkomst. Er is door hen ook een nieuw stedebouwkundig bureau ingeschakeld. Die hebben hun ideeën op papier gezet, waar wij ook wel brood in zien (o.a. [redacted] In mijn ogen nog te globaal en te veel beeldend, nog zonder toelichting en planologisch uitgewerkt.

Mijn vraag is wat in zo'n stedebouwkundige verkenning moet staan. In de intentieovereenkomst staat hier de volgende definitie voor:
"een verkennende stedenbouwkundige visie, van goede ruimtelijke (ordenings)kwaliteit voor wat betreft gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde met bijzondere aandacht voor de nieuwe opgaven omtrent energietransitie, alsmede waterrobuuste en klimaatbestendige stedenbouw waarin de waarin de benodigde ruimtelijke ingrepen geschetst worden"

Die definitie is ook nog niet heel specifiek. Is er een voorbeeld van zo'n verkenning? In de zandloper spreken we trouwens van een Stedebouwkundig Ontwikkeplan. Wat is het verschil met een verkennende stedebouwkundige visie, die we in intentieovereenkomsten noemen?

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 4 januari 2019 09:42
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Voorbeeld van een stedebouwkundige verkenning (SOP?)

Goedemorgen,
Jij ook het beste voor 2019!
We pakken er maandag wel wat voorbeeldjes bij…….van een klassiek SP tot een SOP….

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Planoloog
adviseur ruimtelijke plannen
stedenbouwkundig tekenaar

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 3 januari 2019 16:48
Aan: [redacted]
Onderwerp: Voorbeeld van een stedebouwkundige verkenning (SOP?)
Hoi [redacted]
Als eerste de beste wensen voor het nieuwe jaar.
Ik heb een vraagje over de herontwikkeling van het perceel [redacted] ([redacted]).
In juli 2017 is een intentieovereenkomst met [redacted] gesloten. Daarin is afgesproken:
- de Initiatiefnemer een stedenbouwkundige verkenning uitvoert naar de [redacted];
- De Gemeente een fictieve stedenbouwkundige studie verricht voor het parkeerterrein aan de waterzijde en de overige nabije omgeving;
Als gemeente hebben we die fictieve stedebouwkundige studie gemaakt. [redacted] heeft nog geen verkenning gemaakt. Nog veel discussie geweest of ze gronden tegenover hun perceel ook konden ontwikkelen. Uiteindelijk is afgesproken dat zij zich focussen op hun eigen perceel, conform de intentieovereenkomst. Er is door hen ook een nieuw stedebouwkundig bureau ingeschakeld. Die hebben hun ideeën op papier gezet, waar wij ook wel brood in zien (o.a. [redacted] In mijn ogen nog te globaal en te veel beeldend, nog zonder toelichting en planologisch uitgewerkt.
Mijn vraag is wat in zo'n stedebouwkundige verkenning moet staan. In de intentieovereenkomst staat hier de volgende definitie voor:
"een verkennende stedenbouwkundige visie, van goede ruimtelijke (ordenings)kwaliteit voor wat betreft gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde met bijzondere aandacht voor de nieuwe opgaven omtrent energietransitie, alsmede waterrobuuste en klimaatbestendige stedenbouw waarin de waarin de benodigde ruimtelijke ingrepen geschetst worden"
Die definitie is ook nog niet heel specifiek. Is er een voorbeeld van zo'n verkenning? In de zandloper spreken we trouwens van een Stedebouwkundig Ontwikkeplan. Wat is het verschil met een verkennende stedebouwkundige visie, die we in intentieovereenkomsten noemen?

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Ik ga een moment zoeken.
Je hoort van me.

Gr. [redacted]

Verzonden met mijn Windows Phone

Van: [redacted]
Verzonden: 29-3-2018 16:48
Aan: [redacted]
Onderwerp: Wanneer kan je dinsdag[redacted]e? Je agenda is praktisch vol...

met vriendelijke groet [redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 3 december 2018 14:48
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: wijziging budgethouder van [redacted] naar [redacted] en [redacted]

Hallo collega F[redacted],
Er is nog een aantal andere onderdelen die naar [redacted] overgezet kunnen worden:
56204002+4090+4091 – Bestemmingsplannen + Reserveverrekening + Ruimtelijke plannen (reserveverrekening).
54000035+36 – Ovingterrein.
54340225+226 – actualisering Bestemmingsplannen.
En 1 project kan naar [redacted]
[redacted]+896 [redacted]
Zou je mij een tweetal vooringevulde formulieren wijziging budgethouders kunnen toesturen ?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: ,
Bezoekadres
☎ [redacted]
@ [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 29 november 2018 8:14
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: wijziging budgethouder La Diligence (van [redacted] naar [redacted]
Hallo collega FA,
Het investeringskrediet La Diligence (54340843+844) staat momenteel op naam van [redacted]
Door zijn afwezigheid worden zijn projecten overgezet naar andere budgethouders.
Het investeringskrediet La Diligence (54340843+844) komt op naam van [redacted]
Zou je mij een vooringevuld mutatieformulier budgethouders willen toesturen ?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: ,
Bezoekadres:

☎ [redacted]
@ [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 15 november 2018 16:41
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: capaciteitsramingen [redacted]

Beste mensen,
Vanochtend heb ik overleg gehad met [redacted] over de budgetten van [redacted] ihkv capaciteitsramingen.
Het lijkt ons handig om voor de budgetten andere budgethouders te benoemen en deze ook de capaciteitsraming te laten invullen [redacted] benadert de mensen hiervoor).

- Voor de verschillende Oosterenk budgetten: naar [redacted]
- Banieren [redacted] is afgerond, kan eruit
- Ovingterrein staat on hold, voorals nog geen uren in 2019, wel budget handhaven
- Petuniaplein, budget naar [redacted]
- Actualiseren bestemmingsplannen: [redacted] overlegt met [redacted] hoe hier mee om te gaan
- Krekenbuurt, is al een tijd niets meer gebeurt, kan volgens mij worden afgesloten
- Structuurvisie VCN, daar is laatst nog een mailwisseling over geweest. Klopt het budget wel??
- [redacted] is afgerond
- [redacted] t het overdrachtsdocument van [redacted] blijk dat [redacted] nog aan de slag gaat met vernieuwing buitenruimte (DO juni 19). Het budget hiervoor is geregeld. Of het overige budget nog nodig is weet ik niet. Het gebouw is in aanbouw, maar de toren krijgt ook nog een herbestemming.
- La Diligence neem ik van [redacted] over, budget kan op mijn naam.
- Meeuwenlaan, ligt nu bij ontwikkelaar, [redacted] weet meer.
- Attentiemasten, afgerond, kan er uit
- Schuttevaarkade, budget naar [redacted]

Bedrijfseenheid- Omschrijving project	Budgethouder	Budget	Totale kosten (tm 30-09-2018)
54000001- Oosterenkvisie PvA	[redacted] FFJM	[redacted]	[redacted]
54000029- Banieren Poorten [redacted]	[redacted] FFJM		
54000035- Ovingterrein	[redacted] FFJM		
[redacted] - Petuniaplein vernieuwen WCentr	[redacted] FFJM		
54000067- Oosterenkvisie	[redacted] FFJM		
54340225- Actualisering bestemmingspl.	[redacted] FFJM	0	
54340659- Krekenbuurt bescherming	[redacted] FFJM		
54340729- Structuurvisie VCN Fase1	[redacted] FFJM	0	
54340741- Herontwikkeling [redacted] e.o	[redacted] FFJM		
54340793- Startnotitie Michaëlskerk e.o.	[redacted] FFJM		
54340843- La Diligence woningbouw	[redacted] FFJM		
54340869- Herontw [redacted]	[redacted] FFJM		
54340879- Attentiem [redacted]	[redacted] FFJM		
[redacted] - Herontw [redacted]	[redacted] FFJM		
54340897- TransformatieOosterenk/Midwest	[redacted] FFJM		

met vriendelijke groet
[redacted]
Beleidsregisseur Ruimte
Gemeente Zwolle, OWA
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎: [redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 7 november 2018 14:19
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: capaciteitsramingen [redacted]

Zou jij dat kunnen doen in overleg met [redacted] en [redacted]

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
afdelingshoofd [redacted]

Gemeente Zwolle, ZWRE
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
[redacted]onden: woensdag 7 november 2018 13:48
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: capaciteitsramingen [redacted]
Dag [redacted]
Ik heb begrepen dat [redacted] langdurig ziek is. Wie zou de projecten en grexen op zijn naam van een capaciteitsraming kunnen voorzien?
Hoor graag
Groet [redacted]
Programmamanager [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]
Programma ondersteuning
[redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 10 juli 2020 09:59
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: wijziging budgethouder

Hoi [redacted]
Ik kan momenteel even niet scannen maar het formulier zal ik tzt retourneren. Voor nu kan [redacted] de nota goedkeuren.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 10 juli 2020 9:57
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: wijziging budgethouder
Hoi [redacted]
De factuur van de schuttevaerkade is nog niet uit omdat jij niet als budgethouder te boek staat. Ik probeer het op een andere manier te regelen en hoop dat oorspronkelijke budgethouder even akkoord kan geven, maar kun jij ervoor zorg dragen dat bijgevoegd budgethouderschap wisseling ondertekent wordt door jou en [redacted] en naar mij retour wordt gestuurd?
Hartelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 27 mei 2020 7:16
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: wijziging budgethouder
Hoi [redacted]
Om het budgethouderschap te wijzigen in jou naam is het nodig dat je bijgevoegd formulier ondertekent, door [redacted] laat ondertekenen en daarna naar mij retour stuurt. Dan zorg ik voor verdere verwerking.
Hartelijke groet,
[redacted]

[redacted]

Bijlagen: 2020-06-16 Beoordeling Geluid De Zwaan [redacted].pdf; houtzaagmoplen.pdf; Proefsleuf_SVK20.pdf; reactie gemeente op concept vo bp.pdf; KEC en duurzaamheid in bp [redacted] DM.docx; Schuttevaerkade80-82.jpg

Dag [redacted]

Excuses dat de reactie van de gemeente een paar dagen later komt, dan ik vorige week met je heb afgesproken. De vertraging is mede gekomen door de vele reacties van mijn collega's op het concept voorontwerp bestemmingsplan. Ik was iets te [redacted] in de tijd die ik nodig had om er één reactiedocument van te maken.

Zoals bekend zal eerst het SOP inclusief de randvoorwaarden voor de verdere uitwerking van het plan vastgesteld moeten worden door de raad. Na vaststelling van het SOP, kan met in achtneming van het raadsbesluit, het aangepaste SOP en het bijgevoegde reactiedocument, het voorliggend concept voorontwerp bestemmingsplan aangepast worden. Gelet op de voortgang van het proces, zou in de tussentijd de ontwikkelaar de noodzakelijke onderzoeken voor het vervolg kunnen oppakken?

Mijn collega [redacted] zal ik vragen, jou het handboek van de gemeente voor het opstellen van bestemmingsplannen te mailen.

Succes met het vervolg. Ik hoor wel van je als je nog vragen hebt.

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle, ECR
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎: 038-[redacted]
@ : [redacted]
wer[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 mei 2018 08:06
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: Reactie op notitie [redacted] samenwerking 1 op 1

Geachte heer [redacted] beste [redacted]

Wij hebben nog geen reactie mogen ontvangen op het toegezonden memorandum van [redacted] van 7 februari 2018 aangaande de het '1- op 1 gunnen' van gemeentelijke gronden.

Ons is mondeling aangegeven dat het standpunt dienaangaande negatief is. De gemeente ziet om haar moverende redenen geen mogelijkheid een dergelijke samenwerking met marktpartijen aan te gaan.

Graag ontvangen wij de motivering van de Gemeente op voornoemde memorandum van [redacted] Temeer daar wij eerder van [redacted] hebben begrepen dat jullie een schriftelijke reactie al eerder gereed hadden liggen voor verzending.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]
vastgoed bv
[redacted]
Zwolle
[redacted]
I www.slokkervastgoed.com

WIJ ZIJN AANWEZIG OP
PROVADA
THE REAL ESTATE MEETING POINT
5|6|7 JUNI 2018
RAI AMSTERDAM
HAL 10, STAND 13

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 18 april 2018 14:54
Aan: [redacted]
Onderwerp: restant budget [redacted]

Hallo [redacted]

Kan je mij de stand van zaken geven van het restant budget Sc[redacted]lopt het dat [redacted] hier budgethouder van is?

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 11 december 2018 17:03
Aan: [redacted]
Onderwerp: Scan_[redacted]17_02_11-12-2018
Bijlagen: Scan_[redacted]17_02_11-12-2018.pdf

Please find your scan attached to this Email.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 4 augustus 2021 11:41
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted] - Parkeren

Hoi [redacted] en [redacted]

Vraagje. Hebben jullie eventueel eerdere mails van [redacted] over Parkeren bij d[redacted]le in jullie mailbox? En kan ik die ontvangen?
[redacted] beroept zich op eerdere uitspraken/beloftes die door ons gedaan zijn. Nou vind ik ook dat wij ons daaraan moeten houden. Maar wat die dan zijn? Geen idee.

Ik hoop dat jullie eerdere mails van [redacted] hebben over parkeren. Dan kunnen we die meenemen in de casus.

Dank alvast!:)

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted] van [redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 13 januari 2021 13:24
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted] - SOP december
Bijlagen: Stedenbouwkundig ontwikkelingsplan De Zwaan [redacted] Zwolle_5.pdf

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted] van [redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 24 juli 2018 17:52
Aan: [redacted]
Onderwerp: schuttevaerkade

Dag [redacted]

Even een vraag. Kun jij aangeven hoever het is met het plan [redacted] wanneer actie verwacht gaat worden van het team Juridische Planologie?

Ik hoor graag van je

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
teamleider [redacted]

Gemeente Zwolle, ECR
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: 038-[redacted]
@ : [redacted]
wer[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 25 november 2020 11:48
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: [redacted]

Hoi [redacted]

Ik heb net even bijgepraat met [redacted] Zij doet coördinatie van het bestemmingspla[redacted]. Volgende week spreken wij elkaar over de voortgang. Mede op basis van de zaken die we vorige overleg hebben gesproken.

Ik denk dat het goed is [redacted] ook uit te nodigen. Qua agenda kan zij volgende week op het moment dat wij al gepland hebben.

Wil je haar uitnodigen?

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Hoi [redacted]

Met [redacted] Vastgoed zijn wij overeengekomen dat zij hun eigen locatie aan de [redacted] verder gaan uitwerken. Eea zoals we in ons intern overleg dd 13 december hadden afgesproken. [redacted] gaat daarmee akkoord. We hebben daarbij afgesproken dat [redacted] de volgende werkzaamheden gaat verrichten;

- Verdere uitwerking van het SO, eventueel naar DO (maart 2019)
- Het opstellen van een SOP (maart 2019)
- In overleg met de gemeente tzt het verdere communicatietraject (maart/april 2019)
- Het aangaan van een Anterieure Overeenkomst (concept april 2019)

Ten aanzien van de SOP is de vraag of jij hier input voor kan aanleveren. Ingeval je hier nog een overleg met mij wilt kun je gerust wat inplannen.
Ik hoor gaarne.

met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]
Externe [redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 6 februari 2019 17:04
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted]

Hoi [redacted]

Voor de ambtelijk verkenning [redacted] en omgeving zijn een aantal stedebouwkundige uitgangspunten geformuleerd.

Ik begreep van jou dat uitgangspunten al eens zijn vastgelegd door de gemeenteraad voor de ontwikkelingen die rondom het waterplein zijn gerealiseerd. In welk document staan die? Die tbv stedebouwkundig ontwikkeplan [redacted], die [redacted] nu gaat maken.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van:
Verzonden: dinsdag 10 april 2018 12:32
Aan:
Onderwerp:

Hallo

Vorige week donderdag hebben we met gesproken over de ontwikkeling (en omgeving). Het idee is om een themacollege te verzorgen over de ontwikkeling .

Hoe gaat zoiets in zijn werk? Bij wie kan een onderwerp voor een themacollege aangemeld worden? In hoeverre moet dat voorbereid worden? Etc. Volgens kon ik dit het beste met jou afstemmen.

met vriendelijke groet

Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres:
☎:
@ :

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Dag allen,

Ik heb gistermiddag (uiteindelijk ☺) een positief gesprek met [redacted] gehad. Zij zijn bereid om de uitdaging met ons aan te gaan om gezamenlijk tot een stedenbouwkundige verkenning te komen waarbij hun "ontwikkeling" aansluit op de gehele verkenning [redacted]. Aangegeven dat zij rekening moeten houden dat daarbij ook concessies gedaan moeten worden. Dat geldt overigens wellicht ook voor ons. Ik heb voorgesteld om dit te bewerkstelligen in een aantal sessies waarvan de eerste over ca 3 weken kan plaatsvinden. Maandag as hoor ik of zij een andere stedenbouwkundige naar voren zullen schuiven. Dat advies heb ik nadrukkelijk gegeven.
@[redacted] Omdat ik merk dat de druk bij hun eigenlijk best wel hoog ligt (zij willen geen kantoorpand in hun portefeuille) zou ik wel willen opteren voor een verlenging van de Intentieovereenkomst; dit om één en ander ook strak in de tijd uit te kunnen zetten. Dit pakken wij samen wel op.

Tot zover.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Externe [redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 6 februari 2020 13:22
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: [redacted]
Bijlagen: 20200205 Actiepunten overleg [redacted] gemeente AWAVR.pdf

Dag [redacted] en [redacted]

Bijgaand treffen jullie het verslag en de daarbij behorende actiepunten aan van ons overleg van gistermorgen.

met vriendelijke groet

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

[redacted]

Bijlage II Stand van zaken S[redacted]lf; 290329 Notitie gesprek [redacted] 5 april.pdf

Hallo,

Donderdagmiddag staat een overleg gepland met [redacted] over d[redacted]e van 13.00 tot 14.00. Zouden de bij deze mail gevoegde bestanden in Ibabs gezet kunnen worden?

Alvast dank!

Groet,

[redacted]

[redacted]

Bijlagen: Bijlage I 180214 concept Stedenbouwkundige visie [redacted] (boekje).pdf;
Reactie [redacted] op stedebouwkundige verkening [redacted] en omgeving.pdf;
Bijlage II Stand van zaken [redacted]; 290329 Notitie gesprek [redacted] 5 april.pdf

Allen,

Donderdagochtend spreken we elkaar over de planontwikkeling [redacted] en omgeving. Onder andere ter voorbereiding op het gesprek met [redacted] die middag.

De agenda voor donderdag ochtend is als volgt:

1. Voor bespreken vervolggesprek [redacted] over opstellen Stedebouwkundig Ontwikkelplan [redacted]. Als bijlage bij deze mail is de concept stedebouwkundige verkenning toegevoegd en de reactie van [redacted] hierop.

2. Voor bespreken gesprek met [redacted] over de verdere gebiedsontwikkeling [redacted] en omgeving (zie als bijlage een concept notitie als input voor dat overleg, opgesteld door [redacted] en mij. Deze concept notitie met bijbehorende bijlagen laat ik ook alvast in Ibabs zetten voor overleg met [redacted]

Hopelijk is e.e.a. helder. Mochten er vragen zijn, dan hoor ik het graag.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 oktober 2019 16:20
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: [redacted]

Hallo [redacted]
Voor [redacted] is een bedrag beschikbaar gesteld van [redacted]
Tot en met heden is reeds [redacted],- aan kosten gemaakt.
Nu dus al een tekort van [redacted],-.
Wat is de stand van zaken en hoeveel heb je nog extra nodig vanuit Bijdrage Visies (budget van [redacted] ?

[redacted] 48017

54340895 **Herontw** [redacted]

10	*Uitvoeringskosten*	
10101	Vaerka: Vastgoed	[redacted]
10701	Vaerka: Milieu+duurz.energie	[redacted]
10702	Vaerka: Klimaatadaptie	[redacted]
10703	Vaerka: Stedenbouwk.verkenning	[redacted]
10704	Vaerka: Cultuurhistorie	[redacted]
10705	Vastgoed [redacted]	[redacted]
10	*Uitvoeringskosten*	[redacted]
99	*Nog te geven opdrachten*	
99101	Nog te geven opdrachten	[redacted]
99	*Nog te geven opdrachten*	[redacted]
	Totaal Herontw [redacted]	[redacted]



met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: ,
Bezoekadres:
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 7 juni 2018 15:30
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted] en omgeving

26 maart hebben we gesproken over de status van het trajecht [redacted] en omgeving. Beter laat dan nooit. Hierbij nog een verslag hiervan.

Duidelijk is dat [redacted] vastgoed voor hun perceel, [redacted] een stedebouwkundig plan maakt. Hopelijk ligt die er in concept voor het zomerreces. Met een aantal sesses moeten we dan zien te komen tot een definitieve versie ervan. Daarnaast hebben we ambtelijk een stedebouwkundige studie [redacted] en omgeving gemaakt. Kern van het overleg was hoe we een vervolg gaan insteken. Met name qua besluitvormingsproces en welke status we bepaalde producten gaan geven. We kwamen op het volgende uit.

1. Het is de bedoeling het stedebouwkundig plan van [redacted] door de raad te laten vaststellen (inclusief een anterieure overeenkomst) als basis voor een op te gaan stellen bestemmingsplan. *Dit nadat er een themacollege heeft plaatsgevonden en een participatietraject met de omgeving is doorlopen (meedenken)
2. Dan de stedebouwkundige studie met de nog openstaande onderzoeksvragen. Op de eerste plaats ging het over het bepalen van het plangebied. Nemen we de wijk Dieze hier in mee (idee [redacted] Phi vastgoed)? Keuze was om dat niet te doen. Er liggen hier nog niet direct te koppelen opgaven. Buurt-voor-buurt onderzoek biedt daar geen echte aanleiding voor. We gaan met het traject van de omgevingsvisie wel 'de wijken in'. Het idee is om de stedebouwkundige verkenning door het college (zie * onder punt 1) te laten vaststellen als denkrichting/input voor een op te stellen visie voor de noordelijke stadsrandzone (incl. Noordereiland en gebied belastingkantoor, evt ook Zwartewaterzone). Deze route betekent dat we middelen/(bestuurlijk) draagvlak nodig hebben om hier mee aan de slag te gaan. Is daar nog een besluit van de raad voor nodig? Afgesproken is dat [redacted] dit als programmamaneger oppakt. Nb. [redacted] vastgoed wil graag zekerheid over de invulling van de kade tegenover huin perceel. Die bestuurlijke zekerheid is slechts beperkt als we de verkenning alleen als richtlijn/input voor een nog te maken visie voor een groter gebied laten vaststellen door het college. We hebben hierover ook geconsteerd dat dit risico van het vak is voor [redacted] Uiteindelijk biedt een bestemmingsplan de meeste juridische rechtszekerheid over gebruik en ontwikkeling van gronden.

Stapsgewijs zie bovenstaande er dan als volgt uit (incl een eerste idee over een planning):
1. Opstellen SOP [redacted] door [redacted] (juni-augustus)

2. Verkenning [redacted] en omgeving in concept gereed. evt aanpassen naar aanleiding van SOP [redacted] (juni-augustus)

3. Themacollege over 1 en 2. (augustus/september)

4. Communicatie met de omgeving over 1 e 2 (augustus/september)

5. Besluitvorming: (september/oktober)

a. SOP [redacted] (incl. Anterieure overeenkomst --> college/gemeenteaad

b. Stedebouwkundige verkenning Schuitte[redacted]erkade en omgeving college (incl onderzoeksvragen)

6 Visie maken voor de omgeving (vanaf oktober)

Planning is een eerste inschatting. Mede afhankelijk van de planvorming [redacted] en de kwaliteit ervan.

Een andere optie om de stedebouwkundige verkenning ook naar de raad te sturen. Dat moet er ook duidelijkheid zijn over de financiële haalbaarheid ervan. Alsook de nog openstaande onderzoeksvragen.

Tot zover, opmerkingen welkom!

Groet,
[redacted]

Verzonden door BlueMail

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 14 juli 2021 11:22
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted]

Dag [redacted]

Is er voor bovenstaand project een HER uitgevoerd? Specifiek voor wind?

met vriendelijke groet

[redacted]
Strategisch adviseur ruimte

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 23 mei 2022 14:13
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Schu[redacted]de - factuur ikv Anterieure Overeenkomst
Bijlagen: Anterieure Overeenkomst [redacted]Ondertekend.pdf

Beste [redacted]
Voor het project [redacted] hebben wij een betalingstermijn in 4 termijnen. Daarvoor moet inmiddels weer een factuur verzonden worden conform de anterieure overeenkomst.
Het betreft een factuur van € [redacted] voor gemaakte kosten als gevolg van de ontwikkeling door betreffende partij.
Factuur mag op: [redacted].
Zou jij deze willen doorsturen naar FA namens het project?
Ik hoor graag als er nog meer informatie nodig is of wij er wat voor moeten doen. Alvast bedankt!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted] van [redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted]ovember 2020 10:48
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted]Verwerking opmerkingen SOP
Bijlagen: Stedenbouwkundig ontwikkelingsplan De Zwaan [redacted]e Zwolle.pdf; 201109 SOP opmerkingen [redacted] verwerking [redacted].pdf

Hoi [redacted]

Naar aanleiding van ons telefoongesprek zojuist hierbij de laatste versie van het SOP van [redacted] voor de [redacted] incl. onze opmerkingen op een eerdere versie.
In het document met onze opmerkingen heb ik vinkjes (wel verwerkt in SOP) of kruisjes (niet verwerkt in SOP) gezet bij de opmerkingen. Daarnaast heb ik er zelf opmerkingen/toelichtingen bij gezet. Sommige onderdelen (o.a. wonen) heb ik te weinig zicht op, daar moet iemand die beter in de materie zit nog meelezen om te bepalen of het goed genoeg in het SOP verwerkt is.

Ik zie je woensdag, we kunnen het dan doornemen.

Gr. [redacted]

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] >
Verzonden: maandag 1 april 2019 16:45
Aan: [redacted]
Onderwerp: Sloop kantoorpand en nieuwbouw van appartementen en parkeerkelder ontwikkelingsplan [redacted] te Zwolle
Bijlagen: Watertoets uitgangspunten [redacted].docx

Beste [redacted]
U heeft een aanvraag gedaan voor een watertoets via het portaal www.dewatertoets.nl. Op basis van uw gegevens en het beleid van het waterschap kom ik tot de normale procedure.
De normale procedure houdt in dat ik u een uitgangspuntennotitie toestuur (zie bijlage) met daarin de volgende onderdelen:

- Bestaande waterhuishouding
- Uitgangspunten voor het plan op inrichtingsniveau
- Vervolg watertoets en beoordeling

Het is de bedoeling dat u de uitgangspunten (paragraaf 3) verwerkt in het plan. Indien u vragen heeft over de uitgangspunten vanuit het waterschap of het er niet mee eens bent, kunt u contact met mij opnemen. Wanneer u de uitgangspunten hebt verwerkt in het inrichtingsplan, bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing, stuurt u deze ter beoordeling naar het waterschap. In de meeste gevallen geeft het waterschap haar wateradvies in het vooroverleg zoals dat bedoeld is in artikel 3.1.1. van het *Besluit ruimtelijke ordening*.
Heeft u een watervergunning nodig op grond van de Waterwet?

Het wateradvies dat is afgegeven in het kader van de watertoets is geen watervergunning. Gaat u werkzaamheden verrichten in de verbodszone, of gaat u grondwater onttrekken voor de werkzaamheden? Dan kunt u een watervergunning aanvragen op de website: www.omgevingsloket.nl. De aanvraag zal getoetst worden aan het dan vastgestelde beleid. Dat kan het huidige beleid zijn, afhankelijk van de tussenliggende periode, ook gewijzigd beleid. In de uitgangspunten (paragraaf 2) is aangegeven waar mogelijk een watervergunning voor moet worden aangevraagd. Kijk voor meer informatie over de werkwijze omtrent de watertoets op de website van het waterschap. Voor meer informatie over de uitgangspunten die door waterschap Drents Overijsselse Delta gehanteerd worden in het watertoetsproces, zie het Waterbeheerplan 2016-2021 en beleidsnotitie stedelijk waterbeheer Water Raakt!.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Beleidsadviseur

Drents Overijsselse Delta
uw waterschap

Waterschap Drents Overijsselse Delta
[redacted], [redacted] Zwolle
Postbus 60, [redacted] Zwolle
[redacted]

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 18 december 2019 13:14
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: SOP [redacted]

Dag [redacted]

Kun jij jullie opmerkingen op de SOP naar mij toezenden zoals afgesproken, zodat wij dit kunnen verwerken?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 4 februari 2019 13:08
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: SOP [redacted]

Hoi [redacted]

Vorige week hebben we gesproken over de op te stellen SOP [redacted]. Ik zou relevante bronnen toesturen. Wellicht goed om ook de startnotitie er nog eens na te leggen. Daar staat ook e.e.a. in.

- Woonvisie Zwolle: https://www.zwolle.nl/actueel/woonvisie-ruimte-voor-groeiende-stad-en-veranderende-woonwensen (zie link onder aan de pagina). Er staat 'concept' woonvisie. Ik ga nog even na of dit de definitieve is.
- Omgevingsvisie Zwolle deel 1: https://www.zwolle.nl/sites/default/files/Omgevingsvisie%20deel%201%20-%20DEF%2023-11-2017.pdf
- Structuuplan Zwolle 2020: https://www.zwolle.nl/sites/default/files/structuurplan_2020.pdf
- Zwolle: moderne woonstad van het Zwols Concilium: https://www.deltawonen.nl/media/1564/zwols-concilium-_-zwolse-aanpak-maart-2018.pdf (nog wel even de status ervoor checken)

Nb.
- Het Structuurplan 2020 is nog steeds het geldende ruimtelijk beleid. Dit in relatie tot de omgevingsvisie deel 1. In hoofdstuk 4 staat een overgangsregeling die ook de status van deel 1 beschrijft. Dit wanneer deel 1 afwijkt van het structuurplan in relatie tot een ruimtelijk plan.

Daarnaast hierbij ook de link naar de SOP Oosterenk Midwest: http://ibabsonline.eu/Agenda.aspx?site=Zwolle&agendaid=9b8b768d-213f-4393-917b-4a6abb88d346&FoundIDs= (Dit is een link naar de agenda van de raadsveragdering waar dit onderwerp is besproken. Onder punt 5 de ontwikkeling van Oosterenk MidWest. Daar is ook het SOP te downloaden.

Tot slot: we hebben ook afgesproken dat ik kortsluit met de bestemmingsplanjurist hoe en wat aan te leveren.

Tot zover,

Als er nog vragen zijn hoor ik het graag!

Groet,
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 15 januari 2021 13:09
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: SOP [redacted]

Hoi [redacted]

Ik heb even het raadsvoorstel doorgenomen. Duidelijk leesbaar voorstel.

Onder kopje risico's zie ik staan dat er inspraak is op de wijziging van het bestemmingsplan. Dat is nieuw voor mij. Heb jij daar ideeën over hoe dat er uit gaat zien?

Wat betreft de planning, ik denk dat we er vanuit moeten gaan dat het bestemmingsplan pas na de zomervakantie vastgesteld gaat worden door de raad.

En het staat mij bij dat de rooilijn van de bebouwing op gaat schuiven richting de [redacted] waardoor gemeentegrond nodig is. Regel jij dat in de anterieure overeenkomst?

met vriendelijke groet

[redacted]

[redacted] Zwolle, ZWRP
[redacted]: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]res: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 28 oktober 2019 15:30
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: SOP [redacted] Zwolle
Bijlagen: Stedenbouwkundig ontwikkelingsplan De Zwaan [redacted] Zwolle.pdf

Dag [redacted] en [redacted]

Wij hebben bureau Witpaard ingeschakeld voor het opstellen van de SOP (stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan) [redacted] Zwolle. Zie hiervoor de definitieve versie in de bijlage.

Is deze zo akkoord? Graag jullie reactie, zodat we het bestemmingsplan kunnen gaan opstarten. Wij zouden graag snel willen starten met het opstellen/maken van het bestemmingsplan.

Hoe zien we gezamenlijk de verdere planning? Wat ons betreft streven we ernaar om zo spoedig mogelijk het bestemminsplan ter inzage te leggen. Is het voor jullie mogelijk dit voor 1 maart 2020 ter inzage te leggen (hebben we vanaf heden nog een maand of 4)?
Veel onderzoeken hebben wij inmiddels gereed.

In afwachting van jullie reactie op de SOP en de planning.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 6 november 2020 09:55
Aan: [redacted]
Onderwerp: Stand van zaken Ruimtelijke plannen/Initiatieven

Hallo allen,

Hierbij de laatste stand van zaken m.b.t. Ruimtelijke plannen/Initiatieven.
Harculo: bedrag van € [redacted] is komen te vervallen.
Restantsaldo momenteel bijna € [redacted]

Budget
56203003-Initiat...

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Adviseur Financiën

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, Zwolle
[redacted]
Tel: [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 28 augustus 2018 13:05
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Stand van zaken [redacted]

Dag [redacted]
Wij hebben begrepen dat er donderdag as een telefonisch overleg tussen jou en [redacted] plaatsvindt met betrekking tot de [redacted]. Het lijkt ons derhalve goed om hierbij de stand van zaken te omschrijven.
[redacted] Vastgoed is eigenaar van het pand aan de [redacted]. Zij hebben de intentie om hier een nieuwe ontwikkeling te realiseren in de vorm van woningbouw, eventueel aangevuld met commerciële ruimtes op de begane grond. [redacted] zag daarbij graag dat het plangebied zou worden vergroot en dat de gemeente hiervoor gronden aan hun zou gunnen. Per brief heeft de gemeente daarop geantwoord; gunning van gronden, in welke vorm dan ook, is nu niet aan de orde. Tot voor kort waren de plannen niet in overeenstemming tot de door de gemeente gewenste kwaliteit voor deze locatie. Daaropvolgend heeft [redacted] drie nieuwe schetsontwerpen, gemaakt door drie verschillende stedenbouwkundige bureaus, neergelegd waarbij twee schetsontwerpen voldoen aan de vereiste kwaliteit. Het is de bedoeling dat in september een keuze wordt gemaakt tussen de beide ontwerpen. Bij de schetsontwerpen is ook rekening gehouden met mogelijke toekomstige ontwikkelingen in de directe omgeving, te weten; de beide kadeterreinen (thans in gebruik als parkeerterreinen) en de naastgelegen locatie (huidig hotel, tafeltennishal en woonwagenlocatie).
Aan [redacted] zijn dus geen toezeggingen gedaan dat zij in de toekomst deze locaties ook mogen ontwikkelen. Enerzijds omdat het één op één gunnen aan een marktpartij in deze nog de nodige bezwaren kent en anderzijds (veel belangrijker momenteel) er nog geen alternatieven zijn voor de gebruiksfuncties op deze locaties.
In de tussentijd hebben PHI vastgoed ([redacted] Nijhuis Bouw en deltaWonen gezamenlijk een visie gemaakt van dit gebied. Deze visie is zowel bestuurlijk als ambtelijk besproken. Van deze drie partijen heeft alleen deltaWonen een (relatief kleine) positie in het gebied, namelijk de woonwagenlocatie.
Omdat zowel [redacted] als de samenwerkende partijen een visie hebben neergelegd die verder gaat dan hun eigen locatie hebben wij bij beiden aangegeven om in gesprek met elkaar te gaan. De gewenste samenwerking komt ook voort uit het gedachtengoed van het Concillium .....Wij hebben van één van de partijen begrepen dat dit gesprek recentelijk heeft plaatsgevonden maar niet het gewenste resultaat heeft opgeleverd.
Momenteel richten wij ons op de volgende uitgangspunten;

- Het begeleiden en toetsen van het initiatief van [redacted] met betrekking tot [redacted]. Wanneer het stedenbouwkundig ontwikkelprogramma gereed is zal deze uiteindelijk aan de gemeenteraad worden voorgelegd als basis voor een te wijzigen bestemmingsplan.
- Het [redacted] van samenwerking tussen partijen alvorens er überhaupt wordt gesproken over één op één gunning met welke partij dan ook.

Vertrouwende je hiermede voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht je nog vragen hebben dan hoor ik dat gaarne.

met vriendelijke groet

[redacted]
Externe [redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 11 november 2020 10:44
Aan: [redacted]
Onderwerp: Startnotitie Verkenning Herontwikkeling [redacted] 110717.pdf
Bijlagen: Startnotitie Verkenning Herontwikkeling [redacted] 110717.pdf

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 27 februari 2019 21:03
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: Status offerte [redacted]

Hallo [redacted] en [redacted]

[redacted] en ik hebben de offerte besproken en ik rond deze af zodra ik de urenschatting heb van betrokken collega's.
Wij vroegen onszelf wel af of de offerte niet aan de vroege kant is, aangezien de stedenbouwkundige fase (ontwikkelplan) nog afgerond moet worden.
In de offerte nemen we ook uren mee voor het beoordelen van de onderzoeken in de stedenbouwkundige fase.
Daarbij is het risico natuurlijk wel dat de uren die besteed worden aan het beoordelen van onderzoeken voordat de bestemmingsplanfase en offerte is getekend niet doorgerekend worden aan de ontwikkelaar.

Groet,

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 28 mei 2020 16:30
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: Stedenbouwkundig OntwikkelingsPlan De Zwaan [redacted] Zwolle.pdf
Bijlagen: Bijlage 1 Verslag participatietraject.pdf; Bijlage 2 Quickscan natuurtoets.pdf; Bijlage 3 akoestisch onderzoekwegverkeerslawaai.pdf; Bijlage 4 Toelichting groen.pdf; Bijlage 5 Notitie_Parkeerbalans.pdf; Stedenbouwkundig OntwikkelingsPlan De Zwaan [redacted] Zwolle.pdf

Dag allen,

Bijgaand treffen jullie het stedenbouwkundig ontwikkelplan aan met betrekking tot de ontwikkeling aan de [redacted]. Voor een aantal van jullie is dit project reeds bekend, Gaarne wil ik jullie verzoeken om op basis van je eigen discipline dit SOP te beoordelen en eventuele opmerkingen door te geven. Ik zou jullie reacties gaarne voor 12 juni as willen ontvangen.

Hieronder kun je zien waarom je hierbij betrokken bent;

[redacted] → wonen
[redacted] → energie
[redacted] → parkeren ([redacted] had in een eerder stadium de opmerking gemaakt dat de parkeernorm niet akkoord was en deze dus nader diende te worden onderbouwd. Ben benieuwd hoe jullie hier nu tegen aankijken.
[redacted] → Mobiliteit
[redacted] → Stedenbouw (denk ook even aan de onderbouwing van de hoogbouw)
[redacted] → Klimaatadaptatie
[redacted] → Milieu
[redacted] → Economie (gecoördineerd)
[redacted] → Groen
[redacted] → Afval

Mochten jullie van mening zijn dat de beoordeling bij een collega van jullie thuishoort laat mij dat dan even weten.
Alvast mijn hartelijke dank voor de medewerking.

met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 28 april 2020 17:34
Aan: [redacted]
Onderwerp: Stedenbouwkundig OntwikkelingsPlan De Zwaan [redacted] Zwolle.pdf
Bijlagen: Stedenbouwkundig OntwikkelingsPlan De Zwaan [redacted] Zwolle.pdf

Hoi [redacted]

Ik heb het aangepast SOP doorgenomen. Zie bijlage met vooral technische . Volgens mij een hele slag gemaakt, waarbij ik benieuwd ben naar de reactie van de diverse beleidsspecialisten.

Heb jij het SOP al bekeken? Ik zou nog een lijstje met namen sturen om het SOP ter beoordeling aan voor te leggen. Volgens mij zijn dat:

[redacted] → wonen
[redacted] → energie
[redacted] → parkeren
[redacted] → Mobiliteit
[redacted] → Stedebouw
[redacted] → Vastgoed
[redacted] → Klimaatadaptatie
[redacted] → Milieu
[redacted] → Cultuurhistorie
[redacted] → Detailhandel
[redacted] → Horeca
[redacted] → Kantoren, vanwege herbestemming
[redacted] → Circulair
Groen → [redacted]? Of heb jij in dit verband met andere collega's al gesproken.

Nb. lijkt me goed ook een aantal collega's vanuit economie te vragen. Wellicht kunnen zij een gecoördineerde reactie geven. Ik verwachte geen lastige zaken, maar wellicht handig ze wel even mee te nemen.

We kunnen het planbegeleidingsteam ook weer om hun mening vragen.

Wil jij de adviesvraag bij diverse collega's uitzetten?

Groet,
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 25 juni 2020 18:00
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Stedenbouwkundig OntwikkelingsPlan De Zwaan [redacted] Zwolle.pdf

Dag [redacted] en [redacted],
Helaas hebben wij nog geen advies aangaande de parkeerparagraaf mogen ontvangen met betrekking tot onderstaande mail. Ik zou graag op korte termijn deze alsnog willen ontvangen daar wij nu behoorlijk uitlopen in de planning.
Alvast bedankt.

met vriendelijke groet

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎: [redacted]
@ : A[redacted]zwolle.nl

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 28 mei 2020 16:30
Aan: [redacted] Jelsma[redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Stedenbouwkundig OntwikkelingsPlan De Zwaan [redacted] Zwolle.pdf
Dag allen,
Bijgaand treffen jullie het stedenbouwkundig ontwikkelplan aan met betrekking tot de ontwikkeling aan de [redacted]. Voor een aantal van jullie is dit project reeds bekend, Gaarne wil ik jullie verzoeken om op basis van je eigen discipline dit SOP te beoordelen en eventuele opmerkingen door te geven. Ik zou jullie reacties gaarne voor 12 juni as willen ontvangen.
Hieronder kun je zien waarom je hierbij betrokken bent;
[redacted] → wonen
[redacted] → energie
[redacted] → parkeren ([redacted] had in een eerder stadium de opmerking gemaakt dat de parkeernorm niet akkoord was en deze dus nader diende te worden onderbouwd. Ben benieuwd hoe jullie hier nu tegen aankijken.
[redacted] → Mobiliteit
[redacted] → Stedenbouw (denk ook even aan de onderbouwing van de hoogbouw)
[redacted] → Klimaatadaptatie
[redacted] → Milieu
[redacted] → Economie (gecoördineerd)
[redacted] → Groen
[redacted] → Afval
Mochten jullie van mening zijn dat de beoordeling bij een collega van jullie thuishoort laat mij dat dan even weten.
Alvast mijn hartelijke dank voor de medewerking.

met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎: [redacted]
@ : [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 7 januari 2020 16:57
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Strategisch overleg met [redacted] schuttevaerkade
Bijlagen: Memo locatieontwikkeling [redacted] pdf

Hoi [redacted]

Zou je de locatieontwikkeling [redacted] op de agenda van het strategisch overleg willen zetten? Graag hoor ik nog een exacte tijd. We hebben een half uurtje nodig.

Als bijlage een memo tbv dit overleg.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 7 januari 2020 10:01
Aan: [redacted]
Onderwerp: Strategischoverleg [redacted] (o.a. concept SOP [redacted])
Bijlagen: Memo concept SOP.docx

Allen,

Als eerst de beste wensen voor het nieuwe jaar.

Op 16 januari staat een strategisch overleg Ruimte met [redacted] gepland. Mijn voorstel is dan om het concept SOP van [redacted] met hem te bespreken en na te denken over een verdere planontwikkeling van het gebied. Als bijlage een memo voor het overleg met [redacted] Mochten jullie daar nog vragen of opmerkingen bij hebben, dan hoor ik het graag.

Het strategisch overleg is van 13:30 tot 15.30. Er komen een aantal onderwerpen aan bod. Van 13.30 tot 14.00 staat er iets anders gepland. Ik denk dat wij aan een half uur wel voldoende hebben. Als ik naar de agenda's kijk zou 15.00 een optie zijn.

Een ander optie is om dit onderwerp via het PFO te bespreken. Gezien de aard van het voorstel lijkt me het strategisch overleg voor nu handig. Zo hebben we even de tijd om hierover van gedachten te wisselen met [redacted] en zitten we niet in de tijdsdruk van het PFO.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 november 2019 08:19
Aan: [redacted]
Onderwerp: tbv Overleg [redacted]
Bijlagen: Scan_[redacted]08_07_11-11-2019.pdf

[redacted]

Hierbij het financieel overzicht van [redacted].

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: ,
Bezoekadres:
[redacted]
Kijk voor vacatures op werkenvoorzwolle.nl Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 november 2019 8:07
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted]_08_07_11-11-2019

Please find your scan attached to this Email.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 1 april 2019 17:06
Aan: [redacted]
Onderwerp: themacollege 9 april v03.pptx
Bijlagen: themacollege 9 april v03.pptx

Zie bijlage.

Bij eerste sheet ook even notititepagina bekijken.

Groet en goede vlucht ☺

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 26 april 2018 13:50
Aan: [redacted]
Onderwerp: Uren en financiën [redacted]
Bijlagen: doorstart Ureninzet.xlsx

Hoi [redacted]

We hebben voor het opstellen van een stedebouwkundige verkenning [redacted] en omgeving en begeleiding van een SOP Sc[redacted] euro (zie onderstaande overzicht van [redacted]

Ik heb een inschatting gemaakt hoeveel uur we nog nodig hebben om bovenstaande producten af te ronden en welke bedrag daarbij hoort (zie bijlage). Sommige collega's zijn immers als financieel gedekt, sommige niet.

Zullen we de ureninschatting even bespreken? Ik voorzie een klein tekort.

Groet,
[redacted]

		Investerings-raming	Deelbudgetten / Opdrachten	Uitg. / Ink. t/m 2017
[redacted]	**Herontw** [redacted]			
10	*uitvoeringskosten*			
10101	Vaerka: Vastgoed			
10701	Vaerka: Milieu+duurz.energie			
10702	Vaerka: Klimaatadaptie			
10703	Vaerka: Stedenbouwk.verkenning			
10704	Vaerka: Cultuurhistorie			
10705	Vastgoed [redacted]			
[redacted]	*uitvoeringskosten*			
99	*Nog te geven opdrachten*			
99101	Nog te geven opdrachten			
99	*Nog te geven opdrachten*			
	Totaal Herontw [redacted]			
54340896	**INK-Herontw** [redacted]			
[redacted]	*Inkomsten*			
[redacted]101	Bijdrage B&L			
10	*Inkomsten*			
	Totaal INK-Herontw [redacted]			





met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 23 maart 2018 11:57
Aan: [redacted]
Onderwerp: verplaatsen afspraak 5 april [redacted]

Hallo,

zou de afspraak over de S[redacted]net [redacted] op 5 april (minimaal) een week verplaatst kunnen worden? we werken aan een notitie. Dat willen we graag ook nog ambtelijke voorbespreken en dan naar [redacted] sturen. Agendatechnisch krijg ik e.e.a. niet op tijd bij elkaar voor 5 april.

Alvast dank!

Groet,
[redacted]

Verzonden vanaf mijn ASUS

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 18 april 2018 17:10
Aan: [redacted]
Onderwerp: versturen brief
Bijlagen: Beantwoording brief in format.docx; Beantwoording brief in format.pdf

Hallo,

Kan bijgaande brief verstuurd worden? Ik heb de brief met mijn digitale handtekening ondertekend.

Moet er bij ons nog een kenmerk op?

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 13 december 2018 09:43
Aan: [redacted]
Onderwerp: Vervolg plan ontwikkeling [redacted].docx
Bijlagen: Vervolg plan ontwikkeling [redacted].docx; Processchema locatieontwikkeling gemeente Zwolle.pdf

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 13 december 2018 09:43
Aan: [redacted]
Onderwerp: Vervolg plan ontwikkeling [redacted].docx
Bijlagen: Vervolg plan ontwikkeling [redacted].docx; Processchema locatieontwikkeling gemeente Zwolle.pdf

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 26 maart 2018 11:48
Aan: [redacted]
Onderwerp: voicemail ingesproken

[redacted]

Ik heb afgelopen vrijdag nog je voicemail ingesproken. Had je deze nog afgeluisterd?

Kunnen we vandaag even contact hebben inzake project Schuttevaer?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**
[redacted]
[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 23 september 2020 17:07
Aan: [redacted]
Onderwerp: vooraankondiging tegenlezen concept voorontwerp [redacted]

Beste collega's

Begin februari 2020 is er intern een startbijeenkomst geweest om door te nemen wat nodig is voor het opstellen van het bestemmingsplan voor de locatie [redacted]. Helaas kon niet iedereen bij deze startbijeenkomst zijn. Als je nog input nodig hebt, bijvoorbeeld het Stedenbouwkundig Ontwikkelplan voor dit gebied, geef maar aan, dan stuur ik die naar je op.

[redacted] heeft besloten zelf het bestemmingsplan voor deze locatie op te stellen en aan het Bureau Planvorming & Advies gevraagd dit plan te maken. Naar mijn weten is er geen startbijeenkomst geweest met het Bureau voor het doorspreken van de systematiek, ons handboek, de wijze van bestemmen ed

Het Bureau heeft nu een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld. Begin volgende week ontvang ik van het bureau het 1e concept. Aan ons wordt gevraagd, is het concept compleet of moet nog aanvullende informatie/onderbouwing in de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen, klopt de bestemmingsregeling, de verbeelding, welke onderzoeken zijn nog nodig ed.

Stel, ik mail woensdag 30 september het concept bestemmingsplan naar jou. Lukt het jou **vóór 20 oktober** aan mij je **op-/aanmerkingen door** te **geven**?
Weet je op voorhand al, dat je het agenda technisch **niet** redt voor 20 oktober te reageren, dan hoor ik dat graag, dan houd ik daar rekening mee.

Ik zie jullie reactie met belangstelling tegemoet.
.

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle, ECR
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 12 oktober 2022 08:30
Aan: [redacted]
Onderwerp: Voorlopig: DEFINITIEF gesprek bewoner [redacted]

Hoi [redacted]

Dit moment op woensdag is voor mij lastig.

Zou het 's middags kunnen? Zo nee, dan ga ik kijken of een al gepland afspraak om 9 uur verzet kan worden.

Groet,
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted]29 maart 2018 16:49
Aan: [redacted]
Onderwerp: Wanneer kan je dinsdag [redacted]? Je agenda is praktisch vol...

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted]26 april 2018 10:38
Aan: [redacted]
Onderwerp: Zo iets later ruimte plus. Belabgeijk overleg vervolg schuttevaerkade

Verzonden vanaf mijn Windows 10-telefoon

Van:
Verzonden: september 2017 11:11
Aan:
Onderwerp: lingen

Hallo

Nog ten aanzien van je twee vragen:

Als het goed is heeft via een sketch up bestand ontvangen van het 3d model.

Vanochtend heb ik met een collega van mij (adviseur ondergrond) gesproken over kabels en leidingen. Hij had een kaart met daarop alle kabels en leidingen rondom het perceel . Dat was wel een kaart met de situatie van 10 jaar geleden. Een recent inzicht kan je krijgen door het doen van een 'Orientatieverzoek' bij het Kadaster.

De kaart van mijn collega geeft wel inzicht wat hier verwacht kan worden aan kabels en leidingen. Een eerste beeld laat zien dat er veel kabels en leidingen liggen in het eerste deel van de vanaf de rotonde met de Pannekoekdijk. Dat wil zeggen:

- Een riool met een diameter van 1.25 meter en een één van 30 cm onder het wegvak van de . Het riool met de diameter van 1.25 meter is een 'grote jongen'. Groter zijn ze er niet in Zwolle op 1 persriool na (2x 800 cm).
- Verder gas, water, telecom en elektra onder het voetpad.
- In jullie pand zit een trafo van Enexis. Naar de kaart kijkende lijkt het erop dat die trafo alleen voor het bestaande pand nodig is en niet voor de omliggende wijk. Er lopen alleen kabels naar toe (laagspanning en middenspanning)

Mijn collega vond het prettig dat we hem al in een vroeg stadium bij dit traject betrokken. Het is goed om te weten wat in de ondergrond licht. Een wereld op zich.

met vriendelijke groet

Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: , 8000 GA Zwolle
Bezoekadres:
☎:
@ :

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 20 november 2017 14:27
Aan: [redacted]
Onderwerp: kosten schuttevaer

Hoi [redacted]

De kosten voor locatie schuttevaer vallen rekening houdend met 20% onvoorzien ad [redacted] mi[redacted] voor de steiger incl V&T ca € [redacted] hoger uit.
Heb je nog een gaatje? Dan licht ik dat even toe.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
adviseur Vastgoed

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: [redacted], 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 12 oktober 2017 12:49
Aan: [redacted]
Onderwerp: Kostenplaats is bekend

Dag [redacted]
Ook voor deze opdracht zie ik nu de kostenplaats staan.
Ik ga de bon verwerken.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
medewerker II

Gemeente Zwolle, AFFF
Postadres: ,
Bezoekadres:

☎: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 11 oktober 2017 12:27
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Gevraagd akkoord Budget milieu en duurzame energie
Dag [redacted]
Wil je op de bon nog aangeven welke kostenplaats het betreft?
Er staat namelijk niets ingevuld.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
medewerker II

Gemeente Zwolle, AFFF
Postadres: ,
Bezoekadres:

☎ [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 2 oktober 2017 17:02
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Gevraagd akkoord Budget milieu en duurzame energie

Hallo,
Ik ben akkoord met de bijgevoegde opdrachtbon.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: [redacted], 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 27 september 2017 13:43
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Gevraagd akkoord Budget milieu en duurzame energie

Hoi [redacted]
Opdrachtnemer is akkoord. Ik ook. Indien jij ook akkoord bent, wil je dan deze mail met bijlage doorsturen naar [redacted]! (cc aan mij)
Past binnen de [redacted]
Hartelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 27 september 2017 13:36
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Gevraagd akkoord Budget milieu en duurzame energie

Hallo [redacted]
Ik ben accoord.

met vriendelijke groet

[redacted] en adviseur externe veiligheid

Gemeente Zwolle, ECR
Postadres: [redacted], 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
Telefoon: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 26 september 2017 12:26
Aan: [redacted]
Onderwerp: Gevraagd akkoord Budget milieu en duurzame energie

Hoi [redacted]
Ik heb een opdrachtbon aangemaakt voor project [redacted], voor milieu en duurzame energie
Ik ben akkoord. Indien jij ook, wil je dan de mail met bijlage naar mij terug sturen? Dan zorg ik dat hij verder in procedure komt.

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 20 november 2017 15:57
Aan: [redacted]
Onderwerp: Morgenmiddag

Ik moet met mijn vrouw naar de oogarts. Moet afspraak met slokker skippen. Red je het alleen?
H

Verzonden vanaf mijn Samsung-apparaat

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 21 november 2017 10:00
Aan: [redacted]
CC: [redacted] Jansen, [redacted]
Onderwerp: Noordereiland: Wie wordt trekker?

Dag collega's,

Voor Noordereiland staat nog een motie open, die vraagt om een plan van aanpak voor het gebied, na opening garage Katwolderplein. Vanuit de binnenstad is het wenselijk om volgend jaar een herontwikkelingsstudie te doen. In relatie tot de andere ontwikkelingen in de schil en Broerenkwartier. Voor wonen is dit een kanslocatie.
Voor het Drijbersingelgebied zijn [redacted] en [redacted] nu bezig met een startnotitie. Daar valt dit gebied buiten. HMO heeft de Zwarte Hond wel al een keer en studie laten doen naar de combi belastingkantoren-NE.

Mijn vraag is wie dit wanneer op kan pakken? Willen jullie dit in jullie tweewekelijkse overleg bespreken?
Geld is volgens mij niet het probleem. [redacted] en parkeren hebben iig wat geld geregeld. Ruimte en wonen weet ik niet.

Op korte termijn moeten we een informatienota voor de raad maken. Eigenlijk voor de kerstvakantie (niet haalbaar, tenzij er iemand per direct tijd heeft..haha). Daarin moeten we alle informatie over wat daar speelt en gedaan is de afgelopen jaren verzamelen en een doorkijk geven naar een aanstaand herontwikkelingsstudie. Vanuit bodem(sanering) is er ook eea gebeurt aan studies, ontwikkeling DLH, etc. [redacted] heeft hier ook behoefte aan. Heb beloofd om in december even in zijn pfo te komen hierover.
Deze nota kan ik ook aan [redacted] vragen om te maken, als hij tijd heeft. Dat stem ik maandag met hem af, als hij terug is.
Voor de studie ligt de vraag bij het team ruimte.

Groet, [redacted]
[redacted]
Programmamanager [redacted]

Gemeente Zwolle
Postadres: [redacted], 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15/Lubeckplein 2
T [redacted]
[redacted]

met vriendelijke groet Zwolle



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 21 november 2017 9:38
Aan: [redacted]
Onderwerp: svz moties: graag weer op volgend teamoverlegagenda en moties vtv naar iedereen mailen

[redacted]
Programmamanager [redacted]

Gemeente Zwolle
Postadres: [redacted], 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15/Lubeckplein 2
T : [redacted]
[redacted]

met vriendelijke groet Zwolle



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 29 mei 2017 17:25
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: parkeeroplossing bij 4e woontoren [redacted]

Allen,

Op 22 mei jl. was er om 9.00 een overleg over de parkeeroplossing bij de 4e woontoren.
[redacted] had de bijeenkomst belegd en [redacted] en mij uitgenodigd onder verwijzing naar mails van [redacted]
Ik kan de mails van [redacted] over dit onderwerp niet vinden maar volgens mij hebben we bij afwezigheid van [redacted] geconcludeerd dat het eerst zaak is met hem de (bestuurlijke) afspraken inzake parkeren door te nemen inclusief het dubbel gebruik, het op eigen terrein te realiseren aantal parkeerplaatsen en het aandeel bezoekers parkeren aan de [redacted].
Dat laatste onderdeel heeft weer de belangstelling van [redacted] die een advies voorbereidt bij het initiatief van een marktpartij voor die locatie.
Het lijkt mij de kortste klap om een nieuwe afspraak te maken met alle betrokkenen.

[redacted] wil jij het overleg organiseren waarbij een ieder aanwezig moet zijn m.u.v. [redacted] Hij mag er bij zijn maar het [redacted] na afloop kan informeren.

[redacted]

Zwolle

[redacted] 3000 GA Zwolle

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted]ei 2017 14:39
Aan:
Onderwerp: [redacted] en 'Waterzijde'

[redacted] kun je hiervoor benaderen

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted] ruimtelijke initiatieven
adviseur juridische planologie

Gemeente Zwolle, ECR
Postadres: [redacted], 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 7 september 2017 12:46
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: 170426 [redacted] concept Memo tips en trucs klimaat.docx

Hoi [redacted]

Ik heb nog even met [redacted] gesproken over die vraag van de subsidiemogelijkheden. De Regio IJsselvechtdelta heeft nog wel een potje maar die is bijna leeg. Tegen de tijd dat de plannen verder zijn zal het potje wel helemaal leeg zijn. Of er dan nog andere potjes komen is nog even koffiedik kijken. We zijn bezig voor Zwolle met de partners in en rond de stad bezig met de ontwikkeling van een klimaatadaptatiestrategie en je weet nooit wat daar nog uit kan rollen.
Goed om in het traject van de komende tijd aandacht te houden voor eventuele subsidiemogelijkheden. Vooral als er erg innovatieve concepten worden uitgedacht is er ook meer mogelijk om ergens bij een overheidsinstantie om een bijdrage aan te kloppen.

Groet,
[redacted]

Op 14 jul. 2017 om 10:34 heeft [redacted] < [redacted] het volgende geschreven:

> Hoi [redacted]
> Kan ik dit ook doorsturen naar [redacted] vastgoed ter inspiratie voor hun stedebouwkundige verkenning.
> Weet jij of er nog subsidiepotjes zijn (bv bij provincie) voor klimaat adaptieve maatregelen?
> Groet,
> [redacted]
>
> **Van:** [redacted]
> **Verzonden:** dinsdag 11 juli 2017 13:31
> **Aan:** [redacted]
> **Onderwerp:** 170426 [redacted] concept Memo tips en trucs klimaat.docx
> Hallo [redacted]
> Ik zou je nog wat interessante link sturen voor klimaatadaptatie. Hierbij een eerste aanzet voor een tips en trucks memo, waar onderaan interessante links zijn opgenomen.
> Groet [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 december 2017 10:39
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: afkoopsom N 35 - bericht [redacted] / 11 december wil het graag versturen.

Beiden dank .
Het artikel gaat ook nog even langs communicatie.
Ipv [redacted] denk ik nu nog wel even aan [redacted]
@[redacted] moeten we [redacted] nog informeren ?
Want dat meld ik het nog aan voor het pfo van komende maandag.
Kernboodschap: het goed meenemen van de dorpsgemeenschap, zorgvuldig proces.

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
wijkmanager [redacted])

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: [redacted], 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted] (maandag t/m woensdag)
T. : [redacted]
[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

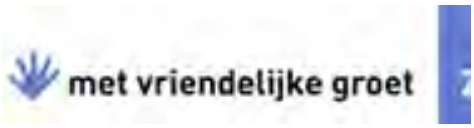
Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 december 2017 10:24
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: afkoopsom N 35 - bericht [redacted] / 11 december wil het graag versturen.
Hoi [redacted]
Ik heb 2 (kleine) inhoudelijke opmerkingen.

1. Op zich staat duidelijk in de brief dat de gemeenteraad een besluit neemt. Moeten we nog iets zeggen hoe zwaar we de mening (het gemiddelde van de vragenlijst) van het dorp laten wegen? We nemen de mening van het dorp mee in onze advisering aan de gemeenteraad. Als we daar van afwijken, doen we dat gemotiveerd. De mening van het dorp is dus niet 1-op-1 leidend. Of wel?
2. De titel van de brief gaat nu over de 'afkoopsom'. Is die term direct te begrijpen/pakkend voor de lezer? En aansprekend genoeg om verder te lezen (om uiteindelijk de vragenlijst in te vullen)?

Laten we die nog langs de WOM en [redacted] lopen?
Misschien nog even iemand van communicatie laten meelezen? Die hebben mogelijk nog ideeën punt 1 en 2 te formuleren in de brief.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 8 december 2017 12:46
Aan: [redacted];
Onderwerp: afkoopsom N 35 - bericht [redacted] / 11 december wil het graag versturen.
Hallo [redacted]

Bijgevoegd het artikeltje voor de [redacted]
Mee eens ?



[redacted] [redacted]
wijkmanager [redacted])

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: [redacted], 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted] (maandag t/m woensdag)
T. : [redacted]
[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 12 juli 2017 13:30
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Automatisch antwoord: Collegevoorstel Intentie overeenkomst [redacted]

[redacted] tav startnotitie:

Er wordt gesproken over meekoppelkansen. Ik lees (wel gescreend/ snel door het stuk heen) dat er wensen bestaan om de pp bij de planvorming te betrekken.
Die pp is gemeentelijk eigendom.

Als jullie hierover nadenken: betrek dan ook VG erbij!
Het uitgeven van grond waaraan je eisen stelt is al snel een overheidsopdracht en daarmee aanbestedingsplichtig.
Daarmee kun je niet zonder risico 1 op 1 gunnen.
Ik weet ook niet of dat een gedachte is om 1 op 1 te gunnen aan mogelijk [redacted] maar hou dit dan in je achterhoofd en betrek zoals gezegd VG dan tijdig.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Afdelingshoofd [redacted]

Gemeente Zwolle
Postadres: [redacted], 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lubeckplein 2
Tel.nr: [redacted]
[redacted]

[redacted]

Op 12 jul. 2017 om 13:19 heeft [redacted] > het volgende geschreven:

> Beste emailer,
> vanwege vakantie ben ik afwezig, zodat ik niet in de gelegenheid ben om uw email te beantwoorden.
> Vanaf 13 juli a.s. ben ik weer bereikbaar. Ik zal dan zo spoedig mogelijk op uw email reageren.
> Excuses voor het ongemak.
> Met vriendelijke groeten,
> [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 9 november 2017 17:07
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: bepalen wenselijkheid uitgifte bouwblok Rode [redacted] graag jullie reacties voor 13 november (naar [redacted] en mij, niet naar iedereen).

Hi [redacted]
Parkeren op het RTP was in 2004 niet meegenomen in de parkeerbalans van het OWPBi. Dat zou allemaal verdwijnen – ook op deze plek!
Als het bouwplan van Wijnen was gebouwd, dan had je deze pp nu niet meer gehad.
Ook als we hier niet gaan bouwen is het nodig de pp weg te halen.
Laten we in deze context oplossingen aandragen voor het parkeren, dat hier sinds jaar en dag in strijd met de bestemming plaatsvindt:

- wat heb je daarvoor in petto vanuit het Koersdocument Parkeren?
- kan dat i.r.t. het "oppoetsen" van de denkbeelden uit 2004 om Noordereiland & Emmadek te sluiten en gebouwd centrumparkeren toe te voegen bij Kamperpoort (gerealiseerd), WOB-flats (in studie) en in [redacted] (in de vergetelheid)?

Vanuit het Team Ruimte Plus vragen we hier ook aandacht voor i.v.m. het toenemend aantal andere NRI voor centrumstedelijk wonen & werken in de [redacted] Schil (zoals herontwikkeli[redacted]e e.o.).

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
senior stedenbouwkundige

Gemeente Zwolle, OWA
Postadres: [redacted], 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15
: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 9 november 2017 11:38
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: bepalen wenselijkheid uitgifte bouwblok Rode [redacted]: graag jullie reacties voor 13 november (naar [redacted] en mij, niet naar iedereen).
Hi [redacted] en anderen,
Mijn inbreng vanuit fietsparkeren en parkeren
1. Fietsparkeren
Kortgeleden is een RHDHV opdracht gegeven om een ambitiedocument te maken voor het fietsparkeren in de [redacted] Doel hiervan is om samen met betrokkenen in de [redacted] tot een ambitieus plan te komen hoe op een structurele wijze fietsparkeren zodanig kan worden opgelost dat hiermee zowel kwalitatief als kwantitatief een goed

eindbeeld ontstaat. Belangrijk onderdeel hiervan is dat we meer fietsparkeerplaatsen inpandig willen realiseren. Dit mede ook door groei van het aantal dure e-fietsen en daarmee ook oplaadpunten.
Op het Rode [redacted] is nu reeds sprake van een goed gebruikte fietsenstalling die op piekmomenten (vrijdag en zaterdag) te weinig capaciteit heeft. Dit, gekoppeld aan de gunstige ligging van de stalling aan een belangrijke entree van de binnenstad, maakt dat de wens is om de bestaande stalling in de toekomst te vergroten en inpandig te maken. De verwachting is dat we eind januari het ambitiedocument gereed hebben en kunnen aanbieden aan college en raad. Na goedkeuring kan dan dit voorjaar een Meerjarenuitvoeringsprogramma opgesteld worden. Vanaf 2019 kan dan realisatie plaatsvinden.
2. Parkeren
Bij de toetsing van het vorige ontwerp (hotel) bleek dat het voldoen aan de parkeernormen een belangrijk struikelblok was. Dit mede vanwege de verschuldigde afkoopsom. Deze is een aantal jaren geleden afgeschaft. Nu wordt het parkeerprotocol gehanteerd. Afhankelijk van de functie van het nieuwe voorstel dient wel uitdrukkelijk naar oplossingen voor parkeren gekeken te worden, mede om daarmee draagvlak voor het voorstel te vinden.

Met vriendelijke groeten,
[redacted]

Op 9 nov. 2017 om 11:01 heeft [redacted] > het volgende geschreven:

> Hoi allen,
> Bijgaand nog 1 kleine reminder; zouden jullie nog voor maandag willen reageren?
> We hebben inmiddels reactie van [redacted] en [redacted]
>
> <image003.jpg>
> [redacted]
> Programma-ondersteuner [redacted])
>
> Gemeente Zwolle
> Postadres: [redacted], 8000 GA Zwolle
> Bezoekadres: [redacted]
> <image004.jpg> [redacted]
>
> **Van:** [redacted]
> **Verzonden:** woensdag 25 oktober 2017 15:18
> **Aan:** [redacted]
> **Onderwerp:** bepalen wenselijkheid uitgifte bouwblok Rode[redacted]: graag jullie reacties voor 13 november (naar [redacted] en mij, niet naar iedereen).
> Dag collega's,
> Nav een verkennende vraag van een ontwikkelaar staan we voor de vraag of uitgifte op deze locatie nog wenselijk is. Door wisselingen, verloop in de tijd etc, moeten we ook de oude situatie daarvoor helder hebben.
> Willen jullie mijn opzet aanvullen. Graag kort en bondig. Evt uitgebreidere achtergrondinformatie ontvang ik graag als aparte bijlage. In de meegestuurde pdf het oude plan van [redacted], om een beeld te geven.
> Graag alleen naar mij en [redacted] reageren. Wij maken er weer 1 geheel van en dat scheelt jullie veel mails in de inbox. Dit heeft geen spoed, maar het is fijn als jullie voor maandag 13 november kunnen aanvullen.

@[redacted] als jij dit hebt overgedragen aan [redacted] hoef je niet te reageren. Als dat niet zo is, dan nog graag jouw input en verwijzing naar evt. besluitvormende stukken.
Alvast dank.
Groet, [redacted]
[redacted]
Programmamanager [redacted]

Gemeente Zwolle
Postadres: [redacted], 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15/Lubeckplein 2
T : [redacted]
[redacted]


Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 16 februari 2018 09:02
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Boekje Stedenbouwkundige visie [redacted]
Bijlagen: Z11 - brief Gemeente Zwolle dhr. [redacted]df

AH mooi,

Gisteren Memo verstuurd aan de door jou opgegeven contactpersonen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vastgoed bv
Zwolle
M [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] [mailto: [redacted]]
Verzonden: donderdag 15 februari 2018 13:37
[redacted]
Onderwerp: oekje Stedenbouwkundige visie [redacted]

Zie als bijlage het meeste recente concept van de stedebouwkundige visie [redacted]. Als jullie daar opmerkingen op hebben dan hoor ik het graag.
De visie gaat ook nog een rondje langs collega's. Dat kan parallel.

Groet,
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] >
Verzonden: vrijdag 16 februari 2018 09:02
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Boekje Stedenbouwkundige visie [redacted]
Bijlagen: Z11 - brief Gemeente Zwolle dhr. [redacted]df

AH mooi,

Gisteren Memo verstuurd aan de door jou opgegeven contactpersonen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vastgoed bv
Zwolle
[redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 15 februari 2018 13:37
[redacted] >; [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Boekje Stedenbouwkundige visie [redacted]

Zie als bijlage het meeste recente concept van de stedebouwkundige visie [redacted]. Als jullie daar opmerkingen op hebben dan hoor ik het graag.
De visie gaat ook nog een rondje langs collega's. Dat kan parallel.

Groet,
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] >
Verzonden: vrijdag 16 februari 2018 09:02
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Boekje Stedenbouwkundige visie [redacted]
Bijlagen: Z11 - brief Gemeente Zwolle dhr. [redacted] df

AH mooi,

Gisteren Memo verstuurd aan de door jou opgegeven contactpersonen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vastgoed bv
Zwolle
[redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 15 februari 2018 13:37
[redacted] >; [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Boekje Stedenbouwkundige visie [redacted]

Zie als bijlage het meeste recente concept van de stedebouwkundige visie [redacted]. Als jullie daar opmerkingen op hebben dan hoor ik het graag.
De visie gaat ook nog een rondje langs collega's. Dat kan parallel.

Groet,
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 16 februari 2018 09:02
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Boekje Stedenbouwkundige visie [redacted]
Bijlagen: Z11 - brief Gemeente Zwolle dhr. [redacted]df

AH mooi,

Gisteren Memo verstuurd aan de door jou opgegeven contactpersonen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vastgoed bv
Zwolle
[redacted]
www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 15 februari 2018 13:37
[redacted]
Onderwerp: oekje Stedenbouwkundige visie [redacted]

Zie als bijlage het meeste recente concept van de stedebouwkundige visie [redacted]. Als jullie daar opmerkingen op hebben dan hoor ik het graag.
De visie gaat ook nog een rondje langs collega's. Dat kan parallel.

Groet,
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: vrijdag 16 februari 2018 13:37
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Boekje Stedenbouwkundige visie [redacted]

[redacted]

Dank.

We zullen het bekijken en we komen er volgende week op terug.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] vastgoed bv
[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] [redacted]l]
Verzonden: donderdag 15 februari 2018 13:37
[redacted]>; [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: [redacted]oekje Stedenbouwkundige visie [redacted]

Zie als bijlage het meeste recente concept van de stedebouwkundige visie [redacted]. Als jullie daar opmerkingen op hebben dan hoor ik het graag.
De visie gaat ook nog een rondje langs collega's. Dat kan parallel.

Groet,
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 15 februari 2018 16:54
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: brief Plangebied [redacted] - [redacted] Vastgoed

Hoi,

Ik heb de brief ook gekregen en zag dat er gister ook wat mailwisseling was (heb een achterstand). Heb de brief gescand en reageer nog uitgebreider.

Mijn eerste reactie is dat als [redacted] dit nu zo gaat spelen we op korte termijn wat tegenmaatregelen moeten nemen. Ik vind dit ook niet handig van ze, want in het gesprek wat ik met hun heb gehad heb ik aangegeven dat we niet 1 op 1 gaan. Ik begrijp dat ze anders willen – maar ik kan door deze brief alleen maar negatief adviseren.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
jurist vastgoed en grondzaken

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: [redacted], 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 15 februari 2018 10:49
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: brief Plangebied [redacted] - [redacted] Vastgoed

Hoi [redacted]

Heb je deze brief naar mij laten sturen vanwege de Regiekamer? Ik voel mij niet geroepen om met [redacted] in gesprek te gaan over het vervolgtraject. Ik denk dat het handig is om PPP te gaan betrekken.

Even afstemmen (na Regiekamer) hoe e.e.a een volg kan krijgen?

met vriendelijke groet [redacted]

Beleidsregisseur Ruimte

Gemeente Zwolle, OWA
Postadres: [redacted], 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

[redacted]]
Verzonden: donderdag 15 februari 2018 10:36
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: brief Plangebied [redacted] Vastgoed

Geachte me[redacted]

Graag verwijs ik u naar de brief in de bijlage. Het origineel zal u per post worden toegezonden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted] Vastgoed bv
[redacted] Zwolle
T [redacted]
[redacted]
I www.slokkervastgoed.com

[redacted]

Van:
Verzonden:
Aan:
Onderwerp:

Hoi,
Heb een mailachterstand. Ik zie dat ze akkoord vragen op de memo – hebben we toch niet gedaan?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
jurist vastgoed en grondzaken

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: [redacted], 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
[redacted]
[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 14 februari 2018 11:00
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: briefje [redacted] Schuttevaer con
[redacted]
Zie onderstaande mail van [redacted]
Wat is jullie eerste reactie hierop/ gevoel hierbij?
De 22ste staat het onderwerp 1 op 1 gunnen versus transparante marktselectie op de agenda van de regiekamer. Met de [redacted] als casus. Is dit nog iets om als stuk daar in te brengen?
@[redacted] moeten we de 22ste nog voorbereiden?
Groet,
[redacted]

Van: [redacted] [mailt[redacted]
Verzonden: vrijdag 9 februari 2018 14:59
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: briefje [redacted] Schuttevaer concept
Dag [redacted]
Bijgaand onze definitieve versie van het Memo [redacted] inclusief een memorandum tbv de mogelijke werkwijze Gemeente / [redacted].
Ik zou graag van je vernemen of je inhoudelijk akkoord bent.
Misschien hebben jullie een beter kaartje voorhanden. Dan hoor ik dat graag.
Ik zou het memo nog voor een beslissing op 22 februari aan de juiste persoon willen sturen. Kan je aangeven wie dat zou moeten zijn.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed bv
[redacted] Zwolle
[redacted]
M [redacted]
[redacted]
I www.slokkervastgoed.com

[redacted]

Van:
Verzonden:
Aan:
Onderwerp:

Hoi,
Heb een mailachterstand. Ik zie dat ze akkoord vragen op de memo – hebben we toch niet gedaan?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
jurist vastgoed en grondzaken

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: [redacted], 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 14 februari 2018 11:00
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: briefje [redacted] Schuttevaer con
[redacted]
Zie onderstaande mail van [redacted]
Wat is jullie eerste reactie hierop/ gevoel hierbij?
De 22ste staat het onderwerp 1 op 1 gunnen versus transparante marktselectie op de agenda van de regiekamer. Met de [redacted] als casus. Is dit nog iets om als stuk daar in te brengen?
@[redacted] moeten we de 22ste nog voorbereiden?
Groet,
[redacted]

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: vrijdag 9 februari 2018 14:59
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: briefje [redacted] Schuttevaer concept
Dag [redacted]
Bijgaand onze definitieve versie van het Memo [redacted] inclusief een memorandum tbv de mogelijke werkwijze Gemeente / [redacted].
Ik zou graag van je vernemen of je inhoudelijk akkoord bent.
Misschien hebben jullie een beter kaartje voorhanden. Dan hoor ik dat graag.
Ik zou het memo nog voor een beslissing op 22 februari aan de juiste persoon willen sturen. Kan je aangeven wie dat zou moeten zijn.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed bv
[redacted] Zwolle
[redacted]
M [redacted]
[redacted]
I www.slokkervastgoed.com

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 15 februari 2018 16:59
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: briefje [redacted] Schuttevaer concept

Hoi,
Klopt, bouwplicht kunnen we niet opleggen. Dan maken we er aanbestedingsplichtige opdracht van. Heb ik een keer in een overleg gezegd, alleen weet ik niet meer of jij erbij was. Heb het nodige gesproken de laatste tijd over 1 op 1 met verschillende personen in verschillende dossiers.
Over je andere vraag, ik probeer een lijstje te maken welke invloed je wel hebt d.m.v. publiekrechtelijke instrumenten en welke niet.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
jurist vastgoed en grondzaken

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: [redacted], 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 14 februari 2018 11:46
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: briefje [redacted] Schuttevaer concept
Hoi [redacted]
Nog ten aanzien van onderstaande en de bijbehorende bijlage. Daarbij hoort ook een memorandum van [redacted] over het al dan niet gunnen. Ik vond de artikelen 2.7 en 2.9 interessant. De ene over het opleggen van en bouwplicht. 1 op 1 gunnen is niet meer mogelijk als je dat als gemeente wilt doen. Ik kan me een bouwplicht voor de horeca aan de kade en het gebouw (in de vorm van een molen) wel voorstellen. Dit vanwege de stedebouwkundige samenhang met het perceel van Sloker.
2.9 gaat over de beslissende invloed van de gemeente op het werk. Ik kan me voorstellen dat we invloed willen hebben op het ontwerp van de te ontwikkelen gebouwen. Dat kunnen we publiek regelen via een beeldkwaliteitsplan. Ontkom je daarmee aan de transparante marktselectieprocedure? En wat is beslissende invloed?
Tot zo ver,
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 14 februari 2018 11:00
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: briefje [redacted] Schuttevaer con
[redacted]
Zie onderstaande mail van [redacted]
Wat is jullie eerste reactie hierop/ gevoel hierbij?
De 22ste staat het onderwerp 1 op 1 gunnen versus transparante marktselectie op de agenda van de regiekamer. Met de [redacted] als casus. Is dit nog iets om als stuk daar in te brengen?
@[redacted] moeten we de 22ste nog voorbereiden?
Groet,

Van:
Verzonden: vrijdag 9 februari 2018 14:59
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: briefje r Schuttevaer concept

Dag

Bijgaand onze definitieve versie van het Memo inclusief een memorandum tbv de mogelijke werkwijze Gemeente / .

Ik zou graag van je vernemen of je inhoudelijk akkoord bent.

Misschien hebben jullie een beter kaartje voorhanden. Dan hoor ik dat graag.

Ik zou het memo nog voor een beslissing op 22 februari aan de juiste persoon willen sturen. Kan je aangeven wie dat zou moeten zijn.

Met vriendelijke groet,

Vastgoed BV
Zwolle
M
I www.slokkervastgoed.com

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 6 juli 2017 23:58
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: concept beslisnota IOK [redacted](+ belastingkantoor)

Ja je hebt gelijk. Stadstraat is inzet voor de studie en ik hoop ook een uitkomst, mits ook verkeerskundig onderbouwd.
Een Stadstraat is een aangename publieke ruimte waar het verkeer max 30 km/uur rijdt en je aan kunt wonen.
Mooie materialen en grote bomen. Je kunt er flaneren en verblijven. Het is er buiten de spits rustig. Wel veel doorgaand fietsverkeer en voetgangers.

Het worden twee complementaire studies naar de noordelijke Stadsring.
[redacted] en [redacted] wil ik hiervoor vragen. Heeft een relatie met het nadenken over het Noordereiland.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
senior stedenbouwkundige

Gemeente Zwolle, OWA
Postadres: [redacted], 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15
: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 6 juli 2017 14:20
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: concept beslisnota IOK [redacted](+ belastingkantoor)

Hoi [redacted]

Nog even de stadsstraat. Is dat ook iets waar vanuit verkeer positief naar gekeken wordt? Wat is volgens jou een definitie van 'stadsstraat'?

Daarom twijfel ik of het nodig is om dat nu in de startnotitie te noemen. Of zou dat juist een uitkomst kunnen zijn van de fictieve stedebouwkundige studie? Staat die ambitie van de stadsstraat ook ergens in beleid genoemd?

Van belang dus om goed af te stemmen tussen locatie belastingkantoor en Sc[redacted]aat [redacted] dat ook begeleiden? Is dat alles niet samen te brengen onder één studie?

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 4 juli 2017 23:47
Aan: [redacted]

[redacted]:
Onderwerp: Re: concept beslisnota IOK [redacted] (+ belastingkantoor)

[redacted]

Komt goed.
Ik ben er (Evaluatie Attentiemasten moet ook naar college van 18 juli.)

Ik voeg de ambitie voor de *Stadstraat* nog aan de startnotitie toe. Dat wordt ook een ding bij sloop/herontwikkeling Belastingkantoor.
Er komt een memo hierover van [redacted] in Regiekamer na de vakantie.
De inzet is om op basis van een RK-advies een startnotitie/PvA te maken met en fictieve studie voor de de omgeving tot aan de [redacted]. Hier komt ook de *Stadstraat* in voor.
Ik schat dat dit € [redacted] tot € [redacted] kost voor de fictieve studie + € [redacted] begeleiding Belastingkantoor te dekken uit Ruimtelijke Plannen.

Gr. [redacted]

Verzonden met Windows Mail

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 4 juli 2017 20:41
Aan: [redacted]

Hoi [redacted]

Als bijlage een concept beslisnota die ik ga aanmelden voor het PFO met wethouder [redacted] Echter: ik ben er volgende week niet van maandag t/m woensdag, vanwege een vakantie in Schotland. Wil jij het PFO waarnemen? Dan zit ik nog met het probleem dat we de stukken na het PFO moeten aanleveren voor het college. Lukt het jou om dat te organiseren? Ik zal zo veel mogelijk alles voorbereiden en ook de opmerkingen van [redacted] nog verwerken in de startnotitie.

met vriendelijke groet
[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: [redacted], 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van:
Verzonden:
Aan:
Onderwerp: komst Zwolle - VOF Zwolle Schuttevaer

Goedemiddag,
Dank voor de reactie. Als ik het goed begrijp gaat de intentieovereenkomst tekenen? Kan je me dan een recent uittreksel van de KvK i.i.d. mailen zodat ik de gegevens van de ondertekeningbevoegde(n) kan opnemen?

met vriendelijke groet Zwolle

jurist vastgoed en grondzaken

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: , 8000 GA Zwolle
Bezoekadres:
☎:
@

Niet printen spaart het milieu.
Van:]
Verzonden: maandag 26 juni 2017 8:17
Aan:
CC:
Onderwerp: Concept Intentieovereenkomst Zwolle - VOF Zwolle Schuttevaer
Geachte heer

Wij kunnen accoord gaan met de tekst van de 'concept intentieovereenkomst ' (*Graag op volgende versie datum vermelden*).

Alvorens de definitieve versie te ondertekenen zullen wij eerst de tekst van de aangepaste startnotitie nog goedkeuren. Conform planning van uw collega ontvangen wij voornoemde stuk deze week ter beoordeling.

Ten aanzien van de twee BV's :

In VOF Zwolle Schuttevaer nemen deel, ieder voor 50 %, Schuttevaer Zwolle BV en Zwolle Schuttevaer BV. Namens hen is of een door haar aan te wijzen gelieerde vennootschap penvoerder richting alle betrokken partijen en zal uit dien hoofde binnen het door de vennoten afgegeven mandaat verantwoordelijk zijn voor de ontwikkeling, realisatie en verkoop van het project.

Voor vragen of opmerkingen staan wij tot beschikking.

Met vriendelijke groet,

Vastgoed bv
, Zwolle
Postbus 55, Huizen
[redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van:
Verzonden: donderdag 12 oktober 2017 17:22
Aan:
Onderwerp: RE: Gevraagd akkoord Budget cultuurhistorie projectnr voor cultuurhistorie

Collega's,
Hierbij het linkje naar de verwerkte opdracht.
Y:\Gemeente\Financien\Opdrachtgever opdrachtnemerschap\Krediet projecten\ .10704.570599.vaerka cultuurhistorie.xlsm
in One World staat als budgethouder van kostenplaats
Jij bent opdrachtgever (zoals op de bon staat) maar ik heb officieel een akkoord nodig van de budgethouder.
wil jij als budgethouder van kostenplaats je digitaal akkoord geven.
Dit kun je doen door deze mail retour te sturen naar
Alvast dank,

met vriendelijke groet Zwolle

medewerker II

Gemeente Zwolle, AFFF
Postadres: ,
Bezoekadres:
☎:

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van:
Verzonden: dinsdag 10 oktober 2017 14:47
Aan:
CC:
Onderwerp: FW: Gevraagd akkoord Budget cultuurhistorie projectnr , voor cultuurhistorie
Hallo,
Ik ben akkoord met de bijgevoegde opdrachtbon en heb het verzoek die te verwerken bij het projectnummer .

met vriendelijke groet Zwolle

Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: , 8000 GA Zwolle
Bezoekadres:
☎: /
@ :

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 6 oktober 2017 7:19
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Gevraagd akkoord Budget cultuurhisto[redacted] de project[redacted], voor cultuurhistorie

Hoi [redacted]
Omdat [redacted] erop gaat schrijven heb ik hem manager werkorder gemaakt. Ik ben net zoals [redacted] (opdrachtnemer) akkoord.
Als jij ook akkoord bent, graag deze mail met bijlage doorsturen naar [redacted]! met het verzoek deze bon voor projectnummer [redacted] te verwerken.
Hartelijke groet,

[redacted]

Verzonden: donderdag 5 oktober 2017 15:30
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Gevraagd akkoord Budget cultuurhistorie[redacted]

Dag [redacted]
Akkoord. [redacted] zal op dit nummer schrijven.

met vriendelijke groet

[redacted] beleidsadviseur erfgoed
([redacted])

Gemeente Zwolle,

Afdeling Erfgoed
Postadres: [redacted], 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎: [redacted]
: [redacted]
@ : H[redacted]
[redacted]

[redacted] Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 3 oktober 2017 7:37
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Gevraagd akkoord Budget cultuurhistorie[redacted]

Hoi [redacted]
Ben je akkoord met deze bon? Graag deze met bijlage en je akkoord terugsturen naar mij?
Hartelijke groet,

[redacted]

Verzonden: dinsdag 26 september 2017 12:31
Aan: [redacted]
Onderwerp: Gevraagd akkoord Budget cultuurhistorie[redacted]

Hoi [redacted]
Ik heb een opdrachtbon aangemaakt voor project [redacted], voor cultuurhistorie
Ik ben akkoord. Indien jij ook, wil je dan de mail met bijlage naar mij terug sturen? Dan zorg ik dat hij verder in procedure komt.

Hartelijke groet



[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 12 oktober 2017 16:31
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Gevraagd akkoord Budget milieu en duurzame energie

Collega's,

Hierbij het linkje naar de verwerkte opdracht.

Y:\Gemeente\Financien\Opdrachtgever opdrachtnemerschap\Krediet projecten\[redacted].10701.570594.vaerka milieu en duurzame energie.xlsm

[redacted] in One World staat [redacted] als budgethouder van kostenplaats [redacted]
Jij bent opdrachtgever (zoals op de bon staat) maar ik heb officieel een akkoord nodig van de budgethouder.

[redacted] wil jij als budgethouder van kostenplaats [redacted] je digitaal akkoord geven.
Dit kun je doen door deze mail retour te sturen naar [redacted]@[redacted].nl

Alvast dank,

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 2 oktober 2017 17:02
Aan: FA
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Gevraagd akkoord Budget milieu en duurzame energie

Hallo,

Ik ben akkoord met de bijgevoegde opdrachtbon.

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: [redacted], 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 27 september 2017 13:43
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Gevraagd akkoord Budget milieu en duurzame energie

Hoi [redacted]

Opdrachtnemer is akkoord. Ik ook. Indien jij ook akkoord bent, wil je dan deze mail met bijlage doorsturen naar [redacted] (cc aan mij)
Past binnen de [redacted]

Hartelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 27 september 2017 13:36
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Gevraagd akkoord Budget milieu en duurzame energie

Hallo [redacted]

Ik ben accoord.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted] en adviseur externe veiligheid

Gemeente Zwolle, ECR
Postadres: [redacted], 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
Telefoon: [redacted]1
@ [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 26 september 2017 12:26
Aan: [redacted]
Onderwerp: Gevraagd akkoord Budget milieu en duurzame energie

Hoi [redacted]

Ik heb een opdrachtbon aangemaakt voor project [redacted], voor milieu en duurzame energie
Ik ben akkoord. Indien jij ook, wil je dan de mail met bijlage naar mij terug sturen? Dan zorg ik dat hij verder in procedure komt.

Hartelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 12 oktober 2017 18:33
Aan: [redacted]
RE: Gevraagd akkoord Budget milieu en duurzame energie

[redacted]at [redacted] dit kent.

[redacted]olle

[redacted]GA Zwolle

[redacted]s volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 12 oktober 2017 16:31
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Gevraagd akkoord Budget milieu en duurzame energie
Collega's,
Hierbij het linkje naar de verwerkte opdracht.
Y:\Gemeente\Financien\Opdrachtgever opdrachtnemerschap\Krediet projecten\[redacted].10701.570594.vaerka milieu en duurzame energie.xlsm
[redacted] in One World staat [redacted] als budgethouder van kostenplaats [redacted]
Jij bent opdrachtgever (zoals op de bon staat) maar ik heb officieel een akkoord nodig van de budgethouder.
[redacted] wil jij als budgethouder van kostenplaats [redacted] je digitaal akkoord geven.
Dit kun je doen door deze mail retour te sturen naar[redacted]
Alvast dank,

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 2 oktober 2017 17:02
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Gevraagd akkoord Budget milieu en duurzame energie
Hallo,
Ik ben akkoord met de bijgevoegde opdrachtbon.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: [redacted], 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 27 september 2017 13:43
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Gevraagd akkoord Budget milieu en duurzame energie

Hoi [redacted]
Opdrachtnemer is akkoord. Ik ook. Indien jij ook akkoord bent, wil je dan deze mail met bijlage doorsturen naar [redacted] (cc aan mij)
Past binnen de [redacted]
[redacted] groet,

[redacted]

Verzonden: woensdag 27 september 2017 13:36
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Gevraagd akkoord Budget milieu en duurzame energie

Hallo [redacted]
Ik ben accoord.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted] en adviseur externe veiligheid

[redacted]
Gemeente Zwolle, ECR
Postadres: [redacted], 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
Telefoon: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 26 september 2017 12:26
Aan: [redacted]
Onderwerp: Gevraagd akkoord Budget milieu en duurzame energie

Hoi [redacted]
Ik heb een opdrachtbon aangemaakt voor project [redacted], voor milieu en duurzame energie
Ik ben akkoord. Indien jij ook, wil je dan de mail met bijlage naar mij terug sturen? Dan zorg ik dat hij verder in procedure komt.
Hartelijke groet

[redacted]

[redacted]

Van:
Verzonden: 017 16:51
Aan:
Onderwerp: dget stedenbouwkundige verkenning [redacted]

Collega's,
Hierbij het linkje naar de verwerkte opdracht.
Y:\Gemeente\Financien\Opdrachtgever opdrachtnemerschap\Krediet projecten\[redacted].10703.570598.vaerka stedenbouwk.verkenning.xlsm
[redacted] in One World staat [redacted] als budgethouder van kostenplaats [redacted]
Jij bent opdrachtgever (zoals op de bon staat) maar ik heb officieel een akkoord nodig van de budgethouder.
[redacted] wil jij als budgethouder van kostenplaats [redacted] je digitaal akkoord geven.
Dit kun je doen door deze mail retour te sturen naar [redacted]
Alvast dank,

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
medewerker II

Gemeente Zwolle, AFFF
Postadres: ,
Bezoekadres:
☎ [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 2 oktober 2017 17:05
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Gevraagd akkoord Budget stedenbouwkundige verkenning [redacted]
Hallo,
Ik ben akkoord met de bijgevoegde opdrachtbon.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: [redacted], 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 27 september 2017 6:41
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Gevraagd akkoord Budget stedenbouwkundige verkenning [redacted]
Hoi [redacted]
Opdrachtbon conform mail van 26-9-2017 passend binnen de [redacted] Indien jij ook akkoord bent, graag deze opdrachtbon doorsturen naar [redacted] (cc aan mij) met de opmerking dat dit proje[redacted]5 betreft en dat dit nummer nog niet in de opdrachtbon kan worden ingevuld.
Hartelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 26 september 2017 14:49
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Gevraagd akkoord Budget stedenbouwkundige verkenning [redacted]
akkoord

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 26 september 2017 12:20
Aan: [redacted]
Onderwerp: Gevraagd akkoord Budget stedenbouwkundige verkenning [redacted]
Hoi [redacted]
Ik heb een opdrachtbon aangemaakt voor project [redacted], voor de stedenbouwkundige verkenning.
Hierbij heb ik rekening gehouden met 29 uur voor jou en 57 uren voor [redacted] (waarbij jij opdrachtnemer bent)
Ik ben akkoord. Indien jij ook, wil je dan de mail met bijlage naar mij terug sturen? Dan zorg ik dat hij verder in procedure komt.
[redacted]

Van:
Verzonden: donderdag 12 oktober 2017 18:32
Aan: FA;
Onderwerp: RE: Gevraagd akkoord Budget stedenbouwkundige verkenning

Ik ben akkoord, ervan uitgaande dat dit kent.

met vriendelijke groet Zwolle

senior stedenbouwkundige

Gemeente Zwolle, OWA
Postadres: , 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15
:

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van:
Verzonden: donderdag 12 oktober 2017 16:51
Aan:
Onderwerp: RE: Gevraagd akkoord Budget stedenbouwkundige verkenning
Collega's,
Hierbij het linkje naar de verwerkte opdracht.
Y:\Gemeente\Financien\Opdrachtgever opdrachtnemerschap\Krediet projecten\.10703.570598.vaerka stedenbouwk.verkenning.xlsm
in One World staat als budgethouder van kostenplaats
Jij bent opdrachtgever (zoals op de bon staat) maar ik heb officieel een akkoord nodig van de budgethouder.
wil jij als budgethouder van kostenplaat 5 je digitaal akkoord geven.
Dit kun je doen door deze mail retour te sturen naar
Alvast dank,

met vriendelijke groet Zwolle

medewerker II

Gemeente Zwolle, AFFF
Postadres: ,
Bezoekadres:

☎:

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 2 oktober 2017 17:05
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Gevraagd akkoord Budget stedenbouwkundige verkenning [redacted]

Hallo,
Ik ben akkoord met de bijgevoegde opdrachtbon.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: [redacted], 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 27 september 2017 6:41
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Gevraagd akkoord Budget stedenbouwkundige verkenning [redacted]

Hoi [redacted]
Opdrachtbon conform mail van 26-9-2017 passend binnen de [redacted] Indien jij ook akkoord bent, graag deze opdrachtbon doorsturen naar [redacted].nl (cc aan mij) met de opmerking dat dit proje[redacted]95 betreft en dat dit nummer nog niet in de opdrachtbon kan worden ingevuld.

[redacted]

Verzonden: dinsdag 26 september 2017 14:49
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Gevraagd akkoord Budget stedenbouwkundige verkenning [redacted]

akkoord

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 26 september 2017 12:20
Aan: [redacted]
Onderwerp: Gevraagd akkoord Budget stedenbouwkundige verkenning [redacted]

Hoi [redacted]
Ik heb een opdrachtbon aangemaakt voor project [redacted], voor de stedenbouwkundige verkenning.
Hierbij heb ik rekening gehouden met 29 uur voor jou en 57 uren voor [redacted] [redacted] (waarbij jij opdrachtnemer bent)
Ik ben akkoord. Indien jij ook, wil je dan de mail met bijlage naar mij terug sturen? Dan zorg ik dat hij verder in procedure komt.
Hartelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 12 oktober 2017 16:58
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Gevraagd akkoord Budget vastgoed doorsturen naar [redacted]

Collega's,
Hierbij het linkje naar de verwerkte opdracht.
Y:\Gemeente\Financien\Opdrachtgever opdrachtnemerschap\Krediet projecten\[redacted].10101.570600.vaerka vastgoed.xlsm
[redacted] in One World staat [redacted] als budgethouder van kostenplaats [redacted]
Jij bent opdrachtgever (zoals op de bon staat) maar ik heb officieel een akkoord nodig van de budgethouder.
[redacted] wil jij als budgethouder van kostenplaats [redacted] je digitaal akkoord geven.
Dit kun je doen door deze mail retour te sturen naar [redacted]
Alvast dank,

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
medewerker II

Gemeente Zwolle, AFFF
Postadres: ,
Bezoekadres:
☎: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 2 oktober 2017 17:06
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Gevraagd akkoord Budget vastgoed doorsturen naar [redacted]
Hallo,
Ik ben akkoord met de bijgevoegde opdrachtbon.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: [redacted], 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 27 september 2017 6:44
Aan: [redacted]
Onderwerp: Gevraagd akkoord Budget vastgoed doorsturen naar [redacted]
Ik heb een opdrachtbon aangemaakt voor project [redacted], voor de uren van planeconomie en vastgoed, conform mail van 26-9-2017 passend binnen de [redacted]
Ik ben akkoord.
Indien jij ook akkoord bent, graag deze opdrachtbon doorsturen naar [redacted] (cc aan mij) met de opmerking dat dit project [redacted] betreft en dat dit nummer nog niet in de opdrachtbon kan worden ingevuld.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
adviseur Vastgoed

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: [redacted], 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: FA
Verzonden: donderdag 12 oktober 2017 16:58
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Gevraagd akkoord Budget vastgoed doorsturen naar [redacted]

Collega's,
Hierbij het linkje naar de verwerkte opdracht.
Y:\Gemeente\Financien\Opdrachtgever opdrachtnemerschap\Krediet projecten\[redacted].10101.570600.vaerka vastgoed.xlsm
[redacted] in One World staat [redacted] als budgethouder van kostenplaats [redacted]
Jij bent opdrachtgever (zoals op de bon staat) maar ik heb officieel een akkoord nodig van de budgethouder.
[redacted] wil jij als budgethouder van kostenplaats [redacted] je digitaal akkoord geven.
Dit kun je doen door deze mail retour te sturen naar [redacted]
Alvast dank,

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, AFFF
Postadres: ,
Bezoekadres:
☎: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 2 oktober 2017 17:06
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Gevraagd akkoord Budget vastgoed doorsturen naar [redacted]
Hallo,
Ik ben akkoord met de bijgevoegde opdrachtbon.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: [redacted], 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 27 september 2017 6:44
Aan: [redacted]
Onderwerp: Gevraagd akkoord Budget vastgoed doorsturen naar [redacted]!
Ik heb een opdrachtbon aangemaakt voor project [redacted], voor de uren van planeconomie en vastgoed, conform mail van 26-9-2017 passend binnen de [redacted]
Ik ben akkoord.
Indien jij ook akkoord bent, graag deze opdrachtbon doorsturen naar [redacted] (cc aan mij) met de opmerking dat dit project [redacted] betreft en dat dit nummer nog niet in de opdrachtbon kan worden ingevuld.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
adviseur Vastgoed

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: [redacted], 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 12 oktober 2017 17:12
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: gevraagd akoord budget klimaatadaptatie [redacted] .xlsm

Collega's,

Hierbij het linkje naar de verwerkte opdracht.

Y:\Gemeente\Financien\Opdrachtgever opdrachtnemerschap\Krediet projecten\[redacted].10702.570597.vaerka klimaatadaptatie.xlsm

[redacted] in One World staat [redacted] als budgethouder van kostenplaats [redacted]
Jij bent opdrachtgever (zoals op de bon staat) maar ik heb officieel een akkoord nodig van de budgethouder.

[redacted] wil jij als budgethouder van kostenplaats [redacted] je digitaal akkoord geven.
Dit kun je doen door deze mail retour te sturen naar [redacted]

Alvast dank,

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
medewerker II

Gemeente Zwolle, AFFF
Postadres: ,
Bezoekadres:
☎: [redacted]
[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 4 oktober 2017 13:32
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: gevraagd akoord budget klimaatadaptatie [redacted].xlsm

Hallo,

Ik ben akkoord met de bijgevoegde opdrachtbon.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 4 oktober 2017 11:00
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: gevraagd akoord budget klimaatadaptatie [redacted].xlsm

Hoi [redacted]

Voor project [redacted], voor klimaatadaptatie is [redacted] net zoals ik akkoord. Indien jij ook, graag de opdrachtbon met je akkoord (cc aan mij) doorsturen naar [redacted]

Hartelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 3 oktober 2017 13:03
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: gevraagd akoord budget klimaatadaptatie [redacted].xlsm

Hoi [redacted]

Akkoord.

En dank je.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, Adviseur Civiele Techniek
Postadres: [redacted], 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]

[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 3 oktober 2017 7:36
Aan: [redacted]
[redacted] FW: gevraagd akoord budget klimaatadaptatie [redacted].xlsm

Hoi [redacted]

Ben je akkoord met deze bon? Zo ja, deze mail met bijlage graag met je akkoord terugsturen aan mij.

Hartelijke groet



Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 26 september 2017 12:30
Aan: [redacted]
Onderwerp: gevraagd akoord budget klimaatadaptatie [redacted] xlsm

Hoi [redacted]

Graag mijn vorige mail weggooien. Ik heb nu de goede opdrachtbon bijgevoegd.

Ik heb een opdrachtbon aangemaakt voor project [redacted], voor klimaatadaptatie voor jou en [redacted] waarbij ik het uurtarief gemiddeld heb.
Ik ben akkoord. Indien jij ook, wil je dan de mail met bijlage naar mij terug sturen? Dan zorg ik dat hij verder in procedure komt.



[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 12 oktober 2017 12:40
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: gevraagd akoord budget klimaatadaptatie [redacted]

Dag [redacted]
Excuus, voor de vorige mail, ik zie nu in de correspondentie onderaan de kostenplaats staan project [redacted]

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
medewerker II

Gemeente Zwolle, AFFF
Postadres: ,
Bezoekadres:

☎: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 12 oktober 2017 11:03
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: gevraagd akoord budget klimaatadaptatie [redacted].xlsm
Dag [redacted]
Wil je op de opdrachtbon de kostenplaats nog vermelden?
Alvast dank,

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, AFFF
Postadres: ,
Bezoekadres:

☎ [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 4 oktober 2017 13:32
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: gevraagd akoord budget klimaatadaptatie [redacted].xlsm
Hallo,
Ik ben akkoord met de bijgevoegde opdrachtbon.
Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 4 oktober 2017 11:00
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: gevraagd akoord budget klimaatadaptatie [redacted].xlsm
Hoi [redacted]
Voor project [redacted], voor klimaatadaptatie is [redacted] net zoals ik akkoord. Indien jij ook, graag de opdrachtbon met je akkoord (cc aan mij) doorsturen naar [redacted]
Hartelijke groet,

[redacted]

[redacted]
Verzonden: dinsdag 3 oktober 2017 13:03
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: gevraagd akoord budget klimaatadaptatie [redacted].xlsm
Hoi [redacted]
Akkoord.
En dank je.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, Adviseur Civiele Techniek
Postadres: [redacted], 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
Werkdagen: ma, di, wo en do
Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 3 oktober 2017 7:36
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: gevraagd akoord budget klimaatadaptatie [redacted].xlsm
Hoi [redacted]
Ben je akkoord met deze bon? Zo ja, deze mail met bijlage graag met je akkoord terugsturen aan mij.
Hartelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 26 september 2017 12:30
Aan: [redacted]
Onderwerp: gevraagd akoord budget klimaatadaptatie [redacted].xlsm
Hoi [redacted]
Graag mijn vorige mail weggooien. Ik heb nu de goede opdrachtbon bijgevoegd.
Ik heb een opdrachtbon aangemaakt voor project [redacted], voor klimaatadaptatie voor jou en [redacted] waarbij ik het uurtarief gemiddeld heb.
Ik ben akkoord. Indien jij ook, wil je dan de mail met bijlage naar mij terug sturen? Dan zorg ik dat hij verder in procedure komt.
Hartelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 12 oktober 2017 18:32
Aan: [redacted]
RE: gevraagd akoord budget klimaatadaptatie [redacted] xlsm

[redacted] dat [redacted] dit kent.

[redacted] olle

[redacted] GA Zwolle

[redacted] volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 12 oktober 2017 17:12
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: gevraagd akoord budget klimaatadaptatie [redacted].xlsm

Collega's,
Hierbij het linkje naar de verwerkte opdracht.
Y:\Gemeente\Financien\Opdrachtgever opdrachtnemerschap\Krediet projecten\[redacted].10702.570597.vaerka klimaatadaptatie.xlsm
[redacted] in One World staat [redacted] als budgethouder van kostenplaats [redacted]
Jij bent opdrachtgever (zoals op de bon staat) maar ik heb officieel een akkoord nodig van de budgethouder.
[redacted] wil jij als budgethouder van kostenplaats [redacted] je digitaal akkoord geven.
Dit kun je doen door deze mail retour te sturen naar [redacted]
Alvast dank,

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
medewerker II

Gemeente Zwolle, AFFF
Postadres: ,
Bezoekadres:

☎ [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 4 oktober 2017 13:32
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: gevraagd akoord budget klimaatadaptatie [redacted].xlsm

Hallo,
Ik ben akkoord met de bijgevoegde opdrachtbon.
Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 4 oktober 2017 11:00
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: gevraagd akoord budget klimaatadaptatie [redacted].xlsm

Hoi [redacted]
Voor project [redacted], voor klimaatadaptatie is [redacted] net zoals ik akkoord. Indien jij ook, [redacted]chtbon met je akkoord (cc aan mij) doorsturen naar [redacted]
[redacted]

Verzonden: dinsdag 3 oktober 2017 13:03
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: gevraagd akoord budget klimaatadaptatie [redacted].xlsm

Hoi [redacted]
Akkoord.
En dank je.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, Adviseur Civiele Techniek
Postadres: [redacted], 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 3 oktober 2017 7:36
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: gevraagd akoord budget klimaatadaptatie [redacted].xlsm

Hoi [redacted]
Ben je akkoord met deze bon? Zo ja, deze mail met bijlage graag met je akkoord terugsturen aan mij.
Hartelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 26 september 2017 12:30
Aan: [redacted]
Onderwerp: gevraagd akoord budget klimaatadaptatie [redacted].xlsm
Hoi [redacted]
Graag mijn vorige mail weggooien. Ik heb nu de goede opdrachtbon bijgevoegd.
Ik heb een opdrachtbon aangemaakt voor project [redacted], voor klimaatadaptatie voor jou en [redacted] waarbij ik het uurtarief gemiddeld heb.
Ik ben akkoord. Indien jij ook, wil je dan de mail met bijlage naar mij terug sturen? Dan zorg ik dat hij verder in procedure komt.
Hartelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 22 december 2017 21:39
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Informeren [redacted] over planontwikkeling [redacted]

Dank voor deze mail
Goed om dit op voorhand te weten

Goede dagen en geniet van de nabijheid van dierbaren

Groet,

[redacted]

Op 22 dec. 2017 om 20:00 heeft [redacted] < [redacted] het volgende geschreven:

> Beste [redacted]
> Gisteren hadden we een overleg met [redacted] We bespraken met hem de ontwikkelen aan de [redacted] Wellicht heb je [redacted] daar ook al over gesproken…
> De startnotitie en de ruimtelijke verkenning van het gebied zijn afgerond, de onderhandelingen worden opgestart. Zie onderstaand bericht van [redacted] Ruimte.
> Er kunnen in de nabije periode allerlei ontmoetingen plaatsvinden waar jij op deze ontwikkeling wordt aangesproken. Daarom vinden wij het belangrijk jou met deze mail te informeren over de fase waarin we ons nu bevinden.
> <image003.jpg>
>
> [redacted]
> afdelingshoofd
>
> Gemeente Zwolle, ZWRP
> Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
> Bezoekadres: [redacted]
> <image004.jpg> : [redacted]
> @ : [redacted]
>
> *Niet printen spaart het milieu.*
>
> De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 22 december 2017 14:09
Aan: [redacted]
Onderwerp: Informeren [redacted] over planontwikkel [redacted]
Hoi [redacted]
Gister hebben we het gehad over de planontwikkeling Sc[redacted]e hebben afgesproken [redacted] te informeren over deze ontwikkeling. Mede met oog op een komend consilium, als het goed is, op 11 januari. [redacted] ([redacted] vastgoed en secretaris van het consilium) vertelde dat het 1-op-1 gunnen van gronden of transparante marktselectie in Zwolle één van de agenda onderwerpen is. [redacted] is voorzitter van dit gezelschap (?). [redacted] (van ontwikkelaar PHI) en geinterresseerd in de gehele planontwikkeling zonder grondbezit, heeft overigens geen zitting in het consilium vertelde hij. Begin januari is er een nieuwjaarsborrel, waar veel genetwerkt wordt. Vandaar dat we gister

constateerden om [redacted] in te lichten over de planontwikkeli[redacted]e. De gemeente beschikt in het plangebied namelijk over gronden (huidige locatie tafeltennisvereniging en de het parkeerterrein aan de kade), die kansrijk zijn voor herontwikkeling naar woningbouw. Het 1-op-1 gunnen van gronden of een transparante marktselectie is op dit moment een zeer actueel thema in deze planontwikkeling. Van belang is dus om [redacted] goed te informeren, zodat hij weet wat hij kan zeggen. [redacted] is ambtelijk betrokken bij het consilium. Met hem ga ik dit onderwerp ook afstemmen.
<image001.jpg>

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
<image002.jpg> : [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 7 juni 2017 17:18
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Input voor tekst over parkeren tbv bestemmingsplan 4e toren [redacted]

In het afstemmingsoverleg was geruime tijd terug geadviseerd die 22 pp juist niet te doen om herontwikkeling/herinrichting van de [redacted] niet onmogelijk te maken.
Als dit (hier of elders) in een nieuwe gebouwde parkeer accommodatie gecompenseerd moet worden, vergt dit minstens [redacted] investering. Is dit alsnog op te brengen?
Zo ja, dan is dat een aardig prijskaartje voor studentenhuisvesting door DLH.

Laten we desalniettemin beide scenario s verkennen en zien wat het ons brengt.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 7 juni 2017 16:34
Aan: [redacted]
CC: [redacted]

Hoi [redacted]
Je kunt als gemeente natuurlijk niet enerzijds medewerking verlenen aan bezoekers parkeren aan de [redacted] en anderzijds (min of meer tegelijkertijd) de parkeergelegenheid waarnaar je verwijst opdoeken.
De oplossing moet zijn om bij een her ontwikkelopgaaf voor het gebied als randvoorwaarde mee te geven dat voldoende openbare parkeerplaatsen terugkomen.
[redacted]sen zijn kan m.i. door parkeerdrukmetingen worden bepaald waarbij in ieder geval de 22 [redacted]schikbaar moeten zijn. Niet exclusief overigens.

[redacted]
Zwolle

[redacted]3000 GA Zwolle

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 7 juni 2017 15:17
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Input voor tekst over parkeren tbv bestemmingsplan 4e toren [redacted]

Mooi - wat betekent dit als we deze 22 verwijderen?
Dat bezoekers gewoon wat op ruimere loopafstand hun heil mogen zoeken?
Helemaal prima en gezond!

[redacted]

Verzonden met Windows Mail

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 7 juni 2017 14:52
Aan: [redacted]
CC: [redacted]

Hoi [redacted]
Heb jouw tekst even nagelezen.
Prima, maar nog 1 kleine opmerking om te voorkomen dat het een verkeerd eigen leven gaat leiden.
Op blz. 29 heb je het over het gereserveerd houden van 22 parkeerplaatsen aan de [redacted] (voor het bezoekers parkeren).
Gereserveerd houden suggereert een exclusief recht en dat is niet aan de orde.
[redacted]chikbaar hebben van 22 parkeerplaatsen aan de [redacted] voor het bezoekers [redacted]esting en zorgcluster aan de [redacted]

[redacted]

Zwolle

[redacted]3000 GA Zwolle

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 6 juni 2017 20:43
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Input voor tekst over parkeren tbv bestemmingsplan 4e toren [redacted]

Hallo [redacted]
Bedankt voor je reactie. Ik heb e.e.a. verwerkt in een concept startnotitie (zie bijlage) die ik voor maandag als concept wil agenderen met wethouder [redacted] De startnotitie richt zich op de sloop van het kantoorpand aan de [redacted] om daar een appartementencomplex te realiseren. [redacted] vastgoed heeft ook het idee om de Waterzijde aan de [redacted] daarbij te betrekken.
Het is de bedoeling als gemeente een fictieve stedebouwkundige studie te doen binnen welke kaders de [redacted] ontwikkeld kan worden, alsmede omliggende percelen, waaronder de waterzijde. E.e.a. ook zoals we vandaag mondeling met [redacted] ook al bespraken. Op pagina 22 en 29 van de concept startnotitie treft je een paar zinsneden over de parkeeropgave van het project '[redacted]-oost'in relatie tot de [redacted] (waterzijde).

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 6 juni 2017 17:42
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Input voor tekst over parkeren tbv bestemmingsplan 4e toren [redacted]

Hoi [redacted]
Zoals beloofd hierbij de informatie over het bezoekers parkeren vanuit de studentenhuisvesting [redacted] aan de [redacted].
Veel informatie maar in de memo van ontwikkelaar DLH van 17-11-2016 staat op blz. 5 de passage over het bezoekers parkeren.
[redacted]ebruik van 22 parkeerplaatsen.
[redacted] daarmee op 5-12-2016 ingestemd.

[redacted]
Zwolle

[redacted]3000 GA Zwolle

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 6 juni 2017 16:45
Aan: [redacted]; [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Input voor tekst over parkeren tbv bestemmingsplan 4e toren [redacted]

Hoi [redacted] en [redacted]
Zoals vanochtend besproken ontvangen jullie bijgaand de relevante documenten voor het opstellen van tekst voor het onderdeel “Parkeren” voor het bestemmingsplan voor de vierde toren aan de [redacted].
Het stuk dat in december met [redacted] in Pfo is besproken is wat parkeren betreft door hem akkoord bevonden.
Verder heb ik een bericht van [redacted] van DLH met een aantal bestanden met achtergrondinformatie bijgevoegd.
Aarzel niet contact met mij op te nemen als jullie nog vragen hebben.
Groeten,
[redacted]

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
T : [redacted]
[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 7 juni 2017 16:34
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Input voor tekst over parkeren tbv bestemmingsplan 4e toren [redacted]

Hoi [redacted]

Je kunt als gemeente natuurlijk niet enerzijds medewerking verlenen aan bezoekers parkeren aan de [redacted]
en anderzijds (min of meer tegelijkertijd) de parkeergelegenheid waarnaar je verwijst opdoeken.
De oplossing moet zijn om bij een her ontwikkelopgaaf voor het gebied als randvoorwaarde mee te geven dat voldoende openbare parkeerplaatsen terugkomen.
Wat voldoende parkeerplaatsen zijn kan m.i. door parkeerdrukmetingen worden bepaald waarbij in ieder geval de 22 [redacted]schikbaar moeten zijn. Niet exclusief overigens.

[redacted]

Zwolle

[redacted]3000 GA Zwolle

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 7 juni 2017 15:17
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Input voor tekst over parkeren tbv bestemmingsplan 4e toren [redacted]

Mooi - wat betekent dit als we deze 22 verwijderen?

Dat bezoekers gewoon wat op ruimere loopafstand hun heil mogen zoeken?
Helemaal prima en gezond!

[redacted]

Verzonden met Windows Mail

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 7 juni 2017 14:52

Aan: [redacted]
CC: [redacted]

Hoi [redacted]

Heb jouw tekst even nagelezen.
Prima, maar nog 1 kleine opmerking om te voorkomen dat het een verkeerd eigen leven gaat leiden.

Op blz. 29 heb je het over het gereserveerd houden van 22 parkeerplaatsen aan de [redacted] (voor het bezoekers parkeren).
Gereserveerd houden suggereert een exclusief recht en dat is niet aan de orde.
Ik zou spreken over het beschikbaar hebben van 22 parkeerplaatsen aan de [redacted] voor het bezoekers parkeren bij studentenhuisvesting en zorgcluster aan de [redacted].

[redacted]
Zwolle
[redacted]3000 GA Zwolle

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 6 juni 2017 20:43
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Input voor tekst over parkeren tbv bestemmingsplan 4e toren [redacted]

Hallo [redacted]

Bedankt voor je reactie. Ik heb e.e.a. verwerkt in een concept startnotitie (zie bijlage) die ik voor maandag als concept wil agenderen met wethouder [redacted] De startnotitie richt zich op de sloop van het kantoorpand aan de [redacted] om daar een appartementencomplex te realiseren. [redacted] vastgoed heeft ook het idee om de waterzijde aan de [redacted] daarbij te betrekken.

Het is de bedoeling als gemeente een fictieve stedebouwkundige studie te doen binnen welke kaders de [redacted] ontwikkeld kan worden, alsmede omliggende percelen, waaronder de waterzijde. E.e.a. ook zoals we vandaag mondeling met [redacted] ook al bespraken. Op pagina 22 en 29 van de concept startnotitie treft je een paar zinsneden over de parkeeropgave van het project '[redacted]-oost'in relatie tot de [redacted] (waterzijde).

met vriendelijke groet [redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 6 juni 2017 17:42
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Input voor tekst over parkeren tbv bestemmingsplan 4e toren [redacted]

Hoi [redacted]

Zoals beloofd hierbij de informatie over het bezoekers parkeren vanuit de studentenhuisvesting [redacted] aan de [redacted].
Veel informatie maar in de memo van ontwikkelaar DLH van 17-11-2016 staat op blz. 5 de passage over het bezoekers parkeren.
Het gaat om een berekend gebruik van 22 parkeerplaatsen.
Vervolgens is in pfo verband daarmee op 5-12-2016 ingestemd.

[redacted]

Zwolle

[redacted]3000 GA Zwolle

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 6 juni 2017 16:45
Aan: [redacted]; [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Input voor tekst over parkeren tbv bestemmingsplan 4e toren [redacted]

Hoi [redacted] en [redacted]

Zoals vanochtend besproken ontvangen jullie bijgaand de relevante documenten voor het opstellen van tekst voor het onderdeel “Parkeren” voor het bestemmingsplan voor de vierde toren aan de [redacted].
Het stuk dat in december met [redacted] in Pfo is besproken is wat parkeren betreft door hem akkoord bevonden.
Verder heb ik een bericht van [redacted] van DLH met een aantal bestanden met achtergrondinformatie bijgevoegd.

Aarzel niet contact met mij op te nemen als jullie nog vragen hebben.

Groeten,

[redacted]



[redacted] [redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
T : [redacted]
[redacted]


Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 7 juni 2017 15:17
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Input voor tekst over parkeren tbv bestemmingsplan 4e toren [redacted]

Mooi - wat betekent dit als we deze 22 verwijderen?

Dat bezoekers gewoon wat op ruimere loopafstand hun heil mogen zoeken?
Helemaal prima en gezond!

[redacted]

Verzonden met Windows Mail

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 7 juni 2017 14:52
Aan: [redacted]
CC: [redacted]

Hoi [redacted]
Heb jouw tekst even nagelezen.
Prima, maar nog 1 kleine opmerking om te voorkomen dat het een verkeerd eigen leven gaat leiden.
Op blz. 29 heb je het over het gereserveerd houden van 22 parkeerplaatsen aan de [redacted] (voor het bezoekers parkeren).
Gereserveerd houden suggereert een exclusief recht en dat is niet aan de orde.
Ik zou spreken over het beschikbaar hebben van 22 parkeerplaatsen aan de [redacted] voor het bezoekers parkeren bij studentenhuisvesting en zorgcluster aan de [redacted]

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
programmaleider I

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 6 juni 2017 20:43
Aan: [redacted]

CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Input voor tekst over parkeren tbv bestemmingsplan 4e toren [redacted]
Hallo [redacted]
Bedankt voor je reactie. Ik heb e.e.a. verwerkt in een concept startnotitie (zie bijlage) die ik voor maandag als concept wil agenderen met wethouder [redacted] De startnotitie richt zich op de sloop van het kantoorpand aan de [redacted] om daar een appartementencomplex te realiseren. [redacted] vastgoed heeft ook het idee om de Waterzijde aan de [redacted] daarbij te betrekken.
Het is de bedoeling als gemeente een fictieve stedebouwkundige studie te doen binnen welke kaders de [redacted] ontwikkeld kan worden, alsmede omliggende percelen, waaronder de waterzijde. E.e.a. ook zoals we vandaag mondeling met [redacted] ook al bespraken. Op pagina 22 en 29 van de concept startnotitie treft je een paar zinsneden over de parkeeropgave van het project '[redacted]-oost'in relatie tot de [redacted] (waterzijde).

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 6 juni 2017 17:42
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Input voor tekst over parkeren tbv bestemmingsplan 4e toren [redacted]
Hoi [redacted]
Zoals beloofd hierbij de informatie over het bezoekers parkeren vanuit de studentenhuisvesting [redacted] aan de [redacted].
Veel informatie maar in de memo van ontwikkelaar DLH van 17-11-2016 staat op blz. 5 de passage over het bezoekers parkeren.
Het gaat om een berekend gebruik van 22 parkeerplaatsen.
Vervolgens is in pfo-verband daarmee op 5-12-2016 ingestemd.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
programmaleider I

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsd [redacted] 16:45
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Input voor tekst over parkeren tbv bestemmingsplan 4e toren [redacted]
Hoi [redacted] en [redacted]

Zoals vanochtend besproken ontvangen jullie bijgaand de relevante documenten voor het opstellen van tekst voor het onderdeel “Parkeren” voor het bestemmingsplan voor de vierde toren aan de [redacted].
Het stuk dat in december met [redacted] in Pfo is besproken is wat parkeren betreft door hem akkoord bevonden.
Verder heb ik een bericht van [redacted] van DLH met een aantal bestanden met achtergrondinformatie bijgevoegd.
Aarzel niet contact met mij op te nemen als jullie nog vragen hebben.
Groeten,
[redacted]



[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
T [redacted]
[redacted]


Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 7 juni 2017 14:52
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Input voor tekst over parkeren tbv bestemmingsplan 4e toren [redacted]
Bijlagen: Startnotitie Verkenning Herontwikkeling [redacted] 060617.pdf

Hoi [redacted]

Heb jouw tekst even nagelezen.
Prima, maar nog 1 kleine opmerking om te voorkomen dat het een verkeerd eigen leven gaat leiden.

Op blz. 29 heb je het over het gereserveerd houden van 22 parkeerplaatsen aan de [redacted] (voor het bezoekers parkeren).
Gereserveerd houden suggereert een exclusief recht en dat is niet aan de orde.
Ik zou spreken over het beschikbaar hebben van 22 parkeerplaatsen aan de [redacted] voor het bezoekers parkeren bij studentenhuisvesting en zorgcluster aan de [redacted]

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
programmaleider I

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 6 juni 2017 20:43
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Input voor tekst over parkeren tbv bestemmingsplan 4e toren [redacted]

Hallo [redacted]

Bedankt voor je reactie. Ik heb e.e.a. verwerkt in een concept startnotitie (zie bijlage) die ik voor maandag als concept wil agenderen met wethouder [redacted] De startnotitie richt zich op de sloop van het kantoorpand aan de [redacted] om daar een appartementencomplex te realiseren. [redacted] vastgoed heeft ook het idee om de Waterzijde aan de [redacted] daarbij te betrekken.

Het is de bedoeling als gemeente een fictieve stedebouwkundige studie te doen binnen welke kaders de [redacted] ontwikkeld kan worden, alsmede omliggende percelen, waaronder de waterzijde. E.e.a. ook zoals we vandaag mondeling met [redacted] ook al bespraken. Op pagina 22 en 29 van de concept startnotitie treft je een paar zinsneden over de parkeeropgave van het project '[redacted]-oost'in relatie tot de [redacted] (waterzijde).

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 6 juni 2017 17:42
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Input voor tekst over parkeren tbv bestemmingsplan 4e toren [redacted]

Hoi [redacted]

Zoals beloofd hierbij de informatie over het bezoekers parkeren vanuit de studentenhuisvesting [redacted] aan de [redacted].
Veel informatie maar in de memo van ontwikkelaar DLH van 17-11-2016 staat op blz. 5 de passage over het bezoekers parkeren.
Het gaat om een berekend gebruik van 22 parkeerplaatsen.
[redacted] daarmee op 5-12-2016 ingestemd.

[redacted]

Zwolle

[redacted]3000 GA Zwolle

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 6 juni 2017 16:45
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Input voor tekst over parkeren tbv bestemmingsplan 4e toren [redacted]

Hoi [redacted] en [redacted]

Zoals vanochtend besproken ontvangen jullie bijgaand de relevante documenten voor het opstellen van tekst voor het onderdeel “Parkeren” voor het bestemmingsplan voor de vierde toren aan de [redacted].
Het stuk dat in december met [redacted] in Pfo is besproken is wat parkeren betreft door hem akkoord bevonden.
Verder heb ik een bericht van [redacted] van DLH met een aantal bestanden met achtergrondinformatie bijgevoegd.

Aarzel niet contact met mij op te nemen als jullie nog vragen hebben.

Groeten,

[redacted]



[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
T : [redacted]
[redacted]


Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 7 juni 2017 17:32
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Input voor tekst over parkeren tbv bestemmingsplan 4e toren [redacted]

Hier wreekt zich dan denk ik wat tekort schietende communicatie.
Ik weet niet van een advies van het afstemmingsoverleg om de 22 parkeerplaatsen aan de [redacted] niet beschikbaar te hebben voor het bezoekers parkeren van de studentenhuisvesting.
Sterker nog, de parkeeroplossing voor het gehele plan studentenhuisvesting waar dit bezoekers parkeren onderdeel van uitmaakt is bestuurlijk akkoord bevonden door [redacted] in pfo –verband.
Daarmee mag DLH er op rekenen dat deze oplossing door de gemeente gestand wordt gedaan.
Dat levert daarmee geen prijskaartje op voor DLH als ontwikkelaar van de studentenhuisvesting maar wel voor een eventuele initiatiefnemer voor een herontwikkeling van de locatie [redacted] die als randvoorwaarde meekrijgt dat [redacted] epalen) parkeerplaatsen moet worden gerespecteerd/opgelost in het te ontwikkelen plan.

[redacted]

Zwolle

[redacted] 3000 GA Zwolle

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 7 juni 2017 17:18
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Input voor tekst over parkeren tbv bestemmingsplan 4e toren [redacted]

In het afstemmingsoverleg was geruime tijd terug geadviseerd die 22 pp juist niet te doen om herontwikkeling/herinrichting van de [redacted] niet onmogelijk te maken.
Als dit (hier of elders) in een nieuwe gebouwde parkeer accommodatie gecompenseerd moet worden, vergt dit minstens [redacted] investering. Is dit alsnog op te brengen?
Zo ja, dan is dat een aardig prijskaartje voor studentenhuisvesting door DLH.

Laten we desalniettemin beide scenario s verkennen en zien wat het ons brengt.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 7 juni 2017 16:34
Aan: [redacted]
CC: [redacted]

Hoi [redacted]

Je kunt als gemeente natuurlijk niet enerzijds medewerking verlenen aan bezoekers parkeren aan de [redacted] en anderzijds (min of meer tegelijkertijd) de parkeergelegenheid waarnaar je verwijst opdoeken.
De oplossing moet zijn om bij een her ontwikkelopgaaf voor het gebied als randvoorwaarde mee te geven dat voldoende openbare parkeerplaatsen terugkomen.
Wat voldoende parkeerplaatsen zijn kan m.i. door parkeerdrukmetingen worden bepaald waarbij in ieder geval de 22 bezoeksparkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn. Niet exclusief overigens.

[redacted]

Zwolle

[redacted]3000 GA Zwolle

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 7 juni 2017 15:17
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Input voor tekst over parkeren tbv bestemmingsplan 4e toren [redacted]

Mooi - wat betekent dit als we deze 22 verwijderen?

Dat bezoekers gewoon wat op ruimere loopafstand hun heil mogen zoeken?
Helemaal prima en gezond!

[redacted]

Verzonden met Windows Mail

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 7 juni 2017 14:52
Aan: [redacted]
CC: [redacted]

Hoi [redacted]

Heb jouw tekst even nagelezen.
Prima, maar nog 1 kleine opmerking om te voorkomen dat het een verkeerd eigen leven gaat leiden.

Op blz. 29 heb je het over het gereserveerd houden van 22 parkeerplaatsen aan de [redacted] (voor het bezoekers parkeren).
Gereserveerd houden suggereert een exclusief recht en dat is niet aan de orde.
Ik zou spreken over het beschikbaar hebben van 22 parkeerplaatsen aan de [redacted] voor het bezoekers parkeren bij studentenhuisvesting en zorgcluster aan de [redacted].

[redacted]

Zwolle

[redacted]3000 GA Zwolle

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 6 juni 2017 20:43
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Input voor tekst over parkeren tbv bestemmingsplan 4e toren [redacted]

Hallo [redacted]

Bedankt voor je reactie. Ik heb e.e.a. verwerkt in een concept startnotitie (zie bijlage) die ik voor maandag als concept wil agenderen met wethouder [redacted] De startnotitie richt zich op de sloop van het kantoorpand aan de [redacted] om daar een appartementencomplex te realiseren. [redacted] vastgoed heeft ook het idee om de Waterzijde aan de [redacted] daarbij te betrekken.

Het is de bedoeling als gemeente een fictieve stedebouwkundige studie te doen binnen welke kaders de [redacted] ontwikkeld kan worden, alsmede omliggende percelen, waaronder de waterzijde. E.e.a. ook zoals we vandaag mondeling met [redacted] ook al bespraken. Op pagina 22 en 29 van de concept startnotitie treft je een paar zinsneden over de parkeeropgave van het project '[redacted]-oost'in relatie tot de [redacted] (waterzijde).

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 6 juni 2017 17:42
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Input voor tekst over parkeren tbv bestemmingsplan 4e toren [redacted]

Hoi [redacted]

Zoals beloofd hierbij de informatie over het bezoekers parkeren vanuit de studentenhuisvesting [redacted] aan de [redacted].
Veel informatie maar in de memo van ontwikkelaar DLH van 17-11-2016 staat op blz. 5 de passage over het bezoekers parkeren.
Het gaat om een berekend gebruik van 22 parkeerplaatsen.
Vervolgens is in pfo verband daarmee op 5-12-2016 ingestemd.

[redacted]

Zwolle

[redacted]3000 GA Zwolle

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dins[redacted] 16:45
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Input voor tekst over parkeren tbv bestemmingsplan 4e toren [redacted]

Hoi A[redacted]

Zoals vanochtend besproken ontvangen jullie bijgaand de relevante documenten voor het opstellen van tekst voor het onderdeel “Parkeren” voor het bestemmingsplan voor de vierde toren aan de [redacted].
Het stuk dat in december met [redacted] in Pfo is besproken is wat parkeren betreft door hem akkoord bevonden.
Verder heb ik een bericht van [redacted] van DLH met een aantal bestanden met achtergrondinformatie bijgevoegd.

Aarzel niet contact met mij op te nemen als jullie nog vragen hebben.

Groeten,

[redacted]

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
T : [redacted]
[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 29 augustus 2017 15:09
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Inregelen financiën werkzaamheden [redacted]

[redacted]

Je hoeft niets te doen.
Hopelijk is e.e.a. deze week dan ook geregeld.
Ik zal aangeven dat er haast mee is.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, AFFA
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 29 augustus 2017 15:02
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Inregelen financiën werkzaamheden [redacted]

Hoi [redacted]

Dank voor je bericht.

Moet ik nog actie ondernemen om er voor te zorgen 'dat ik besta'? ☺ Hoe lang duurt het om mij aan te melden in OneWorld?

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 29 augustus 2017 15:00
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Inregelen financiën werkzaamheden [redacted]

Hallo [redacted]

Financiën heeft voor mij een begrotingswijziging gemaakt waarbij voor [redacted] een bedrag van € [redacted] beschikbaar gesteld is.
Echter, ze lopen tegen een probleem aan: jij “bestaat” in OneWorld (ons financieel systeem) nog niet.

Hiervoor moet nog iets geregeld worden: papierenwerk, etc.
Tot dat moment staat het project (met nummer [redacted]) op naam van [redacted]

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

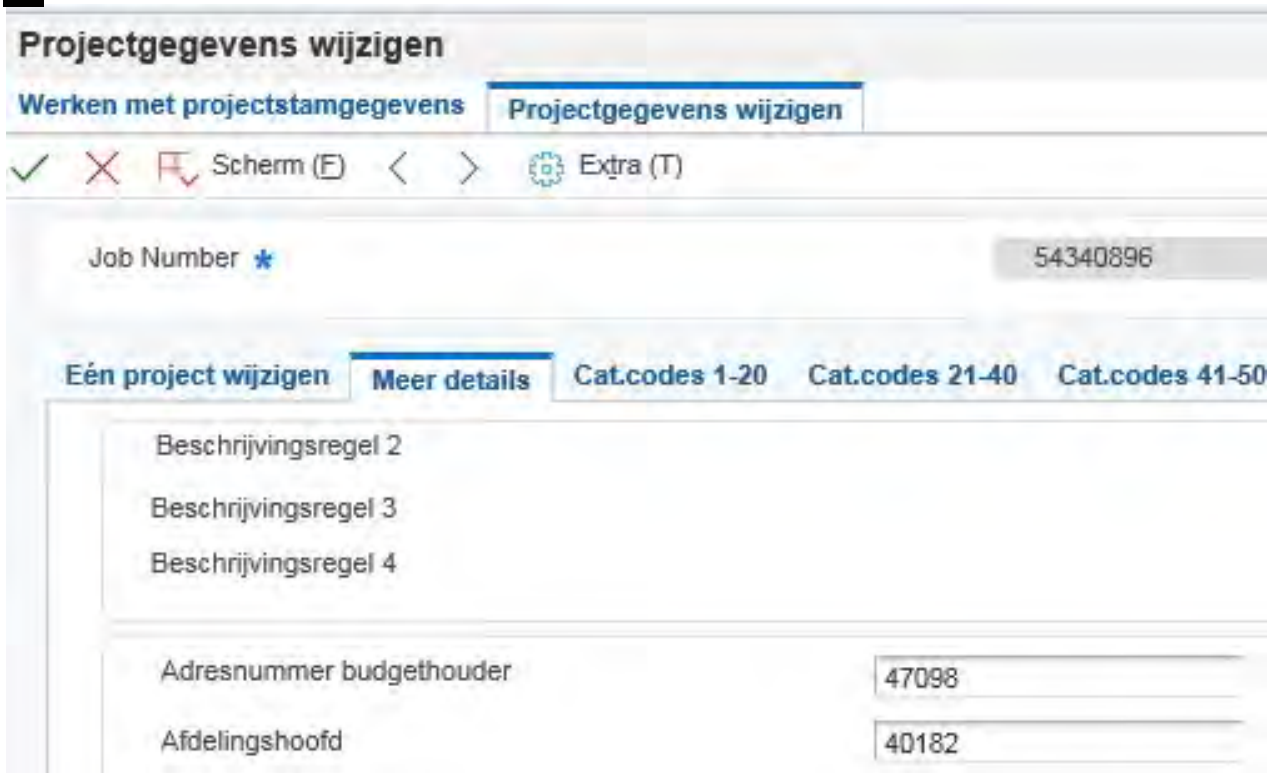
Gemeente Zwolle, AFFA
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 29 augustus 2017 14:38
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Inregelen financiën werkzaamheden [redacted]

[redacted]/96 gewijzigd, zie hieronder, in afwachting van instellen adresnummers One World voor [redacted]



Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 29 augustus 2017 14:20
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Inregelen financiën werkzaamheden [redacted]

[redacted]

Het gaat om deze [redacted]
Ik heb even een mail van hem naar mij naar je gestuurd zodat je aan de hand van zijn gegevens kunt zien wie het is.

Of komt hij nog niet voor in OneWorld ??????

Hij is (vooralsnog tijdelijk) ingehuurd van gemeente Winterswijk ter vervanging van [redacted].

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, AFFA
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 25 augustus 2017 10:30
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Inregelen financiën werkzaamheden [redacted]

[redacted]

Naar aanleiding van ons overleg van gister hierbij de benodigde stukken voor de werkzaamheden tbv de [redacted] en omgeving.

Als eerste bijlage de startnotitie en de bijbehorende besluitvormingsstukken. E.e.a. is in PFO en college geweest (niet openbaar). Uit die startnotitie komen een aantal werkzaamheden voort:

1. [redacted] vastgoed gaat voor hun perceel ([redacted] een stedebouwkundige verkenning doen. Dit onder begeleiding van de gemeente. Het al door hun ingediende plan voldeed niet aan de gemeentelijke stedebouwkundige en planologische ambities.
2. De gemeente doet ambtelijk een fictieve stedebouwkundige studie naar de [redacted] en omgeving. Hieruit komen kaders voor invulling van de het perceel van [redacted].

Als tweede bijlage is een Excel-bestand toegevoegd met betrokken collega's met een inschatting voor te besteden uren aan dit traject. Daarbij was ik gemakshalve uit gegaan van een uurtarief van [redacted] euro. Jij gaf gister aan dat daar wat fluctuatie per medewerker in zit. In hoeverre moet mijn raming dan nog bijgesteld worden? Blijf ik onder de [redacted] euro?

Dan nog een andere vraag.
Ik verwacht dat planeconomie in de loop van dit traject ook een rol gaat spelen. Tot op heden was er nog geen planeconoom hierbij betrokken. Kan jij daar invulling aan geven? Of moet ik bij iemand anders zijn?

Tot zover, mochten er nog vragen opmerkingen zijn, dan hoor ik het graag.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 29 augustus 2017 15:53
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: Inregelen financiën werkzaamheden [redacted]
Bijlagen: Ureninzet-2.xlsx

[redacted]
Ik heb het spreadsheet aangevuld met het juiste tarief.
Dan zien we al snel dat je budget van € [redacted] op wat wisselgeld na, op is.
Wat planeconoom betreft: je kunt mij er voorlopig bij zetten.
Ik zal het in de groep van planeconomen wel voorleggen.
Bekijk de inzet van menigeen nog even voordat ik de opdrachtbonnen daadwerkelijk ga rondsturen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, AFFA
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 25 augustus 2017 10:30
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Inregelen financiën werkzaamheden [redacted]
Hoi [redacted]
Naar aanleiding van ons overleg van gister hierbij de benodigde stukken voor de werkzaamheden tbv de [redacted] en omgeving.
Als eerste bijlage de startnotitie en de bijbehorende besluitvormingsstukken. E.e.a. is in PFO en college geweest (niet openbaar). Uit die startnotitie komen een aantal werkzaamheden voort:

1. [redacted]er vastgoed gaat voor hun perceel [redacted]) een stedebouwkundige verkenning doen. Dit onder begeleiding van de gemeente. Het al door hun ingediende plan voldeed niet aan de gemeentelijke stedebouwkundige en planologische ambities.
2. De gemeente doet ambtelijk een fictieve stedebouwkundige studie naar de [redacted]e en omgeving. Hieruit komen kaders voor invulling van de het perceel van [redacted].

Als tweede bijlage is een Excel-bestand toegevoegd met betrokken collega's met een inschatting voor te besteden uren aan dit traject. Daarbij was ik gemakshalve uit gegaan van een uurtarief van [redacted] euro. Jij gaf gister aan dat daar wat fluctuatie per medewerker in zit. In hoeverre moet mijn raming dan nog bijgesteld worden? Blijf ik onder de [redacted] euro?
Dan nog een andere vraag.
Ik verwacht dat planeconomie in de loop van dit traject ook een rol gaat spelen. Tot op heden was er nog geen planeconoom hierbij betrokken. Kan jij daar invulling aan geven? Of moet ik bij iemand anders zijn?
Tot zover, mochten er nog vragen opmerkingen zijn, dan hoor ik het graag.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 3 oktober 2017 11:56
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Intentieovereenkomst [redacted]

Hoi [redacted]

[redacted] kwam vanochtend bij mij en vertelde dat ze een nieuwe baan heeft. Ze ging iemand anders vragen de opdracht te doen en komt er daarna bij mij op terug, zodat de opdrachtbon in 1 x naar de goede persoon gaat.
(mogelijk [redacted]???)

Hartelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 3 oktober 2017 10:21
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Intentieovereenkomst [redacted]

Hoi [redacted]

[redacted] heb ik gesproken en begreep nu waar het om ging. [redacted] hoop ik om 11 uur even te spreken.

Ik laat je de uitkomst weten.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 3 oktober 2017 7:43
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Intentieovereenkomst [redacted]

Hoi [redacted]

Heb zojuist [redacted] en [redacted] een herinnering gestuurd om de bon af te doen.
Van [redacted] en [redacted] wel een mail terug ontvangen, waarbij jij nog contact met hen zou opnemen.
Heb je dat inmiddels gedaan?

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 2 oktober 2017 17:07

Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Intentieovereenkomst [redacted]

Hoi,

Ik heb er zojuist een paar doorgestuurd. Meer zijn er nog niet binnen?

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 2 oktober 2017 16:37
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Intentieovereenkomst [redacted]

Hoi [redacted]

Heb je al wat bonnen doorgestuurd naar [redacted]? ik heb nog geen cc-tjes gezien.

Hartelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 2 oktober 2017 16:26
Aan: [redacted]
Onderwerp: Fwd: Intentieovereenkomst [redacted]

Hoi,

Misschien heb ik de mail gemist, maar heb je nog een bon voor me?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Begin doorgestuurd bericht:

> **Van:** "[redacted]>
> **Datum:** 2 oktober 2017 10:10:45 CEST
> **Aan:** "[redacted]>
> **Onderwerp: Antw.:** Intentieovereenkomst [redacted] 8
>
> Hoi,
>
> Als het goed is heb je vorige week van [redacted] een mail gekregen met een opdrachtban. Klopt dat?
>
> Groet,
> [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 29 september 2017 14:03
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Intentieovereenkomst [redacted]

Hoi,

Weet iemand of het schrijven van uren al geregeld is? Kan nl. niets zien in Oneworld.



[redacted]
jurist vastgoed en grondzaken

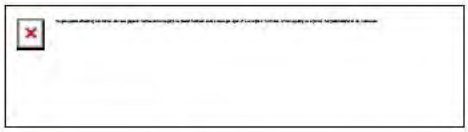
Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]ekadres: [redacted]
[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 1 juni 2017 12:05
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Intentieovereenkomst [redacted]

Hoi,

Loop achter met beantwoorden mail, is even hectisch. Ik kan een intentie o.v.k. opstellen als ik de definitieve notitie heb, Vraag is dan nog wel even hoe ik dan mijn uren kan schrijven, maar dat staat het opstellen van een concept niet in de weg.



[redacted]
jurist vastgoed en grondzaken

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 30 mei 2017 21:14
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Intentieovereenkomst [redacted]

Hoi [redacted]

Zoals je weet werk ik aan een startnotitie over de [redacted]. Een volgende bijeenkomst met [redacted] vastgoed willen we een definitief concept startnotitie inclusief intentieovereenkomst bespreken. Zou jij een concept overeenkomst kunnen opstellen? [redacted] werkt nog aan de laatste puntjes op de i van de startnotitie. Ik zal die versie zsm opsturen.

Ik ben ook bezig met het inplannen van een afspraak met [redacted]. Kun jij daarbij aanwezig zijn. Ik heb de volgende voorstellen gedaan:

- Donderdag 15 juni om 15.00 uur
- Donderdag 22 juni hele dag
- Maandag 26 juni 13.00 uur

Donderdag de 22ste kan je volgens je agenda niet. Dan zou het fijn zijn als we van tevoren even kunnen afstemmen. Lukt het voor jou om op deze termijn een intentieovereenkomst op te stellen? Vergelijkbaar met eerdere startnotities van andere Nieuwe ruimtelijke initiatieven?

Alvast dank ☺

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
[redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 19 juli 2017 20:20
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Intentieovereenkomst [redacted]o. > correctie Startnotitie

Urgentie: Hoog

Hi [redacted]
Deze zin op blz 31 onder ***kunnen*** kan/moet alsnog uit de Startnotitie:
De kosten voor vervangende parkeerruimte zullen zwaar drukken, omdat compensatie voornamelijk in gebouwde parkeervoorzieningen te voorzien is.
Waar is de bijlage met doorlooptijd bp-procedure gebleven?
Gr. [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 19 juli 2017 20:14
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Intentieovereenkoms[redacted].o.
Hallo [redacted]
Zoals gister al even besproken. Het college heeft conform ambtelijk advies besloten over de intentieovereenkomst [redacted]. Zie als bijlage de beslisnota.
Zou je willen zorgdragen, bij afwezigheid van [redacted] voor ondertekening van de intentieovereenkomst door de burgemeester en [redacted]?
Verder als bijlage:

- De intentieovereenkomst
- De kadastrale kaart
- De startnotitie

Ik heb de betreffende documenten in Word toegevoegd, zodat je eventueel nog een wijziging kan doen. Je kan ze ook vinden via: Y:\Gemeente\EENHEID_OW\OWA\RO\[redacted]\Besluitvorming
In ieder geval hartelijk dank en een fijne vakantie mocht dat nog aan de orde zijn ☺
In nood ben ik bereikbaar via [redacted] (privénummer)

[redacted]
Planoloog

met vriendelijke groet

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 2 oktober 2017 12:39
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: Intentieovereenkomst [redacted]

Goedemiddag,
Intern is ook akkoord gegeven op de wijzigingen en de nieuwe overeenkomst is per post onderweg. Ik wacht graag de ondertekende versie af.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
jurist vastgoed en grondzaken

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

Van: [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]]
Verzonden: maandag 25 september 2017 16:40
Aan: [redacted]
Onderwerp: Intentieovereenkomst [redacted]
Geachte heer [redacted]

We kunnen uit de voeten met je formulering. In eerste rode overweging moet nog het woordje 'van "worden toegevoegd. Zin loopt nu niet.

Dank voor de moeite.

Wanneer stuur je de aangepaste versie naar Huizen ?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed BV
[redacted] Zwolle
[redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van:
Verzonden: woensdag 26 april 2017 10:11
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: heeft je bestanden gestuurd via WeTransfer
Bijlagen: Startnotitie Verkenning Herontwikkeling college 070317.pdf

Beste

Als bijlage de startnotitie die voor de is opgesteld. Dit als voorbeeld hoe een startnotitie er uit gaat zien. De informatie die in dit startnotitie staat is toegespitst op die locatie en niet één-op-één over te nemen voor de . Ook qua parkeernormen.

Gister heb ik een overleg gehad met collega's die gaan over verkeer en parkeren. Van hen krijg ik advies/uitgangspunten voor het opstellen van een startnotitie voor de . Voor zover ik nu begrijp is de 'Regeling parkeernormen' uit 2016 van kracht. In het kader hiervan valt de binnen het gebied *'stedelijk milieu, schil centrum'*. Welke parkeernorm daarbij hoort krijg ik nog door van mijn collega's van parkeren en verkeer. Cijfers van CROW spelen hierbij een rol. Die hebben zij tot hun beschikking.

Een aspect waar ook goed naar gekeken moet worden is de verkeersaantrekkende werking en parkeren bij ontwikkeling van de waterzijde. Dit is mede afhankelijk van welke functies daar komen. Bij ontwikkeling van de waterzijde is het ook van belang af te wegen hoe om te gaan met de huidige openbare parkeervoorziening op die plek.

Bij diverse collega's is input gevraagd voor de op te stellen startnotitie. De startnotitie is bedoeld voor het opstellen van een stedebouwkundig ontwikkelplan. Een concept startnotitie is 12 mei gereed. 16 mei (en niet de 15e toch) hebben we een afspraak bij jullie op kantoor om 10.00 uur.

Tot zover,

Mochten er nog vragen zijn, dan hoor ik het graag!

met vriendelijke groet

Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres:
☎: /
@:

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: . [mailto]
Verzonden: dinsdag 25 april 2017 15:46

Aan: [redacted]
Onderwerp: Fw: [redacted] heeft je bestanden gestuurd via WeTransfer

Geachte he[redacted] beste [redacted]

Bijgaand de digitale versie van onze presentatie [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] 80 jaar
[redacted] Vastgoed bv
[redacted] Zwolle
Postbus 55, [redacted]
[redacted]
www.slokkervastgoed.com

----- Doorgestuurd door[redacted] r op 25-04-2017 15:44 -----

Van:	WeTransfer <noreply@wetransfer.com>
Aan:	[redacted]
Datum:	25-04-2017 15:42
Onderwerp:	[redacted] heeft je bestanden gestuurd via WeTransfer

---

These files will be deleted on 2017-05-02

[redacted]

[redacted]

heeft je bestanden gestuurd

1 bestand, in totaal 26,3 MB · Wordt verwijderd op 2 mei 2017

[redacted]

Download link

https://wetransfer.com/downloads/38493a827307b6a76a78290850940cbd20170425134022/47d3421d3b7f22da97ac314f249f6cc9

1 bestand

A373_ATTIKA_SO Schttevaerkade_gemeente_28 02 2017.pdf

Voeg noreply@wetransfer.com toe aan je contactpersonen om onze e-mails goed te ontvangen.

Haal meer uit WeTransfer met Plus

Over WeTransfer · Help · Algemene voorwaarden

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: vrijdag 16 februari 2018 13:37
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Locatie Brandkweerkazerne [redacted] te Zwolle

[redacted]

Ok, helder. Dank voor je snelle reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed bv
[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] [mailto:[redacted]l]
Verzonden: donderdag 15 februari 2018 16:19
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: Locatie Brandkweerkazerne [redacted] te Zwolle

Hallo [redacted]

[redacted] begeleid binnen de gemeente de ontwikkeling van deze locatie. Van hem begrijp ik dat DeltaWonen hiervan de ontwikkelaar is. De projectmanager van DeltaWonen is [redacted]. Zijn naw gegevens zijn:

Postbus 604, [redacted] Zwolle
[redacted], [redacted] Zwolle
[redacted]>
www.deltawonen.nl<http://www.deltawonen.nl>

Hopelijk kun je hiermee uit de voeten.

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: donderdag 15 februari 2018 14:58
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Locatie Brandkweerkazerne [redacted] te Zwolle

Dankjewel [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed BV
[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] [mailto:[redacted]]
Verzonden: donderdag 15 februari 2018 10:59
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Re: Locatie Brandkweerkazerne [redacted] te Zwolle

Hallo [redacted]

Ik heb [redacted] e[redacted] (andere collega van mij) gevraagd of ze kunnen zeggen bij wie je moet zijn.

Groet,
[redacted]

Verzonden vanaf mijn ASUS

-------- Origineel bericht --------
Van: [redacted]
Verzonden:Wed, 14 Feb 2018 14:32:49 +0100
Aan:"[redacted]
Onderwerp:Locatie Brandkweerkazerne [redacted] te Zwolle

Goedemiddag [redacted]

Ik had even een vraagje, die niet gaat over de ontwikkeling [redacted]: 'weet jij wie binnen de gemeente Zwolle projectleider is of wordt van locatie brandweerkazerne aan de [redacted] te Zwolle'.

Deze locatie zal ongetwijfeld op termijn verkocht worden – al dan niet middels een tender – aan een marktpartij. Of is deze locatie al aan een partij toebedeeld?

Wij zijn benieuwd bij welke persoon binnen de gemeente Zwolle wij ons kunnen melden. Zou jij voor ons eens kunnen nagaan wat de status van deze locatie is?

Dank alvast voor de genomen moeite.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]
Vastgoed bv
[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

[redacted]

Van:
Verzonden:
Aan:
CC:
Onderwerp:

Ik zou zeggen: stoppen met slokker. Dit wordt niet wat.

Verzonden vanaf mijn Samsung-apparaat

-------- Oorspronkelijk bericht --------
Van: "[redacted]>
Datum: 27-03-2018 16:34 (GMT+01:00)
Aan: "[redacted]>
Cc: "[redacted]>, "[redacted]>,
"[redacted]>
Onderwerp: FW: Memo stedenbouwkundige verkenning Schuttevaer

[redacted]

Volgende week donderdag hebben we overleg over de [redacted]. Eén van de volgende stappen is dat [redacted] een stedebouwkundig ontwikkelplan (SOP) maakt voor het perceel [redacted]. Dit mede op basis van de Stedebouwkundige verkenning [redacted] en omgeving.

Als bijlage een reactie van [redacted] op die verkenning. Daarin met name vragen om een SOP voor hun perceel op te stellen (hun vragen verwijzen geregeld naar hun oorspronkelijk plan…). Willen jullie hiernaar kijken? In hoeverre kunnen we meegaan in die opmerkingen of juist niet? Zou mooi zijn als we dit na volgende week donderdag aan [redacted] kunnen meegeven.

Groet,

[redacted]

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: dinsdag 27 maart 2018 13:49
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Memo stedenbouwkundige verkenning Schuttevaer

[redacted]

Hierbij onze (eerste) aanzet/reactie op de concept stedenbouwkundige verkenning Schuttevaer die er nog ligt.

Zoals in mijn vorige mail aangegeven, graag van jou kant een paar datavoorstellen voor vervolgoverleg.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed bv
[redacted]
[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] [mailto[redacted]]
Verzonden: maandag 26 maart 2018 15:05
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Re: voicemail ingesproken

Hoi [redacted]

nog niet afgeluisterd. Morgenmiddag schikt mij beter. Vadaag aaneenschakeling aan afpraken.

Ik heb voor volgende week een interne afspraak ingepland (o.a. met [redacted] om de kaders voor het stedebouwkundig ontwikkelplan te bepalen voor [redacted].

Jullie hebben [redacted] aangegeve de intentieovereenkoms te verlengen.

Als het goed is ontvangen wij nog een reactie van jullie op de stedebouwkundige verkenning [redacted] en omgeving. Die input kan mij helpen bij het intern overleg.

Daarnaast lijkt het mij handig een afspraak in te plannen tussen ons als doorstart voor het stedebouwkundig ontwikkelplan [redacted].

Tot zo ver een schot voor de boeg.

Groet,
[redacted]

Verzonden vanaf mijn ASUS

-------- Origineel bericht --------
Van: [redacted]
Verzonden:Mon, 26 Mar 2018 11:48:25 +0200
Aan:"[redacted]
Onderwerp:voicemail ingesproken

Dag [redacted]

Ik heb afgelopen vrijdag nog je voicemail ingesproken. Had je deze nog afgeluisterd?

Kunnen we vandaag even contact hebben inzake project Schuttevaer?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed bv
[redacted]
[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 21 november 2017 10:09
Aan: [redacted]
CC: [redacted]

Onderwerp: RE: Noordereiland: Wie wordt trekker?

Hoi [redacted]
Volgens mij moet je dit in ieder geval even met [redacted] en [redacted] bespreken, ivm capaciteit.

met vriendelijke groet

[redacted]

Beleidsregisseur Ruimte

Gemeente Zwolle, OWA
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎: [redacted]

[redacted]

[redacted]

die vraagt om een plan van aanpak voor het gebied, na opening garage
nselijk om volgend jaar een herontwikkelingsstudie te doen. In relatie tot
nkwartier. Voor wonen is dit een kanslocatie.
nu bezig met een startnotitie. Daar valt dit gebied buiten. HMO heeft de
en naar de combi belastingkantoren-NE.
Willen jullie dit in jullie tweewekelijkse overleg bespreken?
[redacted] en parkeren hebben iig wat geld geregeld. Ruimte en wonen weet ik

voor de raad maken. Eigenlijk voor de kerstvakantie (niet haalbaar, tenzij
eten we alle informatie over wat daar speelt en gedaan is de afgelopen
en aanstaand herontwikkelingsstudie. Vanuit bodem(sanering) is er ook
[redacted] heeft hier ook behoefte aan. Heb beloofd om in december even in zijn

maken, als hij tijd heeft. Dat stem ik maandag met hem af, als hij terug is.

met vriendelijke groet Zwolle



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 21 november 2017 9:38
Aan: [redacted]
Onderwerp: svz moties: graag weer op volgend teamoverlegagenda en moties vtv naar iedereen mailen

[redacted]
Programmamanager [redacted]

Gemeente Zwolle
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15/Lubeckplein 2
T [redacted]

met vriendelijke groet Zwolle



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 11 december 2019 15:58
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Offerte bp [redacted]

Dag [redacted]
Enige tijd geleden hebben wij een offerte bestemmingsplan verstrekt aan [redacted]. Momenteel is het project in een stroomversnelling terechtgekomen en wil men graag alvast starten met het opstellen van het bp. Kan jij aangeven of daarvoor op korte termijn capaciteit aanwezig is. Ik hoor gaarne.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 20 maart 2019 17:35
Aan: [redacted]

[redacted]

de [redacted].
[redacted]iefnemer, mocht dat niet de bedoeling zijn en deze aan één van jullie gericht moet worden

[redacted]er berekend dat de uren voor het beoordelen van de onderzoeken zitten inbegrepen in de

[redacted]och voor kiezen om het bestemmingsplan zelf aan te leveren zijn dus alleen de [redacted]sing.
[redacted]elijkheden zijn hoor ik het graag.

Zwolle

[redacted]

[redacted]3000 GA Zwolle

☎: [redacted])

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 6 maart 2018 10:38
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: Overleg volgende week

[redacted]

[redacted] en ik hebben voorkeur voor woensdag 14e maart om 09:00 uur. Stuur jij uitnodiging?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]
Vastgoed bv
[redacted]
Zwolle
[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] [m[redacted]
Verzonden: dinsdag 6 maart 2018 09:28
Aan: [redacted]>; [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Overleg volgende week

Hallo [redacted]

Voor vandaag hebben we een afspraak ingepland. Vanwege volle agenda was dat al even puzzelen. Ik heb tot 14.00 overleg op het stadskantoor, waar ik niet eerder weg kan. Om 15.00 stond bij mij een overleg met twee wethouders op het stadhuis. Echter, dat is wat verschoven, waardoor ik er eerder moet zijn. Daarmee komt onze afspraak erg in de verdrukking qua tijd.

Graag doe ik een nieuw voorstel (icm met [redacted]

- Woensdag 14 maart in de ochtend (tot 12 uur)
- Donderdag 15 maart van 9 tot 10.

Wat verder weg:
- 20 maart van 9 tot 10
- 22 maart in de ochtend. (tot 11 uur)

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]


Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 2 mei 2018 11:36
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: Port of Zwolle - Cruiseport of Zwolle?

Hai [redacted]

Ik doe hier graag aan mee!

Ik zie de riviercruisemarkt sterk groeien en ik zie dat andere gemeenten daar goede resultaten mee behalen. Zelf heb ik het al een tijd op mijn lijstje staan om rederijen actief naar Zwolle te halen. Ik zit alleen met een te onduidelijke situatie omdat collega's kijken naar een bouwplan voor de enige kade die we in Zwolle hebben voor de riviercruises om aan te leggen. Ik kan het niet maken om partijen te benaderen en zelf niet helder hebben of ik nu een goede aanlegplek kan bieden of niet.

Ik moet zelf verder met die goede aanlegplek, waarbij er ook snel duidelijkheid moet komen. Hoe dan ook werk ik graag met jullie samen. Samen hebben we meer te bieden en zijn we interessanter.

[redacted]

GA Zwolle

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.



Van: [redacted]]
Verzonden: maandag 30 april 2018 14:23
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Port of Zwolle - Cruiseport of Zwolle?

Hallo [redacted]

Heb je al tijd gehad om mijn mailtje te lezen? Gezien de ambities van Port of Zwolle is het goed om snel ons standpunt te bepalen en eventuele acties uit te zetten denk ik.

Hartelijke groet,

[redacted]
Beleidsadviseur City- en Regiomarketing

Gemeente Kampen | Beleidsontwikkeling & Advisering | Mobiel: [redacted] | www.kampen.nl |
[redacted] | Postbus 5009 - 8260 GA Kampen | Bezoekadres: Burgemeester Berghuisplein 1 - Kampen |
Werk[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 25 april 2018 10:48
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Port of Zwolle - Cruiseport of Zwolle?

Hallo [redacted]

Wij (mensen in de cc en ik) hebben net een inspirerend gesprek gehad met de [redacted] van Port of Zwolle [redacted] van den Ende. Hij sponsort de Global Travel Trade Show die op 8 oktober in Zwolle plaatsvindt. Deze wordt georganiseerd door het NBTC. Hij wil graag dat Port of Zwolle zichzelf hier profileert als aanlegplaats voor riviercruises. Daadwerkelijke aanmeerplaats zou dan Kampen moeten worden omdat dit de enige stad is met voorzieningen op dit gebied (wij ontvangen jaarlijks al 100 riviercruiseschepen).

Op de Travel Trade show komen reisagenten vanuit de hele wereld. We kunnen hier speeddaten met de agenten die we zelf vooraf kunnen kiezen. Verder zijn er mogelijkheden in een kraam e.d. Hij wil de steden Zwolle, Kampen en Meppel (deelnemende steden Port of Zwolle) en het ommeland van deze steden laten zien als mooie plek voor de toeristen om excursies te doen. Port of Zwolle stelt ons (de drie steden) gratis in de gelegenheid om ons daar te profileren. Dat zou kunnen door bijvoorbeeld een gezamenlijke promotiefilm te maken en offline middelen ter beschikking te stellen.

Zijn marketingmanager [redacted] zal kontakt opnemen met de mensen binnen de drie gemeenten die met toerisme te maken hebben. Ze zal jou ook benaderen. Het liefst wil ik voor die tijd even met jou praten, omdat ik met je wil overleggen wat je ervan vindt en hoe je dit ziet in relatie tot de [redacted] Op zijn verzoek nog even niet met Marketing Oost erbij omdat daar weer andere belangen spelen. Hij stelt voor eerst als gemeenten onze eigen visie op het idee te formuleren en daar ben ik het wel mee eens.

Hoe kijk jij hier tegenaan? Kunnen we een afspraak maken?

Hartelijke groet,

[redacted]
Beleidsadviseur City- en Regiomarketing

Gemeente Kampen | Beleidsontwikkeling & Advisering | Mobiel: [redacted] | www.kampen.nl |
[redacted] | Postbus 5009 - 8260 GA Kampen | Bezoekadres: Burgemeester Berghuisplein 1 - Kampen |
Werk[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] >
Verzonden: woensdag 2 mei 2018 11:47
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: Port of Zwolle - Cruiseport of Zwolle?

Hoi [redacted]
Top. In Kampen hebben we de aanlegplekken al wel, maar ik zie ook meerwaarde in de regionale positionering van Port of Zwolle. Het zou mooi zijn als de Cruiseport of Zwolle, net als de Port of Zwolle in alledrie de steden (Meppel, Zwolle, Kampen) aanlegplekken zou hebben. Hebben wij dat als Kampen alleen, dan krijgen we hier misschien de discussie dat we deze USP niet moeten 'weggeven' maar ons als Cruiseport Kampen moeten profileren.
Het is denk ik voor de snelheid beter om de naamdiscussie nu niet te voeren en onze energie te zetten op de wijze waarop we voor de Global Travel Trade Show een mooie brochure en presentatie ([redacted] sprak over een filmpje) kunnen samenstellen waarbij de drie gemeenten hun aanbod combineren. Hoe zullen we dat verder aanpakken?
Hartelijke groet,

[redacted]
Beleidsadviseur City- en Regiomarketing
Gemeente Kampen | Beleidsontwikkeling & Advisering | Mobiel: [redacted] | www.kampen.nl |
[redacted] | Postbus 5009 - 8260 GA Kampen | Bezoekadres: Burgemeester Berghuisplein 1 - Kampen |
Werkdagen: [redacted]

Van: [redacted] [redacted]
Verzonden: woensdag 2 mei 2018 11:36
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Port of Zwolle - Cruiseport of Zwolle?
Hai [redacted]
Ik doe hier graag aan mee!
Ik zie de riviercruisemarkt sterk groeien en ik zie dat andere gemeenten daar goede resultaten mee behalen. Zelf heb ik het al een tijd op mijn lijstje staan om rederijen actief naar Zwolle te halen. Ik zit alleen met een te onduidelijke situatie omdat collega's kijken naar een bouwplan voor de enige kade die we in Zwolle hebben voor de riviercruises om aan te leggen. Ik kan het niet maken om partijen te benaderen en zelf niet helder hebben of ik nu een goede aanlegplek kan bieden of niet.
Ik moet zelf verder met die goede aanlegplek, waarbij er ook snel duidelijkheid moet komen. Hoe dan ook werk ik graag met jullie samen. Samen hebben we meer te bieden en zijn we interessanter.

met vriendelijke groet

[redacted]
beleidsadviseur

Gemeente Zwolle, OWA
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15
☎: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Download nu de gratis app 'ZO' (Zwolle Onderneemt)

Van: [redacted]]
Verzonden: maandag 30 april 2018 14:23
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Port of Zwolle - Cruiseport of Zwolle?

Hallo [redacted]

Heb je al tijd gehad om mijn mailtje te lezen? Gezien de ambities van Port of Zwolle is het goed om snel ons standpunt te bepalen en eventuele acties uit te zetten denk ik.

Hartelijke groet,

[redacted]
Beleidsadviseur City- en Regiomarketing
Gemeente Kampen | Beleidsontwikkeling & Advisering | Mobiel: [redacted] | www.kampen.nl |
[redacted] | Postbus 5009 - 8260 GA Kampen | Bezoekadres: Burgemeester Berghuisplein 1 - Kampen |
Werkdagen: [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 25 april 2018 10:48
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Port of Zwolle - Cruiseport of Zwolle?

Hallo [redacted]

Wij (mensen in de cc en ik) hebben net een inspirerend gesprek gehad met de [redacted] van Port of Zwolle [redacted] van den Ende. Hij sponsort de Global Travel Trade Show die op 8 oktober in Zwolle plaatsvindt. Deze wordt georganiseerd door het NBTC. Hij wil graag dat Port of Zwolle zichzelf hier profileert als aanlegplaats voor riviercruises. Daadwerkelijke aanmeerplaats zou dan Kampen moeten worden omdat dit de enige stad is met voorzieningen op dit gebied (wij ontvangen jaarlijks al 100 riviercruiseschepen).

Op de Travel Trade show komen reisagenten vanuit de hele wereld. We kunnen hier speeddaten met de agenten die we zelf vooraf kunnen kiezen. Verder zijn er mogelijkheden in een kraam e.d. Hij wil de steden Zwolle, Kampen en Meppel (deelnemende steden Port of Zwolle) en het ommeland van deze steden laten zien als mooie plek voor de toeristen om excursies te doen. Port of Zwolle stelt ons (de drie steden) gratis in de gelegenheid om ons daar te profileren. Dat zou kunnen door bijvoorbeeld een gezamenlijke promotiefilm te maken en offline middelen ter beschikking te stellen.

Zijn marketingmanager [redacted] zal kontakt opnemen met de mensen binnen de drie gemeenten die met toerisme te maken hebben. Ze zal jou ook benaderen. Het liefst wil ik voor die tijd even met jou praten, omdat ik met je wil overleggen wat je ervan vindt en hoe je dit ziet in relatie tot de [redacted] Op zijn verzoek nog even niet met Marketing Oost erbij omdat daar weer andere belangen spelen. Hij stelt voor eerst als gemeenten onze eigen visie op het idee te formuleren en daar ben ik het wel mee eens.

Hoe kijk jij hier tegenaan? Kunnen we een afspraak maken?

Hartelijke groet,

[redacted]
Beleidsadviseur City- en Regiomarketing
Gemeente Kampen | Beleidsontwikkeling & Advisering | Mobiel: [redacted] | www.kampen.nl |
[redacted] | Postbus 5009 - 8260 GA Kampen | Bezoekadres: Burgemeester Berghuisplein 1 - Kampen |
Wer[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 30 april 2020 22:26
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Goedemorgen ???????? 😊
Hoi [redacted]
Ja, zijn we mee bezig. Wij zijn momenteel bezig om eea uit te zetten. We hebben erna gekeken en onze complimenten, ziet er goed uit. Ik hoop jullie volgende week een planning te kunnen geven.
Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 30 april 2020 21:22
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]
Goedemorgen [redacted]
De SOP S[redacted]s 14 april naar jullie toegezonden. Ik ga ervan uit dat jullie deze allemaal in goede orde hebben ontvangen.
Hebben jullie hier reeds naar kunnen kijken (parkeren, groen etc.) En heb je inmiddels wat meer zicht op wanneer wij een inhoudelijke reactie van jullie mogen verwachten zodat we de SOP kunnen afronden?
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] <[redacted]l>
Verzonden: woensdag 8 april 2020 13:06
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] zwolle.nl>; [redacted]; [redacted] >; [redacted] >
Onderwerp: RE: [redacted]
Dag [redacted]
Als wij het SOP ontvangen hebben zullen wij het verder in de organisatie brengen. Dat is bij het vorige concept al grotendeels gebeurd waardoor wij nu vooral naar de onderdelen Wonen, Parkeren en Groen zullen kijken. Deze onderdelen moeten gewoon goed in de plannen zijn opgelost. Wat dat aangaat ben ik zeer benieuwd hoe jullie het

vraagstuk van parkeren hebben opgelost, temeer omdat ik daarover niets meer heb gehoord. Ten aanzien van Groen zal er ook nog een gesprek met Zwolle Groenstad moeten plaatsvinden vanwege het kappen van bomen in de hoofdgroenstructuur. Wellicht hier even mee wachten nadat je een terugkoppeling van de gemeente hebt ontvangen.
Bij goedkeuring SOP (eventueel na de nodige aanpassingen) zal deze via het college voorgelegd worden aan de raad. Over planning daarover durf ik nu niets meer te zeggen. Feit is dat het momenteel heel moeilijk is om nog voor de zomer beslisdocumenten aan de raad voor te leggen. Ingeval het SOP is goedgekeurd gaan we over naar een anterieure overeenkomst en kan het bestemmingsplan in procedure worden gebracht.
Om nu het bestemmingsplan te bespreken lijkt me wat vroeg. Wellicht komen er vanuit de SOP-beoordeling nog wat aanvullingen. Ik denk dat [redacted] zelf heel goed weet hoe hij dit moet aanvliegen. Veel belangrijker is dat jullie zorg dragen dat hij de juiste gegevens/onderzoeken verstrekt krijgt.
Mocht je nog vragen hebben dan hoor ik het wel.

met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎: [redacted]
@: [redacted]

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: woensdag 8 april 2020 8:57
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Goedemorgen [redacted]
Er wordt momenteel laatste hand gelegd aan de SOP. Deze ontvang je donderdag of uiterlijk komende vrijdag.
Hoe gaat het dan verder in de routing intern bij jullie? Qua tijd/planning en procedure? Moest dit stuk langs College en/of Raad? Wanneer zijn dan deze momenten om deze geaccordeerd te hebben.
Tevens hebben wij het concept bestemmingsplan gereed liggen (opgesteld door [redacted] Zullen we dit concept ook een keer met elkaar bespreken? Bij wie moeten we zijn?
We horen graag even.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: vrijdag 3 april 2020 15:21

Aan: [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]> [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: [redacted]
Geachte [redacted] Van [redacted] beste [redacted]
[redacted] Vastgoed gaat akkoord met de inhoud van de brief van de gemeente van 6 februari jl met titel 'Vervolg intentieovereenkomst'.
Enkele data zullen niet helemaal meer opportuun zijn.
Zoals eerder aan [redacted] aangegeven is het voor ons interessant om een inschatting te hebben van de kosten die in de Anterieure overeenkomst nog worden doorbelast. Het DO van het plan is immers al gereed en als alles een beetje meezit willen we in september/oktober in verkoop. Dat vraagt om een financiéle afweging, waarvan die kosten ook onderdeel uitmaken.
Zodra wij een definitieve versie van overeenkomst ontvangen zullen wij deze ondertekend retour zenden.
Als ik goed geïnformeerd ben gaat vandaag de SOP ook jullie kant uit.
Alvast een goed weekeinde en blijf gezond.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted] **Vastgoed bv**

Ons nieuwe bezoek- en postadres is: [redacted], [redacted] Zwolle
Ons factuuradres blijft: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
M [redacted]
[redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 7 februari 2020 09:48
Aan: [redacted] <[redacted]>; [redacted] <[redacted]>
[redacted]
CC: [redacted] >
Onderwerp: RE: [redacted]
Goedemorgen [redacted] en [redacted]
Bijgaand ontvangen jullie zoals beloofd, de concept-brief voor de verlenging en de kostenopgave.
Indien voor jullie akkoord dan zal ik deze ook per post versturen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
strategisch adviseur vastgoed

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
T : [redacted]
@: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 6 februari 2020 13:22
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp [redacted]
Dag [redacted] en [redacted]
Bijgaand treffen jullie het verslag en de daarbij behorende actiepunten aan van ons overleg van gistermorgen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

[redacted] dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.
Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 30 april 2020 21:23
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Goedemorgen [redacted]

De SOP S[redacted]s 14 april naar jullie toegezonden. Ik ga ervan uit dat jullie deze allemaal in goede orde hebben ontvangen.

Hebben jullie hier reeds naar kunnen kijken (parkeren, groen etc.) En heb je inmiddels wat meer zicht op wanneer wij een inhoudelijke reactie van jullie mogen verwachten zodat we de SOP kunnen afronden?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] >
Verzonden: woensdag 8 april 2020 13:06
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] zwolle.nl>; [redacted] <[redacted] l>; [redacted]; [redacted]
<[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Dag [redacted]

Als wij het SOP ontvangen hebben zullen wij het verder in de organisatie brengen. Dat is bij het vorige concept al grotendeels gebeurd waardoor wij nu vooral naar de onderdelen Wonen, Parkeren en Groen zullen kijken. Deze onderdelen moeten gewoon goed in de plannen zijn opgelost. Wat dat aangaat ben ik zeer benieuwd hoe jullie het vraagstuk van parkeren hebben opgelost, temeer omdat ik daarover niets meer heb gehoord. Ten aanzien van Groen zal er ook nog een gesprek met Zwolle Groenstad moeten plaatsvinden vanwege het kappen van bomen in de hoofdgroenstructuur. Wellicht hier even mee wachten nadat je een terugkoppeling van de gemeente hebt ontvangen.
Bij goedkeuring SOP (eventueel na de nodige aanpassingen) zal deze via het college voorgelegd worden aan de raad. Over planning daarover durf ik nu niets meer te zeggen. Feit is dat het momenteel heel moeilijk is om nog voor de zomer

beslisdocumenten aan de raad voor te leggen. Ingeval het SOP is goedgekeurd gaan we over naar een anterieure overeenkomst en kan het bestemmingsplan in procedure worden gebracht.
Om nu het bestemmingsplan te bespreken lijkt me wat vroeg. Wellicht komen er vanuit de SOP-beoordeling nog wat aanvullingen. Ik denk dat [redacted] zelf heel goed weet hoe hij dit moet aanvliegen. Veel belangrijker is dat jullie zorg dragen dat hij de juiste gegevens/onderzoeken verstrekt krijgt.

Mocht je nog vragen hebben dan hoor ik het wel.

met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: woensdag 8 april 2020 8:57
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Goedemorgen [redacted]

Er wordt momenteel laatste hand gelegd aan de SOP. Deze ontvang je donderdag of uiterlijk komende vrijdag.

Hoe gaat het dan verder in de routing intern bij jullie? Qua tijd/planning en procedure? Moest dit stuk langs College en/of Raad? Wanneer zijn dan deze momenten om deze geaccordeerd te hebben.

Tevens hebben wij het concept bestemmingsplan gereed liggen (opgesteld door [redacted] Zullen we dit concept ook een keer met elkaar bespreken? Bij wie moeten we zijn?

We horen graag even.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted], [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] >
Verzonden: vrijdag 3 april 2020 15:21
Aan: [redacted] <
CC: [redacted] <
Onderwerp: RE: [redacted]

Geachte m[redacted] beste [redacted]

[redacted] Vastgoed gaat akkoord met de inhoud van de brief van de gemeente van 6 februari jl met titel 'Vervolg intentieovereenkomst'.

Enkele data zullen niet helemaal meer opportuun zijn.

Zoals eerder aan [redacted] aangegeven is het voor ons interessant om een inschatting te hebben van de kosten die in de Anterieure overeenkomst nog worden doorbelast. Het DO van het plan is immers al gereed en als alles een beetje meezit willen we in september/oktober in verkoop. Dat vraagt om een financiéle afweging, waarvan die kosten ook onderdeel uitmaken.

Zodra wij een definitieve versie van overeenkomst ontvangen zullen wij deze ondertekend retour zenden.

Als ik goed geïnformeerd ben gaat vandaag de SOP ook jullie kant uit.

Alvast een goed weekeinde en blijf gezond.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed bv

Ons nieuwe bezoek- en postadres is: [redacted], [redacted] Zwolle
Ons factuuradres blijft: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
M [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 7 februari 2020 09:48
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Goedemorgen [redacted] en [redacted]

Bijgaand ontvangen jullie zoals beloofd, de concept-brief voor de verlenging en de kostenopgave.
Indien voor jullie akkoord dan zal ik deze ook per post versturen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
strategisch adviseur vastgoed

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 6 februari 2020 13:22
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp [redacted]

Dag [redacted] en [redacted]

Bijgaand treffen jullie het verslag en de daarbij behorende actiepunten aan van ons overleg van gistermorgen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.
Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 19 juli 2017 11:24
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: [redacted]

Hoi [redacted]

Na jouw aanpassingen conform besloten dus je kunt verder.

[redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPad

Op 19 jul. 2017 om 11:22 heeft [redacted] <[redacted]l> het volgende geschreven:

> Hallo [redacted]
> Ik was even benieuwd naar de behandeling van de beslisnota over de schuttevaerkade. Afhankelijk van de behandeling moet ik nog e.e.a. Regelen voor het laten ondertekenen van intentieovereenkomst. Ook ivm met vakantie vanaf morgen.
> Groet,
> [redacted]
> Verzonden vanaf mijn Windows 10-telefoon

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted] ei 2017 22:56
Aan: [redacted]
CC: [redacted] bestuurssecretariaat [redacted]
Onderwerp: Re: schuttevaerkade

Hi [redacted]

Je bent bezig met het inplannen van een afspraak met [redacted] op:
- Donderdag 15 juni om 15.00 uur
- Donderdag 22 juni hele dag
- Maandag 26 juni 13.00 uur

Laten we afspraak van Sl[redacted] et [redacted] daarna plannen.
[redacted] kwam mij tegen op het terras voor de Gelagkamer. Hem verteld waarom we de afspraak temporiseren.

Gr. [redacted]

Verzonden met Windows Mail

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 30 mei 2017 16:57
Aan: [redacted]
CC: [redacted]

Hoi [redacted]
Even planning [redacted].
- Zsm afspraak inplannen schuttevaerkade met [redacted]
- Afronden startnotitie deze week en volgende week
- PFO concept-startnotitie: 12 juni (dus voor ons volgende week aanleveren)
- Na 12 juni een gesprek tussen [redacted] en de wethouder.

Akkoord? Dan kan het secretariaat van wethouder [redacted] de afspraak met [redacted] verzetten.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 1 mei 2020 08:01
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Hallo [redacted] en [redacted]

Zouden jullie ook nog willen reageren op mijn mail van 8 april? In die mail heb ik een aangepaste concept brief met de verlenging gestuurd. Als jullie akkoord zijn met de brief, dan kan ik hem definitief versturen. Het lijkt mij goed om die op korte termijn te ondertekenen. Nu het SOP gereed is kunnen we dan ook toewerken naar een concept anterieure overeenkomst.

Alvast bedankt

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
strategisch adviseur vastgoed

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 30 april 2020 22:26
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Goedemorgen ???????? 😊

Hoi [redacted]

Ja, zijn we mee bezig. Wij zijn momenteel bezig om eea uit te zetten. We hebben erna gekeken en onze complimenten, ziet er goed uit. Ik hoop jullie volgende week een planning te kunnen geven.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 30 april 2020 21:22
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Goedemorgen [redacted]

De SOP S[redacted]s 14 april naar jullie toegezonden. Ik ga ervan uit dat jullie deze allemaal in goede orde hebben ontvangen.

Hebben jullie hier reeds naar kunnen kijken (parkeren, groen etc.) En heb je inmiddels wat meer zicht op wanneer wij een inhoudelijke reactie van jullie mogen verwachten zodat we de SOP kunnen afronden?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: woensdag 8 april 2020 13:06
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] zwolle.nl>; [redacted] <[redacted]; [redacted]; [redacted]>; [redacted]>
Onderwerp: RE: [redacted]

[redacted]

Als wij het SOP ontvangen hebben zullen wij het verder in de organisatie brengen. Dat is bij het vorige concept al grotendeels gebeurd waardoor wij nu vooral naar de onderdelen Wonen, Parkeren en Groen zullen kijken. Deze onderdelen moeten gewoon goed in de plannen zijn opgelost. Wat dat aangaat ben ik zeer benieuwd hoe jullie het vraagstuk van parkeren hebben opgelost, temeer omdat ik daarover niets meer heb gehoord. Ten aanzien van Groen zal er ook nog een gesprek met Zwolle Groenstad moeten plaatsvinden vanwege het kappen van bomen in de hoofdgroenstructuur. Wellicht hier even mee wachten nadat je een terugkoppeling van de gemeente hebt ontvangen.
Bij goedkeuring SOP (eventueel na de nodige aanpassingen) zal deze via het college voorgelegd worden aan de raad. Over planning daarover durf ik nu niets meer te zeggen. Feit is dat het momenteel heel moeilijk is om nog voor de zomer beslisdocumenten aan de raad voor te leggen. Ingeval het SOP is goedgekeurd gaan we over naar een anterieure overeenkomst en kan het bestemmingsplan in procedure worden gebracht.
Om nu het bestemmingsplan te bespreken lijkt me wat vroeg. Wellicht komen er vanuit de SOP-beoordeling nog wat aanvullingen. Ik denk dat [redacted] zelf heel goed weet hoe hij dit moet aanvliegen. Veel belangrijker is dat jullie zorg dragen dat hij de juiste gegevens/onderzoeken verstrekt krijgt.

Mocht je nog vragen hebben dan hoor ik het wel.

met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ [redacted]

Van: [redacted] [mailto: [redacted]
Verzonden: woensdag 8 april 2020 8:57
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Goedemorgen [redacted]

Er wordt momenteel laatste hand gelegd aan de SOP. Deze ontvang je donderdag of uiterlijk komende vrijdag.

Hoe gaat het dan verder in de routing intern bij jullie? Qua tijd/planning en procedure? Moest dit stuk langs College en/of Raad? Wanneer zijn dan deze momenten om deze geaccordeerd te hebben.

Tevens hebben wij het concept bestemmingsplan gereed liggen (opgesteld door [redacted] Zullen we dit concept ook een keer met elkaar bespreken? Bij wie moeten we zijn?

We horen graag even.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]

E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] >
Verzonden: vrijdag 3 april 2020 15:21
Aan: [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: [redacted]

Geachte m[redacted] beste [redacted]

[redacted] Vastgoed gaat akkoord met de inhoud van de brief van de gemeente van 6 februari jl met titel 'Vervolg intentieovereenkomst'.

Enkele data zullen niet helemaal meer opportuun zijn.

Zoals eerder aan [redacted] aangegeven is het voor ons interessant om een inschatting te hebben van de kosten die in de Anterieure overeenkomst nog worden doorbelast. Het DO van het plan is immers al gereed en als alles een beetje meezit willen we in september/oktober in verkoop. Dat vraagt om een financiéle afweging, waarvan die kosten ook onderdeel uitmaken.

Zodra wij een definitieve versie van overeenkomst ontvangen zullen wij deze ondertekend retour zenden.

Als ik goed geïnformeerd ben gaat vandaag de SOP ook jullie kant uit.

Alvast een goed weekeinde en blijf gezond.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons nieuwe bezoek- en postadres is: [redacted], [redacted] Zwolle
Ons factuuradres blijft: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
M[redacted]
[redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] >
Verzonden: vrijdag 7 februari 2020 09:48
Aan: [redacted] >; [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] >
Onderwerp: RE: [redacted]

[redacted]

s beloofd, de concept-brief voor de verlenging en de kostenopgave.
zal ik deze ook per post versturen.

Zwolle

)00 GA Zwolle

il als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 6 februari 2020 13:22
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp [redacted]

Dag [redacted] en [redacted]

Bijgaand treffen jullie het verslag en de daarbij behorende actiepunten aan van ons overleg van gistermorgen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst

daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.
Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 21 januari 2020 14:53
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: SOP [redacted]

[redacted]

Dat klopt inderdaad en heeft te maken dat er een aantal aandachtspunten nader door ons uitééngezet cq nader onderzocht moeten worden. Los van de opmerkingen die [redacted] al had verstuurt betreft het hier de volgende punten:

- Bouwhoogte in relatie tot de thans geldende hoogbouwvisie
- Woningdifferentiatie: Het huidige plan gaat uit van voornamelijk appartementen in het middensegment. Het segment sociale woningbouw (huur en/of koop) ontbreekt. Gezien de huidige politieke discussie kan dit een probleem worden. Wij komen hier nog op terug.
- Parkeernorm: De gehanteerde parkeernorm voldoet niet aan de CROW. Om deze norm te accepteren dient er een goede onderbouwing te komen, deze ontbreekt nu. Momenteel wordt er mee gekeken naar oplossingsrichtingen.
- Groen: Wij hebben nog geen uitsluitsel mbt het kappen van bomen in de hoofdgroenstructuur. Ook zien wij hieromtrent nu nog geen duidelijke onderbouwing in de SOP.
- Afval: Dit onderdeel ontbreekt in de SOP
- "Openbaar gebied" binnenterrein: Wij zoeken naar garanties, ook naar de toekomstige bewoners, om dit gebied openbaar toegankelijk te houden.

Op het moment dat er meer duidelijkheid is mbt bovenstaande punten zal ik een afspraak inplannen. In de tussentijd kunnen jullie al wel vast de reeds bekende vraagstellingen oppakken.

Ten aanzien van archeologie heb ik vanmorgen het onderstaande antwoord ontvangen;
Op de plek van de watergang, indien nog aanwezig en niet verstoord, zal een proefsleuf aangelegd moeten worden. Dit kan met zekerheid bepaald worden na de sloop van het gebouw. De inschatting van het graven van de proefsleuf zal maximaal 5 dagen bedragen.

Vertrouwende je hiermede voor nu voldoende te hebben geïnformeerd.

met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: dinsdag 21 januari 2020 14:20
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: SOP [redacted]

[redacted]

Ik heb nog geen reactie van jou ontvangen op onderstaande e-mail.
We zouden graag de SOP willen afronden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 10 januari 2020 09:38
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: SOP [redacted]

Dag [redacted]

Uit onderstaande mail van [redacted] begrijp ik dat ik van jou nog een totaal-reactie mag ontvangen op de SOP.

Wanneer mag ik dit ontvangen? Dan kunnen wij namelijk het in 1 keer verwerken met onderstaande punten.

Ik hoor graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: woensdag 18 december 2019 13:42
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] [redacted]>
Onderwerp: RE: SOP [redacted]

Hoi [redacted]

Hieronder mijn opmerkingen. Het kan zijn dat er vanuit meerdere beleidsdiciplines nog opmerkingen komen. [redacted] verzameld die en stuurt ze op.

- Alg: Het ontbreekt aan een kaart waar het plan stedebouwkundig op staat met onderdelen zoals: welke functie op welke plek, met bouwhoogtes, rooilijn, groene ruimte, ingang parkeergarage, parkeren, etc.
- P3: In de inleiding er over gesproken dat de herontwikkeling een katalysator kan zijn voor het omliggende gebied en dat de insteek is het gebied fasegewijs te ontwikkelen. Dit niet in het SOP [redacted] opnemen. Er is nog niks besloten over de ontwikkeling van het verdere gebied.
- P3: er staat dat de bestemming gewijzigd moet worden naar wonen. Hoofdzakelijk is dat zo. Het is de bedoeling ook beperkt planologische ruimte te bieden aan commerciële functies.
- O.a. p7, 9 en 16: Geef qua m2 aan hoeveel groen er waar circa verdwijnt en hoeveel circa m2 groen op een bepaalde plek weer terug komen, zowel in private als publieke ruimte. Doel is ook een kwaliteitsslag te maken in aanwezig groen. Een optie is om als onderdeel van het bestemmingsplan een landschapsplan te maken. Die als voorwaardelijke verplichting in bestemmingsplan opnemen. In het SOP kan een aankondiging gedaan worden om een landschapsplan te maken. Daarin kan ook komen te staan op welke wijze natuurinclusief bouwen vorm krijgt. Dan hoeft dat nu niet exact uit gewerkt te worden.
- P9 Er wordt gesproken over zoveel mogelijk openbaar toegankelijk te maken van de openbare ruimte. Zou mooi zijn als dat een slag concreter gemaakt kan worden. Voor ons van belang dat er een goede en aantrekkelijke verbinding is tussen achterliggende woonwijk en de stadssingel. Kunnen we daar iets over regelen in anterieure overeenkomst?
- P10: Er staat 'rentiedak'. Dat moet retentiedak zijn vermoed ik.
- P11: er staat dat de omgevingsvisie 'slechts' een document op hoofdlijnen is. Mijn voorstel is om 'slechts' weg te halen.
- P15: Er wordt gesproken over Zwolle-Kampen netwerkstad. Ik zou dat schrappen. Weet niet hoe actueel dat nog is.
- P19: Er staat 'wektijden'. Moet dat niet 'werktijden zijn?
- P22: Met het waterschap zal in overleg worden getreden over voorgestelde waterhuishoudkundige maatregelen. In het ontwerp worden deze maatregelen verwerkt zo nodig zullen ze ook in het bestemmingsplan worden opgenomen. Ik begreep dat dit gesprek al is geweest. Welke maatregelen kunnen in het SOP worden opgenomen?
- In het SOP zou ook nog aangegeven wanneer en hoe participatie met de omgeving is geweest. Wat daar uit kwam en wat er mee is gedaan. Zou ook in een aparte bijlage kunnen. Zie ook de nieuwsbrief. Suggestie is om omwonenden te betrekken bij de concrete inrichtingswensen. Of bij aanvang van dat proces om input te vragen.
- Al gedane onderzoeken kunnen als bijlage worden opgenomen bij het SOP. Bijvoorbeeld flora en fauna.

Mocht je hier nog vragen/opmerkingen op hebben, dan hoor ik het graag!

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] [mailto: [redacted]
Verzonden: woensdag 18 december 2019 13:14
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: SOP [redacted]

[redacted]

Kun jij jullie opmerkingen op de SOP naar mij toezenden zoals afgesproken, zodat wij dit kunnen verwerken?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
www.slokkervastgoed.com

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.
Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: zaterdag 25 januari 2020 19:23
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: SOP [redacted]

[redacted]

We schrikken wel van onderstaande e-mail.
We zien hier aantal onderwerpen voorbij komen, waarvan wij in de veronderstelling waren dat deze allang waren afgetikt, ook gezien de fase (vergevorderd) waarin dit project zich bevind. Denk aan de onderwerpen 'bouwhoogte', 'woningdifferentiatie' en 'parkeren'. Wat betreft 'groen' zouden we van jullie input krijgen om dit te verwerken in de SOP. Hierover zou een afspraak worden ingepland met de mensen van 'groen'.

Wij hebben de SOP op 28 oktober '19 bij jullie ingediend. Inmiddels dus bijna 3 maanden geleden en tot op heden nog geen (integrale) reactie hierop ontvangen, zodat we de SOP definitief kunnen maken t.b.v. een hamerstuk binnen de gemeente. We vinden het allemaal wel erg lang duren.
In november de buurt geïnformeerd en een uitstekend welstandoverleg gehad. Zoals je weet hebben wij [redacted] opdracht gegeven voor de bestemmingsplanwijziging. Dit ook om de voorgang erin te houden. Hij is hier momenteel druk mee bezig. In februari hebben wij een concept gereed die we met jullie willen bespreken.

Wij willen graag tot afronding van zaken komen (als eerst de SOP), zodat we spoedig kunnen starten met de verkoop en daarna de realisatie. Er ligt immers een planning die met jullie is gedeeld en waarvan je op de hoogte bent.
Kun jij verder aangeven wanneer we een voorstel voor de anterieure overeenkomst kunnen ontvangen?

Kortom, we beginnen ons wat zorgen te maken en gezien onderstaande e-mail en de planning die steeds verder bij ons wegloopt, zouden wij graag op korte termijn een afspraak hierover willen inplannen.

Wat is daarvoor een geschikt moment voor jou? We horen graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
[redacted] www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: dinsdag 21 januari 2020 14:53

Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted]>; [redacted] <[redacted]>; [redacted]
<[redacted]>
Onderwerp: RE: SOP [redacted]

Dag [redacted]

Dat klopt inderdaad en heeft te maken dat er een aantal aandachtspunten nader door ons uitéengezet cq nader onderzocht moeten worden. Los van de opmerkingen die [redacted] al had verstuurt betreft het hier de volgende punten:

- Bouwhoogte in relatie tot de thans geldende hoogbouwvisie
- Woningdifferentiatie: Het huidige plan gaat uit van voornamelijk appartementen in het middensegment. Het segment sociale woningbouw (huur en/of koop) ontbreekt. Gezien de huidige politieke discussie kan dit een probleem worden. Wij komen hier nog op terug.
- Parkeernorm: De gehanteerde parkeernorm voldoet niet aan de CROW. Om deze norm te accepteren dient er een goede onderbouwing te komen, deze ontbreekt nu. Momenteel wordt er mee gekeken naar oplossingsrichtingen.
- Groen: Wij hebben nog geen uitsluitsel mbt het kappen van bomen in de hoofdgroenstructuur. Ook zien wij hieromtrent nu nog geen duidelijke onderbouwing in de SOP.
- Afval: Dit onderdeel ontbreekt in de SOP
- "Openbaar gebied" binnenterrein: Wij zoeken naar garanties, ook naar de toekomstige bewoners, om dit gebied openbaar toegankelijk te houden.

Op het moment dat er meer duidelijkheid is mbt bovenstaande punten zal ik een afspraak inplannen. In de tussentijd kunnen jullie al wel vast de reeds bekende vraagstellingen oppakken.

Ten aanzien van archeologie heb ik vanmorgen het onderstaande antwoord ontvangen;
Op de plek van de watergang, indien nog aanwezig en niet verstoord, zal een proefsleuf aangelegd moeten worden. Dit kan met zekerheid bepaald worden na de sloop van het gebouw. De inschatting van het graven van de proefsleuf zal maximaal 5 dagen bedragen.

Vertrouwende je hiermede voor nu voldoende te hebben geïnformeerd.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: dinsdag 21 januari 2020 14:20
Aan: [redacted]

CC: [redacted]
Onderwerp: FW: SOP [redacted]

Ik heb nog geen reactie van jou ontvangen op onderstaande e-mail.
We zouden graag de SOP willen afronden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 10 januari 2020 09:38
Aan: [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted]>
Onderwerp: FW: SOP [redacted]

Uit onderstaande mail van [redacted] begrijp ik dat ik van jou nog een totaal-reactie mag ontvangen op de SOP.

Wanneer mag ik dit ontvangen? Dan kunnen wij namelijk het in 1 keer verwerken met onderstaande punten.

Ik hoor graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 18 december 2019 13:42
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] [redacted]>
Onderwerp: RE: SOP [redacted]

Hoi [redacted]

Hieronder mijn opmerkingen. Het kan zijn dat er vanuit meerdere beleidsdiciplines nog opmerkingen komen. [redacted] verzameld die en stuurt ze op.

- Alg: Het ontbreekt aan een kaart waar het plan stedebouwkundig op staat met onderdelen zoals: welke functie op welke plek, met bouwhoogtes, rooilijn, groene ruimte, ingang parkeergarage, parkeren, etc.
- P3: In de inleiding er over gesproken dat de herontwikkeling een katalysator kan zijn voor het omliggende gebied en dat de insteek is het gebied fasegewijs te ontwikkelen. Dit niet in het SOP [redacted] opnemen. Er is nog niks besloten over de ontwikkeling van het verdere gebied.
- P3: er staat dat de bestemming gewijzigd moet worden naar wonen. Hoofdzakelijk is dat zo. Het is de bedoeling ook beperkt planologische ruimte te bieden aan commerciële functies.
- O.a. p7, 9 en 16: Geef qua m2 aan hoeveel groen er waar circa verdwijnt en hoeveel circa m2 groen op een bepaalde plek weer terug komen, zowel in private als publieke ruimte. Doel is ook een kwaliteitsslag te maken in aanwezig groen. Een optie is om als onderdeel van het bestemmingsplan een landschapsplan te maken. Die als voorwaardelijke verplichting in bestemmingsplan opnemen. In het SOP kan een aankondiging gedaan worden om een landschapsplan te maken. Daarin kan ook komen te staan op welke wijze natuurinclusief bouwen vorm krijgt. Dan hoeft dat nu niet exact uit gewerkt te worden.
- P9 Er wordt gesproken over zoveel mogelijk openbaar toegankelijk te maken van de openbare ruimte. Zou mooi zijn als dat een slag concreter gemaakt kan worden. Voor ons van belang dat er een goede en aantrekkelijke verbinding is tussen achterliggende woonwijk en de stadssingel. Kunnen we daar iets over regelen in anterieure overeenkomst?
- P10: Er staat 'rentiedak'. Dat moet retentiedak zijn vermoed ik.
- P11: er staat dat de omgevingsvisie 'slechts' een document op hoofdlijnen is. Mijn voorstel is om 'slechts' weg te halen.
- P15: Er wordt gesproken over Zwolle-Kampen netwerkstad. Ik zou dat schrappen. Weet niet hoe actueel dat nog is.
- P19: Er staat 'wektijden'. Moet dat niet 'werktijden zijn?
- P22: Met het waterschap zal in overleg worden getreden over voorgestelde waterhuishoudkundige maatregelen. In het ontwerp worden deze maatregelen verwerkt zo nodig zullen ze ook in het bestemmingsplan worden opgenomen. Ik begreep dat dit gesprek al is geweest. Welke maatregelen kunnen in het SOP worden opgenomen?
- In het SOP zou ook nog aangegeven wanneer en hoe participatie met de omgeving is geweest. Wat daar uit kwam en wat er mee is gedaan. Zou ook in een aparte bijlage kunnen. Zie ook de nieuwsbrief. Suggestie is om omwonenden te betrekken bij de concrete inrichtingswensen. Of bij aanvang van dat proces om input te vragen.
- Al gedane onderzoeken kunnen als bijlage worden opgenomen bij het SOP. Bijvoorbeeld flora en fauna.

Mocht je hier nog vragen/opmerkingen op hebben, dan hoor ik het graag!

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: woensdag 18 december 2019 13:14
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: SOP [redacted]

Dag [redacted]

Kun jij jullie opmerkingen op de SOP naar mij toezenden zoals afgesproken, zodat wij dit kunnen verwerken?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.
Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.
Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van

verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Van:
Verzonden: vrijdag 12 mei 2017 17:04
Aan:
Onderwerp: Re: Startnotitie ontwikkeling en waterzijde

Ok. Mooi. Dank je.

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 12 mei 2017 om 15:26 heeft < het volgende geschreven:

> Hoi
> Ik heb een concept startnotitie klaar. Van diverse collega's heb ik de relevante input ontvangen. Met is nog niet gesproken ober de opgave voor energie. Ze willen volgens mij wel energieneutraal bouwen. is al aangehaakt bij dit initiatief.
> Groet,
>
> **Van:**
> **Verzonden:** vrijdag 12 mei 2017 13:27
> **Aan:**
> **Onderwerp:** Re: Startnotitie ontwikkeling en waterzijde
> Ha
> Hoe ver zijn jullie hiermee intussen? En wat heeft al liggen? Is met hen al eens gesproken over de opgave voor energie? Lijkt me vooral van belang om een aan te (gaan) haken. Zij kennen de omgeving het best en kunnen ook adviseren over milieuaspecten en energietransitie. Heeft de regiekamer daar ook al wat over gezegd? Interessant om te kijken of we al een voorzet kunnen doen voor die katalysator functie. om even af te spreken met of erbij.
> Groet,
>
> Verstuurd vanaf mijn iPad
>
> Op 26 apr. 2017 om 11:05 heeft < > het volgende geschreven:
>
> > Eén van de taken die ik oppak is de ontwikkeling van de met appartementen (initiatief van vastgoed) en de 'Waterzijde'. Dat doe ik samen met
> > Een eerste stap in de ontwikkeling is het opstellen van een Startnotitie (inclusief een intentieovereenkomst). Een concept daarvan heb ik als bijlage toegevoegd. Het doel van de startnotitie is het bepalen van de uitgangspunten/meekoppelkansen voor het opstellen van een stedebouwkundig ontwikkelplan. Voor het opstellen van deze startnotitie heb ik ook gebruik gemaakt van al bestaande startnotities, waaronder die van de .
> > adviseerde om de startnotie ook met jou af te stemmen. Met name op het gebied van duurzaamheid en energie.
> > Zou je de startnotitie, via wijzigingen bijhouden in Word, willen voorzien van commentaar? Wellicht handig om een afspraak in te plannen?
> > Alvast dank!
> > <image001.jpg>

[redacted]



imte en Economie
3000 GA Zwolle

[redacted] / [redacted]

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

<Startnotitie Verkenning Herontwikkeling [redacted] 14 maart 2017.docx>

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 12 mei 2017 13:27
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Startnotitie ontwikkeling [redacted] en waterzijde

Ha [redacted]

Hoe ver zijn jullie hiermee intussen? En wat heeft [redacted] al liggen? Is met hen al eens gesproken over de opgave voor energie? Lijkt me vooral van belang om een [redacted] aan te (gaan) haken. Zij kennen de omgeving het best en kunnen ook adviseren over milieuaspecten en energietransitie. Heeft de regiekamer daar ook al wat over gezegd? Interessant om te kijken of we al een voorzet kunnen doen voor die katalysator functie. [redacted] om even af te spreken met [redacted] of [redacted] erbij.

Groet,

[redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPad

Op 26 apr. 2017 om 11:05 heeft [redacted] <[redacted]> het volgende geschreven:

> [redacted]
> Eén van de taken die ik oppak is de ontwikkeling van de [redacted] met appartementen (initiatief van [redacted] vastgoed) en de 'Waterzijde'. Dat doe ik samen met [redacted]
> Een eerste stap in de ontwikkeling is het opstellen van een Startnotitie (inclusief een intentieovereenkomst). Een concept daarvan heb ik als bijlage toegevoegd. Het doel van de startnotitie is het bepalen van de uitgangspunten/meekoppelkansen voor het opstellen van een stedebouwkundig ontwikkelplan. Voor het opstellen van deze startnotitie heb ik ook gebruik gemaakt van al bestaande startnotities, waaronder die van de [redacted].
> [redacted] adviseerde om de startnotie ook met jou af te stemmen. Met name op het gebied van duurzaamheid en energie.
> Zou je de startnotitie, via wijzigingen bijhouden in Word, willen voorzien van commentaar? Wellicht handig om een afspraak in te plannen?
> Alvast dank!
> <image001.jpg>
>
> [redacted]
> Planoloog
>
> Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
> Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
> Bezoekadres: [redacted]
> <image002.jpg> : [redacted] / [redacted]
> @ : [redacted]
>
> *Niet printen spaart het milieu.*
>
> De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

<Startnotitie Verkenning Herontwikkeling [redacted] 14 maart 2017.docx>

[redacted]

Van:
Verzonden: [redacted] 2017 08:58
Aan:
Onderwerp: RE: Startnotitie ontwikkeling [redacted] en waterzijde

Dag [redacted]
Ik heb deze week geen gelegenheid om te reageren. Ik heb het nu ingepland voor volgende week wo/do. Dat is na het overleg met [redacted]. Is dat een probleem?
Mocht dat zo zijn, dan stel ik voor toch even kort bij elkaar te gaan zitten en de hoofdpunten met elkaar te benoemen vanuit klimaatadaptatie en waterveiligheid.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, Adviseur Civiele Techniek
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
Werkdagen: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 26 april 2017 16:14
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Startnotitie ontwikkeling [redacted] en waterzijde

Hallo [redacted]
Bedankt voor je reactie. Ik kan me heel goed voorstellen dat er op deze locaties ambities en vraagstukken liggen op het gebied van klimaatadaptatie en waterveiligheid. De startnotitie is bedoeld om dat in beeld te brengen. Ook als kader voor een uit te werken stedebouwkundig ontwikkelplan door de ontwikkelaar met ondersteuning van de gemeente.
Qua planning mik ik op 12 mei om de startnotitie in concept gereed te hebben. 16 mei is er volgend overleg met [redacted] vastgoed. Het zou mooi zijn voor die tijd een reactie te hebben. Mocht dat te kort dag zijn, dan moeten we even afspreken wat wel haalbaar is.
Zelf ben ik volgende week afwezig.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 26 april 2017 14:16
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Startnotitie ontwikkeling [redacted] en waterzijde

Dag [redacted]
Ik ga het even met een paar collega's klankborden. Ook wie het beste en bijdrage kan leveren. Ik heb de neiging al iets specifieker te willen worden over klimaatadaptatie en vooral waterveiligheid. Omdat de locatie aan de stadgracht grenst en waterkering is voor het regionaal watersysteem.
Heb je een planning voor de notitie?
@[redacted], [redacted] Graag in ons adviseursoverleg bespreken.
@[redacted] ter kennisname.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, Adviseur Civiele Techniek
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
Werkdagen: ma, di, wo en do

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 26 april 2017 11:01
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Startnotitie ontwikkeling [redacted] en waterzijde

Beste [redacted]
Sinds begin maart ben ik werkzaam bij de gemeente Zwolle als [redacted] bij de afdeling Ruimte & Economie. Eén van de taken die ik oppak is de ontwikkeling van de [redacted] met appartementen (initiatief van [redacted] vastgoed) en de 'Waterzijde'. Dat doe ik samen met [redacted]
Een eerste stap in de ontwikkeling is het opstellen van een Startnotitie (inclusief een intentieovereenkomst). Een concept daarvan heb ik als bijlage toegevoegd. Het doel van de startnotitie is het bepalen van de uitgangspunten/meekoppelkansen voor het opstellen van een stedebouwkundig ontwikkelplan. Voor het opstellen van deze startnotitie heb ik ook gebruik gemaakt van al bestaande startnotities, waaronder die van de [redacted]. [redacted] adviseerde om de startnotie ook met jou af te stemmen. Met name op het gebied van waterveiligheid en klimaatadaptatie.
Graag plan ik een afspraak om kennis te maken en verder van gedachten te wisselen over het initiatief. Is dat akkoord?

met vriendelijke groet [redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted]ei 2017 14:52
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Startnotitie ontwikkeling [redacted] en waterzijde

Beste [redacted]

Welkom bij de club! Hoeveel haast heb je, want op dit moment zit mijn agenda vol met lopende zaken. Ik wil je graag helpen en misschien dat mijn collega [redacted] het oriënterend overleg kan doen.
Heb je concrete vragen waarvoor mij / ons?

Terugkomend op je vraag; ja een overleg is akkoord, maar wel afhankelijk van het moment.

[redacted]
Ecoloog

Gemeente Zwolle, ECL
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
T : [redacted]
[redacted]

Hebt u een melding / *klacht over de openbare ruimte*? Laat het ons weten via
https://www.zwolle.nl/meldingen-klachten-en-bezwaren

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 26 april 2017 10:52
Aan: [redacted]
Onderwerp: Startnotitie ontwikkeling [redacted] en waterzijde

Beste [redacted]

Sinds begin maart ben ik werkzaam bij de gemeente Zwolle als [redacted] bij de afdeling Ruimte & Economie. Eén van de taken die ik oppak is de ontwikkeling van de [redacted] met appartementen (initiatief van [redacted] vastgoed) en de 'Waterzijde'. Dat doe ik samen met [redacted]

Een eerste stap in de ontwikkeling is het opstellen van een Startnotitie (inclusief een intentieovereenkomst). Een concept daarvan heb ik als bijlage toegevoegd. Het doel van de startnotitie is het bepalen van de uitgangspunten/meekoppelkansen voor het opstellen van een stedebouwkundig ontwikkelplan.

[redacted] vastgoed is de initiatiefnemer van het plan. Ze hebben al een QS natuurtoets gedaan op basis van het huidige plan wat ze nu hebben.

[redacted] adviseerde om de Natuurtoets en de startnotie ook met jou af te stemmen. Met name op het gebied van ecologie.

Graag plan ik een afspraak om kennis te maken en verder van gedachten te wisselen over het initiatief. Is dat akkoord?

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]


Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted]ei 2017 08:24
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted]e ontwikkeling [redacted] en waterzijde

Dag [redacted]

Ik heb je laatst al een keer een hand gegeven toen we terugliepen vanaf de presentatie omgevingsvisie in de ruimte hier tegenover het stadskantoor.

Het is inderdaad noodzakelijk om cultuurhistorie en archeologie op te nemen in de notitie. Ik pak dit op.

Wanneer heb je de informatie nodig?

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
beleidsadviseur erfgoed (monumentenzorg & archeologie)

Gemeente Zwolle,
Afdeling Leefomgeving & Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎: [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 26 april 2017 11:12
Aan: [redacted]
Onderwerp: Startnotitie ontwikkelin[redacted] en waterzijde

Beste [redacted]

Sinds begin maart ben ik werkzaam bij de gemeente Zwolle als [redacted] bij de afdeling Ruimte & Economie. Eén van de taken die ik oppak is de ontwikkeling van de [redacted] met appartementen (initiatief van [redacted] vastgoed) en de 'Waterzijde'. Dat doe ik samen met [redacted]

Een eerste stap in de ontwikkeling is het opstellen van een Startnotitie (inclusief een intentieovereenkomst). Een concept daarvan heb ik als bijlage toegevoegd. Het doel van de startnotitie is het bepalen van de uitgangspunten/meekoppelkansen voor het opstellen van een stedebouwkundig ontwikkelplan. Voor het opstellen van deze startnotitie heb ik ook gebruik gemaakt van al bestaande startnotities, waaronder die van de [redacted].

Graag neem ik cultuurhistorie Archeologie tijdig mee in het planvormingsproces. In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de dubbelbestemming 'waarde/archeologisch'

Zou je de startnotitie, via wijzigingen bijhouden in Word, willen voorzien van commentaar? Wellicht handig om een afspraak in te plannen?

Alvast dank!

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 2 juni 2017 11:16
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Startnotitie ontwikkeling [redacted] en waterzijde

Hoi [redacted]
Qua archeologie moet rekening worden gehouden met het uitvoeren van een Inventariserend Veldonderzoek en mogelijk ook een opgraving. Dit laatste ga ik nog even na bij [redacted] Overigens kan ons team archeologie deze archeologische onderzoeken verrichten (kosten voor de verstoorder/eigenaar).

met vriendelijke groet

[redacted] beleidsadviseur erfgoed (monumentenzorg & archeologie)

Gemeente Zwolle,
Afdeling Leefomgeving & Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎: [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 29 mei 2017 10:28
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Startnotitie ontwikkeling [redacted] en waterzijde
Hallo [redacted]
Bedankt voor je reactie. Ik wacht het deel cultuurhistorie nog even af. Wanneer verwacht je een reactie te geven.
Andere vraag. De tekst over archeologie is vooral beschrijvend. Zijn er uitgangspunten waar we rekening mee moeten houden met de verdere planontwikkeling. Zowel inhoudelijk als procesmatig.
Alvast dankt voor je reactie.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 24 mei 2017 12:34
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Startnotitie ontwikkeling [redacted] en waterzijde
Dag [redacted]
Bijgaand alvast de input vanuit Archeologie. Cultuurhistorie volgt nog. Ik ga nog even na bij [redacted]
Archeologie
Het plangebied valt samen met gebied 269 op onze AWK (zie bijlage) in dit gebied wordt vooral gesproken over de houtzaagmolen De Zwaan die op deze plek al vanaf 1724 gesitueerd is geweest. Deze molen is op een gegeven moment eigendom van de firma Schaepman en Russel die zich bezighield met de houthandel. Zij hadden onder andere loodsen op het Kraanbolwerk, waar wij de bakstenen poeren van hebben opgegraven. Ook in het aangegeven gebied tussen de [redacted] en de Achtergracht heeft een houtloods gelegen. Hiervan voeg ik een kaartje uit 1900 toe en er bestaat een foto van uit 1910-1925.
In het gebied kunnen dus sporen van een houtzaagmolen met bijbehorende molenkolk of balkengat verwacht worden. Hierbij hebben ook houtloodsen gehoord. In een latere periode is er ook sprake van een scheepswerfje met scheepshelling.

met vriendelijke groet [redacted] beleidsadviseur erfgoed (monumentenzorg & archeologie)

Gemeente Zwolle,
Afdeling Leefomgeving & Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎: [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 10 mei 2017 13:53
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Startnotitie ontwikkeling [redacted] en waterzijde

Dag [redacted]
Het plangebied valt samen met gebied 269 op onze AWK (zie bijlage) in dit gebied wordt vooral gesproken over de houtzaagmolen De Zwaan die op deze plek al vanaf 1724 gesitueerd is geweest. Deze molen is op een gegeven moment eigendom van de firma Schaepman en Russel die zich bezighield met de houthandel. Zij hadden onder andere loodsen op het Kraanbolwerk, waar wij de bakstenen poeren van hebben opgegraven. Ook in het aangegeven gebied tussen de [redacted] en de Achtergracht heeft een houtloods gelegen. Hiervan voeg ik een kaartje uit 1900 toe en er bestaat een foto van uit 1910-1925.
In het gebied kunnen dus sporen van een houtzaagmolen met bijbehorende molenkolk of balkengat verwacht worden. Hierbij hebben ook houtloodsen gehoord. In een latere periode is er ook sprake van een scheepswerfje met scheepshelling.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
[redacted]
senior archeoloog
Gemeente Zwolle, EC
Postadres: [redacted], [redacted] Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 11 mei 2017 11:40
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: startnotitie [redacted] en 'Waterzijde'
Bijlagen: Startnotitie [redacted] Verkeer mei 2017.docx

Hallo [redacted]

Hierbij stuur ik je mijn bijdrage. Ik heb het kortgesloten met [redacted] Ik heb ook hier en daar in de notitie wat aanvullingen/suggesties gedaan (tekjstueel/inhoud),

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 9 mei 2017 12:31
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: startnotitie [redacted] en 'Waterzijde'

Hallo [redacted]

Mijn input heb ik nagenoeg gereed. Ik laat het nog even door iemand anders doorlezen en stuur het daarna (ik hoop vandaag) naar je door. Ik doe ook wat tekstuele suggesties. Kijk maar wat je ern[redacted]et. Als [redacted] niet vandaag reageert zal ik het ook doorsturen met de opmerking dat er mogelijk nog een aanpassing komt

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 21 april 2017 16:04
Aan: [redacted]
Onderwerp: startnotitie [redacted] en 'Waterzijde'

Beste [redacted]

Sinds begin maart ben ik werkzaam bij de gemeente Zwolle als [redacted] bij de afdeling Ruimte & Economie. Eén van de taken die ik oppak is de ontwikkeling van de [redacted] met appartementen (initiatief van [redacted] vastgoed) en de 'Waterzijde'. Dat doe ik samen met [redacted]

Een eerste stap in de ontwikkeling is het opstellen van een Startnotitie (inclusief een intentieovereenkomst). Een concept daarvan heb ik als bijlage toegevoegd. Het doel van de startnotitie is het bepalen van de uitgangspunten/meekoppelkansen voor het opstellen van een stedebouwkundig ontwikkelplan.

[redacted] gaf aan dat het goed is dit initiatief ook met jou af te stemmen. Met name op het gebied van parkeren. Een onderdeel van het plan is 'de Waterzijde'. Dat is nu een openbare parkeervoorziening met 85 plaatsen. Het idee is om daar een meer Leisure achtige functie van te maken. Dat zou ten kosten gaan van de parkeervoorziening. Zou dat kunnen?

Graag plan ik een afspraak om verder van gedachten te wisselen over het initiatief. Is dat akkoord?

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 3 mei 2017 18:58
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: startnotitie [redacted] en 'Waterzijde'

Hallo [redacted]
Deze week wordt het lastig.
Uiterlijk maandag 8 mei heb je mijn reactie.
[redacted] lezend krijg je een paar opmerkingen o.a. bij beschrijving buurt.

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
wijkmanager [redacted])

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres:Postbus 10007 , 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted] (maandag t/m woensdag)
T. : [redacted]
[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 21 april 2017 15:17
Aan: [redacted]
Onderwerp: startnotitie [redacted] en 'Waterzijde'
[redacted]

Zoals je wellicht weet werk ik aan een startnotitie over een ontwikkeling aan de [redacted] en de ontwikkeling van de 'Waterzijde', waarbij het ontwikkelen van appartementen aan de orde is. Als bijlage is een eerste concept toegevoegd.
Wil je deze doornemen en voorzien van commentaar en waar nodig aanvullen vanuit je rol als wijkmanager? Als het lukt graag via 'wijzigingen bijhouden' in Word. Voor het opstellen van de startnotitie heb ik gebruik gemaakt van enkele startnotities die er al lagen. Ook de reactie vanuit de regiekamer NRI is erin verwerkt.
Het doel van de startnotitie is het bepalen van de uitgangspunten/meekoppelkansen voor het opstellen van een stedebouwkundig ontwikkelplan.
Mocht je verder nog vragen opmerkingen hebben, dan hoor ik het graag. Lukt het om voor 5 mei een reactie te sturen? Mocht dat lastig zijn, dan hoor ik het ook graag.

met vriendelijke groet [redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 24 april 2017 09:34
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: startnotitie [redacted] en 'Waterzijde'

Hallo [redacted]
Is prima. Je kunt een afspraak met mij maken en ik ben benieuwd naar de opgave voor dit gebied.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted] en adviseur externe veiligheid

Gemeente Zwolle, ECR
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
Telefoon: [redacted]
[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 21 april 2017 16:10
Aan: [redacted]
Onderwerp: startnotitie [redacted] en 'Waterzijde'
Beste [redacted]
Sinds begin maart ben ik werkzaam bij de gemeente Zwolle als [redacted] bij de afdeling Ruimte & Economie. Eén van de taken die ik oppak is de herontwikkeling van de [redacted] met appartementen (initiatief van [redacted] vastgoed) en de 'Waterzijde'. Dat doe ik samen met [redacted]
Een eerste stap in de ontwikkeling is het opstellen van een Startnotitie (inclusief een intentieovereenkomst). Een concept daarvan heb ik als bijlage toegevoegd. Het doel van de startnotitie is het bepalen van de uitgangspunten/meekoppelkansen voor het opstellen van een stedebouwkundig ontwikkelplan.
[redacted] gaf aan dat het goed is dit initiatief ook met jou af te stemmen. Met name op het gebied van diverse milieuthema's.
In de concept startnotitie is het de bedoeling daar ook e.e.a. over op te nemen.
Graag plan ik een afspraak om verder van gedachten te wisselen over het initiatief. Is dat akkoord?

met vriendelijke groet [redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
T: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 24 april 2017 09:19
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: startnotitie [redacted] en 'Waterzijde'

Hallo [redacted]

Prima om een afspraak in te plannen. Steek maar in via mij, ik kijk dan wel of ik de aangewezen persoon ben of een andere verkeersadviseur. Graag heb ik ook iemand erbij die specifiek parkeren in portefeuille heeft, dit i.v.m. de openbare parkeervoorziening. Ik denk aan [redacted], vandaar cc [redacted] Is hij niet de aangewezen persoon dan kan hij wel aangeven wie je dan wel moet hebben,

[redacted]

Zwolle

[redacted]3000 GA Zwolle

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 21 april 2017 16:04
Aan: [redacted]
Onderwerp: startnotitie [redacted] en 'Waterzijde'

Beste [redacted]

Sinds begin maart ben ik werkzaam bij de gemeente Zwolle als [redacted] bij de afdeling Ruimte & Economie. Eén van de taken die ik oppak is de ontwikkeling van de [redacted] met appartementen (initiatief van [redacted] vastgoed) en de 'Waterzijde'. Dat doe ik samen met [redacted]

Een eerste stap in de ontwikkeling is het opstellen van een Startnotitie (inclusief een intentieovereenkomst). Een concept daarvan heb ik als bijlage toegevoegd. Het doel van de startnotitie is het bepalen van de uitgangspunten/meekoppelkansen voor het opstellen van een stedebouwkundig ontwikkelplan.

[redacted] gaf aan dat het goed is dit initiatief ook met jou af te stemmen. Met name op het gebied van parkeren. Een onderdeel van het plan is 'de Waterzijde'. Dat is nu een openbare parkeervoorziening met 85 plaatsen. Het idee is om daar een meer Leisure achtige functie van te maken. Dat zou ten kosten gaan van de parkeervoorziening. Zou dat kunnen?

Graag plan ik een afspraak om verder van gedachten te wisselen over het initiatief. Is dat akkoord?

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 24 mei 2017 10:48
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: startnotitie [redacted] en 'Waterzijde'
Bijlagen: CROW kencijfers parkeren.pdf

Halo [redacted]

Graag verwijs ik je naar de website van de Gemeente Zwolle, daar staat eea op over de Regeling Parkeernormen. De hele lijst opnemen gaat veel te ver lijkt mij.
https://www.zwolle.nl/regeling-parkeernormen-2016

Zie de bijlage voor de kencijfers, mocht het via de website niet lukken

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 23 mei 2017 15:20
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: startnotitie [redacted] en 'Waterzijde'

Hallo [redacted]

Had ik al antwoord gehad op mijn onderstaande vraag? Lukt dat om mij toe te zenden?

Alvast dank!

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 12 mei 2017 14:09
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: startnotitie [redacted] en 'Waterzijde'

Hallo [redacted]

Bedankt voor jullie bijdrage. Die heb ik overgenomen. Ik heb nog wel een vraag. Heb je voor mij een overzicht van de parkeernormen ervan uitgaande dat de ontwikkeling ligt in de 'schil centrum', in sterk stedelijk gebied. Dat kan als bijlage bij de startnotitie worden toegevoegd. Daarmee heeft de initiatiefnemers ook concreet cijfers om mee aan de slag te gaan. Dat zelfde geldt ook voor de afmeting en inrichting van de parkeerplaatsen die in de ASVV zijn vastgelegd.

Alvast bedankt voor je reactie en goed weekend,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 11 mei 2017 11:40
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: startnotitie [redacted] en 'Waterzijde'

Hallo [redacted]

Hierbij stuur ik je mijn bijdrage. Ik heb het kortgesloten met [redacted] Ik heb ook hier en daar in de notitie wat aanvullingen/suggesties gedaan (tekjstueel/inhoud),

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 9 mei 2017 12:31
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: startnotiti[redacted]3 en 'Waterzijde'

Hallo [redacted]

Mijn input heb ik nagenoeg gereed. Ik laat het nog even door iemand anders doorlezen en stuur het daarna (ik hoop vandaag) naar je door. Ik doe ook wat tekstuele suggesties. Kijk maar wat je ern[redacted]et. Als [redacted] niet vandaag reageert zal ik het ook doorsturen met de opmerking dat er mogelijk nog een aanpassing komt

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 21 april 2017 16:04
Aan: [redacted]
Onderwerp: startnotiti[redacted] en 'Waterzijde'

Beste [redacted]

Sinds begin maart ben ik werkzaam bij de gemeente Zwolle als [redacted] bij de afdeling Ruimte & Economie. Eén van de taken die ik oppak is de ontwikkeling van de [redacted] met appartementen (initiatief van [redacted] vastgoed) en de 'Waterzijde'. Dat doe ik samen met [redacted]

Een eerste stap in de ontwikkeling is het opstellen van een Startnotitie (inclusief een intentieovereenkomst). Een concept daarvan heb ik als bijlage toegevoegd. Het doel van de startnotitie is het bepalen van de uitgangspunten/meekoppelkansen voor het opstellen van een stedebouwkundig ontwikkelplan.

[redacted] gaf aan dat het goed is dit initiatief ook met jou af te stemmen. Met name op het gebied van parkeren. Een onderdeel van het plan is 'de Waterzijde'. Dat is nu een openbare parkeervoorziening met 85 plaatsen. Het idee is om daar een meer Leisure achtige functie van te maken. Dat zou ten kosten gaan van de parkeervoorziening. Zou dat kunnen?

Graag plan ik een afspraak om verder van gedachten te wisselen over het initiatief. Is dat akkoord?

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: zondag 9 juli 2017 08:34
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Startnotitie Verkenning Herontwikkeling [redacted] 260617.pdf

Dank [redacted] Gr. [redacted]

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 7 juli 2017 10:23
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Startnotitie Verkenning Herontwikkeling [redacted] 260617.pdf

Hallo [redacted]

Een reactie op de opmerking van [redacted]
[redacted] had in zijn initiatief 3 ideeën voor de herontwikkeling van het parkeerterrein aan de waterzijde. Dat parkeerterrein is in eigendom van de gemeente. De startnotitie zet in op twee sporen:

1. [redacted] vastgoed stelt een stedebouwkundige verkenning op (onder begeleiding van de gemeente) voor hun eigen perceel [redacted] Dat beoogt een bestemmingswijziging van kantoor naar wonen. Voor de nieuwe functie geldt parkeren op eigen terrein.

2. De gemeente doet een fictieve stedebouwkundige studie naar het plangebied [redacted], waar het adres [redacted] onderdeel van uitmaakt. De studie is bedoelt om te beoordelen of het initiatief van [redacted] past in een gewenst toekomst beeld voor het gebied. Daarnaast onderzoekt de gemeente hoe het gebied zich op een goede manier kan ontwikkelen. Onderdelen van de studie zijn de parkeerterreinen aan de waterzijde (eigendom gemeente), het hotel (private eigenaar), de tafeltennishal (eigendom gemeente) en de woonwagens (delta wonen). Bij het opstellen van de studie moet rekening gehouden worden met de 'claims' die op het parkeerterrein aan de waterzijde liggen. Dan gaat het om het parkeren van vrachtwagens van marktkooplui op marktdagen op het parkeerterrein [redacted]. Ook ligt er een afspraak met DLH dat bij de ontwikkeling van de 4e woontoren dat het bezoekers parkeren (22 parkeerplekken) afgewenteld mag worden op het parkeerterrein van de [redacted].

[redacted] weet van die ruimteclaim op het parkeerterrein aan de [redacted] e. Zij zijn, zoals gezegd, geen eigenaar van die gronden. [redacted] focust zich vooral op de ontwikkeling van hun eigen perceel. De gemeente doet studie naar een mogelijke ontwikkeling van het gebied.

Groet,
[redacted]

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: maandag 3 juli 2017 11:47
Aan: [redacted]
Onderwerp: Startnotitie Verkenning Herontwikkeling [redacted] 260617.pdf

Hoi,

Hierbij de opmerkingen van [redacted]

Gr. [redacted]

[redacted]

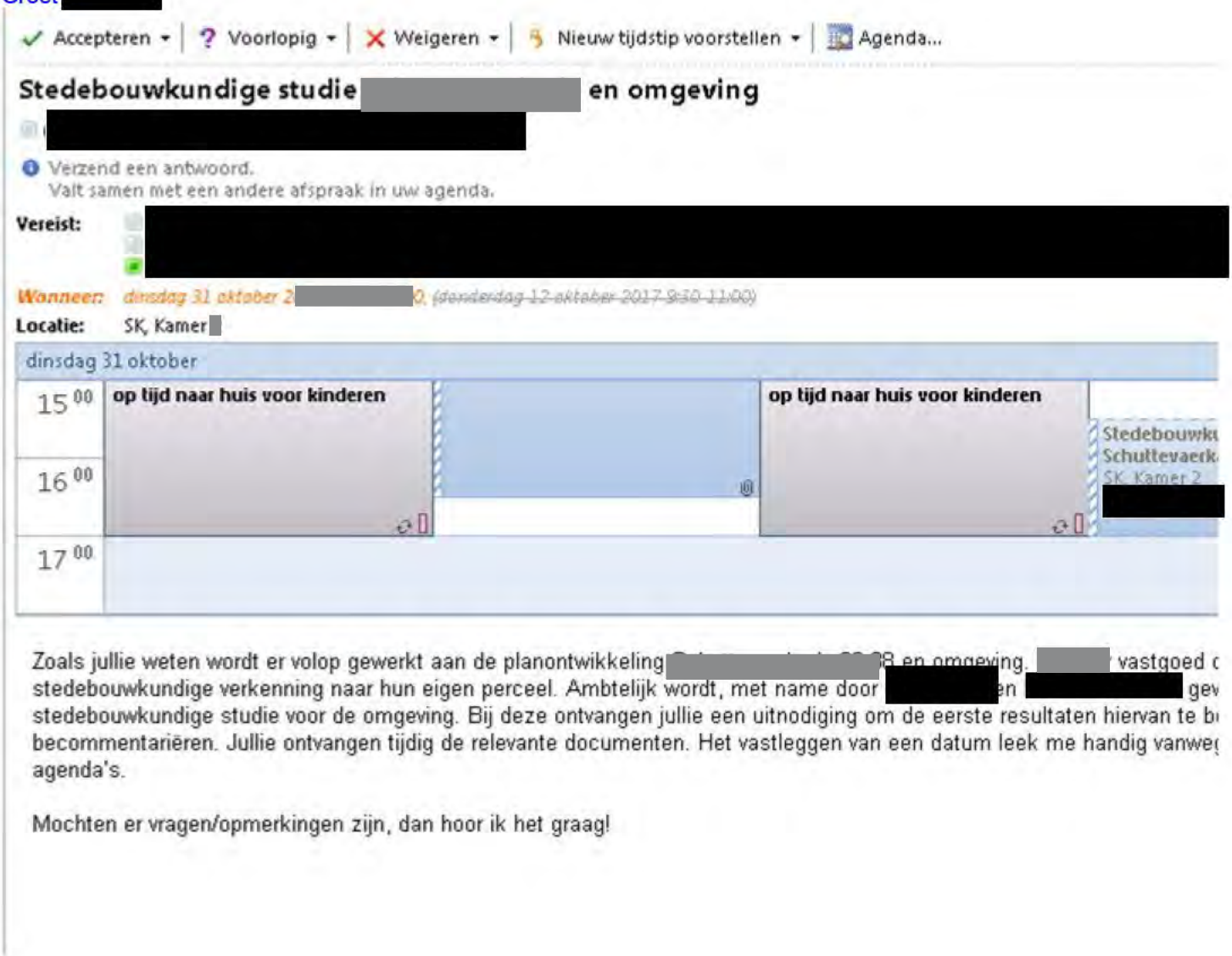
Van: [redacted]
Verzonden: zaterdag 7 oktober 2017 16:25
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Technisch team klimaatadaptatie

Hallo allemaal,

Ik heb onderstaande uitnodiging gekregen en ik wilde eigenlijk graag afstemmen wie van ons hier naar toe gaat. [redacted] is als [redacted] betrokken, [redacted] heeft destijds een stuk tekst aangeleverd waarop ik in overleg met [redacted] nog een aanvulling heb gegeven en een gesprek met [redacted] Tevens is onze tips en trucks memo aangeleverd.

Zullen we dit aanstaande woensdag even bespreken?

Groet [redacted]



Zoals jullie weten wordt er volop gewerkt aan de planontwikkeling [redacted] en omgeving. [redacted] vastgoed c stedebouwkundige verkenning naar hun eigen perceel. Ambtelijk wordt, met name door [redacted] en [redacted] gev stedebouwkundige studie voor de omgeving. Bij deze ontvangen jullie een uitnodiging om de eerste resultaten hiervan te b becommentariëren. Jullie ontvangen tijdig de relevante documenten. Het vastleggen van een datum leek me handig vanwe agenda's.

Mochten er vragen/opmerkingen zijn, dan hoor ik het graag!

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 26 september 2017 10:12
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Uren [redacted]
Bijlagen: Kopie van Ureninzet-2.xlsx

Hoi [redacted]

Dat kan als je ervan uitgaat dat de anderen enkel bezig zijn met beleid. Daar wil ik dan ook wel met de budgetten rekening mee houden.
De uurtarieven van [redacted] en [redacted] liggen hoger, en die aangepast. Maar ervan uitgaande dat de anderen enkel beleid leveren past dat nog binnen de [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 20 september 2017 16:10
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Uren [redacted]

Hoi [redacted]

Ik heb per abuis een verkeer overzicht gestuurd. [redacted] had voor mij ook de exercitie gedaan met het juiste uurtarief. Zie kolommen uiterst recht. Als het goed is drukt niet iedereen op het bedget. Een aantal personen zijn al gedekt via de algemene middelen. Zo heb ik in ieder geval begrepen. In jou overzicht hebben alle uren invloed op eind eindtotaal.

Met het bijgevoegde overzicht blijf ik onder de [redacted] euro.

Klopt mijn beeld zo? Anders nog even afstemmen.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 19 september 2017 13:45
Aan: [redacted]
Onderwerp: Uren [redacted]

Hoi [redacted]

Ik heb de daadwerkelijke uurtarieven aan de personen gekoppeld en kom dan op een bedrag van € [redacted]
Beschikbaar krediet is slechts € [redacted]
Zijn de uren leidend, of heb je bedragen met de mensen afgesproken? Graag wil ik weten hoe hiermee om te gaan ikv budgetverlening

Hartelijke groet



[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 2 november 2017 07:59
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Verzoek tot capaciteitsraming 2018

Dan moet je de IOK verlengen en met een doorstartnotitie alsnog meer uren claimen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
senior stedenbouwkundige

Gemeente Zwolle, OWA
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15
: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 1 november 2017 17:13
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Verzoek tot capaciteitsraming 2018

Hoi [redacted]
Wat als we in december nog niet klaar zijn? Is het niet handig voor 2018 nog wat uren te ramen?
We hebben net overigens weer een gesprek gehad met [redacted]. Ze waren best positief over het gesloten bouwblok en de ontwikkeling aan de kade, zoals we gister met [redacted] besproken. Dus op het horeca-paviljoen niet een groot gebouw plaatsen. Morgen bespreken ze e.a. verder met de directie van [redacted].
Ik heb intern afspraken ingepland met [redacted] en [redacted] Zij waren gister niet bij het overleg met de verschillende beleidsvelden ten aanzien van deze ontwikkeling. Was ook een leuk overleg, met waardevolle tips.
Ook gaan we nu werken aan een businessmodel. Rekenen en tekenen. Ook met [redacted] nog eens in de slag of hier niet een gezamenlijke gebiedsontwikkeling van kan maken. PPS achtige constructie?
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 1 november 2017 9:46
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Verzoek tot capaciteitsraming 2018

Nu wel aan [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 1 november 2017 9:35
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Verzoek tot capaciteitsraming 2018

Dag [redacted] en [redacted]
Ik ben budgethouder. [redacted] kan dat niet zijn, omdat hij tijdelijke klist.
Het SOP moet in december af zijn. Dan is het budget ook op.
Dus we ramen vooralsnog niks.
Zodra het SOP is afgerond, dan maken we een project-ontwikkelingsopgave met een uren- en kostenraming.

Ik hoop dat dit het Slokkerterrein is + mogelijk [redacted] & woonwagenterrein voor tijdelijk parkeren (nog zonder ping pong en hotel)
In AOK komt te staan wat [redacted] allemaal gaat betalen. In de beslisnota wat wij gaan bijdragen vanuit elke potjes (parkeerfonds, binnenstadsfonds, subsidies, etc.)
Daarna kan je hierop capaciteit plannen (niet meer op Ruimtelijke Plannen).
Het eerste waarmee dan begonnen wordt, is een nieuw bp.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
senior stedenbouwkundige

Gemeente Zwolle, OWA
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15
: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 1 november 2017 8:58
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Verzoek tot capaciteitsraming 2018
Urgentie: Hoog
Hoi [redacted]
Onderstaande mail kreeg ik gister van [redacted] Heb jij nog op de meest onderste gereageerd? Moet ik daar nog wat mee?
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 31 oktober 2017 11:47
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Verzoek tot capaciteitsraming 2018
Urgentie: Hoog
Hoi [redacted]
Zat bij de tabbladen te kijken en zag dat Sc[redacted]er [redacted] zijn naam staan, ipv die van jou.
Wil je dat veranderen?
Kan het zijn dat jij deze mail niet gekregen hebt? Vond jou niet onder de budgethouders.
[redacted]iterlijk ingevuld zijn. Speelt dit dat niet voor [redacted], of ga je ervan uit dat we in 2018 nieuw [redacted]en??

[redacted]
Verzonden: dinsdag 3 oktober 2017 15:04
Aan: [redacted]

[redacted]

Onderwerp: Verzoek tot capaciteitsraming 2018

Beste projectmanagers / budgethouders,

Zoals aangekondigd hierbij het verzoek tot het invullen van de capaciteitsramingen voor 2018. Bijgevoegd het Excel-bestand met een budgetoverzicht per budgethouder (per budgethouder een aparte tab) en een invulinstructie.

Let dus wel: het gaat om de capaciteitsraming 2018, opgesplitst in het 1e half jaar en het 2e half jaar. Dus jouw prognose, het liefst natuurlijk afgestemd met het afdelingshoofd en/of direct betrokken collega's en medewerkers.

Aan jullie het vriendelijke verzoek om je eigen persoonlijke tab in te vullen, denk daarbij aan de volgende zaken:

1. Klopt budget en budgethouderschap?
2. Zijn budgetten (nog) actief in 2018? Of missen er budgetten voor 2018 (deze dan graag zelf toevoegen)?
3. Het daadwerkelijk ramen van de capaciteit

De wijze van invullen wordt uitgebreid uitgelegd in de invulinstructie.

Om tijdig vervolgstappen te kunnen nemen is het noodzakelijk dat de gegevens **31 oktober a.s.** aangeleverd worden.

Daarnaast vernemen wij graag uiterlijk 13 oktober a.s. of het budgethouderschap correct is gekoppeld aan de budgetten.

Wanneer je jouw tab compleet hebt ingevuld, of er achter bent gekomen dat bijv. het budgethouderschap niet correct blijkt, dan graag het excelbestand retourneren aan het [redacted] met een toelichting (indien nodig).

Mochten er nog vragen zijn, kan je contact opnemen met [redacted] en/of [redacted]) .

Heel veel succes met het ramen van de capaciteit.

Met vriendelijke groet, mede namens [redacted] en [redacted]

[redacted]

☎ [redacted]

[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 6 september 2017 15:33
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: [redacted]
Bijlagen: 170426 AV AW concept Memo tips en trucs klimaat.pdf

Hallo [redacted]

Een goede vakantieperiode gehad? Hier zijn wel weer een paar weken volop in bedrijf. Morgen spreken we elkaar op het gemeentekantoor over de ontwikkeling [redacted].

Ter voorbereiding daar alvast op.

1. Klopt het dat ik nog geen getekende intentieovereenkomst van jullie terug heb?
2. Vanuit een collega van klimaat kreeg ik nog een concept-overzicht met allerlei concrete maatregelen ten aanzien van klimaatadaptatie. Zie als bijlage ter inspiratie. De lijst is overigens niet volledig.
3. Vanuit verkeer en parkeren kreeg ik nog een opmerking. Er wordt mij nog gewezen op artikel 2.3a uit de regeling parkeernormen 2016, waar de startnotitie ook naar verwijst. Zoals vermeld in de startnotitie wordt de parkeeropgave bepaald op basis van de Parkeerkencijfers CROW en de ligging van het bouwwerk of plangebied. Artikel 2.3a luidt: *"Het gemiddelde van de bandbreedte van het Parkeerkencijfer CROW bepaalt de parkeeropgave. Het realiseren van meer parkeerruimte is toegestaan tot aan de bovengrens die in de bandbreedte van het Parkeerkencijfer CROW is aangegeven."* Als voorbeeld. Bij realisatie van alleen dure woningen (+[redacted] euro) geldt dus een parkeeropgave van (1,5+2.3)/2= 1.9 parkeerplek per woning (inclusief bezoekers parkeren) en niet van 1,5 parkeerplek per woning.

   Bij het bepalen van de parkeeropgave voor o.a. woningbouw wordt onderscheid gemaakt in aandelen gebruikers (bewoners en/of bedrijven gevestigd in het bouwwerk) en bezoekers. Het bevoegd gezag kan, indien en voor zover het voldoen aan de parkeeropgave op eigen terrein op overwegende bezwaren vanuit stedenbouwkundige redenen stuit, de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van artikel 2.3a (en de overige leden die bij dit artikel en eerdere artikelen horen) voor het aandeel gebruikers of bezoekers van de parkeeropgave, indien aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Zie artikel 2.4.1 en 2.4.2 van de regeling. De regeling kun je vinden via: http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Zwolle/CVDR420838/CVDR420838_1.html.

Even qua agenda voor morgen (stadskantoor, kamer 5).

1. Opening
2. Toelichting eerste concept-fictieve stedebouwkundige studie Schut[redacted]eving door [redacted] De studie bevat ook uitgangspunten voor het perceel [redacted]
3. Toelichting stedebouwkundige verkenning [redacted] door [redacted]
4. (vervolg)afspraken

Agendapunten 2 en 3 kunnen ook qua volgorde omgedraaid worden.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 27 maart 2017 14:32
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: [redacted]
Bijlagen: Intakeformulier [redacted] e.docx; A373_ATTIKA_SO Sch [redacted] rkade_28 02 2017.pdf; 20170314 Intakeformulier [redacted] na regiekamer.docx

Hoi [redacted]

Hier de beloofde info.

En de gegevens van initiatiefnemer.

[redacted]

[redacted] 80 jaar
[redacted] Vastgoed bv
[redacted] Zwolle
Postbus 55, [redacted]
[redacted]
www.slokkervastgoed.com

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Adviseur ruimtelijke initiatieven

[redacted] 007, 8000 GA Zwolle
[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 27 maart 2017 14:32
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: [redacted]
Bijlagen: Intakeformulier [redacted] e.docx; A373_ATTIKA_SO Schttevaerkade_28 02 2017.pdf; 20170314 Intakeformulier [redacted] na regiekamer.docx

Hoi [redacted]

Hier de beloofde info.

En de gegevens van initiatiefnemer.

[redacted]

[redacted] 80 jaar
[redacted] Vastgoed bv
[redacted] Zwolle
Postbus 55, [redacted]
[redacted]
www.slokkervastgoed.com

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Adviseur ruimtelijke initiatieven

[redacted] 007, 8000 GA Zwolle
[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 13 november 2017 15:18
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted]
Bijlagen: A3 [redacted] pdf

Hoi [redacted]

Ik ben bezig met een planontwikkeling aan de [redacted]. Dan gaat het om de sloop van een kantoorgebouw van [redacted] ([redacted]) en nieuwbouw van een appartementencomplex. [redacted] is hier vanuit het woonprogramma bij betrokken.

[redacted] doet een stedebouwkundige verkenning naar hun eigen perceel. Wij doen als gemeente een studie naar een gewenste ontwikkeling van de omgeving. Die studie bevat ook uitgangspunten voor de ontwikkeling van het perceel van [redacted].

Grenzend aan het perceel van [redacted] staan twee woonwagen. Deltawonen verhuurt deze. [redacted] verwees me op dit punt door naar jou. Lijkt me goed om je de stedebouwundige studie die we nu doen nader toe te lichten. Die heeft ook betrekking op het perceel van Deltawonen.

Als bijlage heb ik een document toegevoegd die de planontwikkeling ander omschrijft.

Zal ik een afspraak inplannen?

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 20 juli 2017 11:03
Aan: [redacted]
Onderwerp: slokker

[redacted]
Waar staan de stukken van Slokkerlocatie? Het startdocument met name.
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] >
Verzonden: maandag 1 april 2019 16:45
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Sloop kantoorpand en nieuwbouw van appartementen en parkeerkelder ontwikkelingsplan [redacted] te Zwolle
Bijlagen: Watertoets uitgangspunten [redacted].docx

Beste heer [redacted]
U heeft een aanvraag gedaan voor een watertoets via het portaal www.dewatertoets.nl. Op basis van uw gegevens en het beleid van het waterschap kom ik tot de normale procedure.
De normale procedure houdt in dat ik u een uitgangspuntennotitie toestuur (zie bijlage) met daarin de volgende onderdelen:

- Bestaande waterhuishouding
- Uitgangspunten voor het plan op inrichtingsniveau
- Vervolg watertoets en beoordeling

Het is de bedoeling dat u de uitgangspunten (paragraaf 3) verwerkt in het plan. Indien u vragen heeft over de uitgangspunten vanuit het waterschap of het er niet mee eens bent, kunt u contact met mij opnemen. Wanneer u de uitgangspunten hebt verwerkt in het inrichtingsplan, bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing, stuurt u deze ter beoordeling naar het waterschap. In de meeste gevallen geeft het waterschap haar wateradvies in het vooroverleg zoals dat bedoeld is in artikel 3.1.1. van het *Besluit ruimtelijke ordening*.
Heeft u een watervergunning nodig op grond van de Waterwet?

Het wateradvies dat is afgegeven in het kader van de watertoets is geen watervergunning. Gaat u werkzaamheden verrichten in de verbodszone, of gaat u grondwater onttrekken voor de werkzaamheden? Dan kunt u een watervergunning aanvragen op de website: www.omgevingsloket.nl. De aanvraag zal getoetst worden aan het dan vastgestelde beleid. Dat kan het huidige beleid zijn, afhankelijk van de tussenliggende periode, ook gewijzigd beleid. In de uitgangspunten (paragraaf 2) is aangegeven waar mogelijk een watervergunning voor moet worden aangevraagd. Kijk voor meer informatie over de werkwijze omtrent de watertoets op de website van het waterschap. Voor meer informatie over de uitgangspunten die door waterschap Drents Overijsselse Delta gehanteerd worden in het watertoetsproces, zie het Waterbeheerplan 2016-2021 en beleidsnotitie stedelijk waterbeheer Water Raakt!.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Beleidsadviseur

Drents Delta
uw waterschap

Waterschap Drents Overijsselse Delta
[redacted], [redacted] Zwolle
Postbus 60, [redacted] Zwolle
T [redacted]

Volg ons:
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 28 augustus 2018 13:05
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Stand van zaken [redacted]

Dag [redacted]
Wij hebben begrepen dat er donderdag as een telefonisch overleg tussen jou en [redacted] plaatsvindt met betrekking tot de [redacted]. Het lijkt ons derhalve goed om hierbij de stand van zaken te omschrijven.
[redacted] Vastgoed is eigenaar van het pand aan de [redacted]. Zij hebben de intentie om hier een nieuwe ontwikkeling te realiseren in de vorm van woningbouw, eventueel aangevuld met commerciële ruimtes op de begane grond. [redacted] zag daarbij graag dat het plangebied zou worden vergroot en dat de gemeente hiervoor gronden aan hun zou gunnen. Per brief heeft de gemeente daarop geantwoord; gunning van gronden, in welke vorm dan ook, is nu niet aan de orde. Tot voor kort waren de plannen niet in overeenstemming tot de door de gemeente gewenste kwaliteit voor deze locatie. Daaropvolgend heeft [redacted] drie nieuwe schetsontwerpen, gemaakt door drie verschillende stedenbouwkundige bureaus, neergelegd waarbij twee schetsontwerpen voldoen aan de vereiste kwaliteit. Het is de bedoeling dat in september een keuze wordt gemaakt tussen de beide ontwerpen. Bij de schetsontwerpen is ook rekening gehouden met mogelijke toekomstige ontwikkelingen in de directe omgeving, te weten; de beide kadeterreinen (thans in gebruik als parkeerterreinen) en de naastgelegen locatie (huidig hotel, tafeltennishal en woonwagenlocatie). Aan [redacted] zijn dus geen toezeggingen gedaan dat zij in de toekomst deze locaties ook mogen ontwikkelen. Enerzijds omdat het één op één gunnen aan een marktpartij in deze nog de nodige bezwaren kent en anderzijds (veel belangrijker momenteel) er nog geen alternatieven zijn voor de gebruiksfuncties op deze locaties.
In de tussentijd hebben PHI vastgoed ([redacted] Nijhuis Bouw en deltaWonen gezamenlijk een visie gemaakt van dit gebied. Deze visie is zowel bestuurlijk als ambtelijk besproken. Van deze drie partijen heeft alleen deltaWonen een (relatief kleine) positie in het gebied, namelijk de woonwagenlocatie.
Omdat zowel [redacted] als de samenwerkende partijen een visie hebben neergelegd die verder gaat dan hun eigen locatie hebben wij bij beiden aangegeven om in gesprek met elkaar te gaan. De gewenste samenwerking komt ook voort uit het gedachtengoed van het Concillium ……Wij hebben van één van de partijen begrepen dat dit gesprek recentelijk heeft plaatsgevonden maar niet het gewenste resultaat heeft opgeleverd.
Momenteel richten wij ons op de volgende uitgangspunten;

- Het begeleiden en toetsen van het initiatief van [redacted] met betrekking tot [redacted]. Wanneer het stedenbouwkundig ontwikkelprogramma gereed is zal deze uiteindelijk aan de gemeenteraad worden voorgelegd als basis voor een te wijzigen bestemmingsplan.
- Het [redacted] van samenwerking tussen partijen alvorens er überhaupt wordt gesproken over één op één gunning met welke partij dan ook.

Vertrouwende je hiermede voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht je nog vragen hebben dan hoor ik dat gaarne.

met vriendelijke groet

[redacted]
Externe [redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 15 juni 2017 16:49
Aan: [redacted]
Onderwerp: Startnotitie Verkenning Herontwikkeling [redacted] 14 maart 2017.docx
Bijlagen: Startnotitie Verkenning Herontwikkeling [redacted] 14 maart 2017.docx

[redacted]

Het heeft iets langer geduurd dan mijn bedoeling was. In bijgevoegd document vindt je mijn opmerkingen

Groet [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 7 september 2017 13:02
Aan: [redacted]
Onderwerp: Terugbelverzoek

Hoi [redacted]

[redacted] Vastgoed belde voor jou.
Zou je hem willen terug bellen op; [redacted]

Groet,
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 23 februari 2018 15:15
Aan: [redacted]
Onderwerp: Terugkoppeling overleg grondstrategie [redacted]

Hallo [redacted] en [redacted]

Gister is gesproken over de grondstrategie van gemeentelijke gronden binnen het plangebied [redacted]. Mede op basis van de concept stedebouwkundige verkenning die er nu ligt voor het gebied en de juridische context die hierbij hoort (zie ook jullie brief met bijbehorende memo). Een definitief antwoord kon helaas nog niet gegeven worden. Er waren met name nog een aantal vragen/aspecten die nader bekeken moeten worden. Dan gaat het met name om de vraag in welke mate we grip willen hebben op de ontwikkeling van het gebied op een beeldbepalende plek in Zwolle. Denk bijvoorbeeld aan een bouwplicht (zo ja, dan mag je niet meer 1-op-1 gunnen of regel je e.e.a. met een zogenaamde terugname plicht), en de mate van sturing op het ontwerp van de bebouwing. Dat laatste kan bijvoorbeeld via een beeldkwaliteitsplan. Dat is een publiekrechtelijk instrument. Echter, tot welk detailniveau en op welke onderdelen kan je hier zaken in opnemen zonder dat je over een grens gaat waardoor je niet meer 1-op-1 mag gunnen. Ook zitten er nog een aantal grote onzekerheden in, zoals het al dan niet opheffen van parkeerplaatsen aan de kade en het mogelijk verplaatsen van de woonwagens en de tafeltennishal. Hoe ga je hier mee om in relatie tot de grondstrategie?

Al met al nog geen concreet antwoord. Bovenstaande zaken gaan we nu verder uitzoeken. Op korte termijn staat dit onderwerp weer op de agenda.

Hadden jullie nog opmerkingen aanvullingen etc op de concept verkenning? Is het handig dat wij een afspraak inplannen?

Tot zover,

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 16 februari 2018 12:17
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: Uitnodiging omgevingskamer bij provincie

Beste collega's,

Jullie hebben een verzoek gekregen om in april een bijeenkomst bij te wonen bij de provncie of met de provincie met als onderwrp Omgevingskamer. Enige uitleg hierover.
Het is de bedoeling om twee maal per jaar een overleg te organiseren, waarbij op strategisch niveau met de provincie wordt gesproken. Afhankelijk van de onderwerpen zou je nog een verschillende samenstelling kunnen krijgen in de groep, bijvoorbeeld ook met andere gemeenten uit de regio, maar dat is de eerste keer zeker niet het geval. Samen met [redacted] leken jullie ons de meest aangewezen personen om aan te schuiven.
Waar gaat het dan om? Het gaat om een vergezicht. Neem de omgevingsvisie en de vraag waar je de woningen moet neerzetten? In de stad of juist daarbuiten? Het zou kunnen gaan over transformatie van kantoorlocaties, of over energietransitie en de rol daarbij van het buitengebied.
Wij hebben afgesproken dat het de eerste keer vooral over het profiel van Zwolle gaat en dat dit zou worden gestaafd met data. [redacted] is met [redacted] hiermee bezig. Welke analyse kun je op grond hiervan maken? Wat betekent dat voor keuzes/opgaven?
Dan hoop ik dat jullie nu enig idee hebben van wat de bedoeling is. Het gaat om een pilot. Ik heb twee momenten laten blokken. Afhankelijk van wanneer de provincie kan, zal er een definitieve datum uitrollen. Jullie horen z.s.m.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Juriste Omgevingsrecht
[redacted]

Gemeente Zwolle, ECR
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
Tel. : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van:
Verzonden: [redacted] 24
Aan:
Onderwerp: [redacted]

Hi [redacted]

Nav PFO is beslisnota en startnotitie op onderdelen aangevuld.
Ter ondertekening aangeboden voor college 18 juli.
Dus in babs staan de juiste stukken.
Die moeten ook nog in de submap Besluitvorming.
Als ik eraan denk, doe ik dat.

Gr. [redacted]

Verzonden met mijn Windows Phone

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 31 oktober 2017 17:00
Aan: [redacted]
Onderwerp: Waterkering [redacted]
Bijlagen: Waterkering_schuttevaerkade.jpg

Hoi [redacted]

Hierbij het waterkeringstraject. De beschermingszone strekt zich uit in het hele gebied. De feitelijke kering is een stuk kleiner. Bij vragen hoor ik het graag!

Bron:
http://wdodelta.maps.arcgis.com/apps/PublicInformation/index.html?appid=d9b6678211e84f4f892bd4acaf2a53a6

Groeten, [redacted]

[redacted]
adviseur stedelijk water
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 25 januari 2021 10:06
Aan: [redacted]
Onderwerp: 180214 Stedenbouwkundige visie [redacted] (boekje).pdf
Bijlagen: 180214 Stedenbouwkundige visie [redacted] (boekje).pdf

Hoi [redacted]

Zie bijlage…ambtelijke verkenning.

Gr
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 6 februari 2020 11:19
Aan: [redacted]
Onderwerp: 20200205 Actiepunten overleg [redacted] gemeente AWAVR.docx
Bijlagen: 20200205 Actiepunten overleg [redacted] gemeente AWAVR.docx

[redacted]

Dank voor de reacties op het actiepuntenverslag nav het overleg met [redacted].

Volgens mij kunnen we dit ook delen met [redacted].
@[redacted] wil jij dat doen?

Groet,
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 12 februari 2020 17:06
Aan: [redacted]
Onderwerp: 20200205 Actiepunten overleg [redacted] gemeente AWAVR.pdf
Bijlagen: 20200205 Actiepunten overleg [redacted] gemeente AWAVR.pdf

Zie bijlage, met name onder het derde aandachtsstreepje

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 5 februari 2020 15:21
Aan: [redacted]
Onderwerp: 20200205 Actiepunten overleg [redacted] gemeente.docx
Bijlagen: 20200205 Actiepunten overleg [redacted] gemeente.docx

[redacted]

Als bijlage een lijst met actiepunten nav overleg met [redacted] vanochtend. Graag jullie opmerken/aanvullingen.

Dit ook delen met [redacted]?

[redacted]t,

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 20 januari 2020 17:02
Aan: [redacted]
Onderwerp: Analyse Startnotitie intentieovereenkomst.docx
Bijlagen: Analyse Startnotitie intentieovereenkomst.docx

Hoi [redacted]

Ik heb de intentieovereenkomst en de bijbehorende startnotitie eens nagelopen naar aanleiding van de discussie op het woonprogramma (zie bijlage).

Belangrijkste is dat de startnotitie de uitgangspunten bevat voor [redacted] om tot een SOP te komen. In de startnotitie staat dat de regiekamer Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven positief is (13 maart 2017) over een programma van 75 appartementen in het middeldure en duurdere koopsegment. Echter het ontbreken van sociale woningbouw moet goed onderbouwd worden. Dit door middel van een doelgroepenanalyse. Het is de vraag:

- Is in het ingediende concept SOP voldoende onderbouw dat het ontbreken van sociale woningbouw acceptabel is.
- Hoe gaan we om met dit knelpunt, omdat het een politiek issue is.

Bovenstaande vragen ook in relatie tot de 90, voornamelijk appartementen, die [redacted] wil realiseren. Dat is meer dan de oorspronkelijke 75.

Plan jij een afspraak in om dit verder te bespreken? [redacted] jij, ik en wat mij betreft ook [redacted] vanuit wonen?

Groet,
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 15 april 2020 12:53
Aan: [redacted]
Onderwerp: collega's schuttevaerkade

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 10 februari 2021 15:46
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: collegebesluit schuttecvaerkade

Hoi [redacted]

Wat heeft het college besloten ten aanzien van de [redacted]?

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 18 mei 2021 12:14
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Analyse Startnotitie intentieovereenkomst.docx
Bijlagen: Analyse Startnotitie intentieovereenkomst.docx

Zie bijlage...dit stond me nog bij. Ik heb al eens een analyse gemaakt nav woonprogramma vs startnotitie.

Wellicht heb je er wat aan.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 20 januari 2020 17:02
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: Analyse Startnotitie intentieovereenkomst.docx

Hoi [redacted]

Ik heb de intentieovereenkomst en de bijbehorende startnotitie eens nagelopen naar aanleiding van de discussie op het woonprogramma (zie bijlage).

Belangrijkste is dat de startnotitie de uitgangspunten bevat voor [redacted] om tot een SOP te komen. In de startnotitie staat dat de regiekamer Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven positief is (13 maart 2017) over een programma van 75 appartementen in het middeldure en duurdere koopsegment. Echter het ontbreken van sociale woningbouw moet goed onderbouwd worden. Dit door middel van een doelgroepenanalyse. Het is de vraag:

- Is in het ingediende concept SOP voldoende onderbouw dat het ontbreken van sociale woningbouw acceptabel is.
- Hoe gaan we om met dit knelpunt, omdat het een politiek issue is.

Bovenstaande vragen ook in relatie tot de 90, voornamelijk appartementen, die [redacted] wil realiseren. Dat is meer dan de oorspronkelijke 75.

Plan jij een afspraak in om dit verder te bespreken? [redacted] jij, ik en wat mij betreft ook [redacted] vanuit wonen?

Groet,
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 18 mei 2021 12:10
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Getekende versie intentieovereenkomst met [redacted]
Bijlagen: 171130 ondertekende intentieovereenkomst.pdf

Zie bijlage een getekende versie.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 18 mei 2021 12:09
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: FW: Transformatie kantoorpand [redacted] tot woningbouw
Bijlagen: Startnotitie Verkenning Herontwikkeling [redacted] 110717.pdf; Beslisnota college IOK Verkenning Herontwikkeling [redacted] 170717.docx; bijlage 2 170706 intentieovereenkomst definitief versie 2.0.doc

[redacted]

Als bijlage de startnotitie en de intentieovereenkomst [redacted]

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: maandag 17 mei 2021 09:48
Aan: [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Transformatie kantoorpand [redacted] tot woningbouw

Dag [redacted]

Zie onderstaande vragen van het CDA mbt de ontwikkeling [redacted] Zou jij ons hiervoor de input kunnen geven?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 17 mei 2021 08:35
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Transformatie kantoorpand [redacted] tot woningbouw

Hoi [redacted]

Ten eerste, is het normaal dat raadsleden ambtenaren zo direct mailen? En mogen wij überhaupt gewoon zelf reageren of zitten daar mensen tussen?

Verder, heb jij voor mij de startnotitie en heb jij voor mij de intentieovereenkomst?

In de 'Woonvisie Ruimte voor Wonen 2017-2027' (vastgesteld op 8 mei 2017) staat *"De stedelijke mix bestaat uit de verdeling in prijs van 30% goedkoop, 40% middelduur en 30% duur."* Als de intentieovereenkomst voor mei is ondertekend dat was dat voorafgaand aan dit beleid.

Misschien goed om ook even te bellen over de 'uitgangspunten die de ontwikkelaar heeft meegekregen'. Want ik weet niet wat er destijds is afgesproken.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: zondag 16 mei 2021 13:41
Aan: [redacted]
Onderwerp: Transformatie kantoorpand [redacted] tot wor[redacted]

Beste heren Van [redacted] en [redacted]

Op de besluitvormende gemeenteraad van 26 mei staat de transformatie van kantoorpand [redacted] op de agenda. Heel fijn dat hier een ontwikkeling plaatsvindt.

Als CDA fractie hebben we een paar vragen over deze ontwikkeling:

1. In de tekst staat: "In februari 2017 is een verzoek van [redacted] Vastgoed binnengekomen voor herontwikkeling van het leegstaande kantoorgebouw ten behoeve van woningbouw. Het initiatief is besproken in de Regiekamer Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven en er is een startnotitie opgesteld. Op 4 juli 2017 is de definitieve startnotitie en de bijbehorende te sluiten intentieovereenkomst (IOK) ter vaststelling geagendeerd en startte de initiatieffase met als resultaat het voorliggende stedenbouwkundig ontwikkelplan (SOP)."
    a. Kan ik de startnotitie ontvangen? Is deze in de gemeenteraad vastgesteld of elders (waar?)
2. Er staat in de tekst dat er totaal 100 woningen komen; 20 in het goedkope segment komen, 10 in middelduur 1, 25 in middelduur 2 en 45 duur. Dit is niet conform de in de raad gemaakte afspraak van [redacted]-30. Als enig argument lezen we dat Dieze veel sociale woningbouw heeft.

a. Wat was het uitgangspunt dat de ontwikkelaar van de gemeente heeft meegekregen?
b. Op wiens initiatief is de aanpassing naar meer duur gedaan?
c. Waar in de stad wordt dit gecompenseerd?

Graag horen wij voor woensdag 17 uur jullie reactie. In de avond hebben we fractieoverleg en nemen dit dan gelijk mee.

Met een hartelijke groet,

CDA afdeling Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 26 augustus 2021 15:07
Aan: [redacted]
Onderwerp: Hoogbouweffectrapportage irt [redacted]

Hoi [redacted]

Je kan de Omgevingsvisie downloaden via: bijlage-3-omgevingsvisie-2021-v3.pdf ([redacted]

Het onderdeel hoogbouw tref je aan bij paragraaf 4.6 (blz 38 van de visie). De hoogbouweffectrapportage komt terig bij 4.6.3.

De [redacted] ligt in de 'Stadskrans' Zie ook 4.6.2, deel Stadskrans. Ik denk dat we alle informatie wel hebben voor de toelichting in het bp vwb hoogbouw (zie ook SOP). Anders nog even met [redacted] afstemmen vwb het stedebouwkundige gedeelte.



[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWRE
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures
www.[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 11 november 2020 10:43
Aan: [redacted]
Onderwerp: Ingediende initiatief [redacted] vastgoed.pdf
Bijlagen: Ingediende initiatief [redacted] vastgoed.pdf

Dit was eerste voorstel

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 10 juli 202
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: 72595919 aaz [redacted] entieovereenkomst schuttevaerkade-Bewerkbaar.xlsx

[redacted]

Op zich akkoord. Met [redacted] is afgesproken dat we dit bij hen zouden factureren? Via het budget ruimtelijke plannen hadden we ook middelen om het SOP te beoordelen. Dat was op, en de beoordeling van SOP levert ook al input voor bestemmingsplan. Zo hadden we het toch afgesproken [redacted]

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 10 juli 2020 10:15
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: 72595919 aaz 5 FW: facturatie intentieovereenkomst sc[redacted]- Bewerkbaar.xlsx

Hoi [redacted]

Kun je ermee akkoord gaan dat er opbrengsten opo de schuttevaerkade worden geboekt? De huidige projectleider is ermee akkoord. Aangezien het budgethouderschap nog niet is gewijzigd heb ik ook jouw akkoord nodig.
Zou je als je ermee akkoord gaat deze mail met je akkoord en bijlage willen doorsturen naar [redacted], fa en cc aan mij?
Alvast bedankt.

Hartelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 10 juli 2020 9:36
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: 72595919 aaz 5 FW: facturatie intentieovereenkomst schuttevaerkade- Bewerkbaar.xlsx

Goedemorgen [redacted]

In het boekingsformulier is de grootboekrekening niet compleet,. Graag deze aanpassen en opnieuw naar mij sturen.

Tevens staat in One World [redacted] als budgethouder. Graag ook een akkoord van hem bijvoegen.

[redacted] staat in One World als vervanger, een akkoord van haar is ook goed.

Alvast bedankt.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
medewerker III

Gemeente Zwolle, ZWFIB
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle
☎: [redacted]

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures
www.[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 9 juli 2020 7:32
Aan: [redacted]
Onderwerp: 72595919 aaz 5 FW: facturatie intentieovereenkomst schuttevaerkade- Bewerkbaar.xlsx

Beste fa-collega,

Zouden jullie deze factuur willen aanmaken en versturen?

Alvast bedankt.

Hartelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 30 juni 2020 15:56
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: facturatie intentieovereenkomst schuttevaerkade- Bewerkbaar.xlsx

Hierbij akkoord.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 30 juni 2020 15:39
Aan: [redacted]
Onderwerp: facturatie intentieovereenkomst schuttevaerkade- Bewerkbaar.xlsx

Hoi [redacted]

Graag je akkoord voor het uitdoen van de factuur voor de intentieovereenkomst van de [redacted] naar mij.
Dan regel ik met de administratie dat de factuur uitgaat.

Hartelijke groet,

[redacted]

Van:
Verzonden: dinsdag 11 oktober 2022 14:13
Aan:
Onderwerp: RE: Afspraak S - omgevingsvisie

Hoi

Woensdag de 26ste kan. Donderdag en vrijdag is voor mij normaal gesproken lastiger.

Mijn agenda is bij voor het plannen van de afspraak die woensdag.

Groet,

Van:
Verzonden: dinsdag 11 oktober 2022 13:20
Aan:
Onderwerp: Afspraak - omgevingsvisie

Hoi

Ik krijg net pas (eindeljk) reactie van de bewoner.
Die wil graag woensdag 26 oktober langs komen.
Dus dat is eigenlijk net onhandig omdat die het minst jouw voorkeur had.
Lukt het jou om daar alsnog bij te zijn?

met vriendelijke groet Zwolle

Gemeente Zwolle

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: C[redacted]

Ik heb verder geen opmerkingen.

Weet je of er vanuit wonen nog een rea[redacted]

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 18 mei 2021 13:42
Aan: [redacted]
<[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
[redacted] <R[redacted]
Onderwerp: CDA Vragen - [redacted]
Urgentie: Hoog

Beste [redacted] en [redacted]

Het SOP staat geagendeerd voor de besluitvormende gemeenteraad van 25 mei. Afgelopen zondag zijn er vragen gekomen vanuit het [redacted]
Hieronder in rood de concept reactie. **Als jullie hier aanvullingen en/of aanpassingen op hebben dan verneem ik die graag voor vanavond 20.00.** Ik wil uiterlijk vanavond reageren op de onderstaande mail.

@[redacted] – belangrijk om te weten dat de niet openbare startnotitie wordt opgevraagd voor het [redacted] Ik begreep van [redacted] dat raadsleden niet openbare stukken die door het college zijn vastgesteld altijd kunnen opvragen. De grond waarop het stuk destijds als niet openbaar is bestempeld is mijn inziens vervallen maar ik ben geen jurist. Bij dezen breng ik het wel expliciet onder de aandacht omdat het goed is dat [redacted] weet dat de startnotitie wordt meegestuurd.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]>
Verzonden: zondag 16 mei 2021 13:41

Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Transformatie kantoorpand [redacted] tot woningbouw

Beste heren Van [redacted] en [redacted]

Op de besluitvormende gemeenteraad van 26 mei staat de transformatie van kantoorpand [redacted] op de agenda. Heel fijn dat hier een ontwikkeling plaatsvindt.

Als CDA fractie hebben we een paar vragen over deze ontwikkeling:

1. In de tekst staat: "In februari 2017 is een verzoek van [redacted] Vastgoed binnengekomen voor herontwikkeling van het leegstaande kantoorgebouw ten behoeve van woningbouw. Het initiatief is besproken in de Regiekamer Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven en er is een startnotitie opgesteld. Op 4 juli 2017 is de definitieve startnotitie en de bijbehorende te sluiten intentieovereenkomst (IOK) ter vaststelling geagendeerd en startte de initiatieffase met als resultaat het voorliggende stedenbouwkundig ontwikkelplan (SOP)."
    a. Kan ik de startnotitie ontvangen? Is deze in de gemeenteraad vastgesteld of elders (waar?)
    De startnotitie is door het college vastgesteld, deze is opgenomen in de bijlage van deze mail. Het stuk is destijds niet openbaar gemaakt wegens het 1) gebrek aan inzicht in de haalbaarheid van het plan en 2) mogelijke beïnvloeding van openbare aanbesteding door voorkennis te verschaffen in ruimtelijke en private financiële zaken. De gesloten intentieovereenkomst is destijds niet openbaar gemaakt op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wob.
2. Er staat in de tekst dat er totaal 100 woningen komen; 20 in het goedkope segment komen, 10 in middelduur 1, 25 in middelduur 2 en 45 duur. Dit is niet conform de in de raad gemaakte afspraak van [redacted]-30. Als enig argument lezen we dat Dieze veel sociale woningbouw heeft.
    a. Wat was het uitgangspunt dat de ontwikkelaar van de gemeente heeft meegekregen?
    De beleidsregels voor een woningbouwprogramma 30/40/30 waren tijdens de ambtelijke toetsing van het (woningbouw) programma begin 2017 nog niet vastgesteld. Uitgangspunt was dat moest worden onderzocht of sociale woningbouw tot de mogelijkheden behoorde. Dit was afhankelijk van het aanwezige type woningen in de aanliggende woonwijk. Daaruit is geconcludeerd dat realisatie van meer sociale woningbouw niet aansluit op de verdeling waar de gemeente op stuurt. Op verzoek van de gemeente is later goedkope koop (20%) toegevoegd aan de plannen. Dit was een afwijking van de eerder gemaakte afspraken.
    b. Op wiens initiatief is de aanpassing naar meer duur gedaan?
    De herontwikkeling met middel dure en duurdere koopappartementen werd positief ontvangen omdat het om dat moment (2017) één van de weinig nieuwe initiatieven betrof in dit segment op de woningmarkt.
    c. Waar in de stad wordt dit gecompenseerd?
    Compensatie is niet aan de orde. De huidige beleidsuitgangspunten waren niet aan de orde ten tijden van de startnotitie en sluiten van de intentieovereenkomst.

Graag horen wij voor woensdag 17 uur jullie reactie. In de avond hebben we fractieoverleg en nemen dit dan gelijk mee.

Met een hartelijke groet,

CDA afdeling Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 12 februari 2021 09:14
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: collegebesluit schuttecvaerkade

Hoi [redacted]
Dank voor de terugkoppeling. Gaat slokker nu nog een participatie ronde houden o.i.d.? Ze hebben veel mensen uit hun direct omgeving ook wel gesproken volgens mijn.
Waren het nieuwe vragen/inzichten vanuit groen? Zou normaal wel fijn zijn als dat via de projectleider gaat. Mee eens.
Groet.
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 12 februari 2021 8:29
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: collegebesluit schuttecvaerkade
Hoi [redacted]
Hij is nog niet door. [redacted] moet iets meer aandacht besteden aan participatie.
Daarnaast waren er vragen vanuit een wethouder over groen, deze zijn inmiddels binnen.
Lijkt erop dat iemand vanuit groen wat heeft meegegeven aan de betreffende wethouder.
Is dat gebruikelijk in Zwolle dat dat zo gaat?
Ik ben gewend dat collega's de projectleider in zo'n geval ook informeren, vaak wel handig.
Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 10 februari 2021 15:46
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: collegebesluit schuttecvaerkade
Hoi [redacted]
Wat heeft het college besloten ten aanzien van de [redacted]?

met vriendelijke groet
[redacted]
Planoloog
Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted] mei 2021 16:02
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Motie agendapunt 10- Transformatie kantoorpand [redacted] tot woningbouw

Hoi [redacted]
Een eventuele toevoeging op het einde. De gebiedsvisies en stedenbouwkundige ontwikkelplannen worden vervolgens vertaald in een nieuw bestemmingsplan (straks Omgevingsplan). Ook de vaststelling hiervan is een bevoegdheid van de gemeenteraad.
Verzonden vanuit Mail voor Windows 10

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 25 mei 2021 15:11
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Motie agendapunt 10- Transformatie kantoorpand [redacted] tot woningbouw
Kan je even meelezen met de beantwoording voor de motie van vanavond!
Groet [redacted]
Mij is gevraagd de motie te beantwoorden. Ik zou hier het volgende op meewillen geven:
Motie wordt ontraden.
De kaders welke meegegeven worden bij dergelijke woningbouwontwikkelingen hebben hun oorsprong in vastgesteld beleid. Zeker als straks de omgevingsvisie door de gemeenteraad is vastgesteld hebben we een zeer actueel beleidskader voor ruimtelijke/ woningbouwontwikkelingen. In een startnotitie wordt het beleid locatie specifiek gemaakt ten behoeve van één of meer nieuwe functies en bestemmingen.
Hoe deze kaders en randvoorwaarden uit de startnotitie uiteindelijk op de locaties worden uitwerkt en toegepast blijkt uit de gebiedsvisies en de stedenbouwkundige ontwikkelplannen. Deze documenten worden altijd aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd.
Groet [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 25 mei 2021 14:25
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: Motie agendapunt 10- Transformatie kantoorpand [redacted] tot woningbouw

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 25 mei 2021 09:49
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Motie agendapunt 10- Transformatie kantoorpand [redacted] tot woningbouw
Goedemorgen,
Hierbij een motie bij agendapunt 10: Transformatie kantoorpand [redacted] tot woningbouw.
Graag de motie voorbereiden voor de portefeuillehouder voor het raadsplein van vanavond.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, [redacted]

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15
Afwezig op [redacted]
T : [redacted]
@[redacted].

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 28 januari 2020 09:49
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Overleg [redacted]

Hallo [redacted],
In onderstaande mail mijn beschikbaarheid.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]]
Verzonden: maandag 27 januari 2020 20:44
Aan: [redacted]
Onderwerp: Overleg [redacted]
Goedemorgen,
Graag zouden we een overleg inplannen m.b.t. de [redacted].
Op korte termijn, ongeveer 1,5 uur, bij de gemeente Zwolle.
Hieronder een aantal datavoorstellen vanuit de agenda van [redacted]

- Vrijdag 31 januari tussen 08.30 – 11.00 uur of tussen 14.00 – 16.00 uur Op vrijdagen ben ik afwezig
- Woensdag 5 februari tussen 08.30 – 12.00 uur Ja of tussen 14.00 – 17.00 uur Van 3 tot 4 kan ik en moet wat schuiven in mijn agenda om in zijn geheel aanwezig te kunnen zijn
- Donderdag 6 februari tussen 08.30 en 17u Deze dag heb ik andere afspraken staan.

Graag reply all, zodat mijn collega [redacted] de afspraak kan inplannen tijdens mijn afwezigheid deze week.
Alvast bedankt!
Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted] Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres: [redacted], [redacted] Zwolle
Ons factuuradres blijft: Postbus 55, [redacted] Huizen of via facturen@slokkervastgoed.com
[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding

en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 14 juli 2022 15:51
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Overzetten budget Schutt[redacted]

Ja, dat is akkoord.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 14 juli 2022 15:45
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Overzetten budget [redacted] naar [redacted]

Hoi [redacted]

Ik begreep van [redacted] dat jij niet meer betrokken bent bij de [redacted]. Het krediet staat echter nog wel op jouw naam.
Ben jij akkoord dat wij dit krediet laten overzetten naar [redacted]



[redacted]
Adviseur III

Gemeente Zwolle, ZWFI
Postadres: 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle
[redacted]

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures
www.[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 maart 2022 12:51
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - factuur

Hallo [redacted]

Wat mij betreft akkoord.

[redacted] Klopt de factuur zo?

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 maart 2022 10:24
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: [redacted] - factuur

Goedemorgen [redacted]

Wil je als budgethouder je akkoord voor deze factuur via de mail geven?

Bij bedragen boven de € [redacted] is een akkoord van de budgethouder noodzakelijk.

Alvast bedankt.



[redacted]
medewerker III

Gemeente Zwolle, ZWFIB
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle
[redacted]

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures
www.[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 11 maart 2022 14:51
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: [redacted] - factuur

Dag collega's,

Graag bijgevoegde factuur opmaken en verzenden.



[redacted]
Adviseur III

Gemeente Zwolle, ZWFI
Postadres: 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle
[redacted]

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures
www.[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 11 maart 2022 12:08
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: [redacted] - factuur

Beste [redacted]

Voor het project [redacted] hebben wij een betalingstermijn in 4 termijnen. Daarvoor moet inmiddels weer een factuur verzonden worden conform de anterieure overeenkomst. Ik weet niet of dat automatisch gaat of dat dat handmatig moet. In geval van dit laatste mail ik.

Het betreft een factuur van € [redacted] voor gemaakte kosten als gevolg van de ontwikkeling door betreffende partij.
Factuur mag op: [redacted].

Ik hoor graag als er nog meer informatie nodig is of wij er wat voor moeten doen. Alvast bedankt!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 9 augustus 2021 10:56
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - Parkeren

Hoi [redacted]

Ik kan zo gauw geen mails van [redacted] vinden over parkeren irt de [redacted]. Wat is het probleem? Biedt startnotitie en/of SOP geen houvast mbt parkeren?

Heeft [redacted] zelf geen mails hierover?

[redacted]

[redacted]
sdag 4 augustus 2021 11:41
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: [redacted] - Parkeren

Hoi [redacted] en [redacted]

Vraagje. Hebben jullie eventueel eerdere mails van [redacted] over Parkeren bij d[redacted]le in jullie mailbox? En kan ik die ontvangen?
[redacted] beroept zich op eerdere uitspraken/beloftes die door ons gedaan zijn. Nou vind ik ook dat wij ons daaraan moeten houden. Maar wat die dan zijn? Geen idee.

Ik hoop dat jullie eerdere mails van [redacted] hebben over parkeren. Dan kunnen we die meenemen in de casus.

Dank alvast!:)

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 9 april 2020 15:18
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Hoi [redacted]

Goede reactie naar [redacted]. Ik ben inderdaad benieuwd welke oplossingen ze hebben gevonden voor de vraagstukken die er nog lagen.

Uit onderstaande maak ik ook op dat een aantal acties nav gesprek 5 februari zijn opgevolgd. Met name onderbouwing hoogbouwvisie en afspraak parkeren.

Groet en goed paasweekeinde,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 8 april 2020 13:06
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE[redacted]

[redacted]

Als wij het SOP ontvangen hebben zullen wij het verder in de organisatie brengen. Dat is bij het vorige concept al grotendeels gebeurd waardoor wij nu vooral naar de onderdelen Wonen, Parkeren en Groen zullen kijken. Deze onderdelen moeten gewoon goed in de plannen zijn opgelost. Wat dat aangaat ben ik zeer benieuwd hoe jullie het vraagstuk van parkeren hebben opgelost, temeer omdat ik daarover niets meer heb gehoord. Ten aanzien van Groen zal er ook nog een gesprek met Zwolle Groenstad moeten plaatsvinden vanwege het kappen van bomen in de hoofdgroenstructuur. Wellicht hier even mee wachten nadat je een terugkoppeling van de gemeente hebt ontvangen.
Bij goedkeuring SOP (eventueel na de nodige aanpassingen) zal deze via het college voorgelegd worden aan de raad. Over planning daarover durf ik nu niets meer te zeggen. Feit is dat het momenteel heel moeilijk is om nog voor de zomer beslisdocumenten aan de raad voor te leggen. Ingeval het SOP is goedgekeurd gaan we over naar een anterieure overeenkomst en kan het bestemmingsplan in procedure worden gebracht.
Om nu het bestemmingsplan te bespreken lijkt me wat vroeg. Wellicht komen er vanuit de SOP-beoordeling nog wat aanvullingen. Ik denk dat [redacted] zelf heel goed weet hoe hij dit moet aanvliegen. Veel belangrijker is dat jullie zorg dragen dat hij de juiste gegevens/onderzoeken verstrekt krijgt.

Mocht je nog vragen hebben dan hoor ik het wel.

met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎: [redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted] [mailto: [redacted]
Verzonden: woensdag 8 april 2020 8:57
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Goedemorgen [redacted]

Er wordt momenteel laatste hand gelegd aan de [redacted] Deze ontvang je donderdag of uiterlijk komende vrijdag.

Hoe gaat het dan verder in de routing intern bij jullie? Qua tijd/planning en procedure? Moest dit stuk langs College en/of Raad? Wanneer zijn dan deze momenten om deze geaccordeerd te hebben.

Tevens hebben wij het concept bestemmingsplan gereed liggen (opgesteld door [redacted] Zullen we dit concept ook een keer met elkaar bespreken? Bij wie moeten we zijn?

We horen graag even.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted] Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
[redacted] www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 3 april 2020 15:21
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Geachte m[redacted]

[redacted] Vastgoed gaat akkoord met de inhoud van de brief van de gemeente van 6 februari jl met titel 'Vervolg intentieovereenkomst'.

Enkele data zullen niet helemaal meer opportuun zijn.

Zoals eerder aan [redacted] aangegeven is het voor ons interessant om een inschatting te hebben van de kosten die in de Anterieure overeenkomst nog worden doorbelast. Het DO van het plan is immers al gereed en als alles een beetje meezit willen we in september/oktober in verkoop. Dat vraagt om een financiéle afweging, waarvan die kosten ook onderdeel uitmaken.

Zodra wij een definitieve versie van overeenkomst ontvangen zullen wij deze ondertekend retour zenden.

Als ik goed geïnformeerd ben gaat vandaag de SOP ook jullie kant uit.

Alvast een goed weekeinde en blijf gezond.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed bv

Ons nieuwe bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres blijft: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
M [redacted]
[redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 7 februari 2020 09:48
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Goedemorgen [redacted] en [redacted]

Bijgaand ontvangen jullie zoals beloofd, de concept-brief voor de verlenging en de kostenopgave.
Indien voor jullie akkoord dan zal ik deze ook per post versturen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

strategisch adviseur vastgoed

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
T : [redacted]
@: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 6 februari 2020 13:22
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp [redacted]

[redacted] en [redacted]

Bijgaand treffen jullie het verslag en de daarbij behorende actiepunten aan van ons overleg van gistermorgen.

met vriendelijke groet

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 18 maart 2020 11:41
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Hoi [redacted]

Helder wat mij betreft als het gaat om de status van de omgevingstafel.

Mijn voorstel is dat we het aangepaste SOP van [redacted] beoordelen of die rijp genoeg is voor de omgevingstafel. Ik ga uit van wel.

[redacted] ik houden je op de hoogte.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 18 maart 2020 11:34
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

[redacted] en [redacted]

Ja sowieso moet het initiatief besproken worden met de Omgevingstafel.

Alleen de vraag is:

- Is het plan rijp genoeg om het nu met de overlegpartners te bespreken en / of
- Het moment is nu om nog input van de overlegpartners mee te nemen in het SOP (waardoor het vervolg soepeltjes gaat)

De omgevingstafel zal om de 2 weken bij elkaar komen en een op elkaar afgestemd / integraal advies uitbrengen over de voorgelegde initiatieven.

Het eerste overleg staat vooralsnog ingepland op 2 april.

Groet [redacted]

Verzonden vanaf mijn Samsung Galaxy-smartphone.

-------- Oorspronkelijk bericht --------
Van: "[redacted] <[redacted]
Datum: [redacted] 10:25 (GMT+01:00)
Aan: "[redacted] <J[redacted] "[redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Hoi [redacted]

Nee dat hebben we nog niet gedaan. Waterschap overigens wel. Is de omgevingstafel het gremium een degelijk initiatief te bespreken?

Overigens werkt [redacted] nu aan de verdere uitwerking van hun Stedebouwkundig Ontwikkelplan. Dit naar aanleiding van diverse opmerkingen/vragen die we als gemeente hadden op hun concept SOP

@[redacted] heb jij er zicht op wanneer we die ontvangen?

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 18 maart 2020 10:23
Aan: [redacted]
Onderwerp [redacted]

Dag [redacted]

Ff vraagje.
Heb jij het plan voor de [redacted] al eens besproken met de provincie / veiligheidsregio / waterschap?

En zo ja, is het nodig om hun bij te praten over het plan? Rijkswaterstaat schuift nu ook aan bij dit overleg (heet nu omgevingstafel)
Zo nee, binnenkort maar doen?

Groet [redacted]

Verzonden vanaf mijn Samsung Galaxy-smartphone.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 18 maart 2020 10:26
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Hoi [redacted]

Nee dat hebben we nog niet gedaan. Waterschap overigens wel. Is de omgevingstafel het gremium een degelijk initiatief te bespreken?

Overigens werkt [redacted] nu aan de verdere uitwerking van hun Stedebouwkundig Ontwikkelplan. Dit naar aanleiding van diverse opmerkingen/vragen die we als gemeente hadden op hun concept SOP

@[redacted] heb jij er zicht op wanneer we die ontvangen?

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 18 maart 2020 10:23
Aan: [redacted]
Onderwerp [redacted]

Dag [redacted]

Ff vraagje.
Heb jij het plan voor de [redacted] al eens besproken met de provincie / veiligheidsregio / waterschap?

En zo ja, is het nodig om hun bij te praten over het plan? Rijkswaterstaat schuift nu ook aan bij dit overleg (heet nu omgevingstafel)
Zo nee, binnenkort maar doen?

Groet [redacted]

Verzonden vanaf mijn Samsung Galaxy-smartphone.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 30 nov[redacted]
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Dat lijkt mij op zich akkoord.

In cc. Ook even een bericht naar [redacted] als nieuwe projectleider voor deze locatieontwikkeling.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: zaterdag 28 november 2020 18:16
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp [redacted]
Urgentie: Hoog

Hallo allen,

M.b.t. dit project/initiatief krijgen we een bijdrage van Slokke[redacted]ed ad € [redacted]
Begrotingstechnisch is dit project/JC niet goed weergegeven.

Formeel is deze “transactie” (direct of indirect) niet aan de raad “voorgelegd”.
Dat had bijv. bij een berap gekund. Een evt. laatste mogelijkheid dit jaar is bij de 3e periodieke wijziging.
Hier kunnen zaken die klein van omvang zijn dan wel niet-politiek gevoelig of waarbij derden alles betalen, gemeld worden. Gevallen waar e.e.a. budgettair-neutraal verlopen.
Het is nl. nu zo dat we e.e.a. verrichten zonder dat we daar formeel een akkoord op hebben.

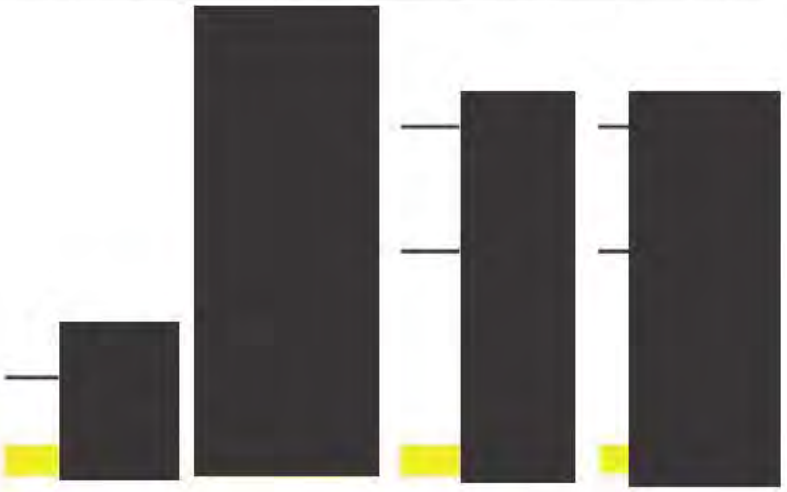
Ik wil deze “afwijking” dat per saldo nul is bij de 3e periodieke wijziging melden. Akkoord ?

rapport

Projecten:

Boekjaar: 2020 t/m: moment van uitdraaien

		Investerings-raming	Deelbudgetten / Opdrachten	Uitg. / Ink. t/m 2019	Uitg. / Ink. 2020
10704	Vaerka: Cultuurhistorie				
10705	Vastgoed [redacted]				
10801	bp procedurekosten				
10	*Uitvoeringskosten*				
20	[redacted]				
20801	[redacted] kst AO				
20	[redacted]				
99	*Nog te geven opdrachten*				
99101	Nog te geven opdrachten				
99	*Nog te geven opdrachten*				
Totaal	Herontw [redacted]				



54340896 INK-Herontw Schuttev.kade80-8

10	*Inkomsten*				
[redacted]	Bijdrage B&L				
10102	Overige inkomsten				
10	*Inkomsten*				
Totaal	INK-Herontw [redacted]				



met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Adviseur Financiën

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, Zwolle
Afwezig op [redacted]
Tel: [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 4 mei 2020 09:34
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Hoi [redacted]

Via Wetransfer stuur ik een aangepast concept stedebouwkundig ontwikkelplan (SOP) van [redacted]. Ook daarbij enkele reeds uitgevoerde onderzoeken.

De aanpassingen ten opzichte van een eerste versie zitten vooral in:
- Verantwoording van het woningbouwprogramma
- Een groenplan (is als bijlage toegevoegd)
- Verantwoording hoogbouw.

Het aangepaste SOP wordt nog ter advisering voorgelegd aan diverse beleidsdiciplines.

Heb jij het nodig voor de ontwikkelingen in Dieze West? Kijk jij er verder ook nog in mee?

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 4 mei 2020 9:15
Aan: [redacted]
Onderwerp:

Kun jij mij de laatste tekeningen van de [redacted] locatie sturen???

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Strategisch adviseur ruimte

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 12 juni 2020 10:51
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Stedenbouwkundig OntwikkelingsPlan De Zwaan [redacted] Zwolle.pdf

Hoi [redacted]
Drie dingen naar aanleiding van onderstaande reactie.

- We moeten even nagaan in hoeverre circulariteit hebben opgenomen in de startnotitie. We kunnen namelijk wel veel ambitie hebben, ik vraag me af hoe afdwingbaar het is. We hebben de wet als minimale vereiste. Daar moet [redacted] aan voldoen. Volgens mij ligt er geen door de raad vastgesteld beleid, die zulke specifieke eisen stelt op het gebied van circulariteit bij ruimtelijke plannen.
- Er worden 4 onderwerpen benoemd. We zouden dat als aanbeveling kunnen meegeven. Gaat ook meer over het bouwproces, is minder ruimtelijk relevant waar het stedebouwkundig plan over gaat.
- Dat van het kappen van de bomen moeten ook de groen mensen bekijken.

Is het handig een afspraak in te plannen om alle reacties door te nemen?
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 11 juni 2020 16:30
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Stedenbouwkundig OntwikkelingsPlan De Zwaan [redacted] Zwolle.pdf
Dag [redacted]
Hierbij de reactie voor het circulaire hoofdstuk, mede opgesteld door [redacted] Kort samengevat: dat is niet best....
Hierbij onze input.
Economie volgt nog. Dat is een stuk positiever overigens ☺.
[redacted]
Het is goed om te zien dat in het stedenbouwkundigontwikkelingsplan het idee van de KEC opgave is doorgedrongen. Keurig netjes worden eerst de toepassingen van klimaatadaptatie en energie beschreven. Als laatste van de 3 komt circulariteit aan de orde. Helaas is wat onder dat kopje staat te kwalificeren als zwaar onvoldoende. Zelfs met de beste intenties zien we geen enkele circulaire ambitie. Niet op materiaal niveau, niet de bestaande gebouwen herbestemmen, niks over flexibel gebruik of toekomstbestendigheid. Zelfs over de bomen die in de weg staan wordt met geen woord gesproken over herplanten of het gebruik van het hout dat daardoor vrij komt.
Dit kan en moet anno 2020 beter kunnen.
We verwachten dat er op z'n minst wordt ingegaan op de volgende 4 onderwerpen:

- Het voorkomen van uitval/afval.
- Flexibel en demontabel bouwen.
- Het gebruik van grondstofstromen (reststromen) die beschikbaar zijn.
- Het gebruik van biobased & gerecyclede materialen.

Dat begint bij de inventarisering van de sloop van het huidige kantoor gebouw. Welke bruikbare materialen komen hier vrij? Kunnen er delen worden gebruikt in het nieuwe ontwerp? Moeten de bomen worden gekapt of kunnen ze worden herplant?
Op materiaalniveau kunnen we kijken naar de toepassing van biobased materialen (kunnen er delen in CLT worden gebouwd?). Kan er minder materiaal gebruikt worden. Kijk kritisch naar het gebruik van (nieuw)beton. Waarom geen circulair of gerecycled beton?
Wat het huidige plan wel juist heeft is dat circulair ook gaat over duurzaam *gebruik*. De uitwerking hiervan laat dan weer te wensen over. Onze aanbeveling zou zijn om juist in de plint rekening te houden met een mogelijke functie wijziging in de toekomst. Daarbij kan gedacht worden aan hogere plafonds, het loskoppelen van installaties van vloeren/plafond en een draagconstructie die niet afhankelijk is van dragende muren.

Als laatste zouden we nog graag zien dat er is nagedacht over hoe het bouwproces en later het gebruik van gebouwen zo weinig mogelijk afval opleveren.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 28 mei 2020 16:30
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Stedenbouwkundig OntwikkelingsPlan De Zwaan [redacted] Zwolle.pdf

Dag allen,
Bijgaand treffen jullie het stedenbouwkundig ontwikkelplan aan met betrekking tot de ontwikkeling aan de [redacted]. Voor een aantal van jullie is dit project reeds bekend, Gaarne wil ik jullie verzoeken om op basis van je eigen discipline dit SOP te beoordelen en eventuele opmerkingen door te geven. Ik zou jullie reacties gaarne voor 12 juni as willen ontvangen.
Hieronder kun je zien waarom je hierbij betrokken bent;
[redacted] → wonen
[redacted] → energie
[redacted] → parkeren ([redacted] had in een eerder stadium de opmerking gemaakt dat de parkeernorm niet akkoord was en deze dus nader diende te worden onderbouwd. Ben benieuwd hoe jullie hier nu tegen aankijken.
[redacted] → Mobiliteit
[redacted] → Stedenbouw (denk ook even aan de onderbouwing van de hoogbouw)
[redacted] → Klimaatadaptatie
[redacted] → Milieu
[redacted] → Economie (gecoördineerd)
[redacted] → Groen
[redacted] → Afval
Mochten jullie van mening zijn dat de beoordeling bij een collega van jullie thuishoort laat mij dat dan even weten.
Alvast mijn hartelijke dank voor de medewerking.

met vriendelijke groet

[redacted]
Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 25 november 2020 11:48
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: [redacted]

Hoi [redacted]

Ik heb net even bijgepraat met [redacted] Zij doet coördinatie van het bestemmingspla[redacted]. Volgende week spreken wij elkaar over de voortgang. Mede op basis van de zaken die we vorige overleg hebben gesproken.

Ik denk dat het goed is [redacted] ook uit te nodigen. Qua agenda kan zij volgende week op het moment dat wij al gepland hebben.

Wil je haar uitnodigen?

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 11 november 2020 10:44
Aan: [redacted]
Onderwerp: Startnotitie Verkenning Herontwikkeling [redacted] 110717.pdf
Bijlagen: Startnotitie Verkenning Herontwikkeling [redacted] 110717.pdf

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 24 mei 2018 13:08
Aan: [redacted]
Onderwerp: 180214 Stedenbouwkundige visie [redacted] (boekje).pdf
Bijlagen: 180214 Stedenbouwkundige visie [redacted] (boekje).pdf

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 28 maart 2018 12:18
Aan: [redacted]
Onderwerp: 180320 Notitie gesprek [redacted] 5 april [redacted] docx
Bijlagen: 180320 Notitie gesprek [redacted] 5 april [redacted] docx

Hoi ik ben weer een stap verder. Heb toch jou voorstel over verdere besluitvormingsproces in opties uitgewerkt, zoals jij eigenlijk ook schetst.

Werk jij het groene gedeelte bij? Evt met eerst opzet voor advies/dilemma aan [redacted]

Lukt dat vandaag? Zou mooi zijn als we het nog kunnen doorsturen voor een reactie aan collega's.

Groet,
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 29 maart 2018 14:22
Aan: [redacted]
Onderwerp: 180328 Notitie gesprek[redacted] 5 april opm[redacted]docx
Bijlagen: 180328 Notitie gesprek[redacted] 5 april opm[redacted]docx

Zie bijlage met mijn opmerkingen

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 29 maart 2018 17:06
Aan: [redacted]
Onderwerp: 290329 Notitie gesprek [redacted] 5 april.docx
Bijlagen: 290329 Notitie gesprek [redacted] 5 april.docx

Ik ben weer wat verder.. Wellicht dat ik dit onder de paastak verder afrond en rondstuur.

Groet,
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 6 februari 2020 11:19
Aan: [redacted]
Onderwerp: 20200205 Actiepunten overleg [redacted] gemeente AWAVR.docx
Bijlagen: 20200205 Actiepunten overleg [redacted] gemeente AWAVR.docx

[redacted]

Dank voor de reacties op het actiepuntenverslag nav het overleg met [redacted].

Volgens mij kunnen we dit ook delen met [redacted].
@[redacted] wil jij dat doen?

Groet,
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted] 17:06
Aan: [redacted]
Onderwerp: 20200205 Actiepunten overleg [redacted] gemeente AWAVR.pdf
Bijlagen: 20200205 Actiepunten overleg [redacted] gemeente AWAVR.pdf

Zie bijlage, met name onder het derde aandachtsstreepje

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted] 2020 15:21
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted] gemeente.docx
Bijlagen: 20200205 Actiepunten overleg [redacted] gemeente.docx

[redacted]

Als bijlage een lijst met actiepunten nav overleg met [redacted] vanochtend. Graag jullie opmerken/aanvullingen.

Dit ook delen met [redacted]?

Groet,
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 10 april 2018 11:56
Aan: [redacted]
Onderwerp: Afspraak morgen met [redacted]
Bijlagen: Reactie [redacted] op stedebouwkundige verkening [redacted] en omgeving opmerkingen [redacted] pdf

[redacted]

Morgen hebben we een afspraak met [redacted]. Ter voorbereiding daarop. Mede op basis van onze overleggen hierover vorige week in Brainz en met [redacted]

[redacted] is aan zet om een stedebouwkundig ontwikkelplan te gaan maken voor hun eigen perceel: [redacted]. De concept stedebouwkundige verkenning die hiervoor is opgesteld biedt daarvoor een kader. [redacted] heeft daarop gereageerd met een memo, waarin diverse vragen zijn geformuleerd. Die memo heb ik als bijlage toegevoegd met daarin ook alvast met 'comments' mijn opmerkingen daarbij. Een aantal opmerkingen van [redacted] zijn van stedebouwkundige aard. Met name de groene Scheg en de bouwhoogten. @[redacted] kan jij vanuit stedebouwkundig oogpunt hier naar kijken? Met name keuze voor een bepaalde bouwhoogte en de locatiekeuze voor de Scheg op de gekozen plek. Wat zijn onze bedoelingen hierbij, los van grondeigendommen.

Naast bovenstaande moeten we ook het volgende met [redacted] bespreken:

1. Afhandeling brief: verslag van vorige bijeenkomst of formele brief die in concept is opgesteld en met [redacted] is besproken
2. Verlenging van de periode van de intentieovereenkomst. Gemikt wordt op juni.
3. Benoemen dat de verkenning voor het gebied nu in concept gereed is en is besproken met [redacted] We willen met een themabijeenkomst de verkenning [redacted] en omgeving gaan bespreken in het college. Dit voor een breder bestuurlijk draagvlak.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 21 september 2017 09:21
Aan: [redacted]
Onderwerp: afspraak [redacted]

Hoi [redacted]

Je hebt voor een afspraak gepland over de schuttervaerkade op 12 oktober. Dank daarvoor ☺. Een aantal mensen kunnen niet die wel handig zijn als ze erbij zijn. Planning technisch is het handig om de afspraak toch wat later te hebben.

Zou je een ander moment willen zoeken? Noodzakelijk dat er bij zijn:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

Het zou heel mooi zijn als ze erbij zijn:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted] → je had [redacted] uitgenodigd…☺
- [redacted]

Wil je [redacted] digen in plaats [redacted]

Hopelijk lukt het om een geschikte datum te vinden. Alvast dank!

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 1 juni 2017 11:41
Aan: [redacted]
Onderwerp: Afspraak [redacted]

[redacted] en [redacted]

Als het goed is ontvangen jullie van [redacted] een vergaderverzoek over de ontwikkel[redacted]e op 15 juni om 15.00 uur.

Dan weten jullie ervan.

Ik had jullie al een mail gestuurd met de aanleiding van de afspraak en de data mogelijkheden.

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 14 april 2017 14:27
Aan: [redacted]
Onderwerp: Agenda/presentatie overleg [redacted] vastgoed
Bijlagen: overleg 18 april 2017.pptx

Hallo [redacted]

Als bijlage een concept agenda/presentatie voor het overleg met [redacted] Vastgoed ([redacted]) van aanstaande dinsdag.

Opmerkingen aanvullingen welkom. Presentatie is ook bedoeld om alles zoveel mogelijk bij de hand te hebben.

Goed paasweekeinde!

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 20 januari 2020 17:02
Aan: [redacted]
Onderwerp: Analyse Startnotitie intentieovereenkomst.docx
Bijlagen: Analyse Startnotitie intentieovereenkomst.docx

Hoi [redacted]

Ik heb de intentieovereenkomst en de bijbehorende startnotitie eens nagelopen naar aanleiding van de discussie op het woonprogramma (zie bijlage).

Belangrijkste is dat de startnotitie de uitgangspunten bevat voor [redacted] om tot een SOP te komen. In de startnotitie staat dat de regiekamer Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven positief is (13 maart 2017) over een programma van 75 appartementen in het middeldure en duurdere koopsegment. Echter het ontbreken van sociale woningbouw moet goed onderbouwd worden. Dit door middel van een doelgroepenanalyse. Het is de vraag:

- Is in het ingediende concept SOP voldoende onderbouw dat het ontbreken van sociale woningbouw acceptabel is.
- Hoe gaan we om met dit knelpunt, omdat het een politiek issue is.

Bovenstaande vragen ook in relatie tot de 90, voornamelijk appartementen, die [redacted] wil realiseren. Dat is meer dan de oorspronkelijke 75.

Plan jij een afspraak in om dit verder te bespreken? [redacted] jij, ik en wat mij betreft ook [redacted] vanuit wonen?

[redacted]t,

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 18 april 2018 14:19
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Beantwoording brief [redacted]
Bijlagen: zwols-concilium-_-zwolse-aanpak-maart-2018.pdf; Beantwoording brief in format.docx; Z11 - brief Gemeente over gunnen.pdf

Hoi [redacted]

[redacted] heeft ons een brief gestuurd over de [redacted]: samenwerking en 1-op-1 gunnen van gronden (zie bijlage). [redacted] en ik hebben een concept reactie opgesteld (zie bijlage). Wil jij die brief nog met een frisse blik lezen, alvorens te verzenden? Wellicht bij het einde nog wat toevoegen?

Als bijlage ook de woonbrief van het concilium ter informatie en inspiratie. De woonbrief is input voor een door de gemeente op te stellen ontwikkelstrategie wonen.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van:
Verzonden:
Aan:
Onderwerp: [redacted]mst [redacted]
Bijlagen: [redacted]nning herontwikkeling [redacted].docx

[redacted]

Als bijlage is een concept beslisnota toegevoegd inzake de ontwikkelingen bij de [redacted]. Willen jullie daar naar kijken en opmerkingen geven via wijzigingen bijhouden? Graag voor morgen 17.00 uur. Excuus voor de korte tijdspanne. Ik wil het graag aanmelden voor het PFO van volgende week, de week erna in het college (laatste voor de vakantie). Het zou mooi zijn als de burgemeester de intentieovereenkomst voor de zomer nog ondertekent.

Alvast dank!

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted]ni 2017 14:00
Aan: [redacted]
Onderwerp: Beslisnota [redacted]
Bijlagen: Beslisnota college IOK Verkenning herontwikkeling [redacted].docx

Hallo [redacted]

Het is me gelukt alvast een concept beslisnota in elkaar te draaien voor de [redacted]. Dit voor onder de arm voor het PFO van maandag.

Graag jou opmerkingen erop. In rood heb ik nog wat vragen staan.

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van:
Verzonden: [redacted]7
Aan:
Onderwerp:
Bijlagen: Startnotitie Verkenning Herontwikkeling [redacted] 110717.docx

Beste [redacted] en [redacted]

Het college conform advies ingestemd met de te sluiten intentieovereenkomst tussen [redacted] en de gemeente. Als bijlage de meeste recente startnotitie. De intentieovereenkomst wordt opgestuurd ter ondertekening.

Het betreft een niet openbaar besluit.

Voor de komende 3 weken ben ik met vakantie.

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 30 maart 2017 14:40
Aan: [redacted]
Onderwerp: bevestiging afspraak 18 april inzake [redacted]

Beste [redacted]

Hierbij bevestig ik de afspraak over de planontwikkeling [redacted] op 18 april van 14.30 tot 16.00 uur.

De afspraak vindt plaats op het stadskantoor van de gemeente Zwolle. Wanneer u hier bent kunt u telefonisch contact met mij opnemen via [redacted] (er is geen receptie in het gebouw).

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 8 maart 2018 13:38
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Brief aan [redacted]
Bijlagen: 180306 conceptbrief [redacted] beantwoording brief [redacted] versie 1.1 [redacted] docx; Z11 - brief Gemeente over gunnen.pdf

Allen,

Op 15 februari hebben we een brief van [redacted] gekregen over de [redacted] (zie bijlage). Daarin de vraag om samen te gaan werken aan de gebiedsontwikkeling (incl. 1-op-1 gunnen van gronden). [redacted] en ik hebben een eerste antwoord daarop gedicht, die in lijn is met het gene we ook in de memo aan [redacted] hebben gestuurd.

Dit concept staat voor maandag ook op het PFO met [redacted] Met name om de denklijn ervan te bespreken. Woensdag is er een vervolg overleg met [redacted], waarin we de inhoud van de brief kunnen toelichten.

Graag ontvangen [redacted] en ik jullie commentaar op de brief. Dan kunnen we dat ook meenemen naar het PFO.

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted]1 maart 2018 17:26
Aan: [redacted]
Onderwerp: Brief van [redacted]
Bijlagen: Z11 - brief Gemeente over gunnen.pdf; Memo [redacted] stand van zaken [redacted].docx

Hoi [redacted]

Als bijlage een brief van [redacted] die we onlangs hebben gehad. Had ik je al eens in cc gestuurd. Wellicht goed dat je die brief kent voor aanstaande dinsdag en nog even leest.

Als bijlage ook nog de memo met de stand van zaken, die ik voor [redacted] heb gemaakt met alle ins en outs.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted]li 2017 20:42
Aan: [redacted]
Onderwerp: concept beslisnota [redacted]
Bijlagen: Beslisnota college IOK Verkenning herontwikkeling [redacted].docx

Hoi [redacted]

Als bijlage een concept beslisnota die ik ga aanmelden voor het PFO met wethouder [redacted] Echter: ik ben er volgende week niet van maandag t/m woensdag, vanwege een vakantie in Schotland. Wil jij het PFO waarnemen? Dan zit ik nog met het probleem dat we de stukken na het PFO moeten aanleveren voor het college. Lukt het jou om dat te organiseren? Ik zal zo veel mogelijk alles voorbereiden en ook de opmerkingen van [redacted] nog verwerken in de startnotitie.

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted]ruari 2018 15:39
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted] Voorbereiding gesprek [redacted] met [redacted] d.d. 7 maart [redacted]
Bijlagen: Memo [redacted] stand van zaken [redacted].docx

Allen,

Volgende week (7 maart) staat een overleg gepland tussen [redacted] en [redacted] (Phi vastgoed) over de [redacted]. Doel van dat gesprek is enerzijds kennismaken met [redacted] en anderzijds het initiatief en de verdere gedachten hieromtrent te bespreken. Ik en [redacted] zitten bij dat gesprek en mogelijk ook [redacted] vanuit vastgoed.

Ter voorbereiding op dat gesprek heb ik een concept-memo gemaakt (zie bijlage) met alle ins en outs over de locatieontwikkeling, waarbij ook [redacted] vastgoed is betrokken (eigenaar perceel [redacted]. Mochten jullie nog opmerkingen of vragen hebben, dan hoor ik het graag.

Ik heb [redacted] gevraagd of dit onderwerp op de agenda moet staan van het PFO maandag. Ikzelf kan dan helaas lastig, vanwege een heidag van het team Ruimte bij het dijkmoment.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van:
Verzonden:
Aan:
Onderwerp: [redacted] en waterzijde
Bijlagen: [redacted] 4 maart 2017.pdf

Allen,

Aanstaande maandag spreken we elkaar om 10.00 uur over de planontwikkeling [redacted] en de Waterzijde. Locatie van de bijeenkomst is het kantoor van [redacted] aan de [redacted].

Als bijlage bij deze mail is een concept startnotitie toegevoegd. Hierin staan uitgangspunten en onderzoeksvragen voor het opstellen van een stedebouwkundig ontwikkelplan voor het plangebied. De startnotitie is nog niet geheel compleet. Van een aantal collega's verwacht ik nog input of aanvullingen.

Qua agenda stel ik voor maandag voor om met name de startnotitie toe te lichten en deze te bespreken. Op basis daarvan afspraken maken over een vervolgproces. Wellicht is het goed dat jullie ([redacted]) ook toelichten waarom voor de huidige planopzet is gekozen. Dat is de vorige bijeenkomst onterecht minder aan bod gekomen.

@[redacted] of [redacted] is er bij jullie op kantoor de mogelijkheid om gebruik te maken van een WIFI netwerk?

Suggesties, aanvullingen op bovenstaande zijn welkom!

Tot zover en goed weekend,

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 7 juli 2017 13:54
Aan: [redacted]
Onderwerp: Documenten [redacted]

Hoi [redacted]

De relevante stukken in het kader van besluitvorming over de intentieovereenkomst tref je aan in de map:
Y:\Gemeente\EENHEID_OW\OWA\RO\[redacted]\Besluitvorming

Groet,

PS: mocht er volgende week nood aan de man zijn, dan ben ik bereikbaar via mijn privenummer: [redacted]

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 22 februari 2018 10:14
Aan: [redacted]
Onderwerp: eerste gesprek [redacted]

Hoi [redacted]

Kan jij achterhalen wanneer in het voorjaar van 2017 het gesprek was met [redacted] over de locatie [redacted]? Toen kwamen ze met hun idee voor de [redacted], zonder dat ze een grondpositie hebben.

Het intakeformulier van Sl[redacted]ateert van 1 maart 2017. Mijn beeld is dat [redacted] later was.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 15 juni 2017 16:55
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: 170615 intentieovereenkomst concept versie 1.2.doc
Bijlagen: 170615 intentieovereenkomst concept versie 1.2.doc

Hallo [redacted]

Hierbij de concept intentieovereenkomst. Graag jullie aanvullingen daarop. Graag ook jullie aandacht voor de wijze van ondertekenen. Daar hadden we het vanmiddag ook even over.

De startnotitie volgt morgen. Dat vraagt nog wat aanpassingen nav vanmiddag.

Groet,
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 16 juni 2017 17:00
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: 170615 intentieovereenkomst concept versie 1.2.doc
Bijlagen: 170615 intentieovereenkomst concept versie 1.2.doc

Hoi [redacted]

Het is vandaag niet gelukt om de startnotitie af te maken. Ik wacht nog op een reactie van ecologie. Jullie hebben al wel de versie die ik eerder heb gestuurd. Dat is al de 95% versie. Als je daar reactie op hebt, dan hoor ik het graag.

Er komen geen grote wijzigingen meer aan. Alleen de stedebouwkundige uitgangspunten zullen nog wijzigen, naar aanleiding van het gesprek gister.

Groet en goed weekend,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 15 juni 2017 16:55
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: 170615 intentieovereenkomst concept versie 1.2.doc

Hallo [redacted]

Hierbij de concept intentieovereenkomst. Graag jullie aanvullingen daarop. Graag ook jullie aandacht voor de wijze van ondertekenen. Daar hadden we het vanmiddag ook even over.

De startnotitie volgt morgen. Dat vraagt nog wat aanpassingen nav vanmiddag.

Groet,
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 21 januari 2020 16:42
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Analyse Startnotitie intentieovereenkomst.docx
Bijlagen: Analyse Startnotitie intentieovereenkomst.docx; 171130 ondertekende intentieovereenkomst.pdf

Allen,
Zie onderstaande en de bijlagen. Als bijlage een word document met teksten uit de intentieovereenkomst met [redacted] tbv overleg dilemma woonprogramma [redacted]. Als bijlage ook de intentieovereenkomst met de bijbehorende startnotitie.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 20 januari 2020 17:02
Aan: [redacted]
Onderwerp: Analyse Startnotitie intentieovereenkomst.docx
Hoi [redacted]
Ik heb de intentieovereenkomst en de bijbehorende startnotitie eens nagelopen naar aanleiding van de discussie op het woonprogramma (zie bijlage).
Belangrijkste is dat de startnotitie de uitgangspunten bevat voor [redacted] om tot een SOP te komen. In de startnotitie staat dat de regiekamer Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven positief is (13 maart 2017) over een programma van 75 appartementen in het middeldure en duurdere koopsegment. Echter het ontbreken van sociale woningbouw moet goed onderbouwd worden. Dit door middel van een doelgroepenanalyse. Het is de vraag:

- Is in het ingediende concept SOP voldoende onderbouw dat het ontbreken van sociale woningbouw acceptabel is.
- Hoe gaan we om met dit knelpunt, omdat het een politiek issue is.

Bovenstaande vragen ook in relatie tot de 90, voornamelijk appartementen, die [redacted] wil realiseren. Dat is meer dan de oorspronkelijke 75.
Plan jij een afspraak in om dit verder te bespreken? [redacted] jij, ik en wat mij betreft ook [redacted] vanuit wonen?
Groet,
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 13 juli 2017 08:21
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Automatisch antwoord: Collegevoorstel Intentie overeenkomst [redacted]

Zie onderstaande....
Precies de lijn waar we op zitten.
Groet,
[redacted]
Verzonden vanaf mijn Windows 10-telefoon

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 12 juli 2017 13:29
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Automatisch antwoord: Collegevoorstel Intentie overeenkomst [redacted]
[redacted] tav startnotitie:

Er wordt gesproken over meekoppelkansen. Ik lees (wel gescreend/ snel door het stuk heen) dat er wensen bestaan om de pp bij de planvorming te betrekken.
Die pp is gemeentelijk eigendom.

Als jullie hierover nadenken: betrek dan ook VG erbij!
Het uitgeven van grond waaraan je eisen stelt is al snel een overheidsopdracht en daarmee aanbestedingsplichtig. Daarmee kun je niet zonder risico 1 op 1 gunnen.
Ik weet ook niet of dat een gedachte is om 1 op 1 te gunnen aan mogelijk [redacted], maar hou dit dan in je achterhoofd en betrek zoals gezegd VG dan tijdig.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Afdelingshoofd [redacted]

Gemeente Zwolle
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lubeckplein 2
Tel.nr: [redacted]
[redacted]

[redacted]

Op 12 jul. 2017 om 13:19 heeft [redacted] < [redacted] het volgende geschreven:

> Beste emailer,
> vanwege vakantie ben ik afwezig, zodat ik niet in de gelegenheid ben om uw email te beantwoorden.
> Vanaf 13 juli a.s. ben ik weer bereikbaar. Ik zal dan zo spoedig mogelijk op uw email reageren.

Excuses voor het ongemak.
Met vriendelijke groeten,
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 7 september 2017 13:54
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Betr: [redacted]

Hoi [redacted]

Zie onderstaande bericht vanuit [redacted]. Hoe kunnen we nagaan of de intentieovereenkomst bij ons misschien is blijven hangen?

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: donderdag 7 september 2017 13:45
Aan: [redacted]
Onderwerp: Betr [redacted]

Dag [redacted]

Nog even intern navraag gedaan of wij de intentieovereenkomst hebben ontvangen, maar deze is niet per post binnengekomen, ook niet op het hoofdkantoor in Huizen.

Dus er gaat denk ik ergens iets mis. Kun jij ook nog even nagaan of deze wel verstuurd is?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed bv
[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]
[redacted] www.slokkervastgoed.com

Van:	[redacted]
Aan:	[redacted]
Cc:	[redacted]
Datum:	06-09-2017 15:33
Onderwerp:	Schuttevaerkade

Hallo [redacted]

Een goede vakantieperiode gehad? Hier zijn wel weer een paar weken volop in bedrijf. Morgen

spreken we elkaar op het gemeentekantoor over de ontwikkeling [redacted].

Ter voorbereiding daar alvast op.
1. Klopt het dat ik nog geen getekende intentieovereenkomst van jullie terug heb?
2. Vanuit een collega van klimaat kreeg ik nog een concept-overzicht met allerlei concrete maatregelen ten aanzien van klimaatadaptatie. Zie als bijlage ter inspiratie. De lijst is overigens niet volledig.
3. Vanuit verkeer en parkeren kreeg ik nog een opmerking. Er wordt mij nog gewezen op artikel 2.3a uit de regeling parkeernormen 2016, waar de startnotitie ook naar verwijst. Zoals vermeld in de startnotitie wordt de parkeeropgave bepaald op basis van de Parkeerkencijfers CROW en de ligging van het bouwwerk of plangebied. Artikel 2.3a luidt: *"Het gemiddelde van de bandbreedte van het Parkeerkencijfer CROW bepaalt de parkeeropgave. Het realiseren van meer parkeerruimte is toegestaan tot aan de bovengrens die in de bandbreedte van het Parkeerkencijfer CROW is aangegeven*." Als voorbeeld. Bij realisatie van alleen dure woningen (+[redacted] euro) geldt dus een parkeeropgave van (1,5+2.3)/2= 1.9 parkeerplek per woning (inclusief bezoekers parkeren) en niet van 1,5 parkeerplek per woning.

Bij het bepalen van de parkeeropgave voor o.a. woningbouw wordt onderscheid gemaakt in aandelen gebruikers (bewoners en/of bedrijven gevestigd in het bouwwerk) en bezoekers. Het bevoegd gezag kan, indien en voor zover het voldoen aan de parkeeropgave op eigen terrein op overwegende bezwaren vanuit stedenbouwkundige redenen stuit, de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van artikel 2.3a (en de overige leden die bij dit artikel en eerdere artikelen horen) voor het aandeel gebruikers of bezoekers van de parkeeropgave, indien aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Zie artikel 2.4.1 en 2.4.2 van de regeling. De regeling kun je vinden via: http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Zwolle/CVDR420838/CVDR420838_1.html.

Even qua agenda voor morgen (stadskantoor, kamer 5).

1. Opening
2. Toelichting eerste concept-fictieve stedebouwkundige studie [redacted] en omgeving door [redacted] De studie bevat ook uitgangspunten voor het perceel [redacted]
3. Toelichting stedebouwkundige verkenning [redacted] door [redacted]
4. (vervolg)afspraken

Agendapunten 2 en 3 kunnen ook qua volgorde omgedraaid worden.

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.
[bijlage "170426 AV AW concept Memo tips en trucs klimaat.pdf" is verwijderd door [redacted] [redacted] Huizen/SVG/[redacted]]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted]uari 2018 13:37
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted]bouwkundige visie [redacted]
Bijlagen: 180214 Stedenbouwkundige visie [redacted] (boekje).pdf

[redacted]

Zie als bijlage het meeste recente concept van de stedebouwkundige visie [redacted]. Als jullie daar opmerkingen op hebben dan hoor ik het graag.
De visie gaat ook nog een rondje langs collega's. Dat kan parallel.

[redacted]t,

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 14 februari 2018 11:00
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: briefje [redacted] concept
Bijlagen: Untitled_09022018_144319.pdf

[redacted]

Zie onderstaande mail van [redacted]
Wat is jullie eerste reactie hierop/ gevoel hierbij?

De 22ste staat het onderwerp 1 op 1 gunnen versus transparante marktselectie op de agenda van de regiekamer. Met de [redacted] als casus. Is dit nog iets om als stuk daar in te brengen?

@[redacted] moeten we de 22ste nog voorbereiden?

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] [mailto[redacted]]
Verzonden: vrijdag 9 februari 2018 14:59
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: briefje [redacted] concept

Dag [redacted]

Bijgaand onze definitieve versie van het Memo [redacted] inclusief een memorandum tbv de mogelijke werkwijze Gemeente / [redacted].

Ik zou graag van je vernemen of je inhoudelijk akkoord bent.

Misschien hebben jullie een beter kaartje voorhanden. Dan hoor ik dat graag.

Ik zou het memo nog voor een beslissing op 22 februari aan de juiste persoon willen sturen. Kan je aangeven wie dat zou moeten zijn.

[redacted]
roet,

[redacted]
Vastgoed bv
[redacted] Zwolle
[redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van:
Verzonden: woensdag 31 januari 2018 16:55
Aan:
Onderwerp: FW: briefje concept
Bijlagen: Concept brief

Zie de concept brief van slokker en mijn commentaar erop.

Van:
Verzonden: dinsdag 30 januari 2018 21:10
Aan:
Onderwerp: RE: briefje concept

Hallo
Als bijlage de brief met daarin enkele opmerkingen van mijn kant. Hopelijk zijn die helder. Bij vragen hoor ik het graag.
Zoals gemaild speelt de discussie over het al dan niet gunnen nu op MT-niveau. Donderdag hoop ik meer richting daarover te hebben.
en maken de verkenning verder af. Dat wil zeggen van de sheets die er nu liggen een logisch leesbaar boekwerkje maken.
Verder stemmen we bestuurlijk ook e.e.a. af (ook met betrekking tot besluitvorming) en zetten we stappen hoe we het verdere proces mbt de gebiedsontwikkeling intern veder vormgeven. Vanwege complexiteit mogelijk met een projectleider.
Tot zover,

met vriendelijke groet

Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres:
☎:
@ :

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [mailt]
Verzonden: vrijdag 26 januari 2018 15:19
Aan:
Onderwerp: briefj concept

Kan jij aangeven of we zo de juiste snaar raken.
Gedeelte over juridische vorm samenwerken volgt nog.
Met vriendelijke groet,

Vastgoed bv
Zwolle
I www.slokkervastgoed.com

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 30 januari 2018 17:09
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: briefje [redacted] concept
Bijlagen: Concept brief [redacted] tbv [redacted] JWZ.docx

Ziemail van [redacted] Mocht je nog tips voor hem hebben…

Ik kijk er vanavond naar.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] [mailto[redacted]]
Verzonden: vrijdag 26 januari 2018 15:19
Aan: [redacted]
Onderwerp: briefj[redacted] concept

[redacted]

Kan jij aangeven of we zo de juiste snaar raken.

Gedeelte over juridische vorm samenwerken volgt nog.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted] Vastgoed bv
[redacted] Zwolle
[redacted]
I www.slokkervastgoed.com

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 14 februari 2018 11:46
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: briefje [redacted] concept

Hoi [redacted]

Nog ten aanzien van onderstaande en de bijbehorende bijlage. Daarbij hoort ook een memorandum van [redacted] over het al dan niet gunnen. Ik vond de artikelen 2.7 en 2.9 interessant. De ene over het opleggen van en bouwplicht. 1 op 1 gunnen is niet meer mogelijk als je dat als gemeente wilt doen. Ik kan me een bouwplicht voor de horeca aan de kade en het gebouw (in de vorm van een molen) wel voorstellen. Dit vanwege de stedebouwkundige samenhang met het perceel van Sloker.

2.9 gaat over de beslissende invloed van de gemeente op het werk. Ik kan me voorstellen dat we invloed willen hebben op het ontwerp van de te ontwikkelen gebouwen. Dat kunnen we publiek regelen via een beeldkwaliteitsplan. Ontkom je daarmee aan de transparante marktselectieprocedure? En wat is beslissende invloed?

Tot zo ver,
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 14 februari 2018 11:00
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: briefje [redacted] concept

[redacted]

Zie onderstaande mail van [redacted]
Wat is jullie eerste reactie hierop/ gevoel hierbij?

De 22ste staat het onderwerp 1 op 1 gunnen versus transparante marktselectie op de agenda van de regiekamer. Met de [redacted] als casus. Is dit nog iets om als stuk daar in te brengen?

@[redacted] moeten we de 22ste nog voorbereiden?

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] [mailto:[redacted]]
Verzonden: vrijdag 9 februari 2018 14:59
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: briefje [redacted] concept

Dag [redacted]

Bijgaand onze definitieve versie van het Memo [redacted] inclusief een memorandum tbv de mogelijke werkwijze Gemeente / [redacted].

Ik zou graag van je vernemen of je inhoudelijk akkoord bent.

Misschien hebben jullie een beter kaartje voorhanden. Dan hoor ik dat graag.

Ik zou het memo nog voor een beslissing op 22 februari aan de juiste persoon willen sturen. Kan je aangeven wie dat zou moeten zijn.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]
Vastgoed BV
[redacted]
Zwolle
[redacted]
I www.slokkervastgoed.com

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 16 november 2017 16:56
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Casus [redacted]
Bijlagen: Memo aanbesteden bij verkoop.pdf

Hoi [redacted]

Zie bijlage. Ontving ik van [redacted] We spreken elkaar dinsdagochtend hierover.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] [mailto[redacted]
Verzonden: donderdag 16 november 2017 16:43
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Casus [redacted]

Geachte heer [redacted] beste [redacted]

In de bijlage het antwoord van onze juridisch adviseur over de casus aanbesteden bij verkoop(tender).

We spreken hier dinsdag over verder.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vastgoed BV
Zwolle
[redacted]
T www.slokkervastgoed.com

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 6 maart 2018 10:31
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Concept memo Voorbereiding gesprek [redacted] met [redacted] d.d. 7 maart [redacted]
Bijlagen: Memo [redacted] stand van zake [redacted].docx

Zie bijlage, had ik gister beloofd te sturen

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 5 maart 2018 21:28
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Concept memo Voorbereiding gesprek [redacted] met [redacted] d.d. 7 ma[redacted]
Hallo [redacted]

bedankt voor je reactie. Als team Ruimte waren we vandaag 'op de hei'. Een advies aan [redacted] heb ik toegevoegd in een aangepaste versie. Zal je die morgenoctend mailen. Ik kan trouwens morgenochtend tot 11 uur. Jij?

Groet,
[redacted]

Verzonden vanaf mijn ASUS

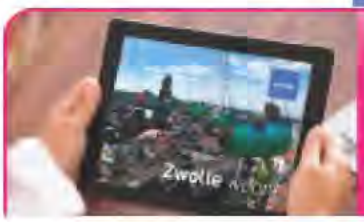
-------- Origineel bericht --------
Van:'[redacted]
Verzonden:Mon, 05 Mar 2018 12:13:45 +0100
Aan:'[redacted]
Onderwerp:RE: Concept memo Voorbereiding gesprek [redacted] met [redacted] d.d. 7 maart [redacted]

Hoi [redacted]
Prima notitie.
Ik zie alleen geen advies over hoe te handelen in het gesprek met [redacted]
De vraag is wat de wethouder al openbaar kan/wil communiceren, over een richting die nog niet in het college is besproken. [redacted] om dat vtv af te stemmen met hem. En ik zou zelf niet te veel inhoudelijke mensen aan tafel zetten. Hou het op het proces en de richting. Tenzij je alwel antwoord wilt gaan geven aan tafel op hun aanbestedingsmemo, maar dan moet je dat antwoord voorbespreken en dat mist dan in dit memo.
Als ik [redacted] beluister, wil hij vooral inzetten op meedoen aan het komende proces. Hij zal laten zien/vertellen hoe ze in Deventer opereren. Wat adviseer je/we [redacted] daarin? Dat staat er ook niet in, maar is wel handig/nodig.
Ik vind dat ik eigenlijk bij deze afspraak moet zitten, gezien mijn rol/verantwoordelijkheid, de fase waarin het zich bevindt en de afspraak die ik met [redacted] en [redacted] heb gemaakt. Ik kan alleen woensdag niet..
Als je vandaag of morgen nog even wilt sparren, let me know. Anders succes gewenst.
Groet,
[redacted]
Programmamanager [redacted]

Gemeente Zwolle
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15/Lubeckplein 2

T : [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

met vriendelijke groet Zwolle



Download nu d
"Zwolle Wo

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 27 februari 2018 15:39
Aan: [redacted]
Onderwerp: Concept memo Voorbereiding gesprek [redacted] met [redacted] d.d. 7 maart Schuttevaerkade

Allen,
Volgende week (7 maart) staat een overleg gepland tussen [redacted] en [redacted] ([redacted] vastgoed) over de [redacted]. Doel van dat gesprek is enerzijds kennismaken met [redacted] en anderzijds het initiatief en de verdere gedachten hieromtrent te bespreken. Ik en [redacted] zitten bij dat gesprek en mogelijk ook [redacted] vanuit vastgoed.
Ter voorbereiding op dat gesprek heb ik een concept-memo gemaakt (zie bijlage) met alle ins en outs over de locatieontwikkeling, waarbij ook [redacted] vastgoed is betrokken (eigenaar perceel [redacted]. Mochten jullie nog opmerkingen of vragen hebben, dan hoor ik het graag.
Ik heb [redacted] gevraagd of dit onderwerp op de agenda moet staan van het PFO maandag. Ikzelf kan dan helaas lastig, vanwege een heidag van het team Ruimte bij het dijkmoment.

met vriendelijke groet [redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 27 augustus 2018 13:19
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: [redacted] belt [redacted] over ontwikk[redacted]e via [redacted]

Hoi [redacted]

Zie onderstaande mailwisseling. Die kreeg ik net van [redacted]

Stand van zaken is volgens mij dat [redacted] zich nu focust op zijn eigen perceel [redacted]. Er zijn door [redacted] 3 bureau gevraagd een offerte te maken voor het maken van een stedebouwkundig ontwikkelplan. [redacted] heeft de gemeente gevraagd daarin mee te denken, waarbij we de concept stedebouwkundige verkenning voor het gebied als input dient. Het resultaat van 2 van de 3 bureaus is bemoedigend om mee verder te praten.

Over de planontwikkeling van het gebied [redacted] en omgeving hebben we nog geen concrete afspraken gemaakt. Wel in het voorjaar hiervoor bij elkaar gezeten, waarvan ik een verslag heb gemaakt. Volgens mij zou [redacted] daarvoor een aanzet maken/uitdenken. E.e.a. is wel afhankelijk van de ruimtelijke claims die in het gebied liggen. Denk aan het parkeren, de tafeltennishal, de rederijschepen etc.

Volgens bij de verdere planontwikkeling [redacted] nog wel iets om met elkaar te delen irt hoe verder en wie doet wat.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 27 augustus 2018 13:10
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: [redacted] belt [redacted] over ontwikkeling Schut[redacted]

Dag [redacted]

Heb jij nog actuele informatie voor [redacted] Zie onderwerp.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted].)
Gemeente Zwolle
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA, Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle
☎ [redacted]

@ b[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 27 augustus 2018 13:08
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] belt [redacted] over ontwikkeling Schut[redacted]

[redacted] volgens mij. [redacted] is redelijk bij.

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: [redacted]
Verzonden: maandag 27 augustus 2018 13:05
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: [redacted] belt [redacted] over ontwikkeling [redacted] via [redacted]
Tijd: donderdag 6 september 2018 9:45-10:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna.
Locatie: telefonisch
Urgentie: Hoog

Hoi [redacted]

a.s. donderdag heeft [redacted] telefonisch overleg met [redacted]. Weet jij wie ambtelijk betrokken is bij Ontwikkeling [redacted] Om [redacted] bij te praten over actuele zaken. Of weet [redacted] hier alles van?

Gr. [redacted]

-----Oorspronkelijke afspraak-----
[redacted]
Verzonden: maandag 27 augustus 2018 12:06
Aan: [redacted] ; [redacted]
Onderwerp: [redacted] belt [redacted] over ontwikkeling [redacted] via [redacted]
Tijd: donderdag 6 september 2018 9:45-10:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna.
Locatie: telefonisch

Telefonisch momentje; afgesproken met [redacted]
[redacted] belt via vast nummer > [redacted]
Ter info: mobiel nummer [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

<< Bestand: image001.jpg >>

Postbus 604, [redacted] Zwolle
[redacted], [redacted] Zwolle

[redacted]
www.deltawonen.nl

<< Bestand: image002.jpg >>

<< Bestand: image003.jpg >>

Online 24/7 uw huurzaken regelen? Ga naar www.deltawonen.nl/mijndeltawonen
Niet printen spaart het milieu!
Doet u ook mee? Bezoek onze pagina op www.facebook.com/deltaWonen!

De informatie in dit e-mailbericht, inclusief eventuele aanhangsels, kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Indien dit bericht bij vergissing bij u is terecht gekomen, wordt u verzocht ondergetekende direct te informeren, de inhoud ervan niet te gebruiken of onder derden te verspreiden en de e-mail te vernietigen. DeltaWonen staat niet in voor de juiste of volledige overbrenging van de verzonden informatie, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. DeltaWonen is nimmer verantwoordelijk voor schade of virussen, die door dit bericht wordt/worden toe- of overgebracht.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 12 april 2018 09:27
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Getekende versie intentieovereenkomst met [redacted]
Bijlagen: 171130 ondertekende intentieovereenkomst.pdf

Zie als bijlage de getekende intentieovereenkomst tussen [redacted] en de gemeente.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 12 april 2018 7:51
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Getekende versie intentieovereenkomst met [redacted]
Hoi,
Hierbij.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
jurist vastgoed en grondzaken

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 11 april 2018 13:41
Aan: [redacted]
Onderwerp: Getekende versie intentieovereenkomst met [redacted]
Hoi [redacted]
Heb jij toevalling de getekende versie van de intentieovereenkomst met [redacted]? Of zit die in het archief? Of heb je voor mij de intentieovereenkomst die uiteindelijk is ondertekend.
Ik heb wel een aantal versies, maar weet niet of ik de juiste heb.

met vriendelijke groet [redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 27 september 2017 13:36
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Gevraagd akkoord Budget juridische planologie [redacted]

Hallo [redacted]
Heb je vanmiddag een paar minuten, zodat ik onderstaande vraag kan toelichten? Bijvoorbeeld om 15.00 uur?
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 27 september 2017 13:16
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Gevraagd akkoord Budget juridische planologie [redacted]
Hoi [redacted]
Zie ook onderstaande mail..

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 27 september 2017 13:09
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Gevraagd akkoord Budget juridische planologie [redacted]
Hoi [redacted]
Ik zie dat er 11 uur staat ingepland tot 1-1-2018. Kun jij aangeven wat er gedaan moet worden, welke overleggen er zijn, binnen die 11 uur?

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
teamleider DIV
[redacted]

Gemeente Zwolle, ECR
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: 038-[redacted]
@ : J[redacted]
werkt [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 26 september 2017 12:44
Aan: [redacted]
Onderwerp: Gevraagd akkoord Budget juridische planologie [redacted]
Hoi [redacted]
Ik heb een opdrachtbon aangemaakt voor project [redacted], voor juridische planologie
Ik ben akkoord. Indien jij ook, wil je dan de mail met bijlage naar mij terug sturen? Dan zorg ik dat hij verder in procedure komt.
Hartelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 10 oktober 2017 14:47
Aan: FA
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Gevraagd akkoord Budget cultuurhistorie [redacted] projectnr [redacted] [redacted] voor cultuurhistorie
Bijlagen: 170926 cultuurhistorie [redacted] .xlsm

Hallo,
Ik ben akkoord met de bijgevoegde opdrachtbon en heb het verzoek die te verwerken bij het projectnummer [redacted]

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog
Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 6 oktober 2017 7:19
Aan: [redacted]; [redacted]
Onderwerp: FW: Gevraagd akkoord Budget cultuurhistorie [redacted] projectnr [redacted] [redacted], voor cultuurhistorie
Hoi [redacted]
Omdat [redacted] erop gaat schrijven heb ik hem manager werkorder gemaakt. Ik ben net zoals [redacted] (opdrachtnemer) akkoord.
[redacted] rd bent, graag deze mail met bijlage doorsturen naar [redacted], met het verzoek deze bon voor [redacted] te verwerken.

[redacted]
Verzonden: donderdag 5 oktober 2017 15:30
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Gevraagd akkoord Budget cultuurhistorie [redacted]
Dag [redacted]
[redacted] zal op dit nummer schrijven.

[redacted] beleidsadviseur erfgoed
groet [redacted])

[redacted] 8000 GA Zwolle



De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van:
Verzonden: dinsdag 3 oktober 2017 7:37
Aan:
Onderwerp: FW: Gevraagd akkoord Budget cultuurhistorie
Hoi
met deze bon? Graag deze met bijlage en je akkoord terugsturen naar mij?

Verzonden: dinsdag 26 september 2017 12:31
Aan:
Onderwerp: Gevraagd akkoord Budget cultuurhistorie
Hoi
Ik heb een opdrachtbon aangemaakt voor project , voor cultuurhistorie
Ik ben akkoord. Indien jij ook, wil je dan de mail met bijlage naar mij terug sturen? Dan zorg ik dat hij verder in procedure komt.
Hartelijke

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 2 oktober 2017 17:05
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: FW: Gevraagd akkoord Budget stedenbouwkundige verkenning [redacted]
Bijlagen: 170926 stedenbouwkundige verkenning [redacted] en [redacted] xlsm

Hallo,
Ik ben akkoord met de bijgevoegde opdrachtbon.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 27 september 2017 6:41
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Gevraagd akkoord Budget stedenbouwkundige verkenning [redacted]
Hoi [redacted]
Opdrachtbon conform mail van 26-9-2017 passend binnen de [redacted] Indien jij ook akkoord bent, graag deze [redacted] orsturen naar [redacted] (cc aan mij) met de opmerking dat dit project [redacted] betreft en dat dit [redacted] t in de opdrachtbon kan worden ingevuld.

[redacted]

Verzonden: dinsdag 26 september 2017 14:49
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Gevraagd akkoord Budget stedenbouwkundige verkenning [redacted]
akkoord

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 26 september 2017 12:20
Aan: [redacted]
Onderwerp: Gevraagd akkoord Budget stedenbouwkundige verkenning [redacted]
Hoi [redacted]
Ik heb een opdrachtbon aangemaakt voor project [redacted], voor de stedenbouwkundige verkenning.
Hierbij heb ik rekening gehouden met 29 uur voor jou en 57 uren voor [redacted] (waarbij jij opdrachtnemer bent)
Ik ben akkoord. Indien jij ook, wil je dan de mail met bijlage naar mij terug sturen? Dan zorg ik dat hij verder in procedure komt.

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 20 november 2017 17:11
Aan: FA
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Gevraagd akkoord Budget verkeer en parkeren [redacted]
Bijlagen: Kopie van 170926 [redacted] verkeer en parkeren.xlsm

Hallo,

Ik ben akkoord met de opdrachtbon.

Vraag: er vroeg mij iemand om het w.o. nummer? Waar kan ik dat vinden?

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 15 november 2017 14:44
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Gevraagd akkoord Budget verkeer en parkeren [redacted]

Hoi [redacted]

Ik ben akkoord. Indien jij ook deze bon doorsturen naar [redacted].

Hartelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 15 november 2017 13:49
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Gevraagd akkoord Budget verkeer en parkeren [redacted]

[redacted]

Akkoord met de opdracht en de bon.
Wil je hem verwerken ?

Dank en groeten

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 4 oktober 2017 10:46
Aan: [redacted]

CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Gevraagd akkoord Budget verkeer en parkeren [redacted]

Hoi [redacted]
Hier bij de bon die ik via [redacted] heb gekregen. Wil onderstaande vragen van [redacted] beantwoorden nu jij dit bouwplan overneemt? Ik heb op de bon mijn naam vervangen door de jouwe.
Dank alvast,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 3 oktober 2017 7:41
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Gevraagd akkoord Budget verkeer en parkeren [redacted]

Hoi [redacted]

Voor de [redacted] heb je nog geen werkordernummer omdat je de bon nog niet hebt goedgekeurd.
Heb je vragen over je aantal uren? Zou je dan contact op willen nemen met [redacted]
Is de bon correct en ben je akkoord? Zou je dan deze mail met bijlage en je akkoord willen terugsturen naar mij, dan zorg ik dat de bon verder in procedure gaat.

Hartelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 26 september 2017 12:38
Aan: [redacted]
Onderwerp: Gevraagd akkoord Budget verkeer en parkeren [redacted]

Hoi [redacted]

Ik heb een opdrachtbon aangemaakt voor project [redacted], voor verkeer en parkeren
Ik ben akkoord. Indien jij ook, wil je dan de mail met bijlage naar mij terug sturen? Dan zorg ik dat hij verder in procedure komt.

Hartelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 4 oktober 2017 13:32
Aan: FA
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: gevraagd akoord budget klimaatadaptatie a[redacted] xlsm
Bijlagen: 170926 klimaatadaptatie[redacted].xlsm

Hallo,
Ik ben akkoord met de bijgevoegde opdrachtbon.
Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 4 oktober 2017 11:00
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: gevraagd akoord budget klimaatadaptatie[redacted].xlsm

[redacted], voor klimaatadaptatie is [redacted] net zoals ik akkoord. Indien jij ook, [redacted]chtbon met je akkoord (cc aan mij) doorsturen naar [redacted]@[redacted]

[redacted]
Verzonden: dinsdag 3 oktober 2017 13:03
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: gevraagd akoord budget klimaatadaptatie[redacted].xlsm
Hoi [redacted]
Akkoord.
En dank je.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, Adviseur Civiele Techniek
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
[redacted]
@ : [redacted] @ [redacted]
[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 3 oktober 2017 7:36
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: gevraagd akoord budget klimaatadaptatie[redacted].xlsm
Hoi [redacted]
Ben je akkoord met deze bon? Zo ja, deze mail met bijlage graag met je akkoord terugsturen aan mij.

[redacted]

Verzonden: dinsdag 26 september 2017 12:30
Aan: [redacted]
Onderwerp: gevraagd akoord budget klimaatadaptatie [redacted].xlsm
Hoi [redacted]
Graag mijn vorige mail weggooien. Ik heb nu de goede opdrachtbon bijgevoegd.
Ik heb een opdrachtbon aangemaakt voor project [redacted], voor klimaatadaptatie voor jou en [redacted] waarbij ik het uurtarief gemiddeld heb.
Ik ben akkoord. Indien jij ook, wil je dan de mail met bijlage naar mij terug sturen? Dan zorg ik dat hij verder in procedure komt.

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted]0 maart 2017 10:18
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted]wikkeling [redacted] naar wonen
Bijlagen: 20170313 Intakeformulier [redacted] (1).pdf; Startnotitie Verkenning Herontwikkeling [redacted] 14 maart 2017.docx

Beste [redacted] en [redacted]
Van [redacted] heb ik begrepen dat ik aan de slag ga met de NRI S[redacted] stelde ook voor om een gesprek in te plannen tussen [redacted] en mij. Zie onderstaande mail.
@[redacted] wij hebben elkaar volgens mij nog niet ontmoet/de hand gegeven. Ik ben sinds 2 maart werkzaam voor de gemeente Zwolle. Hiervoor was ik werkzaam bij de gemeente Winterswijk als [redacted] Ik doe mee aan een personeelsruil. [redacted] is nu werkzaam voor de gemeente Winterswijk en neemt daar mijn takenpakket over.
Als bijlage zijn twee documenten toegevoegd. De intake en een eerste opzet van een startnotitie. Als format heb ik de startnotitie van de Meeuwenlaan gebruikt. Her en der heb ik wel wat aangepast. In rood heb ik van alles gemarkeerd waar nog vragen over zijn.
Ik ga een overleg inplannen. Ok? Doel van het overleg is het verdere proces af te stemmen irt hoe, wanneer, wie en wat.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 14 maart 2017 13:08
[redacted]
[redacted] naar wonen
[redacted] en mij?
olle
GA Zwolle

s volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 10 april 2018 12:26
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: het "front" van de ruimtelijke ontwikkelingen binnen Zwolle

Allen,

Zie onderstaande mail van [redacted] aan [redacted] Hoe kijken jullie hier tegen aan? Even de koppen bij elkaar steken?

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]r
Verzonden: dinsdag 10 april 2018 10:28
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: het "front" van de ruimtelijke ontwikkelingen binnen Zwolle

Hoi [redacted]

Zie mail / vraag [redacted]

Dank en groet,

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted]

gemeente Zwolle
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA, Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle
☎ [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 10 april 2018 10:02
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: het "front" van de ruimtelijke ontwikkelingen binnen Zwolle

Bij [redacted] neerleggen. Hij kan wellicht een reactie voor [redacted] voorbereiden. Gr. [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 6 april 2018 12:18
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: het "front" van de ruimtelijke ontwikkelingen binnen Zwolle

[redacted]

Wat hier mee te doen?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted]
Gemeente Zwolle
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA, Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle
[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] [mailto[redacted]
Verzonden: donderdag 5 april 2018 14:09
Aan: [redacted]
Onderwerp: het "front" van de ruimtelijke ontwikkelingen binnen Zwolle

Geachte hee[redacted]este[redacted]

Graag meld ik mij even aan het front van de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden binnen de gemeente Zwolle. Gezien de verkiezingsuitslag, één zetel minder, maar toch de grootste, wil ik je daar graag mee feliciteren.

Ik kan mij voorstellen dat je aandacht nu volop is gefocust op de coalitieonderhandelingen, echter wellicht is er ruimte voor dit bericht.

Vanuit de ambtelijke contacten die ik af en toe heb, waaruit ik voorzichtig put c.q. concludeer, heeft ons gesprek op 7 maart jl. over de [redacted] en eigenlijk een voorgestane aanpak voor Dieze-West (deelgebied Het Noorden) aan wederzijdse enthousiasme bijgedragen.

De besproken invalshoek was:

"Wat moet voor Dieze West (met name deelgebied Het Noorden) gebeuren om grootschalige herstructurering te voorkomen? En wat kan de (her)ontwikkeling aan de [redacted] daaraan bijdragen?"

De intentie van deze vragen geeft aan dat een collectief commitment, gericht op samenwerking met wellicht meerdere partijen leidt tot overstijging van belangen; hetgeen de wijk/buurt op langere termijn een meerwaarde oplevert. Feitelijk een concrete invulling van de zoektocht van consiliumleden naar verbeterede en andere samenwerking, onderling, en met de stad Zwolle.

Ik heb het consilium destijds mede opgericht, maar ben overigens geen lid en het ontbreekt mij dus aan de inhoudelijke kennis van het aangeboden document "de Zwolse Aanpak." Echter ik snap wel waar de prioriteiten gelegd zouden kunnen worden. Een onderdeel hiervan is het initieren van toegesneden gebiedsontwikkeling. Feitelijk zou langs de assen van sociaal demografische analyse, de ruimtelijk fysieke analyse, duurzaamheid/klimaat en het creëren van betrokkenheid van stakeholders in de wijken een proces opgang worden gebracht. Partijen kunnen gezamenlijk ambities formuleren en te zijner tijd prioriteren. Zo ook in en rondom het gebied van de [redacted].

Mijn vraag is, ambtelijk heerst er een demissionair vacuüm, en politiek zijn onderhandelingen gaande. Wellicht in navolging van het document "De Zwolse Aanpak" kunnen onze initiatieven m.b.t. verdere samenwerking plots een politiek thema zijn. *Met andere woorden: is er behoefte aan een nadere onderbouwing van onze visie, opdat het een voorbeeld initiatief kan zijn dat enerzijds samenwerking propageert en woningbouw in de binnenstad* [redacted] *langs de leidraad van leefbaarheid en veiligheid in de wijk*?

Volledigheidshalve bericht ik je nog even het vokgende; ik heb onlangs een kort gesprek gehad met [redacted] van [redacted]. Mijn inziens is hij nog niet zover in de gedachtegang dat hij zijn eigen belang kan/wil overstijgen, hetgeen ik (vooralsnog) respecteer èn t.z.t. hoop te kunnen beïnvloeden (indien nodig).

Ter afronding, wetende dat coalitieonderhandelingen hoge prioriteit hebben, wilde ik bovenstaande toch onder je aandacht brengen. Ik ben benieuwd naar je reactie.

Met vriendelijke groet,
PHI Vastgoed BV

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 8 februari 2018 12:28
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Het [redacted] Ensemble

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 30 januari 2018 17:11
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: He[redacted]r Ensemble

Kennismaken is altijd fijn. Praten ook.
Ambtelijk zijn we ons aan het beraden over gunnen 1 op 1 aan [redacted] of locatie op de markt zetten. binnen 2 weken bespreken we dit met [redacted] Deze afspraak daarna plannen? Weten we iets meer hoe we met deze potentiele ontwikkeling om willen gaan. Bij gesprek iig [redacted] en evt ik-zei-de-gek.
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 30 januari 2018 11:41
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: He[redacted]r Ensemble

Dag [redacted]

Ik leg dit nog aan [redacted] voor. Maar stuur jou ook alvast deze mail. Advies?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted]

gemeente Zwolle
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA, Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle
☎ [redacted]

Van: [redacted] [redacted]]
Verzonden: dinsdag 30 januari 2018 9:44
Aan: [redacted]
Onderwerp: He[redacted]r Ensemble

Geachte heer [redacted]

In juni 2017 heeft PHI Vastgoed bv, samen met Nijhuis Bouw BV, deltaWonen en het architectenbureau Sapce&Matter ambtelijk een initiatiefplan gepresenteerd voor de [redacted] en omgeving.

Vanuit de gedachte om als Zwolse ondernemingen reeds een bijdrage te kunnen leveren aan de nieuwe stedelijkheid van Zwolle, waarbij wij duurzaamheid, circulariteit en de klimaatadaptie niet uit het oog verliezen, hebben wij destijds een ruimtelijk en stedenbouwkundig georiënteerde visie gepresenteerd.

Ook de vroegtijdige samenwerking met deltaWonen is een bewuste keuze, immers de versnellingsopgave in de sociale huursector is volop gaande, echter na de realisatie van de vele in ontwikkeling gebrachte locaties is het zeker niet "af". Tevens hanteert de gemeente graag het uitgangspunt dat 1/3 van het woonprogramma sociaal zou moeten zijn.

Na de presentatie heeft de gemeente ambtelijke een studie gestart naar de ruimtelijke mogelijkheden in het gebied.

Onlangs, 19 februari, hebben de heren [redacted] en [redacted] een gesprek gehad met wethouder [redacted] Tijdens dit gesprek is oa het initiatief plan besproken.

In dat gesprek is ons, door uw collega, geadviseerd een gesprek met u aan te gaan. Enerzijds dient dit als kennismaking met PHI Vastgoed bv, ic [redacted] anderzijds willen wij het initiatief en de verdere gedachten hieromtrent met u bespreken.

Derhalve, hierbij het verzoek tot het maken van een (kennismakings) afspraak. Hopelijk stelt u ons in de gelegenheid elkaar spoedig te ontmoeten.

Met vriendelijke groeten,

PHI Vastgoed BV
[redacted]

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 13 april 2018 14:02
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Inschrijving themasessies Stedelijke Transformatie : graag voor maandag 9 april aangeven waar jij aan mee wilt doen (en de betrokken marktpartij)

Nog even ter aanvulling op onderstaande.

De 15e (kwaliteit van het plan) gaat denk ik wel lukken. Dan mis ik het afdelingsoverleg en verplaats ik een ander overleg. De tweede themasessie op 6 september kan ik zeker niet, vanwege een al geplande cursusdag. 9 oktober kan weer wel.

Ik zou evt ook naar het thema 'bouwen naar behoefte kunnen' op 19 juni. De tweede en derde sessie kan ik ook. Daar zouden we [redacted] ook wel in kunnen brengen denk ik.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 9 april 2018 12:13
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Inschrijving themasessies Stedelijke Transformatie : graag voor maandag 9 april aangeven waar jij aan mee wilt doen (en de betrokken marktpartij)

Hallo [redacted]

Er zitten een aantal thema's bij die mij aanspreken. Met name tenderen, parkeren, kwaliteit van het plan en versnipperd eigendom. Echter alle dagen van de 1e themasessie komen mij niet goed uit. De sessie van 15 mei is voor mij wellicht haalbaar als ik een andere afspraak verschuif. Dan kan ik daar ook iets vertellen over de [redacted].

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 5 april 2018 15:38
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Inschrijving themasessies Stedelijke Transformatie : graag voor maandag 9 april aangeven waar jij aan mee wilt doen (en de betrokken marktpartij)

REMINDER: graag reactie op onderstaande mail.

[redacted] en [redacted] (namens Wonen) hebben hierop gereageerd. De rest nog niet. Denken jullie daar nog aan of geef het even bij mij aan wanneer je dit wel kunt doen? Ook als je geen interesse of tijd hebt? Dan is dat ook helder.
Ik verwacht iig nog wel een casus [redacted] zoals die van VanWonen, gezien hun mede-ondertekening.

In de binnenstadschil kunnen we wellicht [redacted] inbrengen bij een passend thema of op een iets abstracter niveau de relatie parkeren - inbreidingsopgave?

Groet, [redacted]

[redacted]
Programmamanager [redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted] 0 GA Zwolle
[redacted] 5/Lubeckplein 2
[redacted]

met vriendelijke groet Zwolle



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 29 maart 2018 16:16
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Inschrijving themasessies Stedelijke Transformatie : graag voor maandag 9 april aangeven waar jij aan mee wilt doen (en de betrokken marktpartij)

Hoi allemaal,
In de pdf kan je lezen hoe, waar en wanneer Platform 31 invulling geeft aan het programma. Het zijn best veel vastgoedjuridische en planeconomische onderwerpen.
Willen jullie aan mij en [redacted] laten weten aan welk thema je mee wilt doen? Wij zorgen dan voor 1 Zwols antwoord. Zien jullie een thema waar wij ons als gaststad voor willen opwerpen? Je snapt dat je dan ook gevraagd wordt om dat te organiseren (☺).

[redacted] en [redacted] e, stemmen jullie het af met de Vrienden van [redacted] en VanWonen?
[redacted] en [redacted] is het nuttig om een van de marktpartijen of HMO te vragen om aan te sluiten bij 1 van de thema's?

Groet, [redacted]

[redacted]
Programmamanager [redacted]

Gemeente Zwolle
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15/Lubeckplein 2
T : [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

met vriendelijke groet Zwolle



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] [mailto[redacted]]
Verzonden: dinsdag 27 maart 2018 18:38
Aan: [redacted]
Onderwerp: Inschrijving themasessies Stedelijke Transformatie

Beste deelnemer van het programma Stedelijke Transformatie,

Jullie hebben je ingeschreven met een project bij het programma Stedelijke Transformatie. We gaan aan de slag! Ik stuur jullie hierbij de concrete invulling van het programma. Zoals aangegeven willen we met alle deelnemende projecten in themasessies ervoor zorgen dat binnenstedelijke gebiedstransformaties versnellen. We hebben een aantal thema’s benoemd waaraan we dit jaar willen gaan werken in themasessies. Deze thema’s hebben we geselecteerd op basis van de inschrijvingen van alle projecten, de startsessie van 22 februari voorafgaand aan het congres en de sessies tijdens het congres.

In de bijlage is opgenomen welke thema’s dit zijn en hoe we aan elk thema invulling gaan geven. Per thema formeren we een groep voor wie dit thema relevant is. Wij hebben hiervoor een aantal themabijeenkomst ingepland (zie bijlage) waarop de groep bijeen komt. Mocht blijken dat er minder of meer sessies nodig zijn, dan gaat dat in overleg met de groep. Deze themasessies zijn alleen toegankelijk voor deelnemers van het programma Stedelijke Transformatie. Deelnemende projecten kunnen zelf bepalen voor hoeveel thema’s zij zich willen inschrijven. De werking van de themagroepen staat ook uitgelegd in de bijlage.

Inschrijving is nu mogelijk! Dat gaat door mij een email te sturen met daarbij aangegeven voor welke thema’s je wilt inschrijven. Het is natuurlijk goed mogelijk dat aan elk thema een andere vertegenwoordiger mee doet. Het is ook mogelijk dat er meer dan één collega deelneemt per thema. Het programma is bedoeld voor zowel overheids- als marktpartijen, dus de nadrukkelijke uitnodiging om bij de themasessies ook vertegenwoordiging van één of meer betrokken marktpartijen of de betrokken gemeente uit te nodigen. We streven naar goede en evenwichtige samenstellingen van de themagroepen. Mocht er over-inschrijving zijn bij een thema, dan gaan we bekijken hoe we hieraan een mouw kunnen passen.

Ik hoor of lees graag **in de komende twee weken** aan welke thema’s deelname gewenst is. We willen de sessies graag op locatie houden bij de deelnemers. Als je voor een specifieke sessie de gastlocatie kunt zijn, hoor ik dat graag. Mocht je nog een idee hebben voor een specifieke invulling van een thema of hiervoor een specifieke vraag hebben, dan hoor ik dat graag.

Noteer verder 9 oktober alvast in je agenda. We willen dan een programmabijeenkomst organiseren voor alle deelnemende projecten om ervaringen en kennis uit te wisselen. Ook willen we dan een aantal overkoepelende thema's bespreken en de agenda voor het vervolg van het programma bepalen.

Voor vragen of opmerkingen ben ik natuurlijk graag beschikbaar.

Hartelijke groet,
[redacted]

PLATFORM31

[redacted]

Postbus 30833, [redacted] Den Haag
[redacted] Den Haag

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 13 februari 2018 10:49
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Kwaliteitsmanagement ruimtelijke opgaven 121218.docx
Bijlagen: Kwaliteitsmanagement ruimtelijke opgaven 121218.docx

Urgentie: Hoog

Zie bijlage. Is concept

Groet,
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 15 februari 2018 15:51
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Locatie Brandkweerkazerne [redacted] te Zwolle

Hallo [redacted]

Ik kreeg van [redacted] van [redacted] vastgoed de vraag met wie hij binnen de gemeente contact kan opnemen over de Locatie Brandweerkazerne Ha[redacted] verwijst mij door naar jou. Kan ik [redacted] aangeven dat hij met jou contact kan opnemen?

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 15 februari 2018 15:48
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Locatie Brandkweerkazerne[redacted] te Zwolle

[redacted] begeleid initiatief deltawonen voor deze locatie. Meer ingo bij hem.

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 15 feb. 2018 om 10:58 heeft [redacted] <[redacted] het volgende geschreven:

> [redacted]
>
> Zie onderstaande vraag van [redacted] van Slokker vastgoed.
>
> Weten jullie daar meer van? Kan ik [redacted] verwijzen naar iemand die antwoord kan geven op zijn vraag.
>
> Groet,
> [redacted]
>
> Verzonden vanaf mijn ASUS
>
> -------- Origineel bericht --------
> Van: [redacted]
> Verzonden:Wed, 14 Feb 2018 14:32:49 +0100
> Aan:"[redacted]
> Onderwerp:Locatie Brandkweerkazerne [redacted] te Zwolle
>
> Goedemiddag [redacted]
>
> Ik had even een vraagje, die niet gaat over de ontwikkeling [redacted]: 'weet jij wie binnen de gemeente Zwolle projectleider is of wordt van locatie brandweerkazerne aan de [redacted] te Zwolle'.

Deze locatie zal ongetwijfeld op termijn verkocht worden – al dan niet middels een tender – aan een marktpartij. Of is deze locatie al aan een partij toebedeeld?

Wij zijn benieuwd bij welke persoon binnen de gemeente Zwolle wij ons kunnen melden. Zou jij voor ons eens kunnen nagaan wat de status van deze locatie is?

Dank alvast voor de genomen moeite.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

<image001.gif>
[redacted] **Vastgoed bv**
[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 3 april 2018 10:39
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Memo stedenbouwkundige verkenning [redacted]

Zie onderstaand. Je bent aanwezig, zie ook zijn vraag over de brief…

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: dinsdag 3 april 2018 10:37
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Memo stedenbouwkundige verkenning [redacted]

[redacted]

Zijn bij deze afspraak ook [redacted] en [redacted] aanwezig? Zou wel fijn zijn als [redacted] ook nog even kort kan aansluiten i.v.m. onze brief [redacted]e) gunning 1op1.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed bv
[redacted]
[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: woensdag 28 maart 2018 14:51
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Memo stedenbouwkundige verkenning [redacted]

Ja, die staat genoteerd. Hier op Stadskantoor.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: woensdag 28 maart 2018 9:41
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Memo stedenbouwkundige verkenning [redacted]

Hallo [redacted]

11 april om 09:00 uur doen?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed bv
[redacted]
[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]
[redacted] www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: dinsdag 27 maart 2018 17:00
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Memo stedenbouwkundige verkenning [redacted]

Hallo [redacted]

Bedankt voor de memo.

11 april staat voor ons nog helemaal open. Schikt een moment op die dag?

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: dinsdag 27 maart 2018 13:49
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Memo stedenbouwkundige verkenning [redacted]

[redacted]

Hierbij onze (eerste) aanzet/reactie op de concept stedenbouwkundige verkenning [redacted] die er nog ligt.

Zoals in mijn vorige mail aangegeven, graag van jou kant een paar datavoorstellen voor vervolgoverleg.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted] Vastgoed bv
[redacted]
[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]
[redacted] www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] [mailto[redacted]
Verzonden: maandag 26 maart 2018 15:05
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Re: voicemail ingesproken

Hoi [redacted]

nog niet afgeluisterd. Morgenmiddag schikt mij beter. Vadaag aaneenschakeling aan afpraken.

Ik heb voor volgende week een interne afspraak ingepland (o.a. met [redacted] om de kaders voor het stedebouwkundig ontwikkelplan te bepalen voor [redacted].

Jullie hebben [redacted] aangegeve de intentieovereenkoms te verlengen.

Als het goed is ontvangen wij nog een reactie van jullie op de stedebouwkundige verkenning [redacted] en omgeving. Die input kan mij helpen bij het intern overleg.

Daarnaast lijkt het mij handig een afspraak in te plannen tussen ons als doorstart voor het stedebouwkundig ontwikkelplan [redacted].

Tot zo ver een schot voor de boeg.

Groet,
[redacted]

Verzonden vanaf mijn ASUS

-------- Origineel bericht --------
Van[redacted]
Verzonden:Mon, 26 Mar 2018 11:48:25 +0200
Aan:"[redacted]
Onderwerp:voicemail ingesproken

Dag [redacted]

Ik heb afgelopen vrijdag nog je voicemail ingesproken. Had je deze nog afgeluisterd?

Kunnen we vandaag even contact hebben inzake project [redacted]?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]
Vastgoed bv
[redacted]
[redacted]Zwolle
[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 18 april 2017 12:02
Aan: '[redacted]'
Onderwerp: FW: Overleg 18 april op stadhuis in plaats van stadskantoor

Beste H[redacted]

Vanmiddag hebben we een afspraak op het stadshuis van de gemeente Zwolle. Het kan zijn dat ik een paar minuten later ben. Ik kom vanaf het stadskantoor.

Ik ben bereikbaar via onderstaande gegevens.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 3 april 2017 11:40
Aan: [redacted]'
Onderwerp: Overleg 18 april op stadhuis in plaats van stadskantoor

Beste h[redacted]

Het overleg over de planontwikkeling [redacted] op 18 april vindt plaats op het stadshuis in plaats van het stadskantoor. Dit vanwege de beschikbaarheid van een geschikte overlegruimte.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted] mei 2017 21:16
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: parkeeroplossing bij 4e woontoren [redacted]

Verzonden vanaf mijn Windows 10-telefoon

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 29 mei 2017 17:25
Aan: [redacted] van
CC: [redacted]
Onderwerp: parkeeroplossing bij 4e woontoren [redacted]

Allen,
Op 22 mei jl. was er om 9.00 een overleg over de parkeeroplossing bij de 4e woontoren.
[redacted] had de bijeenkomst belegd en [redacted] en mij uitgenodigd onder verwijzing naar mails van [redacted]
Ik kan de mails van [redacted] over dit onderwerp niet vinden maar volgens mij hebben we bij afwezigheid van [redacted]
geconcludeerd dat het eerst zaak is met hem de (bestuurlijke) afspraken inzake parkeren door te nemen inclusief het dubbel gebruik, het op eigen terrein te realiseren aantal parkeerplaatsen en het aandeel bezoekers parkeren aan de [redacted].
Dat laatste onderdeel heeft weer de belangstelling van [redacted] die een advies voorbereidt bij het initiatief van een marktpartij voor die locatie.
Het lijkt mij de kortste klap om een nieuwe afspraak te maken met alle betrokkenen.
[redacted] wil jij het overleg organiseren waarbij een ieder aanwezig moet zijn m.u.v. [redacted] Hij mag er bij zijn maar het hoeft niet omdat ik hem ook na afloop kan informeren.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
programmaleider I

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: 0[redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted] juli 2017 16:34
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Reactie Startnotitie [redacted] Zwolle

Zie onderstaande. Graag ook even naar de stedebouwkundige opmerkingen kijken en aangeven of we dingen moeten wijzigen. O.a. over daktuin.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: maandag 3 juli 2017 16:27
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Reactie Startnotitie [redacted] Zwolle
Dag [redacted]

Hierbij onze reactie op het document: "Startnotitie Stedenbouwkundige Verkenning Herontwikkeling [redacted] e.o". d.d. 26 juni 2017.

pagina 1.
- graag het woord 'antikraak' eruit halen.
- Woordje 'eigen' bij kantoor tussen haakjes zetten of verwijderen

pagina 3.
- In de rode alinea staat: de verhoogde stenen plint met daarachter bergingen en parkeerruimte voor auto's draagt niet bij aan een levendig stadsbeeld. Wij zullen met de architect kijken of we op dit punt het plan kunnen verbeteren, maar wij zullen toch ergens bergingen / parkeren moeten realiseren. Wellicht dit punt iets nuanceren.....
- Ten aanzien van de opmerking sociale woningbouw en de evenwichtige woningbouwverdeling is geconstateerd dat in de directe omgeving vnml sociaal woonprogramma aanwezig is.

pagina 7.
- In de Ambitie wordt gewag gemaakt van inperking bestemming kantoren bij een nieuw bestemmingsplan. Inititatiefnemer hecht er waarde aan op te merken dat bij een onhaalbare casus herontwikkeling naar woningbouw de huidige bestemming kantoren vooralsnog gehandhaafd dient te worden. Er staat immers een functionerend kantoorgebouw.

pagina 19.
- In de rode tekst wordt gesproken over verdiept parkeren of parkeren op maaiveld. Graag beide opties ophouden i.v.m. de financiële haalbaarheid van het project. Beide modellen gaan we onderzoeken.
- wat wordt bedoeld met gemeenschappelijke daktuin als ontmoetingsplek. De ontmoetingsplek is aan de kade wat ons betreft en niet op een gemeenschappelijke daktuin!
- bergingen en andere gemeenschappelijke voorzieningen bovenin het appartementengebouw zien wij ook niet zitten. bergingen horen ergens beneden in het gebouw te zitten. Graag anders omschrijven.
- jullie omschrijven stenige buitenruimten krijgen een groene aankleding met groenzones naar de achterliggende woonbuurt. Wat wordt hiermee bedoeld, want dit begrijpen wij niet?

pagina 20.
- hier wordt gesproken over een parkeernormen met een minimum en een maximum per segment. Wij houden rekening met een parkeernorm van 1,5 per appartement. Is dat juist?

pagina 21.
- Hier wordt geschreven: de overdekkingen kunnen als daktuinen gemaakt worden. Hoe zien jullie dit? 'Via de parkeerlaag en daktuin is de woonbebouwing openbaar toegankelijk'. Openbaar toegankelijk is maar de vraag of dit commercieel voor ons handig is.

- 'de tuinen vloeien over in het groen achter en naast het complex', kunnen jullie dit iets specifieker omschrijven wat jullie hiermee bedoelen?

pagina 22.
- hier wordt geschreven dat de locatie kansen biedt voor natuurinclusieve ecologie. Wat wordt hiermee bedoeld?

pagina 23
- Afspraken parkeren studenteneenheden 4e woontoren zijn nog in onderzoek. Zoals hier omschreven lijkt het of deze al definitief zijn gemaakt. Dit in tegenstelling tot hetgeen hier de laaste tijd over is besproken.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed BV

[redacted] Zwolle

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 30 januari 2018 16:59
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: [redacted]

Hoi [redacted]

Nog even ter aanvulling van mijn mail van gister over de Sc[redacted]nmiddag heb ik hierover met [redacted] gesproken. Dit naar aanleiding van jou vraag aan [redacted]

Onderstaande mail is een kort verslag van dat overleg. Gezien de complexiteit en de vraagstukken die er liggen zou het goed dat er nu een projectleider ' (onderhandelingsfase en verdere gebiedsontwikkeling), nu voor een groot deel de inhoud staat met de ambtelijke studie. [redacted] schoof even aan bij ons overleg en vindt dit een mooie uitdaging.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 30 januari 2018 16:47
Aan: [redacted]
Onderwerp [redacted]

[redacted]

Vanmiddag hebben we gesproken over het verdere traject met betrekking tot de planvorming [redacted]. Ten aanzien daarvan:

1. Als bijlage een ambtelijk concept stedebouwkundige studie, zoals door [redacted] en [redacted] is opgesteld. Dit ook met input vanuit diverse beleidsvelden. De studie geeft een gewenst beeld voor de ontwikkeling van het gebied. Er zijn nog wel een aantal vraagstukken die opgelost moeten worden. Denk aan: wat te doen met het aanwezige openbare parkeerterrein aan de kade, het aanmeren van rederijschepen, de woonwagens (Delta wonen) en de tafeltennisvereniging. De stedebouwkundige studie is nog ambtelijk. Communicatie met de omgeving moet nog gaan plaatsvinden.
2. Naast de hierboven genoemde vraagstukken moet de vraag beantwoord worden hoe de gemeente omgaat met gronden in haar eigendom in het plangebied: locatie tefeltennisvereniging en openbaar parkeerterrein (betaald). Keuze bestaat grofweg uit 1-op-1 gunnen (aan [redacted]) of een transparante marktselectie. Als bijlage is een notitie toegevoegd die moet leiden tot een keuze. Hierin staan onder andere de twee opties tegen elkaar afgezet. Ook de juridische context is toegevoegd. De notitie is mede opgesteld met [redacted] Aanvullingen/opmerkingen van jullie zijde is wenselijk.

Concreet hebben we vanmiddag de volgende acties afgesproken

1. [redacted] stuurt relevante stukken → bij deze
2. [redacted] stelt [redacted] de vraag over de inzet van [redacted] op deze gebiedsontwikkeling
3. [redacted] voorbereiden PFO met [redacted] (combi of Tkn [redacted] iav [redacted] en [redacted] [redacted] maakt een memo (aanleiding, vragen aan bestuurder, vervolgtraject) met de studie als bijlage.
4. [redacted] denken na over financiële dekking van [redacted] Via de Berap? Voor 5 maart moet e.e.a. zijn aangeleverd.
5. Donderdag is op MT niveau overleg welke stappen te nemen in het kader van deze gebiedsontwikkeling. [redacted] koppelt terug.

Uiteindelijk zou het mooi zijn als we de studie [redacted] en omgeving kunnen laten vaststellen door de gemeenteraad, inclusief een te varen koers voor het vervolgtraject. Het zou mooi zijn als we al eerder een besluit (niet openbaar) bij het college kunnen ophalen over het al dan niet gunnen van gronden.

Nb. De bijlagen zijn van behoorlijke omvang qua mb.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 7 september 2017 15:32
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Stand van zaken startnotitie [redacted]

Hoi [redacted]
Zie onderstaande. Waarschijnlijk al bekend. Moet [redacted] nu ook een opdrachtbon krijgen etc?
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 7 september 2017 12:13
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Stand van zaken startnotitie [redacted]
Hoi [redacted]
Eea is afgestemd binnen team planeconomie en je kunt [redacted] hiervoor benaderen.

Met vriendelijke groet,
[redacted]
[redacted] lgende geschreven:

> Hallo [redacted]
> Wellicht is het handig om even een afspraak in te plannen? Dat kan ik vanuit de context van de planontwikkeling [redacted] uitleggen wat de bedoeling is. Zie ook als bijlage een A3-document, waarop e.e.a. is samengevat.
> Grofweg komt het op het volgende neer:
> - [redacted] Vastgoed wil het perceel [redacted] transformeren van kantoor naar woningbouw (sloop en nieuwbouw). Dat project is kansrijk, mits onderzocht welke tegenprestatie geleverd kan worden (bv klimaatadaptatie, stedelijk groen, ecologie, duurzame energie, goede parkeeroplossing etc). In de gesprekken met [redacted] merken we dat ze zitten op maximale [redacted] Ze houden erg vast aan hun huidige plan, waar niet echt een maatschappelijk plus (tegenprestatie) op zit. De tegenprestaties kosten geld. De planeconoom zou kunnen meedenken of de uitgangspunten van [redacted] wel/niet realistisch zijn.
> - Daarnaast gaan we ambtelijk ook onderzoeken, met een fictieve stedebouwkundige studie, hoe de Schu [redacted] vanuit een bredere optiek zich zou kunnen ontwikkelen, aansluitend bij de ambities die we als gemeente hebben bij dit gebied. Die komen voort uit het structuurplan, het ontwikkelprogramma binnenstad etc. De afgelopen jaren is in de directe omgeving van de [redacted] al veel gebeurd (kraambolwerk, de nieuwe bioscoop, studentenhuisvesting, ect). [redacted] is met zijn team aan zet om te onderzoeken of gebiedsontwikkeling haalbaar is. Naast tekenen hoort daar ook al rekenen bij (op hoofdlijnen). Daar zou de planeconoom over kunnen adviseren.
> [redacted] heeft je een overzicht met uren gestuurd. Die zijn gedekt vanuit het budget ruimtelijke plannen van [redacted]

Zoals hierboven beschreven worden er twee producten opgeleverd. Het is de bedoeling dat dit de komende vier maanden gaat spelen. Op basis van de fictieve stedebouwkundige studie voor de [redacted] en omgeving vindt een afweging plaats of een verdere gebiedsontwikkeling aan de orde is. Dat zou dan projectmatig opgepakt moeten worden. Daarvoor moeten dan ook middelen vrij gemaakt worden (uren/budget).
Hopelijk helder zo, anders ligt ik het graag nog even toe.
<image001.jpg>

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
<image002.jpg> : [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 31 augustus 2017 21:49
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Fwd: Stand van zaken startnotitie [redacted]

Dag [redacted]
Tav de onderstaande vraag aan [redacted] wil ik graag weten wat de gevraagde werkzaamheden voor een pe zijn, wat de tijdsinschatting is, wanneer de werkzaamheden moeten gebeuren en of er budget aanwezig is.
Ik krijg nl de bijlagen/stukken niet geopend en ik zal toch de inschatting moeten maken of er een pe is die tijd hiervoor heeft en wie de beste persoon hiervoor is.
Ik hoor het graag zsm.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Afdelingshoofd [redacted]
Gemeente Zwolle
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lubeckplein 2
[redacted]

Begin doorgestuurd bericht:

> **Van:** "[redacted]
> **Aan:** "[redacted]
> **Kopie:** [redacted]
> **Onderwerp: FW: Stand van zaken startnotitie** [redacted]
>
> Hallo [redacted]
> Via R&E heb ik dit "onderwerp" toegezonden gekregen.
> Misschien heb je deze stukken (dan wel een mail hierover) ook al gekregen.
> Ik kreeg van [redacted] de vraag welke planeconoom hier aan gekoppeld wordt.
> Hoe gaat dat nu verder?

<A3 [redacted].pdf>

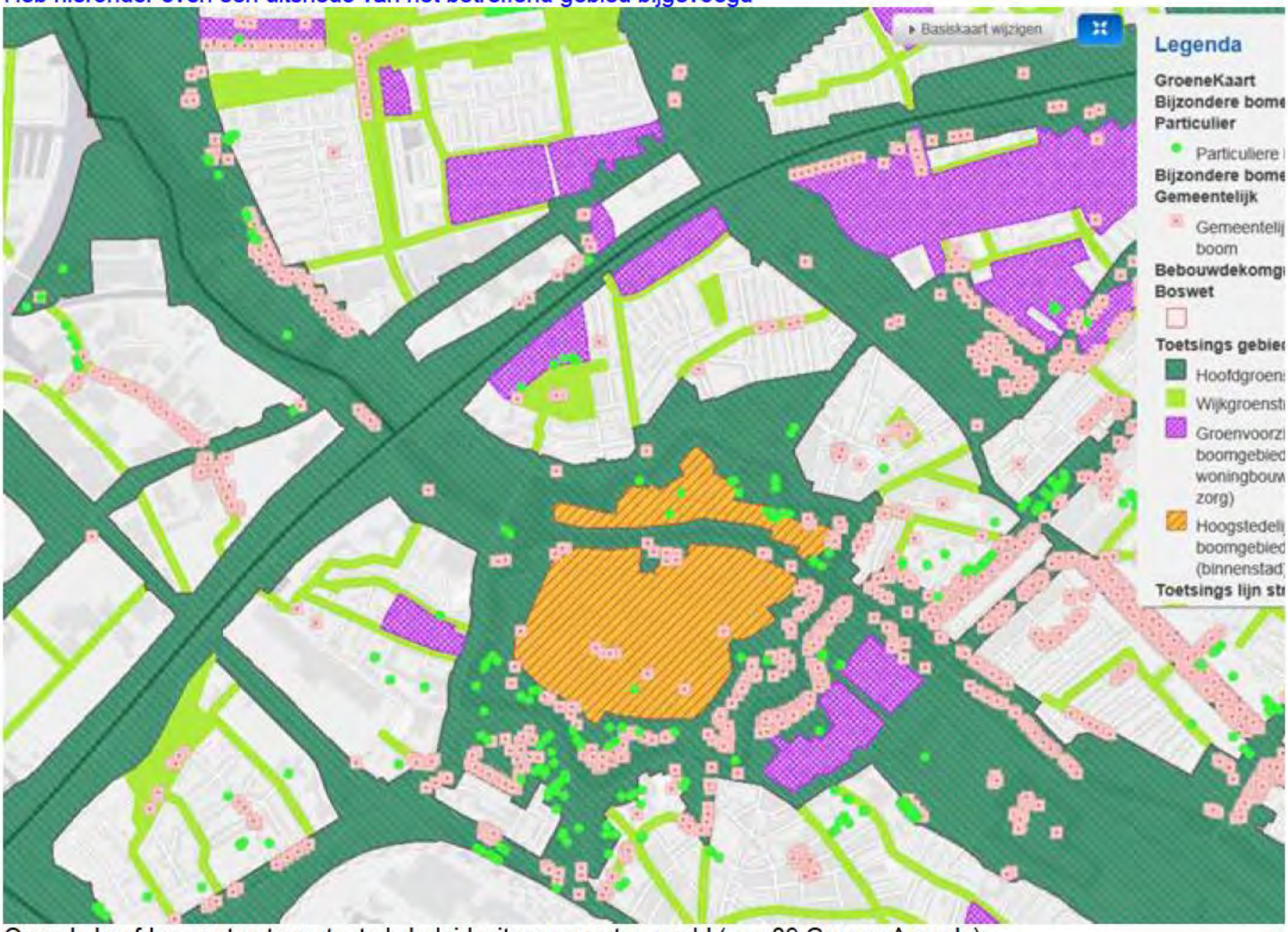
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 6 september 2017 09:53
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Stand van zaken startnotitie [redacted]
Bijlagen: publieksversie groene agenda_v4d.pdf

Zie onderstaande

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 6 september 2017 9:53
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Stand van zaken startnotitie [redacted]

Ha [redacted]
De bijgevoegde Groene Agenda bevat het geactualiseerde groenbeleid (door de raad vastgesteld in 2015).
De beleidsuitgangspunten van het Groenbeleidsplan 1998 zijn ongewijzigd gebleven.
Wel is de Stedelijke Hoofdgroenstructuur (en wijk groenstructuur) geactualiseerd.
Die is opgenomen en afgebeeld op de Groene Kaart en op de website van de gemeente te raadplegen.
http://zwolle.maps.arcgis.com/apps/PublicGallery/map.html?appid=946eb0a2133c477a9a62032f393a50d9&group=e2f2a805c16b47f4880e6dc9705227&webmap=ebd53688cab24f5ebc473fc6b48ce211
Heb hieronder even een uitsnede van het betreffend gebied bijgevoegd



Over de hoofdgroenstructuur staat als beleidsuitgangspunt vermeld (pag 39 Groene Agenda):

bladeren

Groenbeleidsplan (GBP)1998

Beleidsuitgangspunten van het Zwolse groenbeleid

1 Stedelijke hoofdgroenstructuur (HGS)

Definitie: "De stedelijke hoofdgroenstructuur bestaat uit een samenstel van groenelementen die tezamen een betekenis hebben voor de stad als geheel. Water maakt er veelal een onlosmakelijk onderdeel van uit. Deze hoofdgroenstructuur moet stevig genoeg zijn om duurzaam in stand te worden gehouden. Hij zal meerdere functies vervullen, zal natuurwaarden in zich bergen en zal duidelijk herkenbaar zijn in de stad. Groen en water behoren tot de stedelijke hoofdgroenstructuur als zij een functie vervullen in één of meer van de volgende verbanden:

- het draagt ruimtelijk of functioneel bij aan een min of meer aaneengesloten netwerk;
- het is op stedelijk niveau in belangrijke mate structuur – en identiteit bepalend;
- het behoort op stedelijk niveau tot de belangrijkste recreatieve gebruiksruimtes;
- het begeleidt een recreatieve hoofdroute;
- het heeft een belangrijke betekenis voor de stedelijke ecologische structuur;
- het draag in belangrijke mate bij aan de leefbaarheid van de stad."

De visie is dat de stedelijke hoofdgroenstructuur in de toekomst in essentie overeind moet worden gehouden, omdat dat van belang is voor de stad als geheel.
Er wordt een terughoudend beleid gevoerd met het toevoegen van nieuwe bebouwing binnen de stedelijke hoofdgroenstructuur.
Initiatieven worden getoetst aan de groene functies die de stedelijke hoofdgroenstructuur ter plaatse moet vervullen.

2 Zonering van het groen

Bij inrichting, vormgeving en beheer van het groen wordt gestreefd naar multifunctionaliteit en flexibiliteit, maar waar dat nodig is wordt een scheiding van functies bewerkstelligd.
De zonering in Beeldgroen, Gebruiksgroen

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 5 september 2017 15:41
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Stand van zaken startnotitie [redacted]

Hoi [redacted]
Nog even ten aanzien van onderstaande. Klopt het dat er een groenbeleidsplan is. Heb je dat document voor mij? Dan geef ik dat ook mee aan [redacted] en [redacted] en [redacted] stemmen ook met elkaar af, waardoor het onderdeel groen is geborgd. Ook komen concept stedenbouwkundige studies ook bij jou langs voor beoordeling/advisering.
Dan nog een ander punt. Gister was er PFO over het regionaal bestuurlijk overleg landelijk gebied. [redacted] was niet echt enthousiast over het statement dat nu voor ligt. Te weinig ambitie en hij krijgt jeuk als het over streekcafe's gaat. Dat zal hij morgen ook inbrengen tijdens het overleg. Hopelijk wel met wat tact, want regionale samenwerking is wel van belang op veel punten. [redacted] geeft wel een presentatie over het watercasco. Ook is er een presentatie van [redacted] (wellicht jou bekend) over de relatie stad land. Dan ben je weer op de hoogte ten aanzien van dit punt.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 29 augustus 2017 17:10
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Stand van zaken startnotitie [redacted]
Ha [redacted]
Ik weet niet of [redacted] aangehaakt is , dat zou ik graag wel hebben. Kun jij dat regelen?
Ik ga nl niet alle bouwinitiatieven projecten begeleiden vanuit Groenbeleid.
Er moet standaard een landschapsarchitect ingeschakeld worden bij dit soort ontwikkelingen
Laat maar even weten of je het hiermee eens bent en hoe dat dan geregeld moet worden.
Vr gr [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 28 augustus 2017 12:23
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Stand van zaken startnotitie [redacted]
Hoi [redacted]
Het is de bedoeling dat ik de kar trek. Er wordt de komende tijd gewerkt aan twee producten, zoals hieronder staat. De verkenning van de [redacted] wordt door slokker gedaan en beoordeeld door de gemeente (o.a.de diverse vakspecialisten). Parallel daaraan maak de gemeente een stedebouwkundige studie voor de omgeving van [redacted]. [redacted] en [redacted] (stedebouw) geven daar inhoudelijk vorm aan. Dit ook met input van diverse collega's. Zijn via [redacted] en [redacted] of [redacted] voldoende aangehaakt?
Ik heb met [redacted] al eens om tafel gezeten mbt deze ontwikkeling, dus hij kent en weet ervan.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 28 augustus 2017 11:15
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Stand van zaken startnotitie [redacted]
Ha [redacted]
Dank voor de info.
Mij is nu nog niet precies duidelijk wat het vervolg traject gaat inhouden.
In die zin, wie trekt de kar (ik neem aan dat jij dat bent?). Hoe wordt de verdere groeninbreng tijdig georganiseerd voor beide producten, dat kan cq moet gebeuren door een landschapsarchitect zoals [redacted] of [redacted] lijkt mij.
Misschien met z'n tweeën overleggen…?
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 25 augustus 2017 15:20
Aan: [redacted] Vulkers, [redacted]
Onderwerp: Stand van zaken startnotitie [redacted]
Allen,
De afgelopen periode heb ik samen met [redacted] gewerkt aan een startnotitie [redacted] en omgeving (zie bijlage, inclusief een samenvatting). Bij deze wil ik jullie graag informeren over de stand van zaken van deze ontwikkeling, gezien jullie bijdrage tot op heden en wellicht ook in het verdere proces.
Aanleiding was een verzoek van [redacted] vastgoed voor herontwikkeling van hun eigendomsperceel [redacted], waarvoor een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Dat wil zeggen sloop van het kantoorpand en bouw van een appartementencomplex met circa 75 luxe appartementen. Het ingediende plan biedt kansen, maar past op diverse punten niet binnen de gemeentelijke stedebouwkundige en planologische ambities voor het gebied. Naast een startnotitie is een intentieovereenkomst opgesteld die door [redacted] en de gemeente getekend gaat worden. **Het college van B&W heeft 18 juli ingestemd met de intentieovereenkomst, met als bijlage daarvan de startnotitie**.
Uit die startnotitie komen een aantal werkzaamheden voort die de komende maanden worden uitgewerkt:

1. [redacted] vastgoed gaat voor hun perceel ([redacted]een **stedebouwkundige verkenning** doen. Dit onder begeleiding van de gemeente. Ze moeten een aantal gestelde vragen uitwerken. Zie pagina 30 van de startnotitie.
2. De gemeente doet ambtelijk een **fictieve stedebouwkundige studie** naar de [redacted] en omgeving. Dit resulteert onder meer in kaders voor de stedebouwkundige verkenning van [redacted]. Ook biedt het mogelijk aanknopingspunten voor verdere ontwikkeling van de [redacted] en omgeving.

Voor beide genoemde stappen is in het verdere verloop van het proces jullie input hoogstwaarschijnlijk nog nodig. Een aantal van jullie werkt in dit verband met zogenaamde opdrachtbonnen. Dat verloopt via [redacted]
Al met al is het de planning tegen het einde van dit jaar een stedebouwkundig plan te hebben voor het perceel [redacted]. Dit als basis voor een op te stellen anterieure overeenkomst met [redacted] en een bestemmingsplan.
Hierbij hoop ik jullie voldoende te hebben geïnformeerd over dit traject. Mochten er nog vragen/opmerkingen zijn, dan hoor ik het graag! **In ieder geval dank voor alle adviezen en input tot op heden.**

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 7 september 2017 15:35
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Stand van zaken startnotitie [redacted]

Hoi [redacted]
Zie onderstaande mailwisseling. Zal ik een afspraak inplannen om bij te praten over de ontwikkeling? En volgens mij moeten we ook nog even kennismaken.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 7 september 2017 12:13
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Stand van zaken startnotitie [redacted]
Hoi [redacted]
Eea is afgestemd binnen team planeconomie en je kunt [redacted] hiervoor benaderen.

Met vriendelijke groet,
[redacted]
Afdelingshoofd [redacted]
Gemeente Zwolle
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lubeckplein 2
Tel.nr: [redacted]
[redacted]

Op 1 sep. 2017 om 10:43 heeft [redacted] < [redacted] het volgende geschreven:

> Hallo [redacted]
> Wellicht is het handig om even een afspraak in te plannen? Dat kan ik vanuit de context van de planontwikkeling [redacted] uitleggen wat de bedoeling is. Zie ook als bijlage een A3-document, waarop e.e.a. is samengevat.
> Grofweg komt het op het volgende neer:
> - [redacted] Vastgoed wil het perceel [redacted] transformeren van kantoor naar woningbouw (sloop en nieuwbouw). Dat project is kansrijk, mits onderzocht welke tegenprestatie geleverd kan worden (bv klimaatadaptatie, stedelijk groen, ecologie, duurzame energie, goede parkeeroplossing etc). In de gesprekken met [redacted] merken we dat ze zitten op maximale [redacted] Ze houden erg vast aan hun huidige plan, waar niet echt een maatschappelijk plus (tegenprestatie) op zit. De tegenprestaties kosten geld. De planeconoom zou kunnen meedenken of de uitgangspunten van [redacted] wel/niet realistisch zijn.
> - Daarnaast gaan we ambtelijk ook onderzoeken, met een fictieve stedebouwkundige studie, hoe de Schuttervaerkade vanuit een bredere optiek zich zou kunnen ontwikkelen, aansluitend bij de ambities die we als gemeente hebben bij dit gebied. Die komen voort uit het structuurplan, het ontwikkelprogramma binnenstad etc. De afgelopen jaren is in de directe omgeving van de [redacted] al veel gebeurd (kraambolwerk, de nieuwe bioscoop, studentenhuisvesting, ect). [redacted] is met zijn team aan zet om te onderzoeken of gebiedsontwikkeling haalbaar is. Naast tekenen hoort daar ook al rekenen bij (op hoofdlijnen). Daar zou de planeconoom over kunnen adviseren.
> [redacted] heeft je een overzicht met uren gestuurd. Die zijn gedekt vanuit het budget ruimtelijke plannen van [redacted]

Zoals hierboven beschreven worden er twee producten opgeleverd. Het is de bedoeling dat dit de komende vier maanden gaat spelen. Op basis van de fictieve stedebouwkundige studie voor de [redacted] en omgeving vindt een afweging plaats of een verdere gebiedsontwikkeling aan de orde is. Dat zou dan projectmatig opgepakt moeten worden. Daarvoor moeten dan ook middelen vrij gemaakt worden (uren/budget).
Hopelijk helder zo, anders ligt ik het graag nog even toe.
<image001.jpg>

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
<image002.jpg> : [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 31 augustus 2017 21:49
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Fwd: Stand van zaken startnotitie [redacted]
Dag [redacted]
Tav de onderstaande vraag aan [redacted] wil ik graag weten wat de gevraagde werkzaamheden voor een pe zijn, wat de tijdsinschatting is, wanneer de werkzaamheden moeten gebeuren en of er budget aanwezig is.
Ik krijg nl de bijlagen/stukken niet geopend en ik zal toch de inschatting moeten maken of er een pe is die tijd hiervoor heeft en wie de beste persoon hiervoor is.
Ik hoor het graag zsm.

Met vriendelijke groet,
[redacted]
Afdelingshoofd [redacted]
Gemeente Zwolle
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]

Begin doorgestuurd bericht:

> **Van:** "[redacted]
> **Aan:** "[redacted]
> **Kopie:** "[redacted]
> **Onderwerp: FW: Stand van zaken startnotitie** [redacted]
>
> Hallo [redacted]
> Via R&E heb ik dit "onderwerp" toegezonden gekregen.
> Misschien heb je deze stukken (dan wel een mail hierover) ook al gekregen.
> Ik kreeg van [redacted] de vraag welke planeconoom hier aan gekoppeld wordt.
> Hoe gaat dat nu verder?

<A3 [redacted].pdf>

Van:
Verzonden: vrijdag 2 juni 2017 11:42
Aan:
Onderwerp: FW: Startnotitie ontwikkeling en waterzijde

Hoi
Hier onder nog een laatste puntje op de i vwb archeologie.
Groet,

Van:
Verzonden: vrijdag 2 juni 2017 11:16
Aan:
Onderwerp: RE: Startnotitie ontwikkeling en waterzijde
Hoi
Qua archeologie moet rekening worden gehouden met het uitvoeren van een Inventariserend Veldonderzoek en mogelijk ook een opgraving. Dit laatste ga ik nog even na bij Overigens kan ons team archeologie deze archeologische onderzoeken verrichten (kosten voor de verstoorder/eigenaar).

met vriendelijke groet

beleidsadviseur erfgoed)

Gemeente Zwolle,
Afdeling Leefomgeving & Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres:

☎:

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van:
Verzonden: maandag 29 mei 2017 10:28
Aan:
Onderwerp: RE: Startnotitie ontwikkeling en waterzijde
Hallo
Bedankt voor je reactie. Ik wacht het deel cultuurhistorie nog even af. Wanneer verwacht je een reactie te geven.
Andere vraag. De tekst over archeologie is vooral beschrijvend. Zijn er uitgangspunten waar we rekening mee moeten houden met de verdere planontwikkeling. Zowel inhoudelijk als procesmatig.
Alvast dankt voor je reactie.
Groet,

Van:
Verzonden: woensdag 24 mei 2017 12:34
Aan:
Onderwerp: FW: Startnotitie ontwikkeling en waterzijde
Dag
Bijgaand alvast de input vanuit Archeologie. Cultuurhistorie volgt nog. Ik ga nog even na bij
Archeologie

Het plangebied valt samen met gebied 269 op onze AWK (zie bijlage) in dit gebied wordt vooral gesproken over de houtzaagmolen De Zwaan die op deze plek al vanaf 1724 gesitueerd is geweest. Deze molen is op een gegeven moment eigendom van de firma Schaepman en Russel die zich bezighield met de houthandel. Zij hadden onder andere loodsen op het Kraanbolwerk, waar wij de bakstenen poeren van hebben opgegraven. Ook in het aangegeven gebied tussen de [redacted] en de Achtergracht heeft een houtloods gelegen. Hiervan voeg ik een kaartje uit 1900 toe en er bestaat een foto van uit 1910-1925.
In het gebied kunnen dus sporen van een houtzaagmolen met bijbehorende molenkolk of balkengat verwacht worden. Hierbij hebben ook houtloodsen gehoord. In een latere periode is er ook sprake van een scheepswerfje met scheepshelling.

met vriendelijke groet

[redacted] beleidsadviseur erfgoed [redacted]

Gemeente Zwolle,
Afdeling Leefomgeving & Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 10 mei 2017 13:53
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Startnotitie ontwikkeling [redacted] en waterzijde

Dag [redacted]

Het plangebied valt samen met gebied 269 op onze AWK (zie bijlage) in dit gebied wordt vooral gesproken over de houtzaagmolen De Zwaan die op deze plek al vanaf 1724 gesitueerd is geweest. Deze molen is op een gegeven moment eigendom van de firma Schaepman en Russel die zich bezighield met de houthandel. Zij hadden onder andere loodsen op het Kraanbolwerk, waar wij de bakstenen poeren van hebben opgegraven. Ook in het aangegeven gebied tussen de [redacted] en de Achtergracht heeft een houtloods gelegen. Hiervan voeg ik een kaartje uit 1900 toe en er bestaat een foto van uit 1910-1925.
In het gebied kunnen dus sporen van een houtzaagmolen met bijbehorende molenkolk of balkengat verwacht worden. Hierbij hebben ook houtloodsen gehoord. In een latere periode is er ook sprake van een scheepswerfje met scheepshelling.

met vriendelijke groet

[redacted]
senior archeoloog
Gemeente Zwolle, EC
Postadres: [redacted] Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted]ni 2017 15:18
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Startnotitie ontwikkeling [redacted] en waterzijde

Zie onderstaande.
Dit heb ik verwerkt in de startnotitie.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 6 juni 2017 12:16
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Startnotitie ontwikkeling [redacted]e en waterzijde

Hoi [redacted]
Even doorgenomen en m.i. klopt het verhaal t.a.v. water en klimaatadaptatie en staat dit thema goed door het hele stuk verweven, waarbij ik nog wel de volgende nuances mis:

- [redacted] 17: "geen meerkosten" vs "beperkte extra investering" ???
- [redacted] 17: bij rol van de gemeente voor financiering van de plus zou ik het woord kansen of mogelijkheden toevoegen, omdat de gemeente daar meer zicht op heeft.
- Het tracé van de regionale waterkering is nu de [redacted] zelf (dus de weg). Deze varieert in hoogte van 2,4 m + NAP tot 2,6 m + NAP, terwijl het wenselijk is de kering overal op 2,6 m + NAP te hebben.
- 'De waterzijde' (de grond van de gemeente) ligt dus buitendijks en het bestaande gebouw binnendijks.
- Afhankelijk van de inrichting van het buitendijkse gebied wil je hier wel of niet naar die 2,6 m + NAP toe (afhankelijk van gevolgschade bij overstroming). Bv. bij de realisatie van een wandelpad waarbij je de dynamiek van het Zwolse watersysteem wilt beleven, wil je dit niet een stuk hoger leggen dan het waterpeil, bovendien zal de schade te overzien zijn in geval van overstroming.
- Het plangebied (noord- + zuidzijde) bevindt zich in de beschermingszone van de waterkering. Dat betekent dat het waterschap ook randvoorwaarden kan stellen t.a.v. de ontwikkeling.
- T.a.v. waterhuishouding: regenwater en vuilwater worden gescheiden ingezameld en regenwater wordt in principe binnen het eigen perceel geïnfiltreerd (o.a. met waterpasserende verharding). Probeer hierbij rekening te houden met extreme neerslag: wat gebeurt er als er een extreme bui valt? Waar gaat het water heen en veroorzaakt dit geen schade?
- De ambitie water zichtbaar/beleefbaar maken aan de waterzijde kan nog sterker (oeverrecreatie waarover wordt gesproken past hier goed bij).

Nog even een algemene opmerking: het is een erg uitgebreid stuk met 27 pagina's en spelling/taal/spaties verdienen hier een daar nog wat aandacht ☺.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
adviseur stedelijk water

Gemeente Zwolle | Lübeckp[redacted]

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 2 juni 2017 11:57
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Startnotitie ontwikkeling [redacted]e en waterzijde

Hoi [redacted]

Bedankt voor het sturen van je bericht. De termijn is nog niet verstreken, maar we hebben er wel vaart achter. Als bijlage heb ik een concept startnotitie toegevoegd. Daar staat al e.e.a. toegevoegd over klimaatadaptatie. Dat komt uit een startnotitie die door [redacted] is gemaakt voor d[redacted].
Mijn vraag is:

- Klopt de tekst, zoals nu in de startnotitie staat?
- Zijn er specifieke eisen mbt waterveiligheid (kan ik die vraag aan jou stellen)
- Zijn er specifieke kansen (bijvoorbeeld slimme inrichtingsmaatregelen) eb uitgangspunten vanuit klimaatadaptatie voor de planontwikkeling [redacted]/Waterzijde.

Het is mijn planning om de startnotitie 12 juni in het PFO te brengen. Hopelijk lukt het om begin volgende week een reactie te geven.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 1 juni 2017 13:29
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Startnotitie ontwikkeling[redacted] en waterzijde
Dag [redacted]
Mijn collega [redacted] gaf bij mij aan geen tijd te hebben naar deze ontwikkeling te kijken, kan ik nog wat betekenen, of is de termijn inmiddels verstreken? Ik hoor graag van je.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
adviseur stedelijk water

Gemeente Zwolle | Lübeck[redacted]

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 26 april 2017 16:18
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Startnotitie ontwikkeling[redacted] en waterzijde

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, Adviseur Civiele Techniek
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]@[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 26 april 2017 16:14
Aan: [redacted] van
Onderwerp: RE: Startnotitie ontwikkeling[redacted]e en waterzijde
Hallo [redacted]

Bedankt voor je reactie. Ik kan me heel goed voorstellen dat er op deze locaties ambities en vraagstukken liggen op het gebied van klimaatadaptatie en waterveiligheid. De startnotitie is bedoeld om dat in beeld te brengen. Ook als kader voor een uit te werken stedebouwkundig ontwikkelplan door de ontwikkelaar met ondersteuning van de gemeente.
Qua planning mik ik op 12 mei om de startnotitie in concept gereed te hebben. 16 mei is er volgend overleg met [redacted] vastgoed. Het zou mooi zijn voor die tijd een reactie te hebben. Mocht dat te kort dag zijn, dan moeten we even afspreken wat wel haalbaar is.
Zelf ben ik volgende week afwezig.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 26 april 2017 14:16
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Startnotitie ontwikkeling [redacted] en waterzijde

Dag [redacted]
Ik ga het even met een paar collega's klankborden. Ook wie het beste en bijdrage kan leveren. Ik heb de neiging al iets specifieker te willen worden over klimaatadaptatie en vooral waterveiligheid. Omdat de locatie aan de stadgracht grenst en waterkering is voor het regionaal watersysteem.
Heb je een planning voor de notitie?
@[redacted], [redacted] Graag in ons adviseursoverleg bespreken.
@[redacted] ter kennisname.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, Adviseur Civiele Techniek
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 26 april 2017 11:01
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Startnotitie ontwikkeling [redacted] en waterzijde

Beste [redacted]
Sinds begin maart ben ik werkzaam bij de gemeente Zwolle als [redacted] bij de afdeling Ruimte & Economie. Eén van de taken die ik oppak is de ontwikkeling van de [redacted] met appartementen (initiatief van [redacted] vastgoed) en de 'Waterzijde'. Dat doe ik samen met [redacted]
Een eerste stap in de ontwikkeling is het opstellen van een Startnotitie (inclusief een intentieovereenkomst). Een concept daarvan heb ik als bijlage toegevoegd. Het doel van de startnotitie is het bepalen van de uitgangspunten/meekoppelkansen voor het opstellen van een stedebouwkundig ontwikkelplan. Voor het opstellen van deze startnotitie heb ik ook gebruik gemaakt van al bestaande startnotities, waaronder die van de [redacted].
[redacted] adviseerde om de startnotie ook met jou af te stemmen. Met name op het gebied van waterveiligheid en klimaatadaptatie.
Graag plan ik een afspraak om kennis te maken en verder van gedachten te wisselen over het initiatief. Is dat akkoord?

met vriendelijke groet [redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 23 mei 2017 15:20
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: startnotitie [redacted] en 'Waterzijde'

Hallo [redacted]
Had ik al antwoord gehad op mijn onderstaande vraag? Lukt dat om mij toe te zenden?
Alvast dank!
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 12 mei 2017 14:09
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: startnotitie [redacted] en 'Waterzijde'
Hallo [redacted]
Bedankt voor jullie bijdrage. Die heb ik overgenomen. Ik heb nog wel een vraag. Heb je voor mij een overzicht van de parkeernormen ervan uitgaande dat de ontwikkeling ligt in de 'schil centrum', in sterk stedelijk gebied. Dat kan als bijlage bij de startnotitie worden toegevoegd. Daarmee heeft de initiatiefnemers ook concreet cijfers om mee aan de slag te gaan. Dat zelfde geldt ook voor de afmeting en inrichting van de parkeerplaatsen die in de ASVV zijn vastgelegd.
Alvast bedankt voor je reactie en goed weekend,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 11 mei 2017 11:40
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: startnotitie [redacted] en 'Waterzijde'
Hallo [redacted]
Hierbij stuur ik je mijn bijdrage. Ik heb het kortgesloten met [redacted] Ik heb ook hier en daar in de notitie wat aanvullingen/suggesties gedaan (tekjstueel/inhoud),
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 9 mei 2017 12:31
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: startnotitie [redacted] en 'Waterzijde'
Hallo [redacted]
Mijn input heb ik nagenoeg gereed. Ik laat het nog even door iemand anders doorlezen en stuur het daarna (ik hoop vandaag) naar je door. Ik doe ook wat tekstuele suggesties. Kijk maar wat je ermee doet. Als [redacted] niet vandaag reageert zal ik het ook doorsturen met de opmerking dat er mogelijk nog een aanpassing komt
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 21 april 2017 16:04
Aan: [redacted]
Onderwerp: startnotitie [redacted] en 'Waterzijde'
Beste [redacted]
Sinds begin maart ben ik werkzaam bij de gemeente Zwolle als [redacted] bij de afdeling Ruimte & Economie. Eén van de taken die ik oppak is de ontwikkeling van de [redacted] met appartementen (initiatief van [redacted] vastgoed) en de 'Waterzijde'. Dat doe ik samen met [redacted]
Een eerste stap in de ontwikkeling is het opstellen van een Startnotitie (inclusief een intentieovereenkomst). Een concept daarvan heb ik als bijlage toegevoegd. Het doel van de startnotitie is het bepalen van de uitgangspunten/meekoppelkansen voor het opstellen van een stedebouwkundig ontwikkelplan.
[redacted] gaf aan dat het goed is dit initiatief ook met jou af te stemmen. Met name op het gebied van parkeren. Een onderdeel van het plan is 'de Waterzijde'. Dat is nu een openbare parkeervoorziening met 85 plaatsen. Het idee is om

daar een meer Leisure achtige functie van te maken. Dat zou ten kosten gaan van de parkeervoorziening. Zou dat kunnen?
Graag plan ik een afspraak om verder van gedachten te wisselen over het initiatief. Is dat akkoord?

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 1 juni 2017 13:05
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: startnotitie [redacted] en 'Waterzijde'
Bijlagen: CROW kencijfers parkeren.pdf; image001.jpg

Verzonden vanaf mijn Windows 10-telefoon

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 24 mei 2017 10:48
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: startnotitie [redacted] en 'Waterzijde'

Halo [redacted]

Graag verwijs ik je naar de website van de Gemeente Zwolle, daar staat eea op over de Regeling Parkeernormen. De hele lijst opnemen gaat veel te ver lijkt mij.
https://www.[redacted]regeling-parkeernormen-2016

Zie de bijlage voor de kencijfers, mocht het via de website niet lukken

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 23 mei 2017 15:20
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: startnotitie [redacted] en 'Waterzijde'

Hallo [redacted]

Had ik al antwoord gehad op mijn onderstaande vraag? Lukt dat om mij toe te zenden?

Alvast dank!

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 12 mei 2017 14:09
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: startnotitie [redacted] en 'Waterzijde'

Hallo [redacted]

Bedankt voor jullie bijdrage. Die heb ik overgenomen. Ik heb nog wel een vraag. Heb je voor mij een overzicht van de parkeernormen ervan uitgaande dat de ontwikkeling ligt in de 'schil centrum', in sterk stedelijk gebied. Dat kan als bijlage

bij de startnotitie worden toegevoegd. Daarmee heeft de initiatiefnemers ook concreet cijfers om mee aan de slag te gaan. Dat zelfde geldt ook voor de afmeting en inrichting van de parkeerplaatsen die in de ASVV zijn vastgelegd.

Alvast bedankt voor je reactie en goed weekend,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 11 mei 2017 11:40
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: startnotitie [redacted] en 'Waterzijde'

Hallo [redacted]

Hierbij stuur ik je mijn bijdrage. Ik heb het kortgesloten met [redacted] Ik heb ook hier en daar in de notitie wat aanvullingen/suggesties gedaan (tekjstueel/inhoud),

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 9 mei 2017 12:31
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: startnotitie [redacted] en 'Waterzijde'

Hallo [redacted]

Mijn input heb ik nagenoeg gereed. Ik laat het nog even door iemand anders doorlezen en stuur het daarna (ik hoop vandaag) naar je door. Ik doe ook wat tekstuele suggesties. Kijk maar wat je ermee doet. Als [redacted] niet vandaag reageert zal ik het ook doorsturen met de opmerking dat er mogelijk nog een aanpassing komt

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 21 april 2017 16:04
Aan: [redacted]
Onderwerp: startnotitie [redacted] en 'Waterzijde'

Beste [redacted]

Sinds begin maart ben ik werkzaam bij de gemeente Zwolle als [redacted] bij de afdeling Ruimte & Economie. Eén van de taken die ik oppak is de ontwikkeling van de [redacted] met appartementen (initiatief van [redacted] vastgoed) en de 'Waterzijde'. Dat doe ik samen met [redacted]

Een eerste stap in de ontwikkeling is het opstellen van een Startnotitie (inclusief een intentieovereenkomst). Een concept daarvan heb ik als bijlage toegevoegd. Het doel van de startnotitie is het bepalen van de uitgangspunten/meekoppelkansen voor het opstellen van een stedebouwkundig ontwikkelplan.

[redacted] gaf aan dat het goed is dit initiatief ook met jou af te stemmen. Met name op het gebied van parkeren. Een onderdeel van het plan is 'de Waterzijde'. Dat is nu een openbare parkeervoorziening met 85 plaatsen. Het idee is om daar een meer Leisure achtige functie van te maken. Dat zou ten kosten gaan van de parkeervoorziening. Zou dat kunnen?

Graag plan ik een afspraak om verder van gedachten te wisselen over het initiatief. Is dat akkoord?

met vriendelijke groet [redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted]4 mei 2017 15:03
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted]Zwolle

Hoi,

Zie ook onderstaand punt. Het lijkt me handig als er ook een stedebouwkundig ontwerp aanschuift van de gemeente. Daar hebben we nog geen naam voor. Dan pas kan ik een afspraak inplannen.

Of zal ik [redacted] of [redacted] vragen.

Zie ook mijn raming van gepland uren die ik gister naar je heb gestuurd. Die moet eerst naar [redacted]

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: woensdag 24 mei 2017 14:19
Aan: [redacted]
CC: [redacted];
Onderwerp: Status [redacted] Zwolle

Goedemiddag [redacted]

In ons vorige overleg is aangegeven dat we de startnotitie [redacted] zo spoedig mogelijk zullen afronden. Kun jij aangeven wat de status op dit moment is?

En er zal een afspraak met de stedenbouwkundige(n) van de gemeente en Attika Architecten worden ingepland. Is dit inmiddels gebeurt? Zo, nee op wat voor termijn gaat deze afspraak plaatsvinden?

Wij hebben reeds opnieuw contact gezocht met de buren (hotel). Binnenkort hopen we wat meer te horen.

Ben je even op de hoogte en we horen graag hoe verder.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed bv
[redacted] Zwolle
Postbus 55, [redacted] Huizen
[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com


WIJ ZIJN AANWEZIG OP
PROVADA
THE REAL ESTATE MEETING POINT
30|31|MEI 1 JUNI 2017
RAI AMSTERDAM
HAL 10, STAND 13
CONNECTING THE FUTURE

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 21 september 2017 09:22
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Stedebouwkundige studie [redacted] en omgeving

Hoi [redacted]

Volgend op mijn vorige bericht.
Zie onderstaande. Mocht [redacted] niet kunnen, dan kan je [redacted] vragen.

Groet,
[redacted]

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 20 september 2017 16:37
Aan: [redacted]
Onderwerp: Geweigerd: Stedebouwkundige studie [redacted] en omgeving
Tijd: donderdag 12 oktober 2017 9:30-11:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna.
Locatie: SK, Kamer 2

Hoi [redacted]

Helaas kan ik er dan niet bij aanwezig zijn i.v.m. oppasdag. Als het op die dag wel door moet gaan zou je kunnen overwegen om mijn collega Sport ([redacted]) uit te nodigen.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: zondag 11 februari 2018 21:24
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Stedebouwkundige verkenning [redacted] opmerkingen
Bijlagen: 180201 Stedenbouwkundige visie Sc[redacted]ekje2) opmerkingen [redacted] pdf

Verzonden vanaf mijn Windows 10-telefoon

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 8 februari 2018 21:22
Aan: [redacted]
Onderwerp: Stedebouwkundige verkenning [redacted] opmerkingen

[redacted]

Als bijlage de Stedebouwkundige verkenning Sc[redacted]et mijn opmerkingen daarbij. [redacted] kun jij die aanpassen?
Hoe nu verder?
Ik heb vandaag nog met [redacted] E. gebrainstormd over het al dan niet gunnen. Er zijn nog best wel wat vragen. Gaan we daar bijvoorbeeld nu al een uitspraak over doen, nu er nog een aantal belangrijke vragen open staan. O.a. verplaatsen tafeltennishal, woonwagens en parkeerterrein. Ik ga nog met [redacted] E. aan de slag om dit verder vorm te geven. Ik geloof dat dit onderwerp ook op MT-niveau is besproken.
Met [redacted] G. heb ik gesproken over een mogelijk projectleider schap van [redacted] W. Dat lijkt mij wel wenselijk.
Het zou mooi zijn als we op PFO-niveau uiteindelijk akkoord krijgen op het gene wat er nu ligt. Dit ook als basis om met de omgeving in gesprek te gaan. Dit alvorens bestuurlijke besluitvorming.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 28 februari 2018 16:26
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Voorbereiding gesprek [redacted] met [redacted] d.d. 7 r[redacted]
Bijlagen: Memo [redacted] stand van zake [redacted].docx

Hallo [redacted]

In aanvulling op onderstaande mail. Als bijlage een aangepaste memo. Ook met een advies over de insteek van het advies.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 27 februari 2018 15:14
Aan: [redacted]
Onderwerp: Voorbereiding gesprek [redacted] met [redacted] d.d. 7 ma[redacted]

Hallo [redacted]

Volgende week (7 maart) staat een overleg gepland tussen [redacted] en [redacted] (Phi vastgoed) over de [redacted]. Doel van dat gesprek is enerzijds kennismaken met [redacted] en anderzijds het initiatief en de verdere gedachten hieromtrent te bespreken. Ik zit bij dat gesprek en mogelijk ook [redacted] vanuit vastgoed.

Ter voorbereiding op dat gesprek heb ik een concept-memo gemaakt (zie bijlage) met alle ins en outs over de locatieontwikkeling, waarbij ook [redacted] vastgoed is betrokken (eigenaar perceel [redacted]

Moet zo'n memo besproken worden op het PFO van maandag of is dit voldoende zo? Maandag heb ik de hele dag een Heidag van het Team Ruimte (bij het [redacted]

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: zondag 16 juli 2017 19:20
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Vraag college n.a,v, intentieovereenkomst [redacted]

Hou [redacted]
Morgen even afstemmen.
Alvast schot voor de boeg. De vragen lijken gesteld alsof er al een scenario is. We moeten juist nog gaan verkennen. Dan komen onderstaande aspecten aan bod. Er wordt gesproken over een raadsvoorstel, het is een beslisnota voor bw.
Groet en tot morgen,
[redacted]
Verzonden vanaf mijn Windows 10-telefoon

[redacted] 14:24
[redacted]
Onderwerp: Vraag college n.a,v, intentieovereenkomst [redacted]
Hallo [redacted] en [redacted]
College heeft een vraag n.a.v. bovengenoemd voorstel:

De startnotitie geeft een ruim plangebied aan ten opzichte van hetgeen gevraagd wordt. Daarmee komen ook een hoop functies in het geding waar in de startnotitie en in het raadsvoorstel geen handelingsperspectief of ander scenario voor wordt geschetst. Het gaat dan over de tafeltennis, de aanlegkade (plek voor de rode kruis boot) Vragen daarover:

- zijn partijen betrokken en is er gekeken naar alternatieven, zo ja waar en hoe gaan we ze faciliteren (vergelijk kegelbaan)
- havenactiviteiten moeten ook met nederlandse vereniging voor binnenvaart afgestemd worden, gebeurd dat. We hebben weinig alternatieven voor een lengtekade in de binnenstad
- gebruikers van de Oosterschelde (horecabedrijf) zie ik ook niet terug als afstempartners
- daarnaast mis ik in het raadsvoorstel een relatie met de eerdere visie van het Waterplein. Al dan niet versterking van dat beeld
- laatste opmerking betreft tijdstip publicatie. We houden een en ander geheim, maar lukt dat niet heb je denk ik een zomerrel

Kunnen jullie [redacted] en mij via mail informeren (uiterlijk morgen 12.00 uur) Dan informeren wij het college.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle,
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15
T [redacted]
@: [redacted]



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van:
Verzonden: 7 08:53
Aan:
Onderwerp:
Bijlagen: de.jpg

Zie onderstaande

Van:
Verzonden: dinsdag 31 oktober 2017 17:00
Aan:
Onderwerp: Waterkering

Hoi

Hierbij het waterkeringstraject. De beschermingszone strekt zich uit in het hele gebied. De feitelijke kering is een stuk kleiner. Bij vragen hoor ik het graag!

Bron:
http://wdodelta.maps.arcgis.com/apps/PublicInformation/index.html?appid=d9b6678211e84f4f892bd4acaf2a53a6

Groeten,

stedelijk water

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: 15 februari 2018 10:58
Aan: [redacted]
Onderwerp: Brandkweerkazerne [redacted] te Zwolle

[redacted]

Zie onderstaande vraag van [redacted] ker vastgoed.

Weten jullie daar meer van? Kan ik [redacted] verwijzen naar iemand die antwoord kan geven op zijn vraag.

[redacted] t,

Verzonden vanaf mijn ASUS

-------- Origineel bericht --------
Van: [redacted]
Verzonden:Wed, 14 Feb 2018 14:32:49 +0100
Aan:"[redacted]
Onderwerp:Locatie Brandkweerkazerne [redacted] te Zwolle

Goedemiddag [redacted]
Ik had even een vraagje, die niet gaat over de ontwikkeling [redacted]: 'weet jij wie binnen de gemeente Zwolle projectleider is of wordt van locatie brandweerkazerne aan de [redacted] te Zwolle'.
Deze locatie zal ongetwijfeld op termijn verkocht worden – al dan niet middels een tender – aan een marktpartij. Of is deze locatie al aan een partij toebedeeld?
Wij zijn benieuwd bij welke persoon binnen de gemeente Zwolle wij ons kunnen melden. Zou jij voor ons eens kunnen nagaan wat de status van deze locatie is?
Dank alvast voor de genomen moeite.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed BV
[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 29 november 2017 10:50
Aan: [redacted]
Onderwerp: Fwd: [redacted] deels afwezig

Hoi [redacted]

Op de eerste plaats veel sterkte de komende tijd. Een droevige gebeurtenis.

Vrijdag hebben we een overleg staan over de [redacted]. Laten we dit doorgaan of zal ik een nieuw moment zoeken?

Groet,
[redacted]

Verzonden vanaf mijn ASUS

-------- Origineel bericht --------
Van: [redacted]
Verzonden:Tue, 28 Nov 2017 10:21:39 +0100
Aan:[redacted]
Onderwerp: [redacted] deels afwezig

Beste collega's,

[redacted]

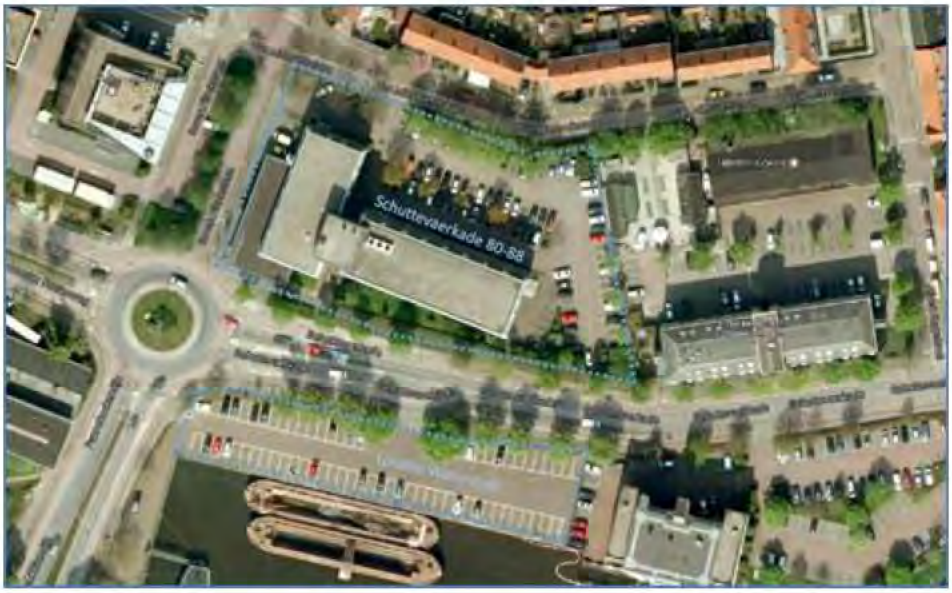
Dit betekent dat ik deze dagen af en toe wat afspraken met jullie kan afzeggen of me laat vervangen.
College- en raadsnota Broerenkwartier zal ik gewoon afmaken en aanleveren.
Met vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 12 mei 2017 16:01
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: gebiedsontwikkeling [redacted]

Beste [redacted],

Sinds maart werk ik tijdelijke (tot eind 2017) bij de gemeente Zwolle. In verband met een vraag werd ik door [redacted] doorverwezen naar jou. Eén van de onderwerpen die ik oppak is het opstellen van een startnotitie over de planontwikkeling [redacted] en 'Waterzijde'. Zie onderstaande afbeelding.



Ten oosten van het plangebied is een tafeltennisvereniging gevestigd. Volgens mijn informatie is de gemeente eigenaar van de grond en hal.

Intern zien we mogelijk kansen om het naastgelegen hotel te verplaatsen naar een locatie bij de A28, waardoor het plangebied [redacted] mogelijk vergoot kan worden. Het hotel is in eigendom van een derde. In verband met de voorliggende gebiedsontwikkeling is het mogelijk ook interessant te kijken naar de huidige locatie van de tafeltennisvereniging. In hoeverre zit die vast aan de huidige locatie?

Bovenstaande vraag is vooral verkennend en nog intern.

Graag maak ik een keer kennis. Ook om de gestelde vraag nader toe te lichten. Zal ik een afspraak inplannen?

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 21 november 2017 12:26
Aan: [redacted]
Onderwerp: Geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer op de planlocatie [redacted].docx
Bijlagen: Geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer op de planlocatie [redacted].docx

Van:
Verzonden: donderdag 29 juni 2017 09:22
Aan:
CC:
Onderwerp: Gesprek vanmiddag.
Bijlagen: A3 pdf; Startnotitie Verkenning Herontwikkeling 260617.pdf; 170615 intentieovereenkomst concept versie 1.2.doc

Hallo

Vanmiddag hebben we een overleg met Slokke en over de . Zoals je weet bereiden en ik een startnotie voor die ingaat op de ontwikkeling van en de nabije omgeving. Een concept startnotitie is besproken in een PFO. Ook hebben we het plangebied bezocht.

Als bijlage:
- Concept startnotitie
- Bestuurlijke samenvatting van de startnotitie
- Concept intentieovereenkomst

Een startnotitie is in concept definitief gereed en staat maandag als het goed te behandeling op PFO. Ook is een intentieovereenkomst opgemaakt. is het daar in principe mee eens. Ze geven uiterlijk morgen een reactie op de concept startnotitie (dus na het gesprek van vanmiddag). Kern van de startnotitie is het opstellen van een verkennend stedebouwkundig ontwikkelplan voor de . Dit onder begeleiding van de gemeente. Het ingediende voorstel van vinden we te massaal en volumineus. Er blijft een 'wand' bestaan tussen binnenstad en de achterliggen buurt 'Het Noorden' (Diezerpoort). Ook de bergingen in de plint etc is stedebouwkundig niet gewenst. De verharding van de buitenruimte lijkt in de plannen van niet af te nemen. Vergroening en klimaatadaptatie zijn dus nog aandachtspunten waaraan moet worden verkend. Rol van de gemeente: er is een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken. Dat wil zeggen het wijzigen van de bestemming naar wonen.

Als gemeente doen we ook een fictieve stedebouwkundige studie voor de nabije omgeving van de . We hebben een plan van ontvangen. Die biedt daarvoor veel aanknopingspunten. De fictieve studie is ook een kader voor het initiatief van .

Planning:
- 3 juli bespreken startnotitie in (combi)pfo
- 11 juli besluitvorming startnotitie in college
- 3 juli is er een eerste ontwerpsessie met Slo goed, waarbij ook en aanschuiven.

Het is de bedoeling in 4 maanden de stedebouwkundige verkenning voor de schuttevaerkade op te stellen. Dat is basis voor een anterieure overeenkomst met slokker als opmaat voor het bestemmingsplantraject.

Tot zover,

met vriendelijke groet

Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres:

☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 19 april 2018 14:08
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: Hoe verder gebiedsontwikkeling [redacted]

Allen,

We hebben de afgelopen weer stappen gezet mbt de locatieontwikkeling [redacted]. [redacted] gaat nu echt werken aan een stedebouwkundig ontwikkelplan voor hun perceel. Verder is een concept verkenning gereed voor de [redacted] en omgeving. Die verkenning laat zien dat het gebied kansrijk is om verder te ontwikkelen. Echter, er liggen nog wel een aantal onderzoeksvragen, zoals jullie wel bekend.

Vraag is nu hoe actief we doorgaan met de gebiedsontwikkeling. Zeker op het moment als er voor het perceel van [redacted] een haalbaal plan komt dat ter besluitvorming aangeboden moet worden. Welke bestuurlijke status gaan we de verkenning geven, welke verwachtingen creëren we daarmee, hoe gaan we de onderzoeksvragen beantwoorden, hoe pas dit in de programma binnenstad etc?

@[redacted] willen jullie een afspraak inplannen met de personen die in deze mail staan genoemd. Tijd 1 uur.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 22 december 2017 14:09
Aan: [redacted]
Onderwerp: Informeren [redacted] over planontwikkeling [redacted]
Bijlagen: 171206 memo gunning versie 1.1.docx

Hoi [redacted]

Gister hebben we het gehad over de planontwikkeling [redacted]. We hebben afgesproken [redacted] te informeren over deze ontwikkeling. Mede met oog op een komend consilium, als het goed is, op 11 januari. [redacted] ([redacted] vastgoed en secretaris van het consilium) vertelde dat het 1-op-1 gunnen van gronden of transparante marktselectie in Zwolle één van de agenda onderwerpen is. [redacted] is voorzitter van dit gezelschap (?). [redacted] (van ontwikkelaar PHI) en geinterresseerd in de gehele planontwikkeling zonder grondbezit, heeft overigens geen zitting in het consilium vertelde hij. Begin januari is er een nieuwjaarsborrel, waar veel genetwerkt wordt. Vandaar dat we gister constateerden om [redacted] in te lichten over de planontwikkelin[redacted]e. De gemeente beschikt in het plangebied namelijk over gronden (huidige locatie tafeltennisvereniging en de het parkeerterrein aan de kade), die kansrijk zijn voor herontwikkeling naar woningbouw. Het 1-op-1 gunnen van gronden of een transparante marktselectie is op dit moment een zeer actueel thema in deze planontwikkeling. Van belang is dus om [redacted] goed te informeren, zodat hij weet wat hij kan zeggen. [redacted] is ambtelijk betrokken bij het consilium. Met hem ga ik dit onderwerp ook afstemmen.

Als bijlage ik heb ik een ruw concept notitie (co-productie [redacted] en mij) toegevoegd die ingaat op 1-op-1 gunnen of transparante marktselectie in relatie tot de planontwikkeling [redacted]. Dit onderwerp speelt mogelijk ook voor andere ontwikkelingen in Zwolle. Zeker nu ontwikkelaars weer staan te trappelen om plannen te realiseren is het van belang als gemeente hier helder in te zijn. Maatwerk per planontwikkeling is denk ik wel van toepassing. Het is de bedoeling de notitie begin 2018 te bespreken met o.a de regiekamer. Een verkennende stedebouwkundige studie kun je vinden in de map: Y:\Gemeente\EENHEID_OW\OWA\RO\Ruimte Zie het bestand 171217 schuttevaerkade

Heb je zo voldoende informatie om [redacted] te informeren?

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 22 februari 2018 10:16
Aan: [redacted]
Onderwerp: initiatieg[redacted]

Hoi [redacted]

Kun jij achterhalen wanneer [redacted] zijn initiatief ov[redacted]ade heeft 'ingediend' bij de gemeente?

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 25 augustus 2017 10:30
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: Inregelen financiën werkzaamheden [redacted]
Bijlagen: Beslisnota college IOK Verkenning Herontwikkeling [redacted] 170717.docx; Startnotitie Verkenning Herontwikkeling [redacted] 110717.docx; Ureninzet.xlsx

Hoi [redacted]

Naar aanleiding van ons overleg van gister hierbij de benodigde stukken voor de werkzaamheden tbv de [redacted] en omgeving.

Als eerste bijlage de startnotitie en de bijbehorende besluitvormingsstukken. E.e.a. is in PFO en college geweest (niet openbaar). Uit die startnotitie komen een aantal werkzaamheden voort:

1. [redacted] vastgoed gaat voor hun perceel ([redacted] een stedebouwkundige verkenning doen. Dit onder begeleiding van de gemeente. Het al door hun ingediende plan voldeed niet aan de gemeentelijke stedebouwkundige en planologische ambities.
2. De gemeente doet ambtelijk een fictieve stedebouwkundige studie naar de [redacted] en omgeving. Hieruit komen kaders voor invulling van de het perceel van [redacted].

Als tweede bijlage is een Excel-bestand toegevoegd met betrokken collega's met een inschatting voor te besteden uren aan dit traject. Daarbij was ik gemakshalve uit gegaan van een uurtarief van [redacted] euro. Jij gaf gister aan dat daar wat fluctuatie per medewerker in zit. In hoeverre moet mijn raming dan nog bijgesteld worden? Blijf ik onder de [redacted] euro?

Dan nog een andere vraag.
Ik verwacht dat planeconomie in de loop van dit traject ook een rol gaat spelen. Tot op heden was er nog geen planeconoom hierbij betrokken. Kan jij daar invulling aan geven? Of moet ik bij iemand anders zijn?

Tot zover, mochten er nog vragen opmerkingen zijn, dan hoor ik het graag.

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
[redacted]: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 30 mei 2017 21:14
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Intentieovereenkomst [redacted]

Hoi [redacted]

Zoals je weet werk ik aan een startnotitie over de [redacted]. Een volgende bijeenkomst met [redacted] vastgoed willen we een definitief concept startnotie inclusief intentieovereenkomst bespreken. Zou jij een concept overeenkomst kunnen opstellen? [redacted] werkt nog aan de laatste puntjes op de i van de startnotitie. Ik zal die versie zsm opsturen.

Ik ben ook bezig met het inplannen van een afspraak met [redacted]. Kun jij daarbij aanwezig zijn. Ik heb de volgende voorstellen gedaan:

- Donderdag 15 juni om 15.00 uur
- Donderdag 22 juni hele dag
- Maandag 26 juni 13.00 uur

Donderdag de 22ste kan je volgens je agenda niet. Dan zou het fijn zijn als we van tevoren even kunnen afstemmen. Lukt het voor jou om op deze termijn een intentieovereenkomst op te stellen? Vergelijkbaar met eerdere startnotities van andere Nieuwe ruimtelijke initiatieven?

Alvast dank ☺

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 19 juli 2017 20:14
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Intentieovereenkomst [redacted] e.o.
Bijlagen: Beslisnota college IOK Verkenning Herontwikkeling [redacted] 170717.docx; bijlage 2 170706 intentieovereenkomst definitief versie 2.0.doc; Startnotitie Verkenning Herontwikkeling [redacted] 110717.docx; bijlage 3 kadastrale kaart [redacted].pdf

Hallo [redacted]

Zoals gister al even besproken. Het college heeft conform ambtelijk advies besloten over de intentieovereenkomst [redacted]. Zie als bijlage de beslisnota.

Zou je willen zorgdragen, bij afwezigheid van [redacted] voor ondertekening van de intentieovereenkomst door de burgemeester en [redacted]?

Verder als bijlage:
- De intentieovereenkomst
- De kadastrale kaart
- De startnotitie

Ik heb de betreffende documenten in Word toegevoegd, zodat je eventueel nog een wijziging kan doen. Je kan ze ook vinden via: Y:\Gemeente\EENHEID_OW\OWA\RO\[redacted]\Besluitvorming

In ieder geval hartelijk dank en een fijne vakantie mocht dat nog aan de orde zijn ☺

In nood ben ik bereikbaar via [redacted] (privénummer)

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 20 september 2017 13:30
Aan: [redacted]
Onderwerp: Kabels en leidingen [redacted]
Bijlagen: A3 [redacted] pdf

Beste [redacted],

Sinds 1 maart van dit jaar ben ik als [redacted] werkzaam bij de gemeente Zwolle. Eén van de onderwerpen waar ik aan werk is de planontwikkeling [redacted] (eigendom [redacted] Vastgoed) en omgeving. Op dit moment wordt gewerkt aan een stedebouwkundige verkenning (perceel [redacted] en omgeving). Als bijlage is een samenvatting toegevoegd van de aanleiding om te komen tot een stedebouwkundige verkenning. In dat opzicht is het goed inzicht te hebben in de kabels en leidingen in het plangebied. Kan jij daar inzicht in geven? Of gaat dat via een klic melding?

Alvast dank voor je reactie. Wellicht is het handig even kennis te maken?

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 30 augustus 2017 16:18
Aan: [redacted]
Onderwerp: map schuttevaerkade

Zie

Y:\Gemeente\Uitwisseling\[redacted]

= inclusief een fotomap met foto's van vandaag.

Groet,
[redacted]

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van:
Verzonden: [redacted]ugustus 2017 15:18
Aan:
Onderwerp: [redacted] met foto's

Hoi [redacted]

Hierbij de link naar de bestande mbt de planontwikkeling [redacted]. Daar ook de foto's. Die van vandaag voeg ik daar ook aan toe.

Y:\Gemeente\EENHEID_OW\OWA\RO\[redacted]

Groet,
[redacted]

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van:
Verzonden: [redacted]bruari 2018 13:56
Aan:
Onderwerp: [redacted]ersie stedebouwkundige verkenning [redacted] en omgeving
Bijlagen: 180214 Stedenbouwkundige visie [redacted] (boekje).pdf

Hoi [redacted]

Als bijlage de meest recente versie van de stedebouwkundige verkenning [redacted] en omgeving.

Kan je daarnaast aanwezig zijn bij het overleg met [redacted] en [redacted] en [redacted] op 7 maart van 10 tot 11.

Hadden we vanochtend afgesproken dat jij nog nader onderzoek hoe het zit met het beeldkwaliteitsplan en de grens mbt het transparant aanbesteden of 1 op 1 gunnen? Als we er nog over door moeten praten, hoor ik het wel.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted]8 februari 2018 14:47
Aan: [redacted]

Ons advies voor dit overleg is om zo veel mogelijk informatie te halen bij PHI vastgoed, [redacted]s Bouw b.v. en Space&Matter. Die informatie kunnen we gebruiken bij de afweging hoe we deze gebiedsontwikkeling verder kunnen vorm geven. De partijen kunnen inzicht krijgen in de concept verkenning [redacted] en omgeving en een aantal vraagpunten die daarbij nog open staan (zie hieronder onder kopje 'huidige stand van zaken'). Dan gaat het om het schrappen van het openbaar betaald parkeerterrein aan de kade, de woonwagen en de tafeltennishal.

We kunnen geen toezeggingen doen over het aangaan van samenwerkingen en uitgifte van grond. Bijvoorbeeld het 1-op-1 gunnen van gemeentelijke gronden aan hen. Dat kan juridisch bijvoorbeeld al niet als we een bouwplicht willen of beslissend willen zijn in het ontwerp van gebouwen die er moeten komen.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 23 januari 2018 21:09
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Notie 1-op-1 gunnen of transparante marktselectie
Bijlagen: 171206 memo gunning versie 1.1.docx

Hoi [redacted]

Op basis van het overleg van vandaag met [redacted] heb ik de notitie over het 1-op-1 gunnen of een transparante marktselectie van gemeentelijke gronden in het plangebied [redacted] verder uitgewerkt.

Wil jij deze verder aanvullen en dan donderdag bespreken met het team Vastgoed.

Ik heb de conclusie nog niet opgenomen in de notitie. Die staat hieronder. Graag eerst jou opmerkingen erop, voordat dit in de notitie komt. Wellicht kan [redacted] ook even meelezen en opmerkingen maken.

"De gemeente zal, afhankelijk van de situatie en context, telkens moeten bezien welke manier van handelen het beste past bij de opgave die hoort bij de gewenste ontwikkeling van een gebied. In deze casus heeft het de voorkeur om de gronden 1-op-1 te gunnen aan [redacted] vastgoed. [redacted] vastgoed heeft het initiatief genomen om hun grondeigendom te gaan ontwikkelen naar woningbouw en ziet kansen voor de ontwikkeling van het totale plangebied [redacted]. Dat leidde er toe dat de gemeente is gaan nadenken over de gewenste ontwikkeling van het plangebied.
Uit een eerste ambtelijke stedebouwkundige studie blijkt dat de gemeente en [redacted] vastgoed van elkaar afhankelijk om een goede ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Bijvoorbeeld om de parkeeropgave vorm te kunnen geven via bebouwd parkeren en om een openbare ruimte te realiseren te realiseren van hoge ruimtelijke kwaliteit (de kade en de 'groene scheg' grenzend aan het gesloten bouwblok op het huidige eigendomsperceel van [redacted] vastgoed). Bij dit laatste spelen het bepalen van goede stedebouwkundige rooi- en zichtlijnen een voorname rol"

We kunnen ook nog overwegen nu nog geen conclusie in de notitie op te nemen. Eerst discussie met team Vastgoed even afwachten. Daarna wil ik de notitie graag nog kortsluiten met [redacted] E. en Bor. Vervolgens naar PFO.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted]nuari 2018 16:37
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted]ante marktselectie vs 1-op-1 gunnen
Bijlagen: 171206 memo gunning versie 1.1.docx

Hoi [redacted]

Als eerst nog de beste wensen voor het nieuwe jaar. Mag toch nog wel?

Ik ben bezig geweest met de notitie transparante marktselectie vs 1-op-1 gunnen. Zie bijlage.

Vraag is nu: hoe verder?

o.a. bespreken in de regiekamer NRI: wanneer is die?
Voorafgaande aan de regiekamer de notitie nog bespreken met deze en gene?

Wie? [redacted] …

Heb je de komende dagen tijd voor telefonisch overleg? Ik zag dat je niet op kantoor bent.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 3 april 2017 11:40
Aan: [redacted]
Onderwerp: Overleg 18 april op stadhuis in plaats van stadskantoor

Beste h[redacted]

Het overleg over de planontwikkeling [redacted] op 18 april vindt plaats op het stadshuis in plaats van het stadskantoor. Dit vanwege de beschikbaarheid van een geschikte overlegruimte.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 26 oktober 2017 09:02
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: Overleg [redacted] 31 oktober

Hoi [redacted]

Zou je mij de meest recente stukken van de [redacted] willen sturen? Met name document wat we niet de afgelopen keer maar de bijeenkomst daarvoor hebben besproken. Document met stedebouwkundige uitgangspunten voor het perceel 80-88 etc.

Met de stukken maak ik een agenda voor het overleg van 31 oktober, waarvoor diverse beleidscollega's zijn uitgenodigd.

Alvast dank! ☺

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van:
Verzonden: [redacted] 17 17:15
Aan:
Onderwerp:

Nav overleg net toch wat zaken onder elkaar gezet om te bespreken met [redacted] vastgoed morgen

1. Gunningtraject: zijn we nog mee bezig, wel een aanzet gemaakt met voor en nadelen. Regiekamer was gepland, maar is maandag niet door gegaan vanwege o.a. slechte weersomstandigheden
2. Herontwikkeling parkeerzijde: ik heb [redacted] gevraagd of de openbare parkeerplaats kan verdwijnen en plaatsmaken voor een andere functie. Dat is nu nog niet het geval. Eerst moet op (binnen)stads niveau bepaald worden welke behoefte er aan parkeren is, wat het aanbod is en waar parkeren nodig is. Die is iets wat de komende periode opgepakt moet gaan worden.
3. Aanleggen rederijschepen: Ik het met [redacted] en [redacted] het aanmeren van rederijschepen besproken. Er zijn zelfs tellingen van. Het gaat om boten met een maximale lengte van 95 meter. De [redacted] is een goede locatie voor het aanmeren van deze boten. Het is de vraag of dat te combineren is met de horeca.
4. We moeten slokker vragen hoe zij in het traject staan. Hebben zijn nog een nadere verkenning gedaan nav het vorige overleg. Zaken ook concreter uitgewerkt voor hun perceel.
5. Voor ons nu ook zaak om de studie die er nu ligt af te ronden. De beelden die er nu zijn voorzien van een lopend verhaal. Van inleiding tot slot en met een kern. Op basis daarvan vervolgproces gaan bepalen. Ook moeten we nog nadenken over de communicatie met de omgeving.
6. Ik krijg van [redacted] nog een contact persoon van Deltawonen om de woonwagen te bespreken.
7. We hebben met [redacted] gesproken over de tafeltennisvereniging: verhaal blijft hetzelfde. Die zouden verplaatst kunnen worden, maar dan moet er wel een alternatieve locatie zijn. Of incorporeren in de planvorming.

Zo, dan zijn we weer helemaal bij.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van:
Verzonden: augustus 2018 12:59
Aan:
Onderwerp: overlegje morgen

Hoi

Na drie mooie vakantieweken ben ik vandaag weer begonnen! Jij ook goede vakantie gehad? Ik zie in je agenda dat je er morgen weer bent. Morgen even bijpraten. Wil je o.a. even de nieuwe plannen voor het perceel ( ) laten zien. Er zijn door 3 partijen gevraagd een offerte te maken voor het opstellen van een SOP voor hun perceel. De partijen hebben hun ideeën hierover laten gaan. Je kunt die terugvinden in de map: Y:\Gemeente\EENHEID_OW\OWA\RO \10 juli plannen

Er staat een vervolgoverleg gepland met 2 van de 3 bureaus.

Nb: ik heb overleg voor morgen gepland op moment dat er eigenlijk afdelingsoverleg R&E is. Dat gaat niet door.

met vriendelijke groet

Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres:
☎:
@ :

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 30 juni 2017 15:58
Aan: [redacted]
Onderwerp: PFO schuttevaerkade maandag om 14.40

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 21 maart 2018 16:53
Aan: [redacted]
Onderwerp: raamwerk notitie ed[redacted]

Hoi,

Vandaag ben ik helaas niet toegekomen aan de notitie voor [redacted] voor de schuttevaerkade. Morgen begin ik de dag ermee. Had jij voor mij nog het raamwerk dat we gister gemaakt hebben,

We moeten ook nog afspreken hoe we de brief van [redacted] beantwoorden. Zoals we in concept hebben opgesteld (nog wel aanvullen met opmerkingen van [redacted] of naar aanleiding van het overleg vorige week. We moeten wel duidelijk maken dat we nu niet gaan gunnen.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 13 april 2017 10:56
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: 5. Appartementen aan de [redacted]

Hoi [redacted]
Ik ben daar inderdaad mee bezig. Nu vooral de structuur voor de startnotitie aan het opstellen. Daarna wil ik een uitvraag/startbijeenkomst organiseren om input vanuit de verschillende beleidsdisciplines op te halen voor de startnotitie. Heb je vanmiddag even tijd, dan spreek ik je even bij. Volgens je agenda kan je na 15.00 uur? Dan kan ik gelijk ook even het regionaal overleg landelijk gebied terugkoppelen.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 13 april 2017 10:51
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: 5. Appartementen aan de [redacted]
[redacted]
Graag contact over de startnotitie
Vrgr [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 13 april 2017 9:07
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: 5. Appartementen aan de [redacted]
Hoi,
[redacted] gaat een startnotitie maken. Misschien kan je het beste even met hem contact opnemen!
Groet [redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 13 apr. 2017 om 08:55 heeft [redacted] het volgende geschreven:

> [redacted]
> Graag contact over dit onderwerp uit de regie kamer van maart ik maak mij ernstig zorgen over dit idee, wat blijkbaar wel in goede aarde valt bij de regiekamer
> <image001.png>
>
> Senior beleidsadviseur Groen
>
> [redacted]
> Gemeente Zwolle, OWA
> Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
> Bezoekadres: [redacted]
> T [redacted]
> [redacted]
>
> *Niet printen spaart het milieu.*
>
> De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 13 april 2017 11:23
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: 5. Appartementen aan de [redacted]

Afspraak gepland. Op het stadskantoor?

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 13 april 2017 11:00
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: 5. Appartementen aan de [redacted]
Prima om 15 uur !

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 13 april 2017 10:56
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: 5. Appartementen aan de [redacted]
Hoi [redacted]
Ik ben daar inderdaad mee bezig. Nu vooral de structuur voor de startnotitie aan het opstellen. Daarna wil ik een uitvraag/startbijeenkomst organiseren om input vanuit de verschillende beleidsdisciplines op te halen voor de startnotitie. Heb je vanmiddag even tijd, dan spreek ik je even bij. Volgens je agenda kan je na 15.00 uur? Dan kan ik gelijk ook even het regionaal overleg landelijk gebied terugkoppelen.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 13 april 2017 10:51
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: 5. Appartementen aan de [redacted]
[redacted]
Graag contact over de startnotitie
Vrgr [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 13 april 2017 9:07
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: 5. Appartementen aan de [redacted]
Hoi,
[redacted] gaat een startnotitie maken. Misschien kan je het beste even met hem contact opnemen!
Groet [redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 13 apr. 2017 om 08:55 heeft [redacted] het volgende geschreven:

> [redacted]
> Graag contact over dit onderwerp uit de regie kamer van maart ik maak mij ernstig zorgen over dit idee, wat blijkbaar wel in goede aarde valt bij de regiekamer
> <image001.png>
>
> Senior beleidsadviseur Groen
>
> [redacted]
> Gemeente Zwolle, OWA
> Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: [redacted]
[redacted]
[redacted]



De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van:
Verzonden: dinsdag 9 mei 2017 16:48
Aan:
Onderwerp: RE: 170502 Startnotitie Verkenning Herontwikkeling 14 maart 2017 opm docx

Hallo
Bedankt voor je reactie. Ik heb ze verwerkt. Ik twijfel nog even of ik je opmerking over de koopovereenkomst overneem. In een eerste gesprek met een poosje geleden hebben we het hier over gehad. Als we koersen op het idee van het Waterpark (wat het beste aansluit bij de beleidsambities van de gemeente) dan is het maar zeer de vraag of grondeigenaar wil worden. Al met al is dit een aspect die bij de stedebouwkundige verkenning beantwoord moet worden.
Groet,

Van:
Verzonden: dinsdag 2 mei 2017 14:18
Aan:
Onderwerp: 170502 Startnotitie Verkenning Herontwikkeling Sc maart 2017 opm docx
Dag
Hierbij mijn opmerkingen. Mocht je vragen/ opmerkingen hebben dan weet je me te vinden.

met vriendelijke groet Zwolle

jurist vastgoed en grondzaken

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres:
☎:
@ :

Niet printen spaart het milieu.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 13 juni 2017 10:33
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: 170612 intentieovereenkomst concept versie 1.0.doc
Bijlagen: 170612 intentieovereenkomst concept versie 1.0 opmerkingen [redacted] doc

Hoi [redacted]
Dank voor je reactie
Zie als bijlage mijn opmerkingen.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 12 juni 2017 11:37
Aan: [redacted]
Onderwerp: 170612 intentieovereenkomst concept versie 1.0.doc
hoi,
Hierbij een eerste opzet van de intentieovereenkomst ter beoordeling.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
jurist vastgoed en grondzaken

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 22 maart 2018 17:07
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: 180320 Notitie t.docx
Bijlagen: 180320 Notitie gesprek [redacted] 5 april.docx

Zie bijlage. Ze ver ben ik gekomen vandaag. Wil er in ieder geval nog plaatjes/kaartjes aan toevoegen. Lees je mee, vul je aan? Met name onteigenings deel.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 22 maart 2018 7:57
Aan: [redacted]
Onderwerp: 180320 Notitie t.docx

hierbij

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 20 november 2017 15:49
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Afmelding Wijziging W1709028

Enige wat ik me kan bedenken is S[redacted] Maar dat is [redacted] dacht ik. Ik ben tot 1 januari 2018 hier werkzaam op basis van detachering. Ik kom hier in dienst. Uiterlijk 17 februari, mogelijk eerder (vanwege opzegtermijn)

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 20 november 2017 15:11
Aan: [redacted]; [redacted]
Onderwerp: RE: Afmelding Wijziging W1709028
Waarvan??

met vriendelijke groet

[redacted]
Beleidsregisseur Ruimte

Gemeente Zwolle, OWA
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎: [redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 20 november 2017 14:09
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Afmelding Wijziging W1709028
Hai,
[redacted] is nu ook budgethouder en jij ([redacted] bent zijn vervanger.

met vriendelijke groet

[redacted]

Gemeente Zwolle, Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎ [redacted]
[redacted].

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 20 november 2017 13:36
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Afmelding Wijziging W1709028

HOi,
Ik snap dit niet helemaal.

met vriendelijke groet [redacted]
Beleidsregisseur Ruimte

Gemeente Zwolle, OWA
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 20 november 2017 12:02
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Afmelding Wijziging W1709028
Hai,
Zie onderstaande melding.
De aanvraag m.b.t. financiën is geregeld.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 20 november 2017 11:45
Aan: [redacted]
Onderwerp: Afmelding Wijziging W1709028

W1709028

Beste [redacted],

Uw wijziging onder nummer W1709028 is op 20-11-2017 11:43 afgemeld. Uw wijziging heeft betrekking op het volgende:

Wijzigingen Financiën

Welke medewerker betreft het? (Z-nummer en volledige naam)
- [redacted]

Op welke afdeling zit deze medewerker?
- Ruimte en Economie

Wie is de hogere leidinggevende (Z-nummer)?
- [redacted]

Bedrijf
- Gemeente Zwolle

Tijdschrijven
- Nee

Budgethouder
- Ja

Budgethouder opties
- Doorgeven vervangers in FIO (structurele vervanging)

Hogere goedkeurder in deze route is:
- [redacted]

Codeerder in deze route is: (Z-nummer en volledige naam)
- [redacted]

Hogere goedkeurder in deze route is: (Z-nummer en volledige naam)
- [redacted]

Budgethouder gaat vervangen in FIO: (Z-nummer en volledige naam)
- [redacted]

Budgethouder wordt vervangen door: (Z-nummer en volledige naam)
- [redacted]

Standaard gebruiker OneWorld
- Ja

Nieuwe codeerder FIO
- Ja

Wijzigen codeerder / structurele overname taken
- Nee

Doorgeven vervangers in FIO
- Nee

Tijdschrijven voor meerdere collega's
- Nee

Subsidieloket
- Niet van toepassing

Eigendommen beheer systeem
- Niet van toepassing

Verhuur administratie
- Niet van toepassing

Medewerker KCC
- Nee

Debiteuren raadplegen (oa PULTM en JZ)
- Nee

Medewerker Servicedesk
- Nee

Adresboek raadplegen
- Nee

Medewerker AFF
- Nee

De reactie op deze Wijziging is als volgt:

[redacted]:
Route OWA024 h[redacted] aangemaakt

En [redacted] vervanger van [redacted] gemaakt

Heeft u nog vragen of opmerkingen over de wijziging, dan kunt u ons bellen. Als u dan het wijzigingsnummer paraat heeft, kunnen wij uw wijziging snel terug vinden.



De Servicedesk

[redacted]

Telefoon:
[redacted]

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 22 juni 2017 12:36
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Afspraak Stedenbouwkundige gemeente + Attika

Hoi [redacted]

Ik heb een aantal voorstellen gedaan via datumprikker. Hebben jullie nog contact gehad met [redacted] over het proces en dat hij een uitnodiging voor een ontwerpsessie kan verwachten?

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 22 juni 2017 12:05
Aan: [redacted]
Onderwerp: Afspraak Stedenbouwkundige gemeente + Attika

Dag [redacted]

Is er al een afspraak gemaakt met de stedenbouwkundige(n) gemeente en Attika Architecten voor ontwikkeling [redacted]?

Tot op heden nog niks vernomen.

Ik hoor graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed BV
[redacted] Zwolle
Postbus 55, [redacted] Huizen
[redacted]
www.slokkervastgoed.com

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 6 september 2017 16:05
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Afstemming startnotitie [redacted] en omgeving voor bespreking in pfo
Bijlagen: Gesprek 12 mei jongstleden - [redacted]; A3 [redacted] pdf; Startnotitie Verkenning Herontwikkeling [redacted] 110717.pdf

Hoi [redacted]

Bedankt voor het toesturen van het document. Als bijlage enkele relevante documenten ivm met de ontwikkeling [redacted].

1. Startnotitie (zie bijlage bij deze mail, inclusief samenvatting in A3): dit document was een bijlage bij een intentieovereenkomst tussen gemeente en [redacted]. Het college heeft ingestemd met de intentieovereenkomst (niet openbaar). Die heb ik overigens nog niet getekend terug van [redacted] vastgoed. Uit de intentieovereenkomst volgen twee acties. 1. [redacted] doet een nadere verkennende stedebouwkundige studie naar het eigen perceel ([redacted]. Met name de zoektocht naar meekoppelkansen staat daarin centraal. 2. De gemeente doet een fictieve stedebouwkundige studie naar het gebied [redacted] en omgeving. Zeg maar hetzelfde gebied wat N[redacted]k voor ogen heeft. [redacted] en [redacted] werken aan die studie. We hebben net de eerste contouren besproken en die zijn al aardig concreet. De studie bevat ook kaders voor de ontwikkeling van het perceel van [redacted]. Op basis van de studie zouden we als gemeente kunnen bepalen welke strategie in de toekomst handig is (?).
2. Een mail (vertrouwelijk) van [redacted] Nijhuis over een mogelijk samenwerking of eigenlijk juist niet.

Wellicht goed om voorafgaand aan de regiekamer nog even af te stemmen?

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 6 september 2017 13:04
Aan: [redacted]
Onderwerp: Afstemming startnotiti[redacted]e en omgeving voor bespreking in pfo

Download bijlage
Beschikbaar tot 6 okt. 2017

Van:
Verzonden: maandag 15 januari 2018 20:13
Aan:
Onderwerp: RE: Agenda regiekamer

Hoi
Onderwerp was verbonden aan de en stond al eens geagendeerd op de agenda van de regiekamer net voor de kerst. Vanwege sneeuwval ging die regiekamer niet door.
Groet,

Van:
Verzonden: maandag 15 januari 2018 8:13
Aan:
Onderwerp: RE: Agenda regiekamer
Hoi
Ik ben net terug van vrij en vervolgens een week ziek. Ik heb nu zo niet scherp wat jij bedoelt. Is hier ook een locatie/adres aan verbonden?

met vriendelijke groet Zwolle

adviseur juridische planologie

Gemeente Zwolle, ECR
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres:
☎:

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van:
Verzonden: donderdag 11 januari 2018 16:14
Aan:
Onderwerp: Agenda regiekamer
Hoi
Ik heb een vraagje. Als het goed is het onderwerp 1-op-1 gunnen vs transparante marktselectie van gronden geagendeerd voor de regiekamer.
Wanneer is dat?

met vriendelijke groet

Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres:
☎:
@ :



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van:
Verzonden: vrijdag 23 juni 2017 20:23
Aan:
Onderwerp: RE: Betr: FW: 170615 intentieovereenkomst concept versie 1.2.doc

Hallo
Maandag en evt dinsdag ochtend neem ik met frits nog de stedebouwkundige aspecten door. Mede ook naar aanleiding reactie van collega's. Dan stuur ik het op.
Groet,

Verzonden vanaf mijn Windows 10-telefoon

Van:
Verzonden: donderdag 22 juni 2017 10:27
Aan:
Onderwerp: Betr: FW: 170615 intentieovereenkomst concept versie 1.2.doc
Dag

Ik wacht wel even op het definitieve document. Graag zou ik het document in 1 keer willen doornemen en eventueel van commentaar willen voorzien. Dat is wel het prettigst.

Als jij aangeeft wanneer wij deze kunnen verwachten zal ik zorg dragen dat we spoedig zullen reageren.

Met vriendelijke groet,

Vastgoed BV
Zwolle
Postbus 55, Huizen
E
I www.slokkervastgoed.com

Van:	" <
Aan:	" <
Datum:	16-06-2017 17:00
Onderwerp:	FW: 170615 intentieovereenkomst concept versie 1.2.doc

Hoi

Het is vandaag niet gelukt om de startnotitie af te maken. Ik wacht nog op een reactie van ecologie. Jullie hebben al wel de versie die ik eerder heb gestuurd. Dat is al de 95% versie. Als je daar reactie

op hebt, dan hoor ik het graag.

Er komen geen grote wijzigingen meer aan. Alleen de stedebouwkundige uitgangspunten zullen nog wijzigen, naar aanleiding van het gesprek gister.

Groet en goed weekend,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 15 juni 2017 16:55
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: 170615 intentieovereenkomst concept versie 1.2.doc

Hallo [redacted]

Hierbij de concept intentieovereenkomst. Graag jullie aanvullingen daarop. Graag ook jullie aandacht voor de wijze van ondertekenen. Daar hadden we het vanmiddag ook even over.

De startnotitie volgt morgen. Dat vraagt nog wat aanpassingen nav vanmiddag.

Groet,
[redacted]

[bijlage "170615 intentieovereenkomst concept versie 1.2.doc" is verwijderd door [redacted] Huizen/S[redacted]]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 14 september 2017 16:31
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Betr: Intentieovereenkomst [redacted]

Hoi [redacted]

Hier is intern iets niet goed gegaan met het versturen. De intentieovereenkomst is nogmaals verzonden.

Excuus.

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: woensdag 13 september 2017 10:59
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: [redacted] Betr: Intentieovereenkomst [redacted]

Dag [redacted]

Heb je inmiddels kunnen achterhalen waar het mogelijk mis is gegaan?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed BV
[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]

I www.slokkervastgoed.com

----- Doorgestuurd door [redacted] Huizen/SVG/Slokker op 13-09-2017 10:58 -----

Van:	[redacted] Huizen/SVG/Slokker
Aan:	[redacted]
Datum:	07-09-2017 13:44
Onderwerp:	Betr: [redacted]

Dag [redacted]

Nog even intern navraag gedaan of wij de intentieovereenkomst hebben ontvangen, maar deze is niet per post binnengekomen, ook niet op het hoofdkantoor in Huizen.

Dus er gaat denk ik ergens iets mis. Kun jij ook nog even nagaan of deze wel verstuurd is?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed bv
[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

[redacted]:	[redacted]
Aan:	[redacted]
Cc:	[redacted]
Datum:	06-09-2017 15:33
Onderwerp:	[redacted]

Hallo [redacted]

Een goede vakantieperiode gehad? Hier zijn wel weer een paar weken volop in bedrijf. Morgen spreken we elkaar op het gemeentekantoor over de ontwikkeling [redacted].

Ter voorbereiding daar alvast op.
1. Klopt het dat ik nog geen getekende intentieovereenkomst van jullie terug heb?
2. Vanuit een collega van klimaat kreeg ik nog een concept-overzicht met allerlei concrete maatregelen ten aanzien van klimaatadaptatie. Zie als bijlage ter inspiratie. De lijst is overigens niet volledig.
3. Vanuit verkeer en parkeren kreeg ik nog een opmerking. Er wordt mij nog gewezen op artikel 2.3a uit de regeling parkeernormen 2016, waar de startnotitie ook naar verwijst. Zoals vermeld in de startnotitie wordt de parkeeropgave bepaald op basis van de Parkeerkencijfers CROW en de ligging van het bouwwerk of plangebied. Artikel 2.3a luidt: *"Het gemiddelde van de bandbreedte van het*

Parkeerkencijfer CROW bepaalt de parkeeropgave. Het realiseren van meer parkeerruimte is toegestaan tot aan de bovengrens die in de bandbreedte van het Parkeerkencijfer CROW is aangegeven." Als voorbeeld. Bij realisatie van alleen dure woningen (+ [redacted] euro) geldt dus een parkeeropgave van (1,5+2.3)/2= 1.9 parkeerplek per woning (inclusief bezoekers parkeren) en niet van 1,5 parkeerplek per woning.

Bij het bepalen van de parkeeropgave voor o.a. woningbouw wordt onderscheid gemaakt in aandelen gebruikers (bewoners en/of bedrijven gevestigd in het bouwwerk) en bezoekers. Het bevoegd gezag kan, indien en voor zover het voldoen aan de parkeeropgave op eigen terrein op overwegende bezwaren vanuit stedenbouwkundige redenen stuit, de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van artikel 2.3a (en de overige leden die bij dit artikel en eerdere artikelen horen) voor het aandeel gebruikers of bezoekers van de parkeeropgave, indien aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Zie artikel 2.4.1 en 2.4.2 van de regeling. De regeling kun je vinden via: http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Zwolle/CVDR420838/CVDR420838_1.html.

Even qua agenda voor morgen (stadskantoor, kamer 5).

1. Opening
2. Toelichting eerste concept-fictieve stedebouwkundige studie [redacted] en omgeving door [redacted] De studie bevat ook uitgangspunten voor het perceel [redacted]
3. Toelichting stedebouwkundige verkenning [redacted] door [redacted]
4. (vervolg)afspraken

Agendapunten 2 en 3 kunnen ook qua volgorde omgedraaid worden.

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[bijlage "170426 AV AW concept Memo tips en trucs klimaat.pdf" is verwijderd door [redacted] Huizen/SVG/Slokker]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 8 mei 2017 10:12
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Betr: RE: [redacted] heeft je bestanden gestuurd via WeTransfer

Beste [redacted]

Ja, dat staat ook bij mij in de agenda.

Tot volgende week bij jullie op kantoor.

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]]
Verzonden: woensdag 3 mei 2017 9:24
Aan: [redacted]
Onderwerp: Betr: RE: [redacted] heeft je bestanden gestuurd via WeTransfer

Geachte he[redacted] beste [redacted]

Zowel mijn collega als ikzelf hebben 15 mei in de agenda staan. 10:00 uur. Hij in de telefoon en ik ouderwets in mijn papieren agenda.

Ik hoop dat dat jou ook past. Anders nog even contact.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] 80 jaar

[redacted] Vastgoed bv
[redacted] Zwolle
Postbus 55, [redacted] Huizen
[redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van:	[redacted] < [redacted]
Aan:	[redacted] [redacted]
Cc:	[redacted] [redacted] <FFJM [redacted]
Datum:	26-04-2017 10:11
Onderwerp:	RE: [redacted] heeft je bestanden gestuurd via WeTransfer

---

Beste [redacted]

Als bijlage de startnotitie die voor de [redacted] is opgesteld. Dit als voorbeeld hoe een startnotitie er uit gaat zien. De informatie die in dit startnotitie staat is toegespitst op die locatie en niet één-op-één over te nemen voor de [redacted]. Ook qua parkeernormen.

Gister heb ik een overleg gehad met collega's die gaan over verkeer en parkeren. Van hen krijg ik advies/uitgangspunten voor het opstellen van een startnotitie voor de [redacted]. Voor zover ik nu begrijp is de 'Regeling parkeernormen' uit 2016 van kracht. In het kader hiervan valt de [redacted] binnen het gebied *'stedelijk milieu, schil centrum'*. Welke parkeernorm daarbij hoort krijg ik nog door van mijn collega's van parkeren en verkeer. Cijfers van CROW spelen hierbij een rol. Die hebben zij tot hun beschikking.

Een aspect waar ook goed naar gekeken moet worden is de verkeersaantrekkende werking en parkeren bij ontwikkeling van de waterzijde. Dit is mede afhankelijk van welke functies daar komen. Bij ontwikkeling van de waterzijde is het ook van belang af te wegen hoe om te gaan met de huidige openbare parkeervoorziening op die plek.

Bij diverse collega's is input gevraagd voor de op te stellen startnotitie. De startnotitie is bedoeld voor het opstellen van een stedebouwkundig ontwikkelplan. Een concept startnotitie is 12 mei gereed. 16 mei (en niet de 15e toch) hebben we een afspraak bij jullie op kantoor om 10.00 uur.

Tot zover,

Mochten er nog vragen zijn, dan hoor ik het graag!

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎: [redacted] /
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] [mailto[redacted]]
Verzonden: dinsdag 25 april 2017 15:46
Aan: [redacted]
Onderwerp: Fw: [redacted] heeft je bestanden gestuurd via WeTransfer

Geachte he[redacted] beste [redacted]

Bijgaand de digitale versie van onze presentatie [redacted]

[redacted]roet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**
[redacted] Zwolle
Postbus 55, [redacted] Huizen
[redacted]
I www.slokkervastgoed.com

----- Doorgestuurd door [redacted] Huizen/[redacted]kker op 25-04-2017 15:44 -----

Van:	WeTransfer [redacted]
[redacted]	[redacted]
Datum:	25-04-2017 15:42
Onderwerp:	[redacted] heeft je bestanden gestuurd via WeTransfer

---

These files will be deleted on 2017-05-02

[redacted] heeft je bestanden gestuurd

1 bestand, in totaal 26,3 MB · Wordt verwijderd op 2 mei 201

Download link
https://wetransfer.com/downloads/38493a827307b6a76a78290850940cbd20170425134022/47d3421d3b7f2

1 bestand
A373_ATTIKA_SO Schtt[redacted]gemeente_28 02 2017.pdf

Voeg noreply@wetransfer.com toe aan je contactpersonen om onze e-mails goed te ontvangen.

Haal meer uit WeTransfer met Plus

Over WeTransfer · Help · Algemene voorwaarden

[bijlage "Startnotitie Verkenning Herontwikkeling [redacted]college 070317.pdf" is verwijderd door [redacted]. [redacted] Huizen[redacted]r]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 13 juni 2017 10:11
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Betr: RE: Status [redacted] Zwolle
Bijlagen: Startnotitie Verkenning Herontwikkeling [redacted] 060617.pdf

Beste [redacted]

Als bijlage een aangepaste Startnotitie. Er zijn een aantal zaken die van belang zijn.

Op de eerste plaats zijn jullie aan zet om een stedebouwkundige verkenning te maken voor de [redacted].
- Op pagina 18 staan hiervoor de stedebouwkundige uitgangspunten geformuleerd. Hier heeft [redacted] invulling aan gegeven.
- Op pagina 28 staan de overige onderzoeksvragen voor de stedebouwkundige verkenning. Waaronder ook planologische aspecten.

Bovenstaande staat in relatie tot een fictieve stedenbouwkunge studie die door de gemeente wordt opgesteld naar de kansen voor herontwikkeling of herinrichting van het parkeerterrein aan de [redacted] en de nabije omgeving (zie pagina 22).

De startnotitie is verder op een aantal punten aangevuld/gewijzigd. Dit met betrekking tot de onderwerpen parkeren, cultuurhistorie, waterveiligheid en diverse milieuthema's. Het onderdeel ecologie moet nog aangevuld worden. Het onderzoek dat jullie hebben opgesteld is volgens de gemeentelijk ecoloog compleet en kwalitatief ook goed bevonden. Er is geen vervolgonderzoek nodig. Er liggen mogelijk kansen voor natuurinclusief bouwen. Dit is zodanig bouwen dat ook de natuur er baat bij heeft. Het gaat er dus niet alleen om, om sec aan de Flora- en faunawet te voldoen en de regels die bestaan over mitigeren en compenseren (van natuurwaarden) te volgen, maar om proactief te handelen ten bate van de natuur. Jullie gaven aan dat het de bedoeling is ook groen te gebruiken bij het ontwerp van het appartementencomplex. Daar liggen wellicht kansen om dit op een slimme manier te doen.

De intentieovereenkomst heb ik in concept gister ontvangen. Die wil ik zelf nog even bekijken. Ik zag hier in de snelheid al wat dingen in staan die niet kloppen. De opsteller van de intentieovereenkomst is donderdag aanwezig. Hij kan dan een toelichting geven.

Qua agenda voor donderdag stel ik voor om donderdag vooral de startnotie af te ronden. Dan met name kijken naar de punten die zijn gewijzigd (o.a.. de stedeboukundige aspecten). Ook is het goed om lopende ontwikkelingen te bespreken:
- Idee verplaatsen van hotel: [redacted] zou nog eens gaan praten met de buurman;
- Ontwikkelingen in de nabije omgeving;

Vervolgens staat ook de intentieovereenkomst op de agenda.

Groet en tot donderdag,

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 12 juni 2017 15:36
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Betr: RE: Status Schuttevaerkade Zwolle

Beste [redacted]

In onderstaande mail van jou staat aangegeven dat wij in de week van 30 mei de aangepaste startnotitie en mogelijk een concept/raamwerk intentieovereenkomst zullen ontvangen.

Kan het kloppen dat dit nog niet bij ons binnen is?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vastgoed bv
Zwolle
Postbus 55, Huizen
[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van:	[redacted]
Aan:	[redacted]
Cc:	[redacted]
Datum:	30-05-2017 21:08
Onderwerp:	RE: Status [redacted] Zwolle

Beste [redacted]

Ik zou vandaag nog even terugkomen op je onderstaande vraag. We werken aan de laatste elementen van de startnotitie als basis voor een benodigde bestemmingswijziging van kantoor naar wonen. [redacted] heeft daar ook stedenbouwkundige uitgangspunten aan toegevoegd. We zouden graag een afspraak plannen om de startnotitie te bespreken inclusief een concept intentieovereenkomst. Hierbij een aantal datavoorstellen.

- Donderdag 15 juni om 15.00 uur

- Donderdag 22 juni hele dag
- Maandag 26 juni 13.00 uur

Graag je reactie wanneer jullie schikt. Ik stuur deze week de startnotitie en wanneer gereed ook een concept/raamwerk intentieovereenkomst.

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 29 mei 2017 14:44
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Status[redacted] Zwolle

Hallo [redacted]

Ik ontvang de laatste adviezen van mijn collega's over de startnotitie. Een aspect dat speelt is een mogelijke ruimtelijke claim van het parkeerterrein aan de waterzijde. Dit in verband met de ontwikkeling van studentenhuisvesting in de nabije omgeving en bezoekers parkeren. Ik ontvang nog een reactie van de gemeentelijk projectleider van die ontwikkeling in relatie tot de afspraken die zijn gemaakt mbt parkeren. Dat kan van invloed zijn op de verdere ontwikkeling van de waterzijde.

Morgen heb ik een overleg staan met [redacted] over de stedebouwkundige uitgangspunten. Ook stemmen we af wie ambtshalve betrokken zijn bij deze ontwikkeling en in welke mate. Onder andere een stedebouwkundig ontwerper.

Na het overleg met [redacted] kan stuur ik je een mail met de te nemen stappen. Meer concreet dan ik nu kan doen.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: woensdag 24 mei 2017 14:19
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Status [redacted] Zwolle

Goedemiddag [redacted]

In ons vorige overleg is aangegeven dat we de startnotitie [redacted] zo spoedig mogelijk zullen afronden. Kun jij aangeven wat de status op dit moment is?

En er zal een afspraak met de stedenbouwkundige(n) van de gemeente en Attika Architecten worden ingepland. Is dit inmiddels gebeurt? Zo, nee op wat voor termijn gaat deze afspraak plaatsvinden?

Wij hebben reeds opnieuw contact gezocht met de buren (hotel). Binnenkort hopen we wat meer te horen.

Ben je even op de hoogte en we horen graag hoe verder.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]
Vastgoed bv
[redacted] Zwolle
Postbus 55, [redacted] Huizen
[redacted]

E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com



[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 15 juni 2017 10:05
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Betr: RE: Status S[redacted] Zwolle

Normaal ben ik voor. Maar gezien het 'onderhandelingstraject' met [redacted] lijkt het me nu niet zo handig.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 14 juni 2017 23:59
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Betr: RE: Status[redacted] Zwolle

Hoi,

Kijk maar of het handig is. Anders laten we haar wat anders doen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
juris[redacted]

Ge[redacted]
Pos[redacted]7, 8000 GA Zwolle
Bez[redacted]
☎:
[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 14 juni 2017 23:43
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Betr: RE: Status[redacted] Zwolle

Nou het is wel een pittig en vertrouwelijk gesprek met[redacted].
Ik twijfel.
[redacted] wat vind jij?

[redacted]

Verzonden met Windows Mail

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 14 juni 2017 18:05
Aan: [redacted]
CC: [redacted]

Goedemorgen,

Ik stuur voor de het overleg van morgen een bijgewerkte intentieovereenkomst.

Ander vraagje, morgen hebben we een stagair meelopen . Zou die ook bij het gesprek met [redacted] aan kunnen schuiven? Dan heeft ze meer idee van de context van een intentieovereenkomst i.p.v. een papier.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
jurist vastgoed en grondzaken

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 13 juni 2017 10:11
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Betr: RE: Status [redacted] Zwolle

Beste [redacted]

Als bijlage een aangepaste Startnotitie. Er zijn een aantal zaken die van belang zijn.

Op de eerste plaats zijn jullie aan zet om een stedebouwkundige verkenning te maken voor de [redacted].
- Op pagina 18 staan hiervoor de stedebouwkundige uitgangspunten geformuleerd. Hier heeft [redacted] invulling aan gegeven.
- Op pagina 28 staan de overige onderzoeksvragen voor de stedebouwkundige verkenning. Waaronder ook planologische aspecten.

Bovenstaande staat in relatie tot een fictieve stedenbouwkunge studie die door de gemeente wordt opgesteld naar de kansen voor herontwikkeling of herinrichting van het parkeerterrein aan de [redacted] en de nabije omgeving (zie pagina 22).

De startnotitie is verder op een aantal punten aangevuld/gewijzigd. Dit met betrekking tot de onderwerpen parkeren, cultuurhistorie, waterveiligheid en diverse milieuthema's. Het onderdeel ecologie moet nog aangevuld worden. Het onderzoek dat jullie hebben opgesteld is volgens de gemeentelijk ecoloog compleet en kwalitatief ook goed bevonden. Er is geen vervolgonderzoek nodig. Er liggen mogelijk kansen voor natuurinclusief bouwen. Dit is zodanig bouwen dat ook de natuur er baat bij heeft. Het gaat er dus niet alleen om, om sec aan de Flora- en faunawet te voldoen en de regels die bestaan over mitigeren en compenseren (van natuurwaarden) te volgen, maar om proactief te handelen ten bate van de natuur. Jullie gaven aan dat het de bedoeling is ook groen te gebruiken bij het ontwerp van het appartementencomplex. Daar liggen wellicht kansen om dit op een slimme manier te doen.

De intentieovereenkomst heb ik in concept gister ontvangen. Die wil ik zelf nog even bekijken. Ik zag hier in de snelheid al wat dingen in staan die niet kloppen. De opsteller van de intentieovereenkomst is donderdag aanwezig. Hij kan dan een toelichting geven.

Qua agenda voor donderdag stel ik voor om donderdag vooral de startnotie af te ronden. Dan met name kijken naar de punten die zijn gewijzigd (o.a.. de stedeboukundige aspecten). Ook is het goed om lopende ontwikkelingen te bespreken:
- Idee verplaatsen van hotel: [redacted] zou nog eens gaan praten met de buurman;
- Ontwikkelingen in de nabije omgeving;

Vervolgens staat ook de intentieovereenkomst op de agenda.

Groet en tot donderdag,

met vriendelijke groet [redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: maandag 12 juni 2017 15:36
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Betr: RE: Status [redacted] Zwolle

Beste [redacted]

In onderstaande mail van jou staat aangegeven dat wij in de week van 30 mei de aangepaste startnotitie en mogelijk een concept/raamwerk intentieovereenkomst zullen ontvangen.

Kan het kloppen dat dit nog niet bij ons binnen is?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vastgoed bv [redacted] Zwolle
Postbus 55, [redacted] Huizen
T [redacted]

E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van:	[redacted]
Aan:	[redacted]
Cc:	[redacted]
Datum:	30-05-2017 21:08
Onderwerp:	RE: Status [redacted] Zwolle

Beste [redacted]

Ik zou vandaag nog even terugkomen op je onderstaande vraag. We werken aan de laatste elementen van de startnotitie als basis voor een benodigde bestemmingswijziging van kantoor naar wonen. [redacted] heeft daar ook stedenbouwkundige uitgangspunten aan toegevoegd. We zouden graag een afspraak plannen om de startnotitie te bespreken inclusief een concept intentieovereenkomst. Hierbij een aantal datavoorstellen.

- Donderdag 15 juni om 15.00 uur
- Donderdag 22 juni hele dag
- Maandag 26 juni 13.00 uur

Graag je reactie wanneer jullie schikt. Ik stuur deze week de startnotitie en wanneer gereed ook een concept/raamwerk intentieovereenkomst.

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 29 mei 2017 14:44

Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Status [redacted] Zwolle

Hallo [redacted]

Ik ontvang de laatste adviezen van mijn collega's over de startnotitie. Een aspect dat speelt is een mogelijke ruimtelijke claim van het parkeerterrein aan de waterzijde. Dit in verband met de ontwikkeling van studentenhuisvesting in de nabije omgeving en bezoekers parkeren. Ik ontvang nog een reactie van de gemeentelijk projectleider van die ontwikkeling in relatie tot de afspraken die zijn gemaakt mbt parkeren. Dat kan van invloed zijn op de verdere ontwikkeling van de waterzijde.

Morgen heb ik een overleg staan met [redacted] over de stedebouwkundige uitgangspunten. Ook stemmen we af wie ambtshalve betrokken zijn bij deze ontwikkeling en in welke mate. Onder andere een stedebouwkundig ontwerper.

Na het overleg met [redacted] kan stuur ik je een mail met de te nemen stappen. Meer concreet dan ik nu kan doen.

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 24 mei 2017 14:19
Aan: [redacted]
CC: [redacted]; [redacted]
Onderwerp: Status [redacted] Zwolle

Goedemiddag [redacted]

In ons vorige overleg is aangegeven dat we de startnotitie [redacted] zo spoedig mogelijk zullen afronden. Kun jij aangeven wat de status op dit moment is?

En er zal een afspraak met de stedenbouwkundige(n) van de gemeente en Attika Architecten worden ingepland. Is dit inmiddels gebeurt? Zo, nee op wat voor termijn gaat deze afspraak plaatsvinden?

Wij hebben reeds opnieuw contact gezocht met de buren (hotel). Binnenkort hopen we wat meer te horen.

Ben je even op de hoogte en we horen graag hoe verder.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**

[redacted] Zwolle

Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]

E [redacted]

I www.slokkervastgoed.com

[redacted]



[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 7 september 2017 15:30
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: Betr: [redacted]

Ja lijkt me ook. Nog even checken bij secretariaat burgemeester of dit daar nog ligt?

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 7 september 2017 14:20
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Betr[redacted]

Denk dat het handig is opnieuw te versturen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
jurist vastgoed en grondzaken

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 7 september 2017 13:54
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Betr[redacted]

Hoi [redacted]

Zie onderstaande bericht vanuit [redacted]. Hoe kunnen we nagaan of de intentieovereenkomst bij ons misschien is blijven hangen?

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: donderdag 7 september 2017 13:45
Aan: [redacted]
Onderwerp: Betr[redacted]

Dag [redacted]

Nog even intern navraag gedaan of wij de intentieovereenkomst hebben ontvangen, maar deze is niet per post binnengekomen, ook niet op het hoofdkantoor in Huizen.

Dus er gaat denk ik ergens iets mis. Kun jij ook nog even nagaan of deze wel verstuurd is?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Vastgoed bv

Zwolle

E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van:	[redacted]
Aan:	[redacted]
Cc:	[redacted]
Datum:	06-09-2017 15:33
Onderwerp:	[redacted]

Hallo [redacted]

Een goede vakantieperiode gehad? Hier zijn wel weer een paar weken volop in bedrijf. Morgen spreken we elkaar op het gemeentekantoor over de ontwikkeling [redacted].

Ter voorbereiding daar alvast op.
1. Klopt het dat ik nog geen getekende intentieovereenkomst van jullie terug heb?
2. Vanuit een collega van klimaat kreeg ik nog een concept-overzicht met allerlei concrete maatregelen ten aanzien van klimaatadaptatie. Zie als bijlage ter inspiratie. De lijst is overigens niet volledig.
3. Vanuit verkeer en parkeren kreeg ik nog een opmerking. Er wordt mij nog gewezen op artikel 2.3a uit de regeling parkeernormen 2016, waar de startnotitie ook naar verwijst. Zoals vermeld in de startnotitie wordt de parkeeropgave bepaald op basis van de Parkeerkencijfers CROW en de ligging van het bouwwerk of plangebied. Artikel 2.3a luidt: *"Het gemiddelde van de bandbreedte van het Parkeerkencijfer CROW bepaalt de parkeeropgave. Het realiseren van meer parkeerruimte is toegestaan tot aan de bovengrens die in de bandbreedte van het Parkeerkencijfer CROW is aangegeven*." Als voorbeeld. Bij realisatie van alleen dure woningen (+[redacted] euro) geldt dus een parkeeropgave van (1,5+2.3)/2= 1.9 parkeerplek per woning (inclusief bezoekers parkeren) en niet van 1,5 parkeerplek per woning.

Bij het bepalen van de parkeeropgave voor o.a. woningbouw wordt onderscheid gemaakt in aandelen gebruikers (bewoners en/of bedrijven gevestigd in het bouwwerk) en bezoekers. Het bevoegd gezag kan, indien en voor zover het voldoen aan de parkeeropgave op eigen terrein op overwegende bezwaren vanuit stedenbouwkundige redenen stuit, de omgevingsvergunning verlenen

in afwijking van artikel 2.3a (en de overige leden die bij dit artikel en eerdere artikelen horen) voor het aandeel gebruikers of bezoekers van de parkeeropgave, indien aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Zie artikel 2.4.1 en 2.4.2 van de regeling. De regeling kun je vinden via: http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Zwolle/CVDR420838/CVDR420838_1.html.

Even qua agenda voor morgen (stadskantoor, kamer 5).

1. Opening
2. Toelichting eerste concept-fictieve stedebouwkundige studie [redacted] en omgeving door [redacted] De studie bevat ook uitgangspunten voor het perceel [redacted]
3. Toelichting stedebouwkundige verkenning [redacted] door [redacted]
4. (vervolg)afspraken

Agendapunten 2 en 3 kunnen ook qua volgorde omgedraaid worden.



[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.
[bijlage "170426 AV AW concept Memo tips en trucs klimaat.pdf" is verwijderd door [redacted] Huizen/SVG/Slokker]

Van:
Verzonden: september 2017 13:55
Aan:
Onderwerp: RE: Betr.

Dank voor je bericht. Ik ga op onderzoek uit.

Groet,

Van:
Verzonden: donderdag 7 september 2017 13:45
Aan:
Onderwerp: Betr

Dag

Nog even intern navraag gedaan of wij de intentieovereenkomst hebben ontvangen, maar deze is niet per post binnengekomen, ook niet op het hoofdkantoor in Huizen.

Dus er gaat denk ik ergens iets mis. Kun jij ook nog even nagaan of deze wel verstuurd is?

Met vriendelijke groet,

Vastgoed bv
Zwolle
E
I www.slokkervastgoed.com

Van:	<
Aan:	<
Cc:	<
Datum:	06-09-2017 15:33
Onderwerp:	Schutte erkade

Hallo

Een goede vakantieperiode gehad? Hier zijn wel weer een paar weken volop in bedrijf. Morgen spreken we elkaar op het gemeentekantoor over de ontwikkeling .

Ter voorbereiding daar alvast op.

1. Klopt het dat ik nog geen getekende intentieovereenkomst van jullie terug heb?
2. Vanuit een collega van klimaat kreeg ik nog een concept-overzicht met allerlei concrete maatregelen ten aanzien van klimaatadaptatie. Zie als bijlage ter inspiratie. De lijst is overigens niet volledig.
3. Vanuit verkeer en parkeren kreeg ik nog een opmerking. Er wordt mij nog gewezen op artikel 2.3a uit de regeling parkeernormen 2016, waar de startnotitie ook naar verwijst. Zoals vermeld in de startnotitie wordt de parkeeropgave bepaald op basis van de Parkeerkencijfers CROW en de ligging van het bouwwerk of plangebied. Artikel 2.3a luidt: *"Het gemiddelde van de bandbreedte van het Parkeerkencijfer CROW bepaalt de parkeeropgave. Het realiseren van meer parkeerruimte is toegestaan tot aan de bovengrens die in de bandbreedte van het Parkeerkencijfer CROW is aangegeven*." Als voorbeeld. Bij realisatie van alleen dure woningen (+ [redacted] euro) geldt dus een parkeeropgave van (1,5+2.3)/2= 1.9 parkeerplek per woning (inclusief bezoekers parkeren) en niet van 1,5 parkeerplek per woning.

Bij het bepalen van de parkeeropgave voor o.a. woningbouw wordt onderscheid gemaakt in aandelen gebruikers (bewoners en/of bedrijven gevestigd in het bouwwerk) en bezoekers. Het bevoegd gezag kan, indien en voor zover het voldoen aan de parkeeropgave op eigen terrein op overwegende bezwaren vanuit stedenbouwkundige redenen stuit, de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van artikel 2.3a (en de overige leden die bij dit artikel en eerdere artikelen horen) voor het aandeel gebruikers of bezoekers van de parkeeropgave, indien aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Zie artikel 2.4.1 en 2.4.2 van de regeling. De regeling kun je vinden via: http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Zwolle/CVDR420838/CVDR420838_1.html.

Even qua agenda voor morgen (stadskantoor, kamer 5).

1. Opening
2. Toelichting eerste concept-fictieve stedebouwkundige studie [redacted] en omgeving door [redacted] De studie bevat ook uitgangspunten voor het perceel [redacted]
3. Toelichting stedebouwkundige verkenning [redacted] door [redacted]
4. (vervolg)afspraken

Agendapunten 2 en 3 kunnen ook qua volgorde omgedraaid worden.

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop

mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.
[bijlage "170426 AV AW concept Memo tips en trucs klimaat.pdf" is verwijderd door [redacted] [redacted] Huizen/SVG/[redacted]]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 8 september 2017 11:38
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Betr: [redacted]

Is de Burge[redacted] wel het goede adres? Ze zitten aan de [redacted] in Zwolle. Of in Huizen, waar het hoofdkantoor staat.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 8 september 2017 11:31
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Betr: [redacted]

Hoi [redacted] en [redacted]

Zie hieronder mailbericht van [redacted]
De overeenkomst is naar het genoemde adres gestuurd.
Heb alleen '[redacted] gewijzigd in '[redacted]

Greten,

[redacted]

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Hai,

Bij deze de gegevens.

[redacted] Vastgoed B.V.
[redacted]
[redacted]
[redacted] Zwolle

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted])

Gemeente Zwolle, Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted].

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 7 september 2017 15:30
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Betr[redacted]

Ja lijkt me ook. Nog even checken bij secretariaat burgemeester of dit daar nog ligt?

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 7 september 2017 14:20
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Betr[redacted]

Denk dat het handig is opnieuw te versturen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
jurist vastgoed en grondzaken

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 7 september 2017 13:54
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Betr [redacted]

Hoi [redacted]

Zie onderstaande bericht vanuit [redacted]. Hoe kunnen we nagaan of de intentieovereenkomst bij ons misschien is blijven hangen?

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: donderdag 7 september 2017 13:45
Aan: [redacted]
Onderwerp: Betr [redacted]

Dag [redacted]

Nog even intern navraag gedaan of wij de intentieovereenkomst hebben ontvangen, maar deze is niet per post binnengekomen, ook niet op het hoofdkantoor in Huizen.

Dus er gaat denk ik ergens iets mis. Kun jij ook nog even nagaan of deze wel verstuurd is?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed BV
[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van:	[redacted]
Aan:	[redacted]
Cc:	[redacted]
Datum:	06-09-2017 15:33
Onderwerp:	Schuttevaerkade

Hallo [redacted]

Een goede vakantieperiode gehad? Hier zijn wel weer een paar weken volop in bedrijf. Morgen spreken we elkaar op het gemeentekantoor over de ontwikkeling [redacted].

Ter voorbereiding daar alvast op.
1. Klopt het dat ik nog geen getekende intentieovereenkomst van jullie terug heb?
2. Vanuit een collega van klimaat kreeg ik nog een concept-overzicht met allerlei concrete maatregelen ten aanzien van klimaatadaptatie. Zie als bijlage ter inspiratie. De lijst is overigens niet volledig.
3. Vanuit verkeer en parkeren kreeg ik nog een opmerking. Er wordt mij nog gewezen op artikel 2.3a uit de regeling parkeernormen 2016, waar de startnotitie ook naar verwijst. Zoals vermeld in de startnotitie wordt de parkeeropgave bepaald op basis van de Parkeerkencijfers CROW en de ligging van het bouwwerk of plangebied. Artikel 2.3a luidt: *"Het gemiddelde van de bandbreedte van het Parkeerkencijfer CROW bepaalt de parkeeropgave. Het realiseren van meer parkeerruimte is toegestaan tot aan de bovengrens die in de bandbreedte van het Parkeerkencijfer CROW is aangegeven*." Als voorbeeld. Bij realisatie van alleen dure woningen (+ [redacted] euro) geldt dus een parkeeropgave van (1,5+2.3)/2= 1.9 parkeerplek per woning (inclusief bezoekers parkeren) en niet van 1,5 parkeerplek per woning.

Bij het bepalen van de parkeeropgave voor o.a. woningbouw wordt onderscheid gemaakt in aandelen gebruikers (bewoners en/of bedrijven gevestigd in het bouwwerk) en bezoekers. Het bevoegd gezag kan, indien en voor zover het voldoen aan de parkeeropgave op eigen terrein op overwegende bezwaren vanuit stedenbouwkundige redenen stuit, de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van artikel 2.3a (en de overige leden die bij dit artikel en eerdere artikelen horen) voor het aandeel gebruikers of bezoekers van de parkeeropgave, indien aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Zie artikel 2.4.1 en 2.4.2 van de regeling. De regeling kun je vinden via: http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Zwolle/CVDR420838/CVDR420838_1.html.

Even qua agenda voor morgen (stadskantoor, kamer 5).

1. Opening
2. Toelichting eerste concept-fictieve stedebouwkundige studie [redacted] en omgeving door [redacted] De studie bevat ook uitgangspunten voor het perceel [redacted]
3. Toelichting stedebouwkundige verkenning [redacted] door [redacted]
4. (vervolg)afspraken

Agendapunten 2 en 3 kunnen ook qua volgorde omgedraaid worden.

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.
[bijlage "170426 AV AW concept Memo tips en trucs klimaat.pdf" is verwijderd door [redacted] [redacted] Huizen/SVG/[redacted]]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 31 oktober 2017 09:01
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Bijeenkomst morgen: [redacted] en omgeving

Ja dat is goed.
Groet,
[redacted]

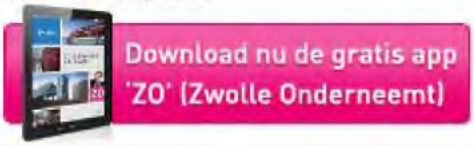
Van: [redacted]
[redacted] 2017 6:56

[redacted] orgen: [redacted] en omgeving

[redacted] dere heen gepland. Ik kom een half uur later. Oke?

[redacted]
beleidsadviseur
[redacted] t
[redacted]
Gemeente Zwolle, OWA
[redacted] GA Zwolle

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.



Van: [redacted]
Verzonden: maandag 30 oktober 2017 14:30
Aan: [redacted] -
[redacted] ;
[redacted]
Onderwerp: Bijeenkomst morgen [redacted] e en omgeving

Allen,
Morgen staat een bijeenkomst gepland over de planontwikkeling [redacted] en omgeving. Zoals jullie weten wordt er volop gewerkt aan de planontwikkeling [redacted] en omgeving. [redacted] vastgoed doet een stedebouwkundige verkenning naar hun eigen perceel. Ambtelijk wordt, met name door [redacted] en [redacted] gewerkt aan een stedebouwkundige studie voor de omgeving.
Het doel voor de bijeenkomst van morgen is tweeledig:

1. Stand van zaken toelichten (proces)
2. Bespreken inhoudelijke opbrengst: concept stedebouwkundige studie [redacted] e en omgeving.

Als bijlage treffen jullie de agenda voor de bijeenkomst met diverse bijlagen. Zie vooral de bijlagen 3 en 5.
De meeste van jullie kunnen aanwezig zijn, sommige niet. Mocht je niet kunnen dan graag wel een reactie op de concept studie. Als het handig is een aparte afspraak ik te plannen kan dat ook.

met vriendelijke groet [redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 30 oktober 2017 14:58
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Bijeenkomst morgen: [redacted] en omgeving

Hallo [redacted]
Als het goed is heeft [redacted] je er over bijgepraat. Wellicht handig dat we eerst kennis maken (ik werk hier pas sinds 1 maart, en volgens mij hebben we nog geen kennis gemaakt) en dan ook de ontwikkeling [redacted] bespreken.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 30 oktober 2017 14:56
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Bijeenkomst morgen: [redacted] en omgeving
Bijeenkomst was/is me niet bekend en is een beetje kort dag.

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 30 oktober 2017 14:32
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Bijeenkomst morgen: [redacted] en omgeving
Hallo [redacted]
Schuif jij morgen aan bij hier onder genoemd overleg? Ipv [redacted]

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 30 oktober 2017 14:30
Aan: [redacted]
Onderwerp: Bijeenkomst morgen [redacted] en omgeving
Allen,
Morgen staat een bijeenkomst gepland over de planontwikkeling [redacted] en omgeving. Zoals jullie weten wordt er volop gewerkt aan de planontwikkeling [redacted] en omgeving. [redacted] vastgoed doet een stedebouwkundige verkenning naar hun eigen perceel. Ambtelijk wordt, met name door [redacted] en [redacted] gewerkt aan een stedebouwkundige studie voor de omgeving.
Het doel voor de bijeenkomst van morgen is tweeledig:

1. Stand van zaken toelichten (proces)
2. Bespreken inhoudelijke opbrengst: concept stedebouwkundige studie [redacted] en omgeving.

Als bijlage treffen jullie de agenda voor de bijeenkomst met diverse bijlagen. Zie vooral de bijlagen 3 en 5.
De meeste van jullie kunnen aanwezig zijn, sommige niet. Mocht je niet kunnen dan graag wel een reactie op de concept studie. Als het handig is een aparte afspraak ik te plannen kan dat ook.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 6 november 2017 15:27
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Bijeenkomst morgen: [redacted] en omgeving

Hoi [redacted]
Graag praat ik je met [redacted] bij over de stand van zaken met betrekking tot de concept stedebouwkundige studie zoals die er nu ligt. Dan met name ingaan op de huisvesting van de tafeltennisvereniging.
Ik doe een vergaderverzoek.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 30 oktober 2017 14:58
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Bijeenkomst morgen: [redacted] en omgeving
Hoi [redacted]
Dank voor de uitnodiging.
Het belang van sport zit vooral in een goede (her)huisvesting voor de tafeltennisvereniging en de communicatie hierover.
Ik heb niet alle stukken uitgebreid gelezen, maar ik vind daar weinig over terug. Klopt dat?
Los daarvan de vraag of het vanuit dat perspectief wenselijk is dat ik aanschuif in een sessie van anderhalf uur? Wat mij betreft kunnen we met de uitkomsten van de bijeenkomst in de hand ook separaat dit vraagstuk bespreken.
Ik hoor graag van je, alvast bedankt.

met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]
beleidsadviseur

Gemeente Zwolle, OWS
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
T: [redacted]
[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 30 oktober 2017 14:30
Aan: [redacted]
Onderwerp: Bijeenkomst morgen [redacted] en omgeving
Allen,
Morgen staat een bijeenkomst gepland over de planontwikkeling [redacted] en omgeving. Zoals jullie weten wordt er volop gewerkt aan de planontwikkeling [redacted] en omgeving. [redacted] vastgoed doet een

stedebouwkundige verkenning naar hun eigen perceel. Ambtelijk wordt, met name door [redacted] en [redacted] gewerkt aan een stedebouwkundige studie voor de omgeving.
Het doel voor de bijeenkomst van morgen is tweeledig:

1. Stand van zaken toelichten (proces)
2. Bespreken inhoudelijke opbrengst: concept stedebouwkundige studie [redacted] en omgeving.

Als bijlage treffen jullie de agenda voor de bijeenkomst met diverse bijlagen. Zie vooral de bijlagen 3 en 5.
De meeste van jullie kunnen aanwezig zijn, sommige niet. Mocht je niet kunnen dan graag wel een reactie op de concept studie. Als het handig is een aparte afspraak ik te plannen kan dat ook.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van:
Verzonden: [redacted]uni 2017 10:11
Aan:
Onderwerp: [redacted]intentieovereenkomst

Hallo [redacted] en [redacted]
Ten aanzien van je vragen over de intentieovereenkomst:
EP1: Dat zal ik [redacted] navragen
EP2: Met als doel dat de ontwikkeling aan de [redacted] en in de toekomst mogelijk andere ontwikkelingen in de nabije omgeving aansluiten bij een gewenst stedebouwkundig/planologisch toekomstbeeld van het gebied
EP: De gemeente begeleidt de initiatiefnemer met het opstellen van een stedebouwkundige verkenning voor de [redacted]. De kosten voor het opstellen van een fictieve stedebouwkundige studie voor de nabije omgeving (plangrens nog bepalen) is voor rekening van de gemeente.
Je kan wat mij betreft aanschuiven op het moment dat de inentieovereenkomst op de agenda staat. We zitten in 3.54, dus in de buurt.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 15 juni 2017 0:02
Aan: [redacted]
Onderwerp: bijgewerkte intentieovereenkomst
Hoi,
Hierbij de bijgewerkte intentieovereenkomst. Zitten nog enkele vragen in, als jullie daar nog naar kunnen kijken voor het gesprek met [redacted]. Het kadastraal rapport is “het concept” voor de situatietekening.
Is het niet handiger dat ik of aan het begin aan tafel zit of aan het eind een belletje krijg om aan te schuiven? Ik weet niet of het anders effectief is dat ik aanschuif bij de andere discussies.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
jurist vastgoed en grondzaken

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 12 maart 2018 14:30
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Bijlagen bij memo schuttevaerkade

Hallo [redacted]
De documenten staan de in de map Y:\Gemeente\Uitwisseling\[redacted]
Anders punt is dat ik morgen ook een andere afspraak heb staan waar ik gaar naar toe ga. Mijn aanwezigheid morgen is ook niet direct nodig. De [redacted] diende als casus mbt de uitgifte van gemeentelijke gronden.
Voor de ontwikkeling [redacted] zijn we er uit hoe we dat voor de komende periode gaan aanpakken. Dat is in samenspraak met [redacted] en [redacted] gegaan. We hebben ook een concept-antwoord op een binnengekomen brief van [redacted] gemaakt.
De [redacted] kan dus als casus wel besproken worden. Ik heb nu niet direct een advies nodig o.i.d..
Tot zover,
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 12 maart 2018 10:41
Aan: [redacted]
Onderwerp: Bijlagen bij memo schuttevaerkade

Hoi [redacted]
Ik ben de stukken voor de vergadering van morgen aan het inventariseren en lees jou memo [redacted] nu door (had eerder gemoeten eigenlijk….) en lees dat er bijlagen bij de memo horen.
Deze heb ik niet. Kun jij die mailen of in de uitwissel map zetten.
Dank alvast
Bij deze memo horen ook een paar bijlagen. Dat zijn:

1. Samenvatting Startnotitie locatieontwikkeling [redacted] en omgeving
2. Concept stedebouwkundige verkenning [redacted] en omgeving
3. Brief [redacted] aan de Gemeente Zwolle
4. Een visie op de [redacted] door PHI vastgoed, [redacted] bouw b.v. en Space&Matter.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
adviseur juridische planologie

Gemeente Zwolle, ECR
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 6 maart 2018 21:14

Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: volgende regiekamer irt schuttevaerkade
Hallo [redacted]
Ik heb geprobeerd e.e.a. in een intakeformulier te gieten. Daar kom ik niet helemaal goed mee uit. Intakeformulier gaat met name over nieuwe initiatieven. Daar is hier geen sprake van. Ik heb wel een memo gemaakt (met diverse bijlage) met de stand van zaken van de planontwikkeling. Daarin ook een vraag aan de regiekamer. E.e.a. is vooral vervolg op overleg 22 maart over uitgifte van gemeentelijke gronden.
Ik ben ook nog wel aan het zoeken wat de bedoeling is van volgende week in de regiekamer. Volgens mij vooral doorspreken van de casus [redacted] op basis van de gegeven presentatie over dit onderwerp.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 26 februari 2018 9:17
Aan: [redacted]
CC: [redacted]; [redacted]
Onderwerp: RE: volgende regiekamer irt schuttevaerkade
Hoi [redacted]
Het staat op de agenda voor 13 maart. Ik heb een half uur ingepland, zoals afgesproken donderdag, van half 3 tot 3 uur. Bijgevoegd het intakeformulier. Wil je deze invullen en retour mailen uiterlijk 5 maart.
Het onderwerp heeft al eens op de agenda gestaan. Mocht het initiatief nog hetzelfde zijn dan kun je in je intakeformulier verwijzen naar het dossierformulier. Ik zet nml jouw ingevulde intakeformulier in het dossierformulier en anders krijg je veel dubbelingen. Het intakeformulier is vernieuwd, dus je zult ook vragen tegenkomen in het formulier die wel door je beantwoord kunnen worden.
Het dossierformulier staat op
Y:\Gemeente\Documentatie\Ruimtelijke Initiatieven\[redacted], appartementen\Dossierformulier [redacted].docx
Vast bedankt

[redacted]
Zwolle

[redacted]
e

[redacted]
3000 GA Zwolle

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 23 februari 2018 13:50
Aan: [redacted]
Onderwerp: volgende regiekamer irt schuttevaerkade
Hoi [redacted]
Wanneer is de volgende regiekamer om [redacted] te bespreken. Het liefst op een zo kort mogelijk moment. Je zou me nog een formulier toesturen?

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎: [redacted]
@ : [redacted]


Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van:
Verzonden: 8 15:39
Aan:
Onderwerp: dige visie

Zeker Goed Gaon!

Van:
Verzonden: woensdag 14 februari 2018 16:13
Aan:
Onderwerp: RE: Boekje Stedenbouwkundige visie
Mooi doan, mien jong.

Van:
Verzonden: woensdag 14 februari 2018 15:58
Aan:
Onderwerp: Boekje Stedenbouwkundige visie

3000 GA Zwolle

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 14 februari 2018 11:38
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: briefje [redacted] concept

Hallo [redacted]

Bedankt voor het toesturen van de memo. Ik heb verder geen opmerkingen. Het gedeelte over het al dan niet gunnen ([redacted]) bespreek ik intern.

We werken aan de afronding van de stedebouwkundige verkenning voor het plangebied [redacted] (met daarin de verschillende deelplannen). Ik hoop vandaag nog dat op te sturen.

Aan wie toe te sturen: Ik zou de memo sturen naar [redacted] ([redacted] en [redacted] (zij is voorzitter van de regiekamer nieuwe ruimtelijke initiatieven). [redacted]

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] [mailto[redacted]]
Verzonden: vrijdag 9 februari 2018 14:59
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: briefje [redacted] concept

Dag [redacted]

Bijgaand onze definitieve versie van het Memo [redacted] inclusief een memorandum tbv de mogelijke werkwijze Gemeente / [redacted].

Ik zou graag van je vernemen of je inhoudelijk akkoord bent.

Misschien hebben jullie een beter kaartje voorhanden. Dan hoor ik dat graag.

Ik zou het memo nog voor een beslissing op 22 februari aan de juiste persoon willen sturen. Kan je aangeven wie dat zou moeten zijn.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted] Vastgoed BV
[redacted] Zwolle
[redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: dinsdag 30 januari 2018 21:10
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: briefje [redacted] concept

[redacted]

Als bijlage de brief met daarin enkele opmerkingen van mijn kant. Hopelijk zijn die helder. Bij vragen hoor ik het graag.

Zoals gemaild speelt de discussie over het al dan niet gunnen nu op MT-niveau. Donderdag hoop ik meer richting daarover te hebben.
[redacted] en [redacted] maken de verkenning verder af. Dat wil zeggen van de sheets die er nu liggen een logisch leesbaar boekwerkje maken.
Verder stemmen we bestuurlijk ook e.e.a. af (ook met betrekking tot besluitvorming) en zetten we stappen hoe we het verdere proces mbt de gebiedsontwikkeling intern veder vormgeven. Vanwege complexiteit mogelijk met een projectleider.

Tot zover,

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 26 januari 2018 15:19
Aan: [redacted]
Onderwerp: briefj[redacted] concept

[redacted]

Kan jij aangeven of we zo de juiste snaar raken.

Gedeelte over juridische vorm samenwerken volgt nog.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vastgoed bv
Zwolle
[redacted]
I www.slokkervastgoed.com

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 30 januari 2018 21:10
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: briefje [redacted] concept
Bijlagen: Concept brief S[redacted]v Sc[redacted]ppm [redacted]d[redacted]

[redacted]

Als bijlage de brief met daarin enkele opmerkingen van mijn kant. Hopelijk zijn die helder. Bij vragen hoor ik het graag.

Zoals gemaild speelt de discussie over het al dan niet gunnen nu op MT-niveau. Donderdag hoop ik meer richting daarover te hebben.
[redacted] en [redacted] maken de verkenning verder af. Dat wil zeggen van de sheets die er nu liggen een logisch leesbaar boekwerkje maken.
Verder stemmen we bestuurlijk ook e.e.a. af (ook met betrekking tot besluitvorming) en zetten we stappen hoe we het verdere proces mbt de gebiedsontwikkeling intern veder vormgeven. Vanwege complexiteit mogelijk met een projectleider.

Tot zover,

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] [mailto[redacted]
Verzonden: vrijdag 26 januari 2018 15:19
Aan: [redacted]
Onderwerp: briefj[redacted] concept

[redacted]

Kan jij aangeven of we zo de juiste snaar raken.

Gedeelte over juridische vorm samenwerken volgt nog.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Vastgoed BV

[redacted]

Zwolle

[redacted]

I www.slokkervastgoed.com

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 29 januari 2018 17:04
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: briefje [redacted] concept

Hallo [redacted]
Morgen beantwoord ik je mail.
Er is vandaag vanuit vastgoed (incl. manager van dat team) gekeken naar de notitie 1-op-1 gunnen versus transparante marktselectie. Belangrijkste opmerking is dat eerst de stedebouwkundige studie van de [redacted] goed 'afgehecht' moet worden. Dan volgt de grondstrategie. Donderdag wordt dit onderwerp op MT-niveau binnen de gemeente besproken. Ook wat onder 'afgehecht' wordt verstaan
Tot zover even een stand van zaken. Mocht volgt een uitgebreidere reactie.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] [redacted]
Verzonden: vrijdag 26 januari 2018 15:19
Aan: [redacted]
Onderwerp: briefj[redacted] concept
[redacted]
Kan jij aangeven of we zo de juiste snaar raken.
Gedeelte over juridische vorm samenwerken volgt nog.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]
Vastgoed bv
[redacted]
Zwolle
[redacted]
I www.slokkervastgoed.com

[redacted]

Van:
Verzonden: [redacted]ari 2018 14:55
Aan:
Onderwerp: [redacted] concept

Hoi [redacted]
Ja dat heb je genoemd in overleg met hen. Ik heb de laatste tijd met deze en gene gesproken. Volgende week is dit onderwerp ook in de regiekamer. Laten we daarna een definitief antwoord breien op de casus [redacted].
Ik kan me overigens wel voorstellen dat we een bouwplicht willen opleggen bij de ontwikkeling aan de kade. Omdat het voor de gemeente van belang is dat die plek zich gaat ontwikkelen tot een aantrekkelijk verblijfsgebied. Doen we dat niet, dan bestaat de kans dat [redacted] (als we 1-op-1-gunnen) het gewenste bouwplan niet gaat ontwikkelen. Dan heeft hun ontwikkeling ([redacted] vrij uitzicht op het water, wat ten gunste is voor de waarde van hun nieuw te bouwen ontwikkeling…
Daarnaast kan ik me ook goed voorstellen dat we beslissende invloed (meer dan beeldkwaliteitsplan) willen hebben op het ontwerp van het gebouw aan de kade, vanwege de beeldbepalende plek in de stad.
Bovenstaande argumenten zijn redenen om dan niet 1-op-1 te gaan gunnen. Dan kan juridisch niet, zoals ook staat in het stuk van [redacted] zelf.
We hebben het er volgende week nog wel over ☺
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 15 februari 2018 16:59
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: briefje [redacted] concept
Hoi,
Klopt, bouwplicht kunnen we niet opleggen. Dan maken we er aanbestedingsplichtige opdracht van. Heb ik een keer in een overleg gezegd, alleen weet ik niet meer of jij erbij was. Heb het nodige gesproken de laatste tijd over 1 op 1 met verschillende personen in verschillende dossiers.
Over je andere vraag, ik probeer een lijstje te maken welke invloed je wel hebt d.m.v. publiekrechtelijke instrumenten en welke niet.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
jurist vastgoed en grondzaken

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 14 februari 2018 11:46
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: briefje [redacted] concept
Hoi [redacted]
[redacted] ten aanzien van onderstaande en de bijbehorende bijlage. Daarbij hoort ook een memorandum van [redacted] over het al dan niet gunnen. Ik vond de artikelen 2.7 en 2.9 interessant. De ene over het opleggen van en bouwplicht. 1 op 1 gunnen is niet meer mogelijk als je dat als gemeente wilt doen. Ik kan me een bouwplicht voor de horeca aan de kade en

het gebouw (in de vorm van een molen) wel voorstellen. Dit vanwege de stedebouwkundige samenhang met het perceel van Sloker.
2.9 gaat over de beslissende invloed van de gemeente op het werk. Ik kan me voorstellen dat we invloed willen hebben op het ontwerp van de te ontwikkelen gebouwen. Dat kunnen we publiek regelen via een beeldkwaliteitsplan. Ontkom je daarmee aan de transparante marktselectieprocedure? En wat is beslissende invloed?
Tot zo ver,
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 14 februari 2018 11:00
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: briefje [redacted] con
[redacted]
Zie onderstaande mail van [redacted]
Wat is jullie eerste reactie hierop/ gevoel hierbij?
De 22ste staat het onderwerp 1 op 1 gunnen versus transparante marktselectie op de agenda van de regiekamer. Met de [redacted] als casus. Is dit nog iets om als stuk daar in te brengen?
@[redacted] moeten we de 22ste nog voorbereiden?
Groet,
[redacted]

Van: [redacted] [mailto[redacted]]
Verzonden: vrijdag 9 februari 2018 14:59
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: briefje [redacted] concept
Dag [redacted]
Bijgaand onze definitieve versie van het Memo [redacted] inclusief een memorandum tbv de mogelijke werkwijze Gemeente / [redacted].
Ik zou graag van je vernemen of je inhoudelijk akkoord bent.
Misschien hebben jullie een beter kaartje voorhanden. Dan hoor ik dat graag.
Ik zou het memo nog voor een beslissing op 22 februari aan de juiste persoon willen sturen. Kan je aangeven wie dat zou moeten zijn.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vastgoed bv
[redacted] Zwolle
[redacted]
I www.slokkervastgoed.com

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 16 november 2017 16:59
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Casus [redacted]

Heb nog even overlegd met deze en gene. Volgende week is handiger. We hebben volgende week nog een aantal gesprekken staan die relevante info kan opleveren voor gesprek met [redacted] op PFO. O.a met [redacted] en [redacted] Ook spreken we de heren van [redacted] volgende week nog.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 16 november 2017 16:57
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Casus [redacted]

Maandag pfo ed?

Verzonden vanaf mijn Samsung-apparaat

-------- Oorspronkelijk bericht --------
Van: "[redacted] <[redacted]
Datum: 16-11-2017 16:55 (GMT+01:00)
Aan: "[redacted] <[redacted]
Cc: "[redacted] <FFJM[redacted] "[redacted] <[redacted] "[redacted]
<[redacted]
Onderwerp: FW: Casus [redacted]

Hoi [redacted]

Zie bijlage. Ontving ik van [redacted] We spreken elkaar dinsdagochtend hierover.

Groet,

[redacted]

Van: [redacted] [mailt[redacted]
Verzonden: donderdag 16 november 2017 16:43
Aan: [redacted]

CC: [redacted]
Onderwerp: Casus [redacted]

Geachte hee[redacted] beste [redacted]

In de bijlage het antwoord van onze juridisch adviseur over de casus aanbesteden bij verkoop(tender).

We spreken hier dinsdag over verder.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**

[redacted]

[redacted] Zwolle

[redacted]

[redacted]

[redacted]

I www.slokkervastgoed.com

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 14 juli 2017 10:10
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Collegevoorstel Intentie overeenkomst [redacted]

Hallo [redacted]

[redacted] heeft de intentieovereenkomst opgesteld en is ook bij het verdere traject betrokken.

In de volgende mail had je nog een nabrander over het parkeerterrein aan de waterzijde. [redacted] vastgoed had 3 ideeën geopperd voor een mogelijke ontwikkeling ervan. Los daarvan kwam ook een andere ontwikkelaar (nijhuis) bij de gemeente met plannen voor gebiedsontwikkeling van de [redacted] en omgeving. [redacted] heeft geen grondposities in het plangebied. De startnotitie en intentieovereenkomst gaan nu uit van het volgende:

1. [redacted] vastgoed doet een stedebouwkundige verkenning naar de ontwikkelmogelijkheden van hun eigen perceel, waarin meekoppelkansen op het gebied van klimaat, groen, etc worden meegenomen. Hun huidige voorstel sluit niet aan bij de ambities van de gemeente. Het bestemmingsplan voor de [redacted] (perceel [redacted]) moet herzien worden om sloop en nieuwbouw van een appartementencomplex mogelijk te maken.

2. De gemeente doet een fictieve stedebouwkundige studie naar een mogelijke ontwikkeling van de schuttevaerkade en omgeving. Op basis van die studie kan bepaald worden welke stappen er genomen gaan/kunnen worden voor verdere ontwikkeling. Daarbij krijg je al dan niet te maken met aanbestedingsprocedures. Tot nu toe is [redacted] betrokken bij dit proces. Of moet iemand anders hier op inspringen? Op het parkeerterrein liggen nu een aantal claims. Marktkooplui parkeren op marktdagen hier hun (vracht)auto. En, vanuit het project Roelenweg-oost (ontwikkeling vierde studentenflat)ligt er een afspraak tussen gemeente en ontwikkelaar dat bezoekers gaan parkeren op het parkeerterrein aan de [redacted] (22 parkeerplaatsen). Dit om te voldoen aan de parkeeropgave ten behoeve van een nieuw op te stellen bestemmingsplan voor deze ontwikkeling.

Tot zover, mochten daar nog vragen over zijn, dan hoor ik het graag.

Ik werk nu sinds maart op detacheringsbasis bij de gemeente Zwolle (tot januari 2018), vanuit de gemeente Winterswijk. Volgens mij hebben we nog geen kennis gemaakt. Wellicht handig dat nog even te doen.

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 12 juli 2017 13:20
Aan: [redacted]
Onderwerp: Collegevoorstel Intentie overeenkomst [redacted]

Dag,

Bij afwezigheid van [redacted] teken ik de collegevoorstellen va[redacted] R er[redacted].
Van jou zit er een voorstel intentieovereenkomst [redacted] in.
Op zich een helder verhaal.

Maar wat ik wil weten: wie is er van VG aangehaakt op de intentieovereenkomst en straks anterieure overeenkomst? De laatste kan nog even wachten maar de intentieovereenkomst zit er nu bij.
Wie heeft die juridisch gecheckt cq opgesteld?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Afdelingshoofd [redacted]

Gemeente Zwolle
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lubeckplein 2
Tel.nr: [redacted]
[redacted]

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 6 juli 2017 14:20
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: concept beslisnota IOK [redacted] (+ belastingkantoor)

Hoi [redacted]

Nog even de stadsstraat. Is dat ook iets waar vanuit verkeer positief naar gekeken wordt? Wat is volgens jou een definitie van 'stadsstraat'?

Daarom twijfel ik of het nodig is om dat nu in de startnotitie te noemen. Of zou dat juist een uitkomst kunnen zijn van de fictieve stedebouwkundige studie? Staat die ambitie van de stadsstraat ook ergens in beleid genoemd?

Van belang dus om goed af te stemmen tussen locatie belastingkantoor en S[redacted]aat [redacted] dat ook begeleiden? Is dat alles niet samen te brengen onder één studie?

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 4 juli 2017 23:47
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: concept beslisnota IOK [redacted] (+ belastingkantoor)

[redacted]

Komt goed.
Ik ben er (Evaluatie Attentiemasten moet ook naar college van 18 juli.)

Ik voeg de ambitie voor de *Stadstraat* nog aan de startnotitie toe. Dat wordt ook een ding bij sloop/herontwikkeling Belastingkantoor.
Er komt een memo hierover van [redacted] in Regiekamer na de vakantie.
De inzet is om op basis van een RK-advies een startnotitie/PvA te maken met en fictieve studie voor de de omgeving tot aan de [redacted]. Hier komt ook de *Stadstraat* in voor.
Ik schat dat dit € [redacted] tot € [redacted] kost voor de fictieve studie + € [redacted] begeleiding Belastingkantoor te dekken uit Ruimtelijke Plannen.

Gr. [redacted]

Verzonden met Windows Mail

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 4 juli 2017 20:41
Aan: [redacted]

Hoi [redacted]

Als bijlage een concept beslisnota die ik ga aanmelden voor het PFO met wethouder [redacted] Echter: ik ben er volgende week niet van maandag t/m woensdag, vanwege een vakantie in Schotland. Wil jij het PFO waarnemen? Dan zit ik nog met het probleem dat we de stukken na het PFO moeten aanleveren voor het college. Lukt het jou om dat te organiseren? Ik zal zo veel mogelijk alles voorbereiden en ook de opmerkingen van [redacted] nog verwerken in de startnotitie.



[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]
@ [redacted]


Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 2 februari 2018 11:19
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Concept boekje stedenbouwkundige verkenning [redacted]

[redacted]
Ik ga het lezen. Ik hoop snel duidelijkheid over het al dan niet gunnen. Gister heeft het mt hier over gesproken. Volgende stappen gaan vooral over het bestuurlijk afhechten. Ook zit er nog communicatie met de omgeving aan te komen. Ik hoop dat dit opgepakt kan worden door een projectleider. Wellicht dat [redacted] dat kan gaan doen. We moeten binnenkort maar even een biertje gaan drinken op de afronding van de verkenning. 😊.
Groet en goed weekend,
[redacted]
Verzonden vanaf mijn Windows 10-telefoon

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 2 februari 2018 10:31
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Concept boekje stedenbouwkundige verkenning [redacted]
Voor een stedenbouwkundige verkenning vind ik dit een prima product. Het geeft voldoende handvaten om beslissingen helder te maken en te sturen op geld, kwaliteit, tijd.
[redacted] zijn alle vragen uit de startnotitie voldoende beantwoord?

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 1 februari 2018 9:53
Aan: [redacted]
Onderwerp: Concept boekje stedenbouwkundige verkenning[redacted]
Dag [redacted] en [redacted]
Bijgevoegd het concept voor het boekje. Is het compleet op deze manier, of moet(en) er volgens jullie nog tekst / afbeeldingen / conclusie bij?
Ik hoor het graag!

[redacted]
trainee stedenbouw

Gemeente Zwolle, ECR
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted] 2018 21:28
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Concept memo Voorbereiding gesprek [redacted] met [redacted] d.d. 7 maart [redacted]

Hallo [redacted]

bedankt voor je reactie. Als team Ruimte waren we vandaag 'op de hei'. Een advies aan [redacted] heb ik toegevoegd in een aangepaste versie. Zal je die morgenoctend mailen. Ik kan trouwens morgenochtend tot 11 uur. Jij?

Groet,
[redacted]

Verzonden vanaf mijn ASUS

-------- Origineel bericht --------
Van:"[redacted]
Verzonden:Mon, 05 Mar 2018 12:13:45 +0100
Aan:"[redacted]
Onderwerp:RE: Concept memo Voorbereiding gesprek [redacted] met [redacted] d.d. 7 maart [redacted]

Hoi [redacted]
Prima notitie.
Ik zie alleen geen advies over hoe te handelen in het gesprek met [redacted]s.
De vraag is wat de wethouder al openbaar kan/wil communiceren, over een richting die nog niet in het college is besproken. [redacted] om dat vtv af te stemmen met hem. En ik zou zelf niet te veel inhoudelijke mensen aan tafel zetten. Hou het op het proces en de richting. Tenzij je alwel antwoord wilt gaan geven aan tafel op hun aanbestedingsmemo, maar dan moet je dat antwoord voorbespreken en dat mist dan in dit memo.
Als ik [redacted] beluister, wil hij vooral inzetten op meedoen aan het komende proces. Hij zal laten zien/vertellen hoe ze in Deventer opereren. Wat adviseer je/we [redacted] daarin? Dat staat er ook niet in, maar is wel handig/nodig.
Ik vind dat ik eigenlijk bij deze afspraak moet zitten, gezien mijn rol/verantwoordelijkheid, de fase waarin het zich bevindt en de afspraak die ik met J[redacted]n [redacted] heb gemaakt. Ik kan alleen woensdag niet..
Als je vandaag of morgen nog even wilt sparren, let me know. Anders succes gewenst.
Groet,
[redacted]
Programmamanager [redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]0 GA Zwolle
[redacted]

met vriendelijke groet Zwolle



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 27 februari 2018 15:39
Aan: [redacted]
Onderwerp: Concept memo Voorbereiding gesprek [redacted] met [redacted] d.d. 7 maart Schuttevaerkade

Allen,
Volgende week (7 maart) staat een overleg gepland tussen [redacted] en [redacted] (Phi vastgoed) over de [redacted]. Doel van dat gesprek is enerzijds kennismaken met [redacted] en anderzijds het initiatief en de verdere gedachten hieromtrent te bespreken. Ik en [redacted] zitten bij dat gesprek en mogelijk ook [redacted] vanuit vastgoed.
Ter voorbereiding op dat gesprek heb ik een concept-memo gemaakt (zie bijlage) met alle ins en outs over de locatieontwikkeling, waarbij ook [redacted] vastgoed is betrokken (eigenaar perceel [redacted]. Mochten jullie nog opmerkingen of vragen hebben, dan hoor ik het graag.
Ik heb [redacted] gevraagd of dit onderwerp op de agenda moet staan van het PFO maandag. Ikzelf kan dan helaas lastig, vanwege een heidag van het team Ruimte bij het dijkmoment.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 8 maart 2018 13:26
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Concept memo Voorbereiding gesprek [redacted] met [redacted] d.d. 7 maart [redacted]

Hoi [redacted]

Het was volgens mij een goed en open gesprek gister. [redacted] heeft zich aan de lijn uit de memo gehouden en geen toezeggingen gedaan. Bij het gesprek waren aanwezig [redacted] (Phi vastgoed), [redacted] (Deltawonen) en [redacted] ([redacted] Bouw B.V.). Vooral [redacted] voerde het woord. Eerst zijn eigen achtergrond, later voorbeeld projecten uit Deventer met 'uitnodigingsplanologie' hoog in het vaandel. Die projecten ter inspiratie voor de ontwikkeling [redacted]. Met name voor hem ook de samenwerking met de gemeente.
Wat opviel is dat [redacted] vanuit een meer organische ontwikkeling verder wil kijken naar het plangebied dat wij nu beogen met de [redacted]. Bijvoorbeeld door de wijk Dieze daar meer bij te betrekken. De ontwikkeling van Kamperpoort werd als voorbeeld geoemd. Dat sprak [redacted] ook wel aan. Ik vraag me wel af of het dan niet te groot wordt, waar houdt het op. Daarnaast merkte ik dat [redacted] graag een positie wil in de planontwikkeling [redacted] en graag meedenkt in het verdere proces. Bijvoorbeeld vanuit een PPS-achtige constructie of een gebied coöperatie. Daar is vanuit de gemeente niet op in gegaan.
Ook de positie van [redacted] werd nog ter tafel gebracht. Ze snappen dat [redacted] nu eerst met de gemeente praat over de ontwikkeling van het gebied, maar vinden het wel jammer. [redacted] heeft bijvoorbeeld nog geen contact gehad met Delta Wonen.

Dit in het kort een samenvatting van het gesprek gister. Er zijn verder geen concrete afspraken gemaakt. Meer dat we elkaar op de hoogte houden.

Ik stuur je zo nog een concept brief als antwoord op een brief van [redacted] aan de gemeente met de vraag of de gemeente met hen wil samenwerken (incl. gronden 1-op-1 gunnen)

Tot zover,

Mocht je nog vragen hebben, dan hoor ik het wel!

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 7 maart 2018 17:47
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Concept memo Voorbereiding gesprek [redacted] met [redacted] d.d. 7 ma[redacted]

Hoe ging het gesprek?

[redacted]
Programmamanager [redacted]

Gemeente Zwolle
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
T : [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

met vriendelijke groet Zwolle



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 6 maart 2018 10:31
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Concept memo Voorbereiding gesprek [redacted] met [redacted] d.d. 7 ma[redacted]

Zie bijlage, had ik gister beloofd te sturen

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 5 maart 2018 21:28
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Concept memo Voorbereiding gesprek [redacted] met [redacted] d.d. 7 ma[redacted]

Hallo [redacted]

bedankt voor je reactie. Als team Ruimte waren we vandaag 'op de hei'. Een advies aan [redacted] heb ik toegevoegd in een aangepaste versie. Zal je die morgenoctend mailen. Ik kan trouwens morgenochtend tot 11 uur. Jij?

Groet,
[redacted]

Verzonden vanaf mijn ASUS

-------- Origineel bericht --------
Van:"[redacted]
Verzonden:Mon, 05 Mar 2018 12:13:45 +0100
Aan:"[redacted]
Onderwerp:RE: Concept memo Voorbereiding gesprek [redacted] met [redacted] d.d. 7 maart [redacted]

Hoi [redacted]
Prima notitie.

Ik zie alleen geen advies over hoe te handelen in het gesprek met [redacted]s.
De vraag is wat de wethouder al openbaar kan/wil communiceren, over een richting die nog niet in het college is besproken. [redacted] om dat vtv af te stemmen met hem. En ik zou zelf niet te veel inhoudelijke mensen aan tafel zetten.

Hou het op het proces en de richting. Tenzij je alwel antwoord wilt gaan geven aan tafel op hun aanbestedingsmemo, maar dan moet je dat antwoord voorbespreken en dat mist dan in dit memo.
Als ik [redacted] beluister, wil hij vooral inzetten op meedoen aan het komende proces. Hij zal laten zien/vertellen hoe ze in Deventer opereren. Wat adviseer je/we [redacted] daarin? Dat staat er ook niet in, maar is wel handig/nodig.

Ik vind dat ik eigenlijk bij deze afspraak moet zitten, gezien mijn rol/verantwoordelijkheid, de fase waarin het zich bevindt en de afspraak die ik met [redacted] en [redacted] heb gemaakt. Ik kan alleen woensdag niet..
Als je vandaag of morgen nog even wilt sparren, let me know. Anders succes gewenst.

Groet,
[redacted]

[redacted]
Programmamanager [redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted] GA Zwolle
[redacted]

met vriendelijke groet Zwolle



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 27 februari 2018 15:39
Aan: [redacted]
Onderwerp: Concept memo Voorbereiding gesprek [redacted] met [redacted] d.d. 7 maart [redacted]

Allen,

Volgende week (7 maart) staat een overleg gepland tussen [redacted] en [redacted] (Phi vastgoed) over de [redacted]. Doel van dat gesprek is enerzijds kennismaken met [redacted] en anderzijds het initiatief en de verdere gedachten hieromtrent te bespreken. Ik en [redacted] zitten bij dat gesprek en mogelijk ook [redacted] vanuit vastgoed.

Ter voorbereiding op dat gesprek heb ik een concept-memo gemaakt (zie bijlage) met alle ins en outs over de locatieontwikkeling, waarbij ook [redacted] vastgoed is betrokken (eigenaar perceel [redacted]. Mochten jullie nog opmerkingen of vragen hebben, dan hoor ik het graag.

Ik heb [redacted] gevraagd of dit onderwerp op de agenda moet staan van het PFO maandag. Ikzelf kan dan helaas lastig, vanwege een heidag van het team Ruimte bij het dijkmoment.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 28 januari 2020 09:49
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Overleg [redacted]

Hallo [redacted],
In onderstaande mail mijn beschikbaarheid.

met vriendelijke groet [redacted] Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht [redacted] en compleet is.

Van: [redacted] [mailto[redacted]com]
Verzonden: maandag 27 januari 2020 20:44
Aan: [redacted].nl
CC: [redacted]
Onderwerp: Overleg [redacted]
[redacted]

Graag zouden we een overleg inplannen m.b.t. de [redacted].
Op korte termijn, ongeveer 1,5 uur, bij de gemeente Zwolle.
[redacted] een aantal [redacted] vanuit de agenda van [redacted]

- Vrijdag 31 januari tussen 08.30 – 11.00 uur of tussen 14.00 – 16.00 uur Op vrijdagen ben ik afwezig
- Woensdag 5 februari tussen 08.30 – 12.00 uur Ja of tussen 14.00 – 17.00 uur Van 3 tot 4 kan ik en moet wat schuiven in mijn agenda om in zijn geheel aanwezig te kunnen zijn
- Donderdag 6 februari tussen 08.30 en 17u Deze dag heb ik andere afspraken staan.

Graag reply all, zodat mijn collega [redacted] de afspraak kan inplannen tijdens mijn afwezigheid deze week.
Alvast [redacted]
Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]
[redacted] bv

Ons bezoek- en postadres: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres blijft: Postbu[redacted]com
[redacted]com
I www.[redacted]com

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding

en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] bv staat niet in voor de juiste en [redacted] overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 8 mei 2017 10:20
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: planjurist voor [redacted] en 'Waterzijde'

Hallo [redacted]
[redacted] voor je reactie. Ik neem contact met haar op om dit initiatief te bespreken.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 1 mei 2017 14:39
Aan: [redacted]
Onderwerp: planjurist voo[redacted] en 'Waterzijde'
[redacted] kun je hiervoor benaderen

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted] ruimtelijke initiatieven
adviseur juridische planologie

Gemeente Zwolle, ECR
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht [redacted] en compleet is.

[redacted]

Van:
Verzonden: [redacted] 2018 16:54
Aan:
Onderwerp:
Bijlagen: 180214 [redacted] rkade (boekje).pdf

Als bijlage een concept [redacted] verkenning voor [redacted] erkade en omgeving. Die heb ik toegelicht
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 februari 2018 14:24
Aan: [redacted]
Onderwerp: Presentatie [redacted]
Hoi [redacted]
Zou je mij jouw presentatie van de [redacted] (of een deel er van) willen sturen?
Dan kan ik het meesturen met het verslagje van het Strategisch Overleg [redacted] als naslagwerk.

[redacted] Stadsdeel Midden ([redacted] Assendorp, Veerallee, Kamperpoort)
Programma-ondersteuner [redacted]

Gemeente Zwolle
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]
P *Niet printen spaart het milieu.*
Werkdagen [redacted]

Van:
Verzonden: 2017 09:35
Aan:
Onderwerp: RE: Reactie Startnotitie Zwolle
Bijlagen: Memo VAN dlh Blok D en parkeren aangepast 2016-11-17.doc; 5-12-2016 PFO Concept Projectopdracht RWO versie 1-12-2016.pdf; Gespreksverslag Blok D en parkeren 10-10-2016.doc

Laten we na 9.30 even

Volgens mij is dit een onderwerp die we in een overleg moeten bespreken. Als bijlage twee documenten die van belang zijn:

- Op de eerste plaats een PFO-voorstel van **5 december 2016**. Daarin staat op 4dat het bezoekersparkeren mag worden toegewezen aan de openbare parkeerplaats aan de Er staat vervolgens ook dat er moet worden aangetoond dat het oplossen van de totale parkeeropgave binnen het (ruimtelijk en niet haalbaar is.
- Dan is er een memo van DLH over het parkeren van **17 november 2016.** Daarin staat een onderbouwing dat een nieuw parkeerdek op parkeerterrein tussen Achmea en de A28 ruimtelijk als niet haalbaar is volgens Die onderbouwing is in één Is dat voldoende? Zijn alle alternatieven in beeld gebracht? Is dat ook voldoende onderbouwd? Moet zoiets dan niet alsnog langs de regiekamer?
- Vervolgens een gesprekverslag van **10 oktober 2017** tussen de gemeente en Ook daarin komt parkeren aan bod. Ook daarin komt het alternatief van een parkeerdek tussen Achmea en de A28 aan bod. Er staat dezelfde tekst als in de hierboven genoemde memo. Opvallend is dat het verslag benoemd dat een memo van **26 oktober 2015** over parkeren is besproken met de wehouders van en Die memo van 26 oktober heb ik niet gezien. Wordt daarmee de memo van 17 november 2016 Vervolgens staat in het verslag dat van de gemeente' op 16 december 2016 (dus na het PFO met wethouder in een mail heeft bevestigd dat er groen licht wordt gegeven voor het uitwerken van een voorstel voor parkeren, zoals in de memo van 26 oktober 2016. Opvallend is dat een verslag met als vergaderdatum 10 oktober 2016 e.e. beschrijft over een gebeurtenis wat daarna heeft plaatsgevonden. Namelijk het PFO overleg van **5 december 2016**.

Resumerend blijft bij mij de vraag op tafel of voldoende is onderbouwd dat er zowel ruimtelijk als geen alternatieven zijn voor de huidige parkeeroplossing.

Groet,

Van:
Verzonden: vrijdag 7 juli 2017 8:07
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: Reactie Startnotitie Zwolle

Beste

Weet hier ook van. Hij is van de 4e woontoren. In het kader van dat bestemmingsplan wordt opgenomen dat er aan de Schut e parkeerplaatsen zijn voor het van de studententoren. In de omgevingsvergunning wordt hiervoor afgeweken van het parkeren op eigen terrein, omdat er uit blijk evaerkade voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, ECR
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 6 juli 2017 23:48
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Reactie Startnotitie [redacted] Zwolle

Morgenochtend even [redacted] na 9:30 uur?

Ik zag bij [redacted] zowaar het bp 4e Woontoren liggen.
De passages over parkeren waren nog blanco…

[redacted] &

[redacted] bezegging van [redacted] van 20 pp op [redacted]e van tafel krijgen?
[redacted]eer dit publiekrechtelijk en privaatrechtelijk geregeld wordt? Dat gebeurt toch pas bij de [redacted]niet in dit bp?
[redacted] vraag hierover van [redacted] (zie onderstaande mail)

[redacted]olle

[redacted] GA Zwolle

[redacted]s volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht [redacted] en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 6 juli 2017 16:56
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Reactie Startnotitie [redacted] Zwolle

Hoi [redacted]

Zie [redacted] in rood mijn concept beantwoording naar [redacted] inzake de startnotitie. Heb jij nog aanvullingen? Zie met name zijn laatste vraag (en mijn beantwoording daarop) over het parkeren ivm project [redacted] oost. Kan dat zo?

Ik heb de opmerkingen van [redacted] (slokker) verwerkt in de startnotitie. Die kun je vinden via:
Y:\Gemeente\EENHEID_OW\OWA\RO[redacted]

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: maandag 3 juli 2017 16:27
Aan: [redacted]
CC: [redacted]com
Onderwerp: Reactie Startnotitie [redacted] Zwolle

Dag [redacted]

Hierbij onze reactie op het document: "Startnotitie [redacted] Verkenning [redacted]". d.d. 26 juni 2017.

[redacted] 1.
- graag het woord 'antikraak' eruit halen. Verwerkt
- Woordje 'eigen' bij kantoor tussen haakjes zetten of verwijderen Verwerkt

[redacted] 3.
- In de rode alinea staat: de verhoogde stenen plint met daarachter bergingen en parkeerruimte voor auto's draagt niet bij aan een levendig stadsbeeld. Wij zullen met de architect kijken of we op dit punt het plan kunnen verbeteren, maar wij zullen toch ergens bergingen / parkeren moeten realiseren. Wellicht dit punt iets nuanceren..... Klopt. De betreffende tekst beschrijft het [redacted] plan. Doel is inderdaad te verkennen of de plint 'verlevendigd' kan worden.
- Ten aanzien van de opmerking sociale woningbouw en de evenwichtige woningbouwverdeling is geconstateerd dat in de directe omgeving vnml sociaal woonprogramma aanwezig is. Vraagt dit nog om aanpassing van de tekst?

[redacted] 7.
- In de Ambitie wordt gewag gemaakt van inperking bestemming kantoren bij een nieuw bestemmingsplan. Inititatiefnemer hecht er waarde aan op te merken dat bij een onhaalbare casus [redacted] naar woningbouw de huidige bestemming kantoren vooralsnog [redacted] dient te worden. Er staat immers een functionerend kantoorgebouw. Dit vraagt volgens mij niet om aanpassing van de tekst. De huidige bestemming blijft gelden, totdat een nieuw bestemmingsplan onherroepelijk is. Om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor het betreffende perceel hoort een bij wet geregelde [redacted]

[redacted] 19.
- In de rode tekst wordt gesproken over verdiept parkeren of parkeren op maaiveld. Graag beide opties ophouden i.v.m. de [redacted] haalbaarheid van het project. Beide [redacted] gaan we onderzoeken. verwerkt
- wat wordt [redacted] met gemeenschappelijke [redacted] als ontmoetingsplek. De ontmoetingsplek is aan de kade wat ons betreft en niet op een gemeenschappelijke [redacted] Dan gaat om een [redacted] als private ruimte behorend bij het appartementencomplex. Zo pas ik het aan.
- bergingen en andere gemeenschappelijke voorzieningen bovenin het appartementengebouw zien wij ook niet zitten. bergingen horen ergens [redacted] in het gebouw te zitten. Graag anders omschrijven. Dat gene wat jij beschrijft wordt ook niet [redacted] Ik zal Firts nog even vragen hoe hij dat [redacted] Had voornamelijk te maken met een mogelijk parkeeroplossing, vergroening en klimaatadaptatie.
- jullie omschrijven stenige buitenruimten krijgen een groene [redacted] met groenzones naar de achterliggende woonbuurt. Wat wordt hiermee [redacted] want dit begrijpen wij niet? Op huidige terrein is behoorlijk wat verharding aanwezig. Met name de parkeerplaatsen. Die is vanuit klimaatadaptatie, hittestress en vergroening ([redacted] landschap en ecologie) niet [redacted] Het is een onderzoeksvraag of dit versterkt kan worden.

[redacted] 20.
- hier wordt gesproken over een parkeernormen met een minimum en een maximum per segment. Wij houden rekening met een parkeernorm van 1,5 per appartement. Is dat juist? Ja, dat is volgens mij juist [redacted] van de prijsgrenzen. Houdt ook rekening met de minimale afmetingen van een parkeerplaats, Daar zijn ook normen voor.

[redacted] 21.

- Hier wordt geschreven: de overdekkingen kunnen als [redacted] gemaakt worden. Hoe zien jullie dit? 'Via de parkeerlaag en [redacted] is de woonbebouwing openbaar toegankelijk'. Openbaar toegankelijk is maar de vraag of dit commercieel voor ons [redacted] is. Deze passage schrap ik. Dit is dubbel, staat ook al eerder genoemd in de startnotitie. Zie onder je opmerkingen bij [redacted] 19.
- 'de [redacted] vloeien over in het groen achter en naast het complex', kunnen jullie dit iets specifieker omschrijven wat jullie hiermee [redacted] Dit heb ik geschrapt, is overbodig ten opzocht van de [redacted] uitgangspunten die al zijn geschrapt.

[redacted] 22.
- hier wordt geschreven dat de locatie kansen [redacted] voor natuurinclusieve ecologie. Wat wordt hiermee [redacted] De planontwikkeling moet voldoen aan wetgeving op het [redacted] van ecologie. Daarnaast [redacted] de locatie ook kansen voor natuurinclusieve ecologie. Onder natuurinclusief bouwen verstaan we het oprichten van bouwwerken en inrichting van de omgeving van gebouwen zodanig dat natuurwaarden er baat bij hebben. De maatregelen kunnen hard zijn (bijv. nestkasten) of zacht (bijv. [redacted] Ze kunnen betrekking hebben op beschermde plant- en diersoorten of op algemene soorten.

Natuurinclusief bouwen levert een bijdrage aan de instandhouding van beschermde (en overige) soorten en levert tegelijkertijd een bijdrage aan een prettige leefomgeving, aan de [redacted] voor natuurbeleving in de stad en daarmee [redacted] een bijdrage aan het welzijn en de gezondheid van mensen. Het is een begrip dat op verschillende werken en schaalniveaus van toepassing kan zijn: van [redacted] plan tot ontwerp van een gebouwen, wegen, viaducten en [redacted]

Voor de locatie [redacted] liggen er bijvoorbeeld kansen voor de Gierzwaluw. Dat kan door in het ontwerp van het nieuwe woongebouw [redacted] (kasten, neststenen of gierzwaluwdakpannen) voor de gierzwaluw mee te nemen.

Als bijlage twee flyers die daarbij kunnen helpen.

[redacted] 23
- Afspraken parkeren [redacted] 4e woontoren zijn nog in onderzoek. Zoals hier omschreven lijkt het of deze al definitief zijn gemaakt. Dit in tegenstelling tot hetgeen hier de laaste tijd over is besproken. Nee, die zijn nog niet juridisch planologisch definitief in een bestemmingsplan. Er moet nog wel aangetoond worden dat het oplossen van de totale parkeeropgave binnen het [redacted] en ruimtelijk niet haalbaar is. Dat laatste voeg ik toe aan de startnotitie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]
[redacted]DB Zwolle
[redacted]
E [redacted]
I www[redacted]com

Van:
Verzonden: 6 juli 2017 16:56
Aan:
Onderwerp: RE: Reactie Startnotitie Zwolle

Hoi

Zie in rood mijn concept beantwoording naar inzake de startnotitie. Heb jij nog aanvullingen? Zie met name zijn laatste vraag (en mijn beantwoording daarop) over het parkeren ivm project oost. Kan dat zo?

Ik heb de opmerkingen van er) verwerkt in de startnotitie. Die kun je vinden via: Y:\Gemeente\EENHEID_OW\OWA\RO

Groet,

Van: [mailto:
Verzonden: maandag 3 juli 2017 16:27
Aan:
CC:
Onderwerp: Reactie Startnotitie Zwolle

Dag

Hierbij onze reactie op het document: "Startnotitie Verkenning ". d.d. 26 juni 2017.

1.
- graag het woord 'antikraak' eruit halen. Verwerkt
- Woordje 'eigen' bij kantoor tussen haakjes zetten of verwijderen Verwerkt

3.
- In de rode alinea staat: de verhoogde stenen plint met daarachter bergingen en parkeerruimte voor auto's draagt niet bij aan een levendig stadsbeeld. Wij zullen met de architect kijken of we op dit punt het plan kunnen verbeteren, maar wij zullen toch ergens bergingen / parkeren moeten realiseren. Wellicht dit punt iets nuanceren..... Klopt. De betreffende tekst beschrijft het plan. Doel is inderdaad te verkennen of de plint 'verlevendigd' kan worden.
- Ten aanzien van de opmerking sociale woningbouw en de evenwichtige woningbouwverdeling is geconstateerd dat in de directe omgeving vnml sociaal woonprogramma aanwezig is. Vraagt dit nog om aanpassing van de tekst?

7.
- In de Ambitie wordt gewag gemaakt van inperking bestemming kantoren bij een nieuw bestemmingsplan. Inititatiefnemer hecht er waarde aan op te merken dat bij een onhaalbare casus naar woningbouw de huidige bestemming kantoren vooralsnog dient te worden. Er staat immers een functionerend kantoorgebouw. Dit vraagt volgens mij niet om aanpassing van de tekst. De huidige bestemming blijft gelden, totdat een nieuw bestemmingsplan onherroepelijk is. Om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor het betreffende perceel hoort een bij wet geregelde

19.
- In de rode tekst wordt gesproken over verdiept parkeren of parkeren op maaiveld. Graag beide opties ophouden i.v.m. de haalbaarheid van het project. Beide gaan we onderzoeken. verwerkt

- wat wordt [redacted] met gemeenschappelijke [redacted] als ontmoetingsplek. De ontmoetingsplek is aan de kade wat ons betreft en niet op een gemeenschappelijke [redacted] Dan gaat om een [redacted] als private ruimte behorend bij het appartementencomplex. Zo pas ik het aan.
- bergingen en andere gemeenschappelijke voorzieningen bovenin het appartementengebouw zien wij ook niet zitten. bergingen horen ergens [redacted] in het gebouw te zitten. Graag anders omschrijven. Dat gene wat jij beschrijft wordt ook niet [redacted] Ik zal [redacted]irts nog even vragen hoe hij dat [redacted] Had voornamelijk te maken met een mogelijk parkeeroplossing, vergroening en klimaatadaptatie.
- jullie omschrijven stenige buitenruimten krijgen een groene [redacted] met groenzones naar de achterliggende woonbuurt. Wat wordt hiermee [redacted] want dit begrijpen wij niet? Op huidige terrein is behoorlijk wat verharding aanwezig. Met name de parkeerplaatsen. Die is vanuit klimaatadaptatie, hittestress en vergroening ([redacted] landschap en ecologie) niet [redacted] Het is een onderzoeksvraag of dit versterkt kan worden.

[redacted] 20.
- hier wordt gesproken over een parkeernormen met een minimum en een maximum per segment. Wij houden rekening met een parkeernorm van 1,5 per appartement. Is dat juist? Ja, dat is volgens mij juist [redacted] van de prijsgrenzen. Houdt ook rekening met de minimale afmetingen van een parkeerplaats, Daar zijn ook normen voor.

[redacted] 21.
- Hier wordt geschreven: de overdekkingen kunnen als [redacted] gemaakt worden. Hoe zien jullie dit? 'Via de parkeerlaag en [redacted] is de woonbebouwing openbaar toegankelijk'. Openbaar toegankelijk is maar de vraag of dit commercieel voor ons [redacted] is. Deze passage schrap ik. Dit is dubbel, staat ook al eerder genoemd in de startnotitie. Zie onder je opmerkingen bij [redacted] 19.
- 'de [redacted] vloeien over in het groen achter en naast het complex', kunnen jullie dit iets specifieker omschrijven wat jullie hiermee [redacted] Dit heb ik geschrapt, is overbodig ten opzocht van de [redacted] uitgangspunten die al zijn geschrapt.

[redacted] 22.
- hier wordt geschreven dat de locatie kansen [redacted] voor natuurinclusieve ecologie. Wat wordt hiermee [redacted] De planontwikkeling moet voldoen aan wetgeving op het [redacted] van ecologie. Daarnaast [redacted] de locatie ook kansen voor natuurinclusieve ecologie. Onder natuurinclusief bouwen verstaan we het oprichten van bouwwerken en inrichting van de omgeving van gebouwen zodanig dat natuurwaarden er baat bij hebben. De maatregelen kunnen hard zijn (bijv. nestkasten) of zacht (bijv. [redacted] Ze kunnen betrekking hebben op beschermde plant- en diersoorten of op algemene soorten.

Natuurinclusief bouwen levert een bijdrage aan de instandhouding van beschermde (en overige) soorten en levert tegelijkertijd een bijdrage aan een prettige leefomgeving, aan de [redacted] voor natuurbeleving in de stad en daarmee [redacted] een bijdrage aan het welzijn en de gezondheid van mensen. Het is een begrip dat op verschillende werken en schaalniveaus van toepassing kan zijn: van [redacted] plan tot ontwerp van een gebouwen, wegen, viaducten en [redacted]

Voor de locatie [redacted] liggen er bijvoorbeeld kansen voor de Gierzwaluw. Dat kan door in het ontwerp van het nieuwe woongebouw [redacted] (kasten, neststenen of gierzwaluwdakpannen) voor de gierzwaluw mee te nemen.

Als bijlage twee flyers die daarbij kunnen helpen.

[redacted] 23
- Afspraken parkeren [redacted] 4e woontoren zijn nog in onderzoek. Zoals hier omschreven lijkt het of deze al definitief zijn gemaakt. Dit in tegenstelling tot hetgeen hier de laaste tijd over is besproken. Nee, die zijn nog niet juridisch planologisch definitief in een bestemmingsplan. Er moet nog wel aangetoond worden dat het oplossen van de totale parkeeropgave binnen het [redacted] [redacted] en ruimtelijk niet haalbaar is. Dat laatste voeg ik toe aan de startnotitie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Zwolle
T [redacted]
E [redacted]
I www [redacted] com

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 7 juli 2017 13:53
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Reactie Startnotitie [redacted] Zwolle

Hoi [redacted]

Zie onderstaande reactie op jullie opmerkingen op de startnotitie.

Maandag wordt een concept beslistnota voor B&W besproken met wethouder [redacted] De week erna is op dinsdag besluitvorming over de intentieovereenkomst en de bijbehorende startnotitie.

Groet en [redacted] weekend,
[redacted]

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: maandag 3 juli 2017 16:27
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Reactie Startnotitie [redacted] Zwolle
Dag [redacted]

Hierbij onze reactie op het document: "Startnotitie [redacted] Verkenning [redacted]". d.d. 26 juni 2017.

[redacted] 1.
- graag het woord 'antikraak' eruit halen. Verwerkt
- Woordje 'eigen' bij kantoor tussen haakjes zetten of verwijderen Verwerkt

[redacted] 3.
- In de rode alinea staat: de verhoogde stenen plint met daarachter bergingen en parkeerruimte voor auto's draagt niet bij aan een levendig stadsbeeld. Wij zullen met de architect kijken of we op dit punt het plan kunnen verbeteren, maar wij zullen toch ergens bergingen / parkeren moeten realiseren. Wellicht dit punt iets nuanceren..... Klopt. De betreffende tekst beschrijft het [redacted] plan. Doel is inderdaad te verkennen of de plint 'verlevendigd' kan worden.
- Ten aanzien van de opmerking sociale woningbouw en de evenwichtige woningbouwverdeling is geconstateerd dat in de directe omgeving vnml sociaal woonprogramma aanwezig is. Vraagt dit nog om aanpassing van de tekst?

[redacted] 7.
- In de Ambitie wordt gewag gemaakt van inperking bestemming kantoren bij een nieuw bestemmingsplan. Inititatiefnemer hecht er waarde aan op te merken dat bij een onhaalbare casus [redacted] naar woningbouw de huidige bestemming kantoren vooralsnog [redacted] dient te worden. Er staat immers een functionerend kantoorgebouw. Dit vraagt volgens mij niet om aanpassing van de tekst. De huidige bestemming blijft gelden, totdat een nieuw bestemmingsplan onherroepelijk is. Om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor het betreffende perceel hoort een bij wet geregelde [redacted] In de bijlage van de startnotitie is de [redacted] opgenomen

[redacted] 19.
- In de rode tekst wordt gesproken over verdiept parkeren of parkeren op maaiveld. Graag beide opties ophouden i.v.m. de [redacted] haalbaarheid van het project. Beide [redacted] gaan we onderzoeken. verwerkt
- wat wordt [redacted] met gemeenschappelijke [redacted] als ontmoetingsplek. De ontmoetingsplek is aan de kade wat ons betreft en niet op een gemeenschappelijke [redacted] Dan gaat om een [redacted] als private ruimte behorend bij het appartementencomplex. Zo pas ik het aan.
- bergingen en andere gemeenschappelijke voorzieningen bovenin het appartementengebouw zien wij ook niet zitten. bergingen horen ergens [redacted] in het gebouw te zitten. Graag anders omschrijven. Dat gene wat jij beschrijft wordt niet zo [redacted] Had voornamelijk te maken met een mogelijk parkeeroplossing, vergroening en klimaatadaptatie. Bijvoorbeeld met half verdiept parkeren met daar een dek op, dat als [redacted] ingericht kan worden. Ook dit is een

onderzoeksopgave.
- jullie omschrijven stenige buitenruimten krijgen een groene [redacted] met groenzones naar de achterliggende woonbuurt. Wat wordt hiermee [redacted] want dit begrijpen wij niet? Op huidige terrein is behoorlijk wat verharding aanwezig. Met name de parkeerplaatsen. Die is vanuit klimaatadaptatie, hittestress en vergroening ([redacted] landschap en ecologie) niet [redacted] Het is een onderzoeksvraag of dit versterkt kan worden.

[redacted] 20.
- hier wordt gesproken over een parkeernormen met een minimum en een maximum per segment. Wij houden rekening met een parkeernorm van 1,5 per appartement. Is dat juist? Ja, dat is volgens mij juist [redacted] van de prijsgrenzen. Houdt ook rekening met de minimale afmetingen van een parkeerplaats, Daar zijn ook normen voor.

[redacted] 21.
- Hier wordt geschreven: de overdekkingen kunnen als [redacted] gemaakt worden. Hoe zien jullie dit? 'Via de parkeerlaag en [redacted] is de woonbebouwing openbaar toegankelijk'. Openbaar toegankelijk is maar de vraag of dit commercieel voor ons [redacted] is. Deze passage schrap ik. Dit is dubbel, staat ook al eerder genoemd in de startnotitie. Zie onder je opmerkingen bij [redacted] 19.
- 'de [redacted] vloeien over in het groen achter en naast het complex', kunnen jullie dit iets specifieker omschrijven wat jullie hiermee [redacted] Dit heb ik geschrapt, is overbodig ten opzocht van de [redacted] uitgangspunten die al zijn geschrapt.

[redacted] 22.
- hier wordt geschreven dat de locatie kansen [redacted] voor natuurinclusieve ecologie. Wat wordt hiermee [redacted] De planontwikkeling moet voldoen aan wetgeving op het [redacted] van ecologie. Daarnaast [redacted] de locatie ook kansen voor natuurinclusieve ecologie. Onder natuurinclusief bouwen verstaan we het oprichten van bouwwerken en inrichting van de omgeving van gebouwen zodanig dat natuurwaarden er baat bij hebben. De maatregelen kunnen hard zijn (bijv. nestkasten) of zacht (bijv. [redacted] Ze kunnen betrekking hebben op beschermde plant- en diersoorten of op algemene soorten.

Natuurinclusief bouwen levert een bijdrage aan de instandhouding van beschermde (en overige) soorten en levert tegelijkertijd een bijdrage aan een prettige leefomgeving, aan de [redacted] voor natuurbeleving in de stad en daarmee [redacted] een bijdrage aan het welzijn en de gezondheid van mensen. Het is een begrip dat op verschillende werken en schaalniveaus van toepassing kan zijn: van [redacted] plan tot ontwerp van een gebouwen, wegen, viaducten en [redacted]

Voor de locatie [redacted] liggen er bijvoorbeeld kansen voor de Gierzwaluw. Dat kan door in het ontwerp van het nieuwe woongebouw [redacted] (kasten, neststenen of gierzwaluwdakpannen) voor de gierzwaluw mee te nemen.

Als bijlage twee flyers die daarbij kunnen helpen.

[redacted] 23
- Afspraken parkeren [redacted] 4e woontoren zijn nog in onderzoek. Zoals hier omschreven lijkt het of deze al definitief zijn gemaakt. Dit in tegenstelling tot hetgeen hier de laaste tijd over is besproken. Nee, dit is een onderwerp dat in de [redacted] studie helder moet worden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Zwolle
T [redacted]
E [redacted]
I www [redacted] com

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 24 april 2018 11:09
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: restant budget [redacted]

Hoi [redacted]

[redacted] voor je reactie.

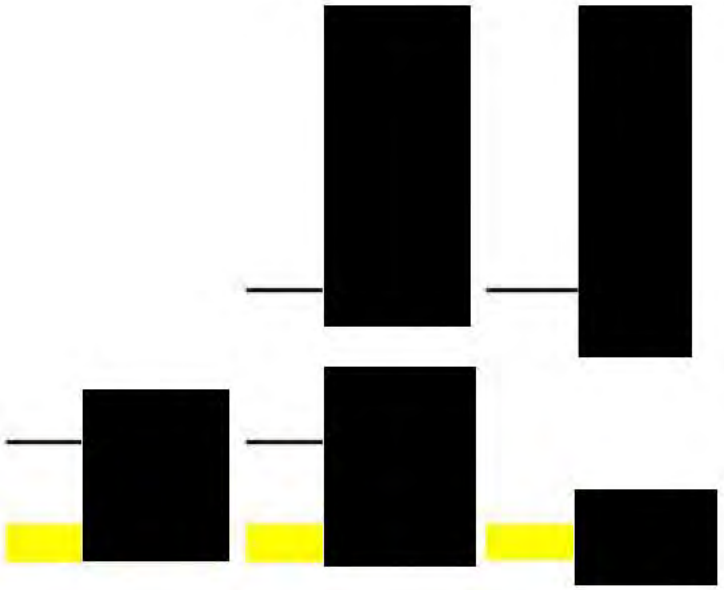
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 20 april 2018 9:11
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: restant budget [redacted]

[redacted]

Het restant op [redacted] momenteel € [redacted]
Het project staat inderdaad op naam van [redacted]

		Investerings-raming	Deelbudgetten / Opdrachten	Uitg. / Ink. t/m 2017
[redacted]	**Herontw** [redacted]			
[redacted]	*uitvoeringskosten*			
10101	Vaerka: Vastgoed			
10701	Vaerka: Milieu+duurz.energie			
10702	Vaerka: Klimaatadaptie			
10703	Vaerka: Stedenbouwk.verkenning			
10704	Vaerka: Cultuurhistorie			
10705	Vastgoed [redacted]			
[redacted]	*uitvoeringskosten*			
99	*Nog te geven opdrachten*			
99101	Nog te geven opdrachten			
99	*Nog te geven opdrachten*			
	Totaal Herontw [redacted]			
54340896	**INK-Herontw** [redacted]			
10	*Inkomsten*			
10101	Bijdrage B&L			
10	*Inkomsten*			
	Totaal INK-Herontw [redacted]			



met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: ,
Bezoekadres:
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht [redacted] en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 18 april 2018 14:54
Aan: [redacted]
Onderwerp: restant budget [redacted]

Hallo [redacted]

Kan je mij de stand van zaken geven van het restant budget Sc[redacted]lopt het dat [redacted] hier budgethouder van is?

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht [redacted] en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 24 april 2018 11:57
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: restant budget [redacted]

Nog een aanvullend mailtje: Het klopt dus dat er nu nog een restant is [redacted] euro. Kan je ook zien wie allemaal geboekt heeft en hoeveel uur?

Of kan ik dat zelf ergens terugvinden?

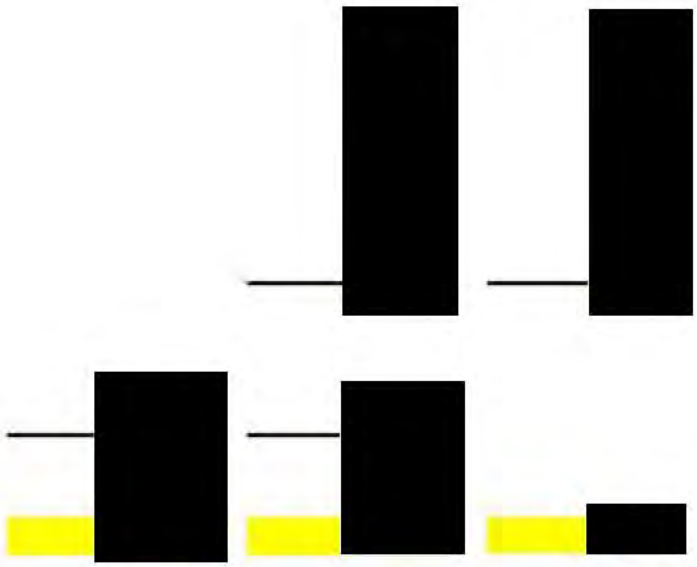
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 20 april 2018 9:11
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: restant budget [redacted]

[redacted]

Het restant op [redacted] momenteel € [redacted]
Het project staat inderdaad op naam van [redacted]

		Investerings-raming	Deelbudgetten / Opdrachten	Uitg. / Ink. t/m 2017
[redacted]	**Herontw** [redacted]			
[redacted]	*uitvoeringskosten*			
10101	Vaerka: Vastgoed			
10701	Vaerka: Milieu+duurz.energie			
10702	Vaerka: Klimaatadaptie			
10703	Vaerka: Stedenbouwk.verkenning			
10704	Vaerka: Cultuurhistorie			
10705	Vastgoed [redacted]			
[redacted]	*uitvoeringskosten*			
99	*Nog te geven opdrachten*			
99101	Nog te geven opdrachten			
99	*Nog te geven opdrachten*			
	Totaal Herontw [redacted]			
54340896	**INK-Herontw** [redacted]			
10	*Inkomsten*			
10101	Bijdrage B&L			
10	*Inkomsten*			
	Totaal INK-Herontw [redacted]			



met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: ,
Bezoekadres:
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht [redacted] en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 18 april 2018 14:54
Aan: [redacted]
Onderwerp: restant budget [redacted]

Hallo [redacted]

Kan je mij de stand van zaken geven van het restant budget Sc[redacted]lopt het dat [redacted] hier budgethouder van is?

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht [redacted] en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 21 juni 2017 09:34
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Nee, ik heb verlof vandaag. Is er ook een digitale versie van de folder. Morgen ben ik er wel.
Groet,
[redacted]
Verzonden vanaf mijn Windows 10-telefoon

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 21 juni 2017 07:48
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]
Ben je in huis vandaag?
Ik heb een zeer recentelijk uitgegeven folder voor je; daar staat alles in.
[redacted]
Ecoloog

Gemeente Zwolle, ECL
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
T : 0[redacted]
@ : [redacted]
Hebt u een melding / *klacht over de openbare ruimte*? Laat het ons weten via
https://www.[redacted]meldingen-klachten-en-bezwaren

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 19 juni 2017 15:03
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]
Hoi [redacted]
Zou je nog iets aanleveren over natuurinclusief bouwen? Weet ik niet helemaal zeker meer. Ik kon mailtje zo gauw niet terugvinden.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 12 juni 2017 14:42
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]
Hoi [redacted]
Dit onderzoek is helemaal volgens de regels uitgevoerd. Het is compleet en kwalitatief ook [redacted] bevonden. Er is geen vervolgonderzoek nodig.
De initiatiefnemer voldoet aan regels zoals die in de Wet natuurbescherming zijn genoemd wanneer er mogelijk sprake is van een [redacted] van een verbodsbepaling. In dit geval is er dus niets aan de [redacted]
Heb ik jou zo voldoende geinformeerd?
[redacted]
Ecoloog

Gemeente Zwolle, ECL
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

T : [redacted]
@ : [redacted]
Hebt u een melding / *klacht over de openbare ruimte*? Laat het ons weten via
https://www.[redacted]meldingen-klachten-en-bezwaren

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 9 juni 2017 13:12
Aan: [redacted]
Onderwerp [redacted]
Hallo [redacted]
Hebben jullie vanuit ecologie al gekeken naar de startnotitie over de [redacted]? Ook het onderzoek dat al is [redacted] door de initiatiefnemer. Je zou nog even contact hebben met de opsteller ervan. Het ontbrak aan een conclusie.

met vriendelijke groet [redacted]
Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht [redacted] en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 24 november 2017 12:53
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]
Bijlagen: [redacted] studie.pdf

Hoi,

Ja, dat wil ik wel doen. Dan het onderdeel [redacted] studie die we ambtelijk voor het [redacted] hebben [redacted]

Als bijlage de concept [redacted] studie die we nu hebben (moet nog wel uitgewerkt worden). Daar zitten nog [redacted] wel vragen in:

- Gunnen of transparante marktselectie
- Geluid is een issue. Daar moet nader onderzoek naar [redacted] worden.
- Parkeren: zowel parkeernorm voor woningbouw slokker, als mogelijk schrappen van parkeerplaatsen aan [redacted].
- Er is ook een overleg gepland door [redacted] om het te hebben over het aanleggen van grote [redacted]

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 24 november 2017 11:17
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp [redacted]

Hoi [redacted] we hebben wel toegezegd om in de conceptfase met Nijhuis, [redacted] en consorten te praten. Ik wil hier heel graag bij betrokken zijn, maar merk dat ik veel teveel op mijn bordje heb.
Wil jij dat op je nemen, met of zonder mij erbij? Wat ik wel kan doen, is de stukken meelezen. Wil je ze mailen? [redacted] kan contactgegevens aandragen.
Groet, [redacted]

[redacted]
Programmamanager [redacted]

Gemeente Zwolle
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15/Lubeckplein 2
T : [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

met vriendelijke groet Zwolle



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht [redacted] en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 24 november 2017 10:05
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Morgen lukt niet, ik doe een nieuw voorstel

Ok, ik zie een afspraak verschijnen. Dan zoek ik in het kader van de schuttevaerkade uit. Dinsdag ga ik met [redacted] een scenarionotitie maken (incl te kiezen voorstel) over al dan niet 1 op 1 gunnen of transparante marktselectie.

Groet en [redacted] weekend,
[redacted]

Verzonden vanaf mijn Windows 10-telefoon

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 23 november 2017 18:44
Aan: [redacted]
Onderwerp: Morgen lukt niet, ik doe een nieuw voorstel

Hoi [redacted]
Ik heb mijn college en raadsstuk nog niet af, en die moet morgenmiddag in het systeem staan.
Keek uit naar jouw bevindingen [redacted]. Sorry. Ik maak een nieuwe afspraak.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 15 november 2017 10:40
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Hallo [redacted]
Op 18 juli heeft het college besloten (niet openbaar) over een intentieovereenkomst met [redacted] ([redacted])
[redacted] wil graag op de intentieovereenkomst het besluitnummernummer van het college van B&W toevoegen.
Die kan ik zo gauw niet vinden (in I-Babs).
Heb jij dat nummer?
Alvast dank!
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 19 juli 2017 11:24
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: [redacted]
Hoi [redacted]
Na jouw aanpassingen conform besloten dus je kunt verder.
Groet,
[redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPad

Op 19 jul. 2017 om 11:22 heeft [redacted] < [redacted] het volgende geschreven:

> Hallo [redacted]
> Ik was even benieuwd naar de [redacted] van de beslisnota over de schuttevaerkade. [redacted] van de [redacted] moet ik nog e.e. [redacted] Regelen voor het laten ondertekenen van intentieovereenkomst. Ook ivm met vakantie vanaf morgen.
> Groet,
> [redacted]
> Verzonden vanaf mijn Windows 10-telefoon

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 13 november 2017 16:55
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

[redacted] voor je reactie. Lijkt me [redacted] dat ik een afspraak inplan over de planontwikkeling. We zijn ambtelijk aan het bestuderen/verkennen wat een wenselijke ontwikkelrichtichting is voor de [redacted] Dat raakt ook het terreintje waarde woonwagen staan. We hebben nog niet met Deltawonen gesproken.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 13 november 2017 16:51
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]
Hoi [redacted] Ik weet niet wat het plan dat nu voorligt behelst en wat daar in is opgenomen over de woonwagenlocatie. Weet dat daar streng op toegekeken wordt o[redacted] omdat deze doelgroep door college rechten van de mensen als beschermde bijzondere doelgroep is aangewezen. Diverse gemeenten [redacted] een sterfhuisconstructie aangaande woonwagenstandplaatsen, waarop door de landelelijke belangenvereniging woonwagenbewoners bezwaar is gemaakt, met als resultaat dat ze door de rechter in het ongelijk zijn gesteld.
De [redacted] zijn op de hoogte van de [redacted] deze woonvorm.
Mijn eerste reactie; Mocht deltaWonen deze woonwagenlocatie willen herplaatsen dan is het hun eigen verantwoording om een passende locatie te zoeken, mochten ze het willen laten verdwijnen dan is het aan hun om aan te tonen dat er geen behoefte aan deze woonvorm is.
Heb je zo voldoende input of nog behoefte aan overleg. (zo ja plan jij wat in)

met vriendelijke groet

[redacted]
beleidsadviseur Wonen
werkdagen: [redacted]

Gemeente Zwolle, OWA
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Stadskantoor, Lubeckplein 2
tel: [redacted]
[redacted]



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht [redacted] en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 13 november 2017 15:18
Aan: [redacted]
Onderwerp [redacted]
Hoi [redacted]

Ik ben bezig met een planontwikkeling aan de [redacted]. Dan gaat het om de sloop van een kantoorgebouw van [redacted] en nieuwbouw van een appartementencomplex. [redacted] is hier vanuit het woonprogramma bij betrokken.
[redacted] doet een [redacted] verkenning naar hun eigen perceel. Wij doen als gemeente een studie naar een gewenste ontwikkeling van de omgeving. Die studie bevat ook uitgangspunten voor de ontwikkeling van het perceel van [redacted].
Grenzend aan het perceel van [redacted] staan twee woonwagen. Deltawonen verhuurt deze. [redacted] verwees me op dit punt door naar jou. Lijkt me [redacted] om je de [redacted] studie die we nu doen nader toe te lichten. Die heeft ook betrekking op het perceel van Deltawonen.
Als bijlage heb ik een document toegevoegd die de planontwikkeling ander omschrijft.
Zal ik een afspraak inplannen?

met vriendelijke groet [redacted]

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht [redacted] en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 13 juni 2017 09:56
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Hoi [redacted]
[redacted] voor je reactie. Je gaf aan dat er naast wet- en regelgeving er bij dit project ook kansen liggen voor 'natuurinclusief bouwen'. Zou je op dit punt nog een input willen geven voor de startnotitie. Wat is natuurinclusief bouwen en hoe is dat bij de [redacted] toe te passen?
Alvast dank!
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 12 juni 2017 14:42
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]
Hoi [redacted]
Dit onderzoek is helemaal volgens de regels uitgevoerd. Het is compleet en kwalitatief ook [redacted] bevonden. Er is geen vervolgonderzoek nodig.
De initiatiefnemer voldoet aan regels zoals die in de Wet natuurbescherming zijn genoemd wanneer er mogelijk sprake is van een [redacted] van een verbodsbepaling. In dit geval is er dus niets aan de [redacted]
Heb ik jou zo voldoende geinformeerd?
[redacted]
Ecoloog

Gemeente Zwolle, ECL
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
T : [redacted]
@ : [redacted]
Hebt u een melding / *klacht over de openbare ruimte*? Laat het ons weten via
https://www.[redacted]meldingen-klachten-en-bezwaren

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 9 juni 2017 13:12
Aan: [redacted]
Onderwerp [redacted]
Hallo [redacted]
Hebben jullie vanuit ecologie al gekeken naar de startnotitie over de [redacted]? Ook het onderzoek dat al is [redacted] door de initiatiefnemer. Je zou nog even contact hebben met de opsteller ervan. Het ontbrak aan een conclusie.

met vriendelijke groet [redacted]
Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

[redacted] *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht [redacted] en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 1 juni 2017 17:03
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Hallo [redacted]
Dank voor je reactie. We verwerken je input in de startnotitie voor de [redacted]. Je krijgt een definitieve versie van de startnotitie.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 31 mei 2017 17:45
Aan: [redacted]
CC: [redacted]

Beste [redacted]
Bijgaand mij bijdrage voor de startnotitie
Archeologie heb je al gekregen.
Cultuurhistorie
Tot in de eerste helft van de twintigste eeuw was dit [redacted] een groen [redacted] met [redacted] langs de buitenoever van de stadsgracht. De stadsgracht is in 17de eeuw gegraven vanwege de 80 jarige oorlog en heeft de contravorm van de [redacted] die ook in deze periode zijn aangelegd. Langs de gracht liep een [redacted]
De havenkade heeft zijn hoekige vorm omstreeks de eerste helft van de twintigste eeuw gekregen. [redacted] was de gracht ter plaatse van de [redacted] en in de hoek meer [redacted]
Op de kadastrale minuut van 1832 is houtzaagmolen “de Zwaan” met houtloods gesitueerd op de plaats waar nu de [redacted] ligt. In 1901 is de bovenbouw van deze molen gesloopt en in 1925 de onderbouw. Aan de overzijde van de gracht ligt het Kraanbolwerk.
De [redacted] na 1945 gerealiseerd om het in die tijd toenemende autoverkeer om de [redacted] heen te leiden. Aan deze straat werd op de planlocatie in dezelfde tijd bebouwing opgericht terwijl de bebouwing op het tegenover gelegen haventerrein verdween. Omstreeks 1975 moet deze bebouwing zijn gesloopt om plaats te maken voor het huidige gebouw.



Kadastrale minuut van 1832, de planlocatie ligt ter plaatse van molen de Zwaan tegenover het Kraanbolwerk.
De vorm van de gracht is van cultuurhistorisch belang vanwege de herkenbaarheid als vestinggracht uit de 17de eeuw.
Bij een eventuele herinrichting van het [redacted] is er een historische aanleiding om de smalle strook tussen de [redacted] bij de rotonde en de kade iets ruimer te maken door de scherpe hoek wat [redacted] te maken.
Op deze locatie zijn verder geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
adviseur monumentenzorg

Gemeente Zwolle, ECL
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]@[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht [redacted] en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 1 juni 2017 11:56
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: schuttevaerkade

En was hij het eens met temporiseren? Had hij nog andere opmerkingen?

De datum wordt waarschijnlijk 15 juni. Zet jij de laatste puntjes op de i van de startnotitie?

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 30 mei 2017 22:56
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: schuttevaerkade

Hi [redacted]

Je bent bezig met het inplannen van een afspraak met [redacted] op:
- Donderdag 15 juni om 15.00 uur
- Donderdag 22 juni hele dag
- Maandag 26 juni 13.00 uur

Laten we afspraak van Sl[redacted]et [redacted] daarna plannen.
[redacted] kwam mij tegen op het terras voor de Gelagkamer. Hem verteld waarom we de afspraak temporiseren.

Gr. [redacted]

Verzonden met Windows Mail

Van [redacted]
Ver 17 16:57
Aan
CC:

Hoi [redacted]

Even planning [redacted].

- Zsm afspraak inplannen schuttevaerkade met [redacted]
- [redacted] startnotitie deze week en volgende week
- PFO concept-startnotitie: 12 juni (dus voor ons volgende week aanleveren)
- Na 12 juni een gesprek tussen [redacted] en de wethouder.

Akkoord? Dan kan het secretariaat van wethouder [redacted] de afspraak met [redacted] verzetten.

met vriendelijke groet [redacted]

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht [redacted] en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 3 april 2018 09:50
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: S[redacted](overleg donderdag)

Dank!

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 3 april 2018 9:50
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE[redacted]e (overleg donderdag)

Hi,

Ze staan er op!

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 3 april 2018 9:46
Aan: [redacted]
Onderwerp [redacted]e (overleg donderdag)

Hallo,

Donderdagmiddag staat een overleg gepland met [redacted] over d[redacted]e van 13.00 tot 14.00. Zouden de bij deze mail gevoegde bestanden in Ibabs gezet kunnen worden?

Alvast dank!

Groet,
[redacted]

Van:
Verzonden: dinsdag 3 april 2018 10:03
Aan:
Onderwerp: RE: S (overleg donderdag)

Jep, is gebeurd.

Van:
Verzonden: dinsdag 3 april 2018 9:53
Aan:
Onderwerp: RE (overleg donderdag)
Ha
Dank! Zet je de agenda en documenten ook in ibabs?
Gr.

Van:
Verzonden: dinsdag 3 april 2018 9:44
Aan:
CC:
Onderwerp: (overleg donderdag)
Allen,
Donderdagochtend spreken we elkaar over de planontwikkeling en omgeving. Onder andere ter voorbereiding op het gesprek met die middag.
De agenda voor donderdag ochtend is als volgt:

1. Voor bespreken vervolggesprek Slokker over Ontwikkelplan . Als bijlage bij deze mail is de concept verkenning toegevoegd en de reactie van
2. Voor bespreken gesprek met over de verdere S en omgeving (zie als bijlage een concept notitie als input voor dat overleg, opgesteld door en mij. Deze concept notitie met bijbehorende bijlagen laat ik ook alvast in Ibabs zetten voor overleg met

Hopelijk is e.e. helder. Mochten er vragen zijn, dan hoor ik het graag.

met vriendelijke groet
Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres:
☎:
@ :

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 17 oktober 2017 11:41
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] Zwolle

Hallo [redacted]
[redacted] voor het toesturen van de stukken.
Ten aanzien van de 23ste. Kan jij een half uur eerder. Mijn collega [redacted] schuift dan ook aan.

met vriendelijke groet [redacted]
Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht [redacted] en compleet is.

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: dinsdag 17 oktober 2017 9:08
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp [redacted] Zwolle
Dag [redacted]
Zoals afgesproken hierbij de stukken (via Wetransfer) die we tot op [redacted] met elkaar hebben [redacted] en besproken:

- Het [redacted] plan [redacted]. Hieraan toe te voegen een commerciële plint (voortgekomen uit onze gesprekken)
- Het document met 5 [redacted] verkenningen op locatie [redacted] en de omgeving

Het [redacted] plan is voor ons altijd het uitgangspunt geweest. In onze onderlinge gesprekken is daarin aangegeven dat in deze ontwikkeling hier wel een commerciële plint gewenst is.
Het document met de 5 [redacted] is voor ons puur een verkenning geweest van de [redacted] van de ontwikkellocatie en de omgeving ervan. We hebben echter wel onze voorkeuren (in ons vorige overleg aangegeven), maar wat niet inhoud dat ook andere [redacted] denkbaar zijn.
Wij zien elkaar de 23e in de middag. Geef jij nog een definitieve tijd door?
Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] BV
[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]
I www.[redacted].com

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 11 januari 2018 17:09
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] Zwolle

Hallo [redacted]
Ik kom hier morgen op terug. Het onderwerp over al dan niet gunnen van [redacted] is aangemeld bij de regiekamer nieuwe ruimtelijke initiatieven. Datum is nog niet helemaal zeker. Afstemmen met deze en gene over dit onderwerp is van belang.
Volgens mij zouden jullie nog contact opnemen met Deltawonen?
Wij werken verder aan de [redacted] van de [redacted] studie van de [redacted] en omgeving.

met vriendelijke groet [redacted]
Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht [redacted] en compleet is.

Van: [redacted] [mailto [redacted]]
Verzonden: woensdag 10 januari 2018 14:00
Aan: [redacted]
Onderwerp [redacted] Zwolle
Beste [redacted]
Graag even contact over deadline voor onze motivatie op [redacted] van ons laatste overleg in december.
Er staat ons bij dat jullie het plan in januari in een strategieoverleg zouden inbrengen.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted] bv
[redacted] Zwolle
[redacted]
M [redacted]
E [redacted] com
I www [redacted] com

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 16 januari 2018 20:16
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] Zwolle

Hallo [redacted]

ik krijg terug dat het onderwerp pas 22 februari gepland is. Dat duurt me te lang. Ik ga nadrukkelijk verzoeken dit onderwerp eerder te bespreken.

Tot zover even de stand van zaken.

Groet,
[redacted]

Verzonden vanaf mijn ASUS

-------- Origineel bericht --------
Van: [redacted]
Verzonden:Fri, 12 Jan 2018 12:52:18 +0100
Aan:"[redacted]
Onderwerp:RE: [redacted] Zwolle

Beste [redacted]
Natuurlijk gaan we contact opnemen met Delta Wonen. Dat heeft alleen zin in het kader van de te maken afspraken.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Zwolle
[redacted]
M [redacted]
E [redacted] com
I www [redacted] com

Van: [redacted] [mailto: [redacted]
Verzonden: donderdag 11 januari 2018 17:09
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] Zwolle
Hallo [redacted]
Ik kom hier morgen op terug. Het onderwerp over al dan niet gunnen van [redacted] is aangemeld bij de regiekamer nieuwe ruimtelijke initiatieven. Datum is nog niet helemaal zeker. Afstemmen met deze en gene over dit onderwerp is van belang. Volgens mij zouden jullie nog contact opnemen met Deltawonen?
Wij werken verder aan de [redacted] van de [redacted] studie van de [redacted] en omgeving.

met vriendelijke groet [redacted]
Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht [redacted] en compleet is.

Van: [redacted] [mailto: [redacted] com]
Verzonden: woensdag 10 januari 2018 14:00
Aan: [redacted]
Onderwerp [redacted] Zwolle
Beste [redacted]
Graag even contact over deadline voor onze motivatie op [redacted] van ons laatste overleg in december.
Er staat ons bij dat jullie het plan in januari in een strategieoverleg zouden inbrengen.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted] bv
[redacted] Zwolle
[redacted]
E jw [redacted] com
I www [redacted] com

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 7 augustus 2018 09:19
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: schuttevaerkade

Hoi [redacted]

De afgelopen periode zijn een aantal stappen gemaakt mbt de [redacted]. [redacted] had een brief gestuurd met de vraag of wij als gemeente onze [redacted] in het [redacted] (parkeerplaa[redacted]e en locatie tafeltennishal) aan hen één op één wilde gunnen. Dat gaan we niet doen, vanwege een aantal [redacted]. Op de eerste plaats liggen er nog te veel vraagstukken om over te gaan op uitgifte (één op één of transparante marktselectie) van gemeentelijke [redacted]

Dit vraagstuk was [redacted] maart duidelijk. De focus kwam vervolgens te liggen op het ontwikkelen van een [redacted] ontwikkelplan (SOP) voor het perceel van [redacted] alleen ([redacted]. Dit met onze ambtelijke verkenning (in 2017 ambtelijk [redacted] in een sessie) voor het de [redacted] en omgeving (incl. uitgangspunten voor perceel slokker) en de [redacted] opgestelde startnotitie als uitgangspunt. [redacted] heeft vervolgens 3 [redacted] bureaus gevraagd een offerte op te [redacted] voor het maken van een [redacted] 2 daarvan lijken interessant. We hebben in september een overleg met [redacted] en die bureaus om een keuze te maken uit één van die twee.

Als er één daarvan is gekozen moet het [redacted] ontwikkelplan verder uitgewerkt worden en bestuurlijk voorgelegd gaan worden aan de gemeenteraad (inclusief een anterieure overeenkomst). Dit als [redacted] voor een op te [redacted] bestemmingsplan.

Als met al denk ik dat we 2018 het SOP (incl anterieure overeenkomst) [redacted] Daarna volgt eind 2018/2019 de [redacted] Dit mits we er inhoudelijk met elkaar [redacted] uitkomen. Wanneer er een haalbaar plan lijkt te liggen lijkt mij het zinnig te delen in een ambtelijk sessie.

[redacted] is nu [redacted] van deze locatieontwikkeling. Naast de ontwikkeling van het perceel van [redacted] onderzoeken we hoe we de ontwikkeling van het [redacted] verder kunnen oppakken. Denk aan de parkeerplaatsen, de woonwagen en de locatie tafeltennishal.

Hopelijk je vraag zo te hebben beantwoord.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 24 juli 2018 17:52
Aan: [redacted]
Onderwerp: schuttevaerkade

Dag [redacted]

Even een vraag. Kun jij aangeven hoever het is met het plan [redacted], wanneer actie verwacht gaat worden van het team Juridische Planologie?

Ik hoor graag van je

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
teamleider DIV
[redacted]

Gemeente Zwolle, ECR
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]
werkt [redacted]



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht [redacted] en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 18 september 2017 16:02
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: S[redacted]trace kavels en leidingen + 3d-[redacted]

Hoi [redacted]
Ja ik heb je mail gehad. Vragen waren al uitgezet. Ik wacht nog op antwoord.
Je hoort zsm.
Groet,
[redacted]
Verzonden vanaf mijn Windows 10-telefoon

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 18 september 2017 15:55
Aan: [redacted]
Onderwerp: Fw: S[redacted]ce kavels en leidingen + 3d-[redacted]
Dag [redacted]

Heb jij onderstaande mail van vrijdag ontvangen?

Wij zitten met smart te wachten op wat spullen, want dan kunnen wij verder.....

[redacted] alvast.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]
Zwolle
[redacted]
E [redacted]
I www[redacted]com

----- Doorgestuurd door [redacted]/SVG/[redacted] op 18-09-2017 15:39 -----

Van:	[redacted]/SVG/[redacted]
Aan:	[redacted]
Cc:	[redacted]com" <[redacted]nl>
Datum:	15-09-2017 08:43
Onderwerp:	Schuttevaerkade: trace kavels en leidingen + 3d-[redacted]

[redacted]

In ons overleg van vorige week is aangegeven dat jullie nog zouden kijken naar digitalle tekeningen met kabels en leidingen in de wegen [redacted] ons gebouw. Dan kunnen we dit meenemen in ons verdere onderzoek naar het mogelijk verleggen van de weg. Kunnen jullie deze tekening(en) zsm aan ons toezenden?

En we hebben het ook gehad over 3d-[redacted] van de omgeving. Deze hadden jullie ook. Dan kunnen we bekijken of we ons plan daarin kunnen projectteren. Kunnen wij deze 3d-[redacted] ook zsm ontvangen? Dan kunnen wij ook weer verder.....

Dank.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Slokker
[redacted] bv
[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]
I www[redacted]com

Van:	"[redacted] <[redacted]
Aan:	"[redacted] <[redacted]
Datum:	14-09-2017 16:30
Onderwerp:	RE: Betr: Intentieovereenkomst[redacted]

Hoi [redacted]

Hier is intern iets niet [redacted] gegaan met het versturen. De intentieovereenkomst is nogmaals verzonden.

Excuus.

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht [redacted] en compleet is.

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: woensdag 13 september 2017 10:59
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Fw: Betr: Intentieovereenkomst [redacted]

Dag [redacted]

Heb je inmiddels kunnen achterhalen waar het mogelijk mis is gegaan?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Zwolle

[redacted]

E [redacted]
I www.[redacted].com

----- Doorgestuurd door [redacted] /SVG/[redacted] op 13-09-2017 10:58 -----

Van:	[redacted] /SVG/[redacted]
Aan:	"[redacted] <[redacted]
Datum:	07-09-2017 13:44
Onderwerp:	Betr: [redacted]

Dag [redacted]

Nog even intern navraag [redacted] of wij de intentieovereenkomst hebben ontvangen, maar deze is niet per post binnengekomen, ook niet op het hoofdkantoor in [redacted].

Dus er gaat denk ik ergens iets mis. Kun jij ook nog even nagaan of deze wel verstuurd is?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Zwolle

[redacted]

E [redacted]
I www.[redacted]com

Van:	"[redacted] <[redacted]
Aan:	"[redacted] <[redacted]
Cc:	"[redacted] <[redacted] "[redacted] <FFJM.[redacted]
Datum:	06-09-2017 15:33
Onderwerp:	Schuttevaerkade

Hallo [redacted]

Een [redacted] vakantieperiode gehad? Hier zijn wel weer een paar weken volop in [redacted] Morgen spreken we elkaar op het gemeentekantoor over de ontwikkeling [redacted].

Ter voorbereiding daar alvast [redacted]
1. Klopt het dat ik nog geen getekende intentieovereenkomst van jullie terug heb?
2. Vanuit een collega van klimaat kreeg ik nog een concept-overzicht met allerlei concrete maatregelen ten aanzien van klimaatadaptatie. Zie als bijlage ter inspiratie. De lijst is overigens niet [redacted]
3. Vanuit verkeer en parkeren kreeg ik nog een opmerking. Er wordt mij nog gewezen op artikel 2.3a uit de regeling parkeernormen 2016, waar de startnotitie ook naar verwijst. Zoals vermeld in de startnotitie wordt de parkeeropgave bepaald op [redacted] van de Parkeerkencijfers CROW en de ligging van het bouwwerk of [redacted] Artikel 2.3a luidt: *"Het gemiddelde van de [redacted] van het Parkeerkencijfer CROW bepaalt de parkeeropgave. Het realiseren van meer parkeerruimte is toegestaan tot aan de bovengrens die in de [redacted] van het Parkeerkencijfer CROW is aangegeven*." Als voorbeeld. Bij realisatie van alleen dure woningen (+[redacted] euro) geldt dus een parkeeropgave van (1,5+2.3)/2= 1.9 parkeerplek per woning (inclusief bezoekers parkeren) en niet van 1,5 parkeerplek per woning.

Bij het bepalen van de parkeeropgave voor o.[redacted] woningbouw wordt onderscheid gemaakt in aandelen gebruikers (bewoners en/of [redacted] gevestigd in het bouwwerk) en bezoekers. Het

bevoegd gezag kan, indien en voor zover het voldoen aan de parkeeropgave op eigen terrein op overwegende bezwaren vanuit [redacted] stuit, de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van artikel 2.3a (en de overige [redacted] die bij dit artikel en eerdere artikelen horen) voor het aandeel gebruikers of bezoekers van de parkeeropgave, indien aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Zie artikel 2.4.1 en 2.4.2 van de regeling. De regeling kun je vinden via: http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Zwolle/CVDR420838/CVDR420838_1.html.

Even qua agenda voor morgen (stadskantoor, kamer 5).

1. Opening
2. Toelichting eerste concept-fictieve [redacted] ade en omgeving door [redacted] De studie bevat ook uitgangspunten voor het perceel [redacted]
3. Toelichting [redacted] ver [redacted] -88 doc [redacted]
4. (vervolg)afspraken

Agendapunten 2 en 3 kunnen ook qua volgorde [redacted] worden.

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht [redacted] en compleet is.
[redacted] cept Memo tips en trucs klimaat.pdf" is verwijderd door [redacted]
[redacted] er]

Van:
Verzonden: woensdag 20 september 2017 15:01
Aan:
Onderwerp: RE: S trace kavels en leidingen + 3d-

Hallo

Hierbij nog even een update over je vraag.
Het 3d-model blijkt niet direct in bezit te zijn van de gemeente, maar van een extern bureau (bureau Maan). We doen navraag of we dan mogen/kunnen gebruiken.

Dan de kabels en leidingen. Het was voor mij even zoeken wie ik daar voor moest hebben. Dat weet ik nu en heb een afspraak met hem ingepland.

Volgens mij is er bij het kadaster ook informatie op te vragen over kabels en leidingen. Ik lees op hun website over een zogenaamde klic-melding of een oriëntatieverzoek. Een Klic-melding doe je als bekend is wanneer zijn. Bij een ander geval geldt een oriëntatieverzoek.

Tot zover,
Groet,

Van: [mailto:
Verzonden: maandag 18 september 2017 15:55
Aan:
Onderwerp: Fw: S ce kavels en leidingen + 3d-

Dag

Heb jij onderstaande mail van vrijdag ontvangen?

Wij zitten met smart te wachten op wat spullen, want dan kunnen wij verder.....

alvast.

Met vriendelijke groet,

Zwolle
E
I www com

----- Doorgestuurd door op 18-09-2017 15:39 -----

Van:	
Aan:	<
Cc:	com" < nl>
Datum:	15-09-2017 08:43
Onderwerp:	S race kavels en leidingen + 3d-

[redacted]

In ons overleg van vorige week is aangegeven dat jullie nog zouden kijken naar digitalle tekeningen met kabels en leidingen in de wegen [redacted] ons gebouw. Dan kunnen we dit meenemen in ons verdere onderzoek naar het mogelijk verleggen van de weg. Kunnen jullie deze tekening(en) zsm aan ons toezenden?

En we hebben het ook gehad over 3d-[redacted] van de omgeving. Deze hadden jullie ook. Dan kunnen we bekijken of we ons plan daarin kunnen projectteren. Kunnen wij deze 3d-[redacted] ook zsm ontvangen? Dan kunnen wij ook weer verder.....

Dank.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]
I www [redacted] com

Van:	[redacted] < [redacted]
Aan:	[redacted] < [redacted]
Datum:	14-09-2017 16:30
Onderwerp:	RE: Betr: Intentieovereenkomst [redacted]

Hoi [redacted]

Hier is intern iets niet [redacted] gegaan met het versturen. De intentieovereenkomst is nogmaals verzonden.

Excuus.

met vriendelijke groet

[redacted]

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht [redacted] en compleet is.

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: woensdag 13 september 2017 10:59
Aan: [redacted]
CC: [redacted] IJzerman
Onderwerp: Fw: Betr: Intentieovereenkomst [redacted]

Dag [redacted]

Heb je inmiddels kunnen achterhalen waar het mogelijk mis is gegaan?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]
I www.[redacted]com

----- Doorgestuurd door [redacted] /SVG/[redacted] op 13-09-2017 10:58 -----

Van:	[redacted] /SVG/[redacted]
Aan:	[redacted] <[redacted]
Datum:	07-09-2017 13:44
Onderwerp:	Betr: [redacted]

Dag [redacted]

Nog even intern navraag [redacted] of wij de intentieovereenkomst hebben ontvangen, maar deze is niet per post binnengekomen, ook niet op het hoofdkantoor in [redacted].

Dus er gaat denk ik ergens iets mis. Kun jij ook nog even nagaan of deze wel verstuurd is?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]
Zwolle
[redacted]
E [redacted]
I www.[redacted]com

Van:	[redacted]
Aan:	[redacted]
Cc:	[redacted]
Datum:	06-09-2017 15:33
Onderwerp:	S[redacted]

Hallo [redacted]

Een [redacted] vakantieperiode gehad? Hier zijn wel weer een paar weken volop in [redacted] Morgen spreken we elkaar op het gemeentekantoor over de ontwikkeling [redacted].

Ter voorbereiding daar alvast [redacted]
1. Klopt het dat ik nog geen getekende intentieovereenkomst van jullie terug heb?
2. Vanuit een collega van klimaat kreeg ik nog een concept-overzicht met allerlei concrete maatregelen ten aanzien van klimaatadaptatie. Zie als bijlage ter inspiratie. De lijst is overigens niet [redacted]
3. Vanuit verkeer en parkeren kreeg ik nog een opmerking. Er wordt mij nog gewezen op artikel 2.3a uit de regeling parkeernormen 2016, waar de startnotitie ook naar verwijst. Zoals vermeld in de startnotitie wordt de parkeeropgave bepaald op [redacted] van de Parkeerkencijfers CROW en de ligging van het bouwwerk of [redacted] Artikel 2.3a luidt: *"Het gemiddelde van de [redacted] van het Parkeerkencijfer CROW bepaalt de parkeeropgave. Het realiseren van meer parkeerruimte is toegestaan tot aan de bovengrens die in de [redacted] van het Parkeerkencijfer CROW is*

aangegeven." Als voorbeeld. Bij realisatie van alleen dure woningen (+ [redacted] euro) geldt dus een parkeeropgave van (1,5+2.3)/2= 1.9 parkeerplek per woning (inclusief bezoekers parkeren) en niet van 1,5 parkeerplek per woning.

Bij het bepalen van de parkeeropgave voor o[redacted] woningbouw wordt onderscheid gemaakt in aandelen gebruikers (bewoners en/of [redacted] gevestigd in het bouwwerk) en bezoekers. Het bevoegd gezag kan, indien en voor zover het voldoen aan de parkeeropgave op eigen terrein op overwegende bezwaren vanuit [redacted] stuit, de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van artikel 2.3a (en de overige [redacted] die bij dit artikel en eerdere artikelen horen) voor het aandeel gebruikers of bezoekers van de parkeeropgave, indien aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Zie artikel 2.4.1 en 2.4.2 van de regeling. De regeling kun je vinden via: http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Zwolle/CVDR420838/CVDR420838_1.html.

Even qua agenda voor morgen (stadskantoor, kamer 5).

1. Opening
2. Toelichting eerste concept-fictieve [redacted] studie [redacted] en omgeving door [redacted] De studie bevat ook uitgangspunten voor het perceel [redacted]
3. Toelichting [redacted] ver[redacted]-88 doc[redacted]
4. (vervolg)afspraken

Agendapunten 2 en 3 kunnen ook qua volgorde [redacted] worden.

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht [redacted] en compleet is.
[bijlage "170426 AV AW concept Memo tips en trucs klimaat.pdf" is verwijderd door [redacted] Huizen/SVG/Slokker]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 14 augustus 2017 09:54
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: slokker
Bijlagen: Startnotitie Verkenning [redacted] ade 110717.pdf

Hallo [redacted]

Die kun je vinden in de map:

Y:\Gemeente\EENHEID_OW\OWA\RO\[redacted]

De startnotitie heb ik als bijlage toegevoegd. Ik plan ook een afspraak in om dit onderwerp te bespreken.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 20 juli 2017 11:03
Aan: [redacted]
Onderwerp: slokker

[redacted]
Waar staan de stukken van Slokkerlocatie? Het startdocument met name.
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 8 september 2017 08:58
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Stand van zaken startnotitie [redacted]

Prima!

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 7 september 2017 16:51
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Stand van zaken startnotitie [redacted]

Dat klopt. De opdrachtbon voor mij is dan niet nodig.
Dat worden dan een opdrachtbon voor [redacted]

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, AFFA
Postadres: ,
Bezoekadres:
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht [redacted] en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 7 september 2017 15:32
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Stand van zaken startnotitie [redacted]
Hoi [redacted]
Zie onderstaande. Waarschijnlijk al bekend. Moet [redacted] nu ook een opdrachtbon krijgen etc?
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 7 september 2017 12:13
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Stand van zaken startnotitie [redacted]
Hoi [redacted]
Eea is afgestemd binnen team planeconomie en je kunt [redacted] hiervoor benaderen.

Met vriendelijke groet,
[redacted]
Afdelingshoofd [redacted]
Gemeente Zwolle

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lubeckplein 2
Tel.nr: [redacted]
[redacted]
Secretariaat [redacted]

Op 1 [redacted] 2017 om 10:43 heeft [redacted] < [redacted] het volgende geschreven:

> Hallo [redacted]
> Wellicht is het [redacted] om even een afspraak in te plannen? Dat kan ik vanuit de context van de planontwikkeling S[redacted]tleggen wat de [redacted] is. Zie ook als bijlage een A3-document, waarop e.e. [redacted] is samengevat.
> Grofweg komt het op het volgende neer:
>
> - [redacted] wil het per[redacted]88 transformeren van kantoor naar woningbouw (sloop en nieuwbouw). Dat project is kansrijk, mits onderzocht welke tegenprestatie geleverd kan worden (bv klimaatadaptatie, [redacted] groen, ecologie, duurzame energie, [redacted] parkeeroplossing etc). In de gesprekken met [redacted] merken we dat ze zitten op maximale [redacted] Ze houden erg vast aan hun huidige plan, waar niet echt een maatschappelijk plus (tegenprestatie) op zit. De tegenprestaties kosten geld. De planeconoom zou kunnen [redacted] of de uitgangspunten [redacted]kker wel/niet realistisch zijn.
> - Daarnaast gaan we ambtelijk ook onderzoeken, met een fictieve [redacted] studie, hoe de Schu[redacted] vanuit een [redacted] optiek zich zou kunnen ontwikkelen, aansluitend bij de ambities die we als gemeente hebben bij dit [redacted] Die komen voort uit het structuurplan, het ontwikkelprogramma [redacted] etc. De afgelopen jaren is in de directe omgeving van de [redacted] al veel gebeurd (kraambolwerk, de nieuwe bioscoop, studentenhuisvesting, ect). [redacted] is met zijn team aan zet om te onderzoeken of [redacted] haalbaar is. Naast tekenen hoort daar ook al rekenen bij (op hoofdlijnen). Daar zou de planeconoom over kunnen adviseren.
>
> [redacted] heeft je een overzicht met uren gestuurd. Die zijn [redacted] vanuit het budget ruimtelijke plannen van [redacted]
> Zoals hierboven beschreven worden er twee producten opgeleverd. Het is de [redacted] dat dit de komende vier maanden gaat spelen. Op [redacted] van de fictieve [redacted] studie voor de [redacted] en omgeving vindt een afweging plaats of een verdere [redacted] aan de orde is. Dat zou dan projectmatig opgepakt moeten worden. Daarvoor moeten dan ook middelen vrij gemaakt worden (uren/budget).
> Hopelijk helder zo, anders ligt ik het graag nog even toe.
> <image001.jpg>

[redacted]

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
<image002.jpg> : [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht [redacted] en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 31 augustus 2017 21:49
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Fwd: Stand van zaken startnotitie[redacted]
Dag [redacted]

Tav de onderstaande vraag aan [redacted] wil ik graag weten wat de gevraagde [redacted] voor een pe zijn, wat de tijdsinschatting is, wanneer de [redacted] moeten gebeuren en of er budget aanwezig is.
Ik krijg nl de bijlagen/stukken niet geopend en ik zal toch de inschatting moeten maken of er een pe is die tijd hiervoor heeft en wie de beste persoon hiervoor is.
Ik hoor het graag zsm.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Afdelingshoofd [redacted]

[redacted] 3000 GA Zwolle

Begin doorgestuurd bericht:

Van: "[redacted] <[redacted]
Aan: "[redacted] <[redacted]
Kopie: "[redacted]
Onderwerp: FW: Stand van zaken startnotitie [redacted]

Hallo [redacted]
Via R&E heb ik dit "onderwerp" toegezonden gekregen.
Misschien heb je deze stukken (dan wel een mail hierover) ook al gekregen.
Ik kreeg van [redacted] de vraag welke planeconoom hier aan gekoppeld wordt.
Hoe gaat dat nu verder?

<A3[redacted].pdf>

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 5 september 2017 15:41
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Stand van zaken startnotitie [redacted]

Hoi [redacted]
Nog even ten aanzien van onderstaande. Klopt het dat er een groenbeleidsplan is. Heb je dat document voor mij? Dan geef ik dat ook mee aan [redacted] en [redacted] en [redacted] stemmen ook met elkaar af, waardoor het onderdeel groen is geborgd. Ook komen concept [redacted] studies ook bij jou langs voor beoordeling/advisering.
Dan nog een ander punt. Gister was er PFO over het regionaal bestuurlijk overleg landelijk [redacted] was niet echt enthousiast over het statement dat nu voor ligt. Te weinig ambitie en hij krijgt jeuk als het over streekcafe's gaat. Dat zal hij morgen ook inbrengen tijdens het overleg. Hopelijk wel met wat tact, want regionale samenwerking is wel van belang op veel punten. [redacted] geeft wel een presentatie over het watercasco. Ook is er een presentatie van [redacted] (wellicht jou bekend) over de relatie stad land. Dan ben je weer op de hoogte ten aanzien van dit punt.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 29 augustus 2017 17:10
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Stand van zaken startnotitie [redacted]
Ha [redacted]
Ik weet niet of [redacted] aangehaakt is , dat zou ik graag wel hebben. Kun jij dat regelen?
Ik ga nl niet alle bouwinitiatieven projecten begeleiden vanuit Groenbeleid.
Er moet standaard een landschapsarchitect ingeschakeld worden bij dit soort ontwikkelingen
Laat maar even weten of je het hiermee eens bent en hoe dat dan geregeld moet worden.
Vr gr [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 28 augustus 2017 12:23
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Stand van zaken startnotitie [redacted]
Hoi [redacted]
Het is de [redacted] dat ik de kar trek. Er wordt de komende tijd gewerkt aan twee producten, zoals [redacted] staat. De verkenning van de [redacted] wordt door slokker [redacted] en beoordeeld door de gemeente (o. [redacted] de diverse vakspecialisten). Parallel daaraan maak de gemeente een [redacted] studie voor de omgeving van [redacted]. [redacted] en [redacted] ([redacted] geven daar inhoudelijk vorm aan. Dit ook met input van diverse collega's. Zijn via [redacted] en [redacted] of [redacted] voldoende aangehaakt?
Ik heb met [redacted] al eens om tafel gezeten mbt deze ontwikkeling, dus hij kent en weet ervan.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 28 augustus 2017 11:15
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Stand van zaken startnotitie [redacted]
Ha [redacted]
Dank voor de info.
Mij is nu nog niet precies duidelijk wat het vervolg traject gaat inhouden.
In die zin, wie trekt de kar (ik neem aan dat jij dat bent?). Hoe wordt de verdere groeninbreng tijdig georganiseerd voor beide producten, dat kan cq moet gebeuren door een landschapsarchitect zoals [redacted] [redacted] of [redacted] lijkt mij.
Misschien met z'n tweeën overleggen…?
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 25 augustus 2017 15:20

Aan: [redacted]; Vulkers, [redacted]; [redacted]

Onderwerp: Stand van zaken startnotitie [redacted]

Allen,

De afgelopen periode heb ik samen met [redacted] gewerkt aan een startnotitie [redacted] en omgeving (zie bijlage, inclusief een samenvatting). Bij deze wil ik jullie graag informeren over de stand van zaken van deze ontwikkeling, gezien jullie bijdrage tot op [redacted] en wellicht ook in het verdere proces.

Aanleiding was een verzoek van Slok [redacted] voor [redacted] van hun eigendomsperceel [redacted] 88, waarvoor een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Dat wil zeggen sloop van het kantoorpand en bouw van een appartementencomplex met circa 75 luxe appartementen. Het [redacted] plan [redacted] kansen, maar past op diverse punten niet binnen de gemeentelijke [redacted] en planologische ambities voor het [redacted] Naast een startnotitie is een intentieovereenkomst opgesteld die door [redacted] en de gemeente getekend gaat worden. **Het college van B&W heeft 18 juli ingestemd met de intentieovereenkomst, met als bijlage daarvan de startnotitie**.

Uit die startnotitie komen een aantal [redacted] voort die de komende maanden worden uitgewerkt:

1. [redacted] gaat voor hun perceel ([redacted] een [redacted] **verkenning** doen. Dit onder begeleiding van de gemeente. Ze moeten een aantal gestelde vragen uitwerken. Zie [redacted] 30 van de startnotitie.
2. De gemeente doet ambtelijk een **fictieve** [redacted] **studie** naar de [redacted] en omgeving. Dit resulteert onder meer in kaders voor de [redacted] verkenning van S [redacted] Ook [redacted] het mogelijk aanknopingspunten voor verdere ontwikkeling van de [redacted] en omgeving.

Voor beide genoemde stappen is in het verdere verloop van het proces jullie input hoogstwaarschijnlijk nog nodig. Een aantal van jullie werkt in dit verband met zogenaamde opdrachtbonnen. Dat verloopt via [redacted]

Al met al is het de planning tegen het einde van dit jaar een [redacted] plan te hebben voor het perceel [redacted] Dit als [redacted] voor een op te [redacted] anterieure overeenkomst me [redacted] r en een bestemmingsplan.

Hierbij hoop ik jullie voldoende te hebben geïnformeerd over dit traject. Mochten er nog vragen/opmerkingen zijn, dan hoor ik het graag! **In [redacted] geval dank voor alle adviezen en input tot op [redacted]**.

met vriendelijke groet [redacted]

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht [redacted] en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted]eptember 2017 10:16
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted]n zaken startnotitie [redacted]

Hoi [redacted]

Het [redacted] plan van [redacted] is gestapeld duur. Zonder aan te geven wat volgens [redacted] duur is. Echter, het [redacted] plan van S[redacted] kansen, maar is [redacted] te fors en past niet bij de gemeentelijke ambities. Vandaar dat ze een plan moeten ontwikkelen die daar wel op aansluit. Wellicht dat daar andere woontypologieën uit gaan komen.

We bespreken het morgen even.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: zondag 3 september 2017 19:21
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Stand van zaken startnotitie [redacted]

Hallo [redacted]

Van welk type woning ga je uit? Gestapeld?
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 1 september 2017 12:08
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Stand van zaken startnotitie [redacted]

Hoi [redacted]

Nog ten aanzien van onderstaande.

Klopt dan de volgende berekening voor de parkeeropgave per woning (inclusief bezoekersparkeren) wanneer er allen sprake is van dure koopwoningen?

1.5+2.3/2= 1.9 pp per woning. Of moet je eerst zonder bezoekers parkeren rekenen?

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 28 augustus 2017 16:37
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Stand van zaken startnotitie Schuttevaerkade

Hallo [redacted]

Dank voor het toesturen van de notitie. Ik heb het nog niet geheel doorgenomen, maar wat mij opvalt is dat je heel expliciet de parkeernormen en prijscategorieën noemt voor (gestapelde) woningbouw. Zo heb ik het niet aangeleverd en ik vind ook dat je daar mee uit moet kijken. Bij de normen noem ook je de hele [redacted] van de laagste norm tot de hoogste. Dat is onjuiste informatie. In de regeling parkeernormen 2016 staat vermeld dat we voor het bepalen van de parkeernorm uitgaan van de gemiddelde norm. Initiatiefnemer kan nu denken dat de laagste norm ook mogelijk is. Met zoals het nu aangegeven schep je dus valse verwachtingen bij de initiatiefnemer en anderen. Een [redacted] richting initiatiefnemer is nodig om straks problemen te voorkomen.

Als ik nog extra opmerkingen heb zal ik ze je nog doorgeven maar deze wilde ik maar alvast melden. Want de aanpassingen t.o.v. mijn tekst zijn dus niet juist en kunnen tot problemen leiden.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle, ECR
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht [redacted] en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 25 augustus 2017 15:20
Aan: [redacted] Vulkers, [redacted]
Onderwerp: Stand van zaken startnotitie [redacted]

Allen,

De afgelopen periode heb ik samen met [redacted] gewerkt aan een startnotitie [redacted] en omgeving (zie bijlage, inclusief een samenvatting). Bij deze wil ik jullie graag informeren over de stand van zaken van deze ontwikkeling, gezien jullie bijdrage tot op [redacted] en wellicht ook in het verdere proces.

Aanleiding was een verzoek van Slok[redacted] voor [redacted] van hun eigendomsperceel [redacted], waarvoor een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Dat wil zeggen sloop van het kantoorpand en bouw van een appartementencomplex met circa 75 luxe appartementen. Het [redacted] plan [redacted] kansen, maar past op diverse punten niet binnen de gemeentelijke [redacted] en planologische ambities voor het [redacted] Naast een startnotitie is een intentieovereenkomst opgesteld die door [redacted] en de gemeente getekend gaat worden. **Het college van B&W heeft 18 juli ingestemd met de intentieovereenkomst, met als bijlage daarvan de startnotitie**.

Uit die startnotitie komen een aantal [redacted] voort die de komende maanden worden uitgewerkt:

1. [redacted] gaat voor hun perce[redacted]) een [redacted] **verkenning** doen. Dit onder begeleiding van de gemeente. Ze moeten een aantal gestelde vragen uitwerken. Zie [redacted] 30 van de startnotitie.
2. De gemeente doet ambtelijk een **fictieve** [redacted] **studie** naar de [redacted] en omgeving. Dit resulteert onder meer in kaders voor de [redacted] verkenning van S[redacted]ook [redacted] het mogelijk aanknopingspunten voor verdere ontwikkeling van de [redacted] en omgeving.

Voor beide genoemde stappen is in het verdere verloop van het proces jullie input hoogstwaarschijnlijk nog nodig. Een aantal van jullie werkt in dit verband met zogenaamde opdrachtbonnen. Dat verloopt via [redacted]

Al met al is het de planning tegen het einde van dit jaar een [redacted] plan te hebben voor het perceel [redacted] Dit als [redacted] voor een op te [redacted] anterieure overeenkomst met [redacted] en een bestemmingsplan.

Hierbij hoop ik jullie voldoende te hebben geïnformeerd over dit traject. Mochten er nog vragen/opmerkingen zijn, dan hoor ik het graag! **In [redacted] geval dank voor alle adviezen en input tot op [redacted].**

met vriendelijke groet

[redacted]

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht [redacted] en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 1 september 2017 12:08
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Stand van zaken startnotitie [redacted]
Bijlagen: Startnotitie Verkenning [redacted] kade 110717.docx

Hoi [redacted]

Nog ten aanzien van onderstaande.

Klopt dan de volgende berekening voor de parkeeropgave per woning (inclusief bezoekersparkeren) wanneer er allen sprake is van dure koopwoningen?

1.5+2.3/2= 1.9 pp per woning. Of moet je eerst zonder bezoekers parkeren rekenen?

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 28 augustus 2017 16:37
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Stand van zaken startnotitie Schuttev[redacted]

Hallo [redacted]

Dank voor het toesturen van de notitie. Ik heb het nog niet geheel doorgenomen, maar wat mij opvalt is dat je heel expliciet de parkeernormen en prijscategorieën noemt voor (gestapelde) woningbouw. Zo heb ik het niet aangeleverd en ik vind ook dat je daar mee uit moet kijken. Bij de normen noem ook je de hele [redacted] van de laagste norm tot de hoogste. Dat is onjuiste informatie. In de regeling parkeernormen 2016 staat vermeld dat we voor het bepalen van de parkeernorm uitgaan van de gemiddelde norm. Initiatiefnemer kan nu denken dat de laagste norm ook mogelijk is. Met zoals het nu aangegeven schep je dus valse verwachtingen bij de initiatiefnemer en anderen. Een [redacted] richting initiatiefnemer is nodig om straks problemen te voorkomen.

Als ik nog extra opmerkingen heb zal ik ze je nog doorgeven maar deze wilde ik maar alvast melden. Want de aanpassingen t.o.v. mijn tekst zijn dus niet juist en kunnen tot problemen leiden.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle, ECR
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht [redacted] en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 25 augustus 2017 15:20
Aan: [redacted]; Vulkers, [redacted]
Onderwerp: Stand van zaken startnotitie [redacted]

Allen,

De afgelopen periode heb ik samen met [redacted] gewerkt aan een startnotitie [redacted] en omgeving (zie bijlage, inclusief een samenvatting). Bij deze wil ik jullie graag informeren over de stand van zaken van deze ontwikkeling, gezien jullie bijdrage tot op [redacted] en wellicht ook in het verdere proces.

Aanleiding was een verzoek van Slok[redacted] voor [redacted] van hun eigendomsperceel [redacted] 88, waarvoor een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Dat wil zeggen sloop van het kantoorpand en bouw van een appartementencomplex met circa 75 luxe appartementen. Het [redacted] plan [redacted] kansen, maar past op diverse punten niet binnen de gemeentelijke [redacted] en planologische ambities voor het [redacted] Naast een startnotitie is een intentieovereenkomst opgesteld die door [redacted] en de gemeente getekend gaat worden. **Het college van B&W heeft 18 juli ingestemd met de intentieovereenkomst, met als bijlage daarvan de startnotitie**.

Uit die startnotitie komen een aantal [redacted] voort die de komende maanden worden uitgewerkt:

1. [redacted] gaat voor hun percee[redacted] een [redacted] **verkenning** doen. Dit onder begeleiding van de gemeente. Ze moeten een aantal gestelde vragen uitwerken. Zie [redacted] 30 van de startnotitie.
2. De gemeente doet ambtelijk een **fictieve** [redacted] **studie** naar de [redacted] en omgeving. Dit resulteert onder meer in kaders voor de [redacted] verkenning van S[redacted]Ook [redacted] het mogelijk aanknopingspunten voor verdere ontwikkeling van de [redacted] en omgeving.

Voor beide genoemde stappen is in het verdere verloop van het proces jullie input hoogstwaarschijnlijk nog nodig. Een aantal van jullie werkt in dit verband met zogenaamde opdrachtbonnen. Dat verloopt via [redacted]

Al met al is het de planning tegen het einde van dit jaar een [redacted] plan te hebben voor het perceel [redacted] Dit als [redacted] voor een op te [redacted] anterieure overeenkomst me[redacted]r en een bestemmingsplan.

Hierbij hoop ik jullie voldoende te hebben geïnformeerd over dit traject. Mochten er nog vragen/opmerkingen zijn, dan hoor ik het graag! **In[redacted] geval dank voor alle adviezen en input tot op[redacted]**.

met vriendelijke groet

[redacted]

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ [redacted]



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht [redacted] en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 1 september 2017 10:44
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Stand van zaken startnotitie [redacted]
Bijlagen: A3 [redacted] pdf

Hallo [redacted]
Wellicht is het [redacted] om even een afspraak in te plannen? Dat kan ik vanuit de context van de planontwikkeling [redacted] itleggen wat de [redacted] is. Zie ook als bijlage een A3-document, waarop e.e. [redacted] is samengevat.
Grofweg komt het op het volgende neer:

- [redacted] wil het perc[redacted]88 transformeren van kantoor naar woningbouw (sloop en nieuwbouw). Dat project is kansrijk, mits onderzocht welke tegenprestatie geleverd kan worden (bv klimaatadaptatie, [redacted] groen, ecologie, duurzame energie, [redacted] parkeeroplossing etc). In de gesprekken met [redacted] merken we dat ze zitten op maximale [redacted] Ze houden erg vast aan hun huidige plan, waar niet echt een maatschappelijk plus (tegenprestatie) op zit. De tegenprestaties kosten geld. De planeconoom zou kunnen [redacted] of de uitgangspunten v[redacted]er wel/niet realistisch zijn.
- Daarnaast gaan we ambtelijk ook onderzoeken, met een fictieve [redacted] studie, hoe de Schu[redacted] vanuit een [redacted] optiek zich zou kunnen ontwikkelen, aansluitend bij de ambities die we als gemeente hebben bij dit [redacted] Die komen voort uit het structuurplan, het ontwikkelprogramma [redacted] etc. De afgelopen jaren is in de directe omgeving van de [redacted] al veel gebeurd (kraambolwerk, de nieuwe bioscoop, studentenhuisvesting, ect). [redacted] is met zijn team aan zet om te onderzoeken of [redacted] haalbaar is. Naast tekenen hoort daar ook al rekenen bij (op hoofdlijnen). Daar zou de planeconoom over kunnen adviseren.

[redacted] heeft je een overzicht met uren gestuurd. Die zijn [redacted] vanuit het budget ruimtelijke plannen van [redacted]
Zoals hierboven beschreven worden er twee producten opgeleverd. Het is de [redacted] dat dit de komende vier maanden gaat spelen. Op [redacted] van de fictieve [redacted] studie voor de [redacted] en omgeving vindt een afweging plaats of een verdere [redacted] aan de orde is. Dat zou dan projectmatig opgepakt moeten worden. Daarvoor moeten dan ook middelen vrij gemaakt worden (uren/budget).
Hopelijk helder zo, anders ligt ik het graag nog even toe.

met vriendelijke groet [redacted]
Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht [redacted] en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 31 augustus 2017 21:49
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Fwd: Stand van zaken startnotitie [redacted]
Dag [redacted]
Tav de onderstaande vraag aan [redacted] wil ik graag weten wat de gevraagde [redacted] voor een pe zijn, wat de tijdsinschatting is, wanneer de [redacted] moeten gebeuren en of er budget aanwezig is.
Ik krijg nl de bijlagen/stukken niet geopend en ik zal toch de inschatting moeten maken of er een pe is die tijd hiervoor heeft en wie de beste persoon hiervoor is.

Ik hoor het graag zsm.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Afdelingshoofd [redacted]
Gemeente Zwolle
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lubeckplein 2
T: [redacted]

Begin doorgestuurd bericht:

Van: "[redacted] <[redacted]
Aan: "[redacted] <[redacted]
Kopie: "[redacted]
Onderwerp: FW: Stand van zaken startnotitie [redacted]

Hallo [redacted]
Via R&E heb ik dit "onderwerp" toegezonden gekregen.
Misschien heb je deze stukken (dan wel een mail hierover) ook al gekregen.
Ik kreeg van [redacted] de vraag welke planeconoom hier aan gekoppeld wordt.
Hoe gaat dat nu verder?

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 20 september 2017 10:35
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Stand van zaken startnotitie [redacted]

Ja, dat klopt. [redacted] is als planeconoom betrokken.
Groet,
[redacted]
Verzonden vanaf mijn Windows 10-telefoon

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 20 september 2017 10:09
Aan: [redacted]
[redacted]:
Onderwerp: Re: Stand van zaken startnotitie [redacted]
Hoi,

Ik ben blij dat ik alleen maar een jurist ben :-) volgens mij is [redacted] aangehaakt? Klopt dat?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

> Op 20[redacted] 2017 om 09:57 heeft [redacted] het volgende geschreven:
>
> Hoi[redacted]
>
> Ik loop wat achter met de mail en [redacted] n.[redacted]v. gesprek afgelopen maandag:
>
> Ik mis een planeconoom in de verzendlijst. [redacted] is wel van [redacted] alleen een jurist.
> Graag een planeconoom aan laten haken, zoals ik destijds bij het [redacted] van de startnotitie overigens al had aangegeven/gevraagd.
>
> Groet,
> [redacted]
>
> Verstuurd vanaf mijn iPad
>
>> Op 25 aug. 2017 om 15:20 heeft [redacted] het volgende geschreven:
>>
>> Allen,
>>
>> De afgelopen periode heb ik samen met [redacted] gewerkt aan een startnotitie [redacted] en omgeving (zie bijlage, inclusief een samenvatting). Bij deze wil ik jullie graag informeren over de stand van zaken van deze ontwikkeling, gezien jullie bijdrage tot op [redacted] en wellicht ook in het verdere proces.
>>
>> Aanleiding was een verzoek van [redacted] voor [redacted] van hun eigendomsperceel [redacted], waarvoor een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Dat wil zeggen sloop van het kantoorpand en bouw van een appartementencomplex met circa 75 luxe appartementen. Het [redacted] plan [redacted] kansen, maar past op diverse punten niet binnen de gemeentelijke [redacted] en planologische ambities voor het [redacted] Naast een startnotitie is een intentieovereenkomst opgesteld die door [redacted] en de gemeente getekend gaat worden. Het college van B&W heeft 18 juli

ingestemd met de intentieovereenkomst, met als bijlage daarvan de startnotitie.
>>
>> Uit die startnotitie komen een aantal [redacted] voort die de komende maanden worden uitgewerkt:
>>
>> 1. S[redacted] gaat voor hun perc[redacted]) een [redacted] verkenning doen. Dit onder begeleiding van de gemeente. Ze moeten een aantal gestelde vragen uitwerken. Zie [redacted] 30 van de startnotitie.
>>
>> 2. De gemeente doet ambtelijk een fictieve [redacted] studie naar de [redacted] en omgeving. Dit resulteert onder meer in kaders voor de [redacted] verkenning van S[redacted]Dok[redacted] het mogelijk aanknopingspunten voor verdere ontwikkeling van de [redacted] en omgeving.
>>
>> Voor beide genoemde stappen is in het verdere verloop van het proces jullie input hoogstwaarschijnlijk nog nodig. Een aantal van jullie werkt in dit verband met zogenaamde opdrachtbonnen. Dat verloopt via [redacted]
>>
>> Al met al is het de planning tegen het einde van dit jaar een [redacted] plan te hebben voor het perceel [redacted]Dit als [redacted] voor een op te [redacted] anterieure overeenkomst m[redacted]er en een bestemmingsplan.
>>
>> Hierbij hoop ik jullie voldoende te hebben geÃ¯nformeerd over dit traject. Mochten er nog vragen/opmerkingen zijn, dan hoor ik het graag! In [redacted] geval dank voor alle adviezen en input tot op [redacted]
>>
>>
>> [Gemeente Zwolle]
>>
>> [redacted]
>> [redacted]
>>
>> Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
>> Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
>> Bezoekadres: [redacted]
>> [http://www.[redacted]upload_mm/d/2/b/19228_fullimage_outlook_phoneblack.jpg] : [redacted] / [redacted]
>> @ : [redacted] mailto:[redacted]
>>
>> P Niet printen spaart het milieu.
>>
>> De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht [redacted] en compleet is.
>>
>> <image001.jpg>
>> <image002.jpg>
>> <A3 S[redacted].pdf>
>> <Startnotitie Verkenning [redacted]ade 110717.pdf>
> <image001.jpg>
> <image002.jpg>

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 29 mei 2017 14:44
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Status [redacted] Zwolle

Hallo [redacted]
Ik ontvang de laatste adviezen van mijn collega's over de startnotitie. Een aspect dat speelt is een mogelijke ruimtelijke claim van het parkeerterrein aan de waterzijde. Dit in verband met de ontwikkeling van studentenhuisvesting in de [redacted] omgeving en bezoekers parkeren. Ik ontvang nog een reactie van de gemeentelijk [redacted] van die ontwikkeling in relatie tot de afspraken die zijn gemaakt mbt parkeren. Dat kan van [redacted] zijn op de verdere ontwikkeling van de waterzijde.
Morgen heb ik een overleg staan met [redacted] over de [redacted] uitgangspunten. Ook stemmen we af wie ambtshalve betrokken zijn bij deze ontwikkeling en in welke mate. Onder andere een [redacted] ontwerper.
Na het overleg met [redacted] kan stuur ik je een mail met de te nemen stappen. Meer concreet dan ik nu kan doen.

met vriendelijke groet [redacted]
Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht [redacted] en compleet is.

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: woensdag 24 mei 2017 14:19
Aan: [redacted]
CC: [redacted] com; [redacted]
Onderwerp: Status [redacted] Zwolle
[redacted]

In ons vorige overleg is aangegeven dat we de startnotitie Schut[redacted] mogelijk zullen [redacted] Kun jij aangeven wat de status op dit moment is?

En er zal een afspraak met de [redacted] n) van de gemeente en Attika Architecten worden ingepland. Is dit inmiddels gebeurt? Zo, nee op wat voor termijn gaat deze afspraak plaatsvinden?

Wij hebben [redacted] opnieuw contact gezocht met de buren (hotel). Binnenkort hopen we wat meer te horen.

Ben je even op de hoogte en we horen graag hoe verder.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]
I www [redacted] com


WIJ ZIJN AANWEZIG OP
PROVADA
THE REAL ESTATE MEETING POINT
30|31|MEI 1 JUNI 2017
RAI AMSTERDAM
HAL 10, STAND 13
CONNECTING THE FUTURE

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 29 mei 2017 09:47
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Status [redacted] Zwolle

Ja dat is [redacted]

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 29 mei 2017 9:47
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Status [redacted] Zwolle

Dag [redacted]

Ik werk nu thuis.
Straks na 10 uur kunnen we even [redacted]

Gr. [redacted]

Verzonden met Windows Mail

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 29 mei 2017 09:35
Aan: [redacted]

Hoi [redacted]

In reactie op onderstaande. Morgen ben ik in de ochtend in Utrecht. Dat duur tot 13.00 en kan pas na 2-en in Zwolle zijn. Ik weet niet of jij dan kan.

Ten aanzien van 1. Ik ontvang van [redacted] nog een reactie wat de status is van afspraken over het bezoekersparkeren van de studentenhuisvesting bij de waterzijde. Ook de omvang van parkeerplaatsen is mij nog onbekend. Op [redacted] daarvan kunnen we bepalen of dit [redacted] in de [redacted] mee kan. Ander aandachtspunt is ook het parkeren van de marktkooplui op de parkeerplaats. Daarvan zou nog verkend kunnen worden of die naar een andere plek kunnen.

Ben je nu op kantoor? Dan kunnen we de onderstaande mail even bespreken.

[redacted]t,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 24 mei 2017 20:58
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Status [redacted] Zwolle

Beste [redacted]

Graag dinsdag de koppen bij elkaar i[redacted]v maandag > zie nieuw afspraakverzoek.

Mijn tijd vanmiddag ging helemaal op aan de door de Regiekamer:
- afgewezen NRI.
- [redacted] adviezen omtrent kansrijke NRI.

[redacted] heeft er ook enorm last van. Dit houdt ons van het werk af.
Er komt hierover een evaluatiegesprek met [redacted] (die buiten de vergadering niet op de acties toeziet) en met [redacted] (die te summiere verslagen maakt en bij vragen daarover doorverwijst naar mij).

Ga er nu mee stoppen en pak de draad ma-ochtend op met een proefschets en de ruimtelijke randvoorwaarden voor [redacted] inpassin[redacted]r.

In reactie op je vraag over [redacted] of [redacted] graag je aandacht voor het volgende.
Dat een van hen aanschuift is aan [redacted] En dat duurt wat mij betreft nog even.

Eerst moeten we het eens worden over de nog aan te scherpen ruimtelijke randvoorwaarden voor [redacted] inpassing.
Ik stel voor in de volgende stappen:.

1.
[redacted] ruimtelijke randvoorwaarden o[redacted] op [redacted] van mijn [redacted] 6B-[redacted] Wij vullen de startnotitie met deze randvoorwaarden aan.
De schets en startnotitie bespreken we met [redacted] [redacted] & [redacted]
Met [redacted] afkaarten wie wat doet voor hoeveel uur.

[redacted] concept Startnotitie zonder herstructurering naar autoarm[redacted]de, maar met mogelijk verzorgde aanzien parkeren in combi met wandelroute en nieuwe groene [redacted]
[redacted] in RK 6 juni.

Opstelling concept IOK.

2.
Startnotie en IOK kaarten we af in 3e gesprek met [redacted]. Daar schuift [redacted] ook bij aan.
Daarin [redacted] we duidelijk, dat bij transformatie naar wonen met meer volume voldaan moet worden aan de randvoorwaarden. Zo niet dan stoppen we geen energie meer in dit NRI.

Daarna PFO met een go. Als we willen stoppen met een no go.
Daarna college idem dito.

Bij een go plannen we het *ontwerpatelier* met de architect in. Dan schuift de [redacted] ontwerper aan, die [redacted] heeft aangewezen.
Eerste week van juli reserverings-afspraak maken?

➢ De verwachtingen over 1. en 2. komende maandag richting [redacted] managen.

Wat vind je ervan?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
senior [redacted]

Gemeente Zwolle, OWA
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15
: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht [redacted] en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 24 mei 2017 15:03
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Status [redacted] Zwolle

Hoi,

Zie ook onderstaand punt. Het lijkt me [redacted] als er ook een [redacted] ontwerp aanschuift van de gemeente. Daar hebben we nog geen naam voor. Dan pas kan ik een afspraak inplannen.

Of zal ik [redacted] of [redacted] vragen.

Zie ook mijn raming van gepland uren die ik gister naar je heb gestuurd. Die moet eerst naar [redacted]

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: woensdag 24 mei 2017 14:19
Aan: [redacted]
CC: [redacted] com; [redacted]
Onderwerp: Status Schuttevaerkade Zwolle

[redacted]

In ons vorige overleg is aangegeven dat we de startnotitie Schutte[redacted] mogelijk zullen [redacted] Kun jij aangeven wat de status op dit moment is?

En er zal een afspraak met de [redacted] n) van de gemeente en Attika Architecten worden ingepland. Is dit inmiddels gebeurt? Zo, nee op wat voor termijn gaat deze afspraak plaatsvinden?

Wij hebben [redacted] opnieuw contact gezocht met de buren (hotel). Binnenkort hopen we wat meer te horen.

Ben je even op de hoogte en we horen graag hoe verder.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]
I www [redacted] com


WIJ ZIJN AANWEZIG OP
PROVADA
THE REAL ESTATE MEETING POINT
30|31|MEI 1 JUNI 2017
RAI AMSTERDAM
HAL 10, STAND 13
CONNECTING THE FUTURE

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 29 mei 2017 09:36
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Status [redacted] Zwolle

Hoi [redacted]

In reactie op onderstaande. Morgen ben ik in de ochtend in Utrecht. Dat duur tot 13.00 en kan pas na 2-en in Zwolle zijn. Ik weet niet of jij dan kan.

Ten aanzien van 1. Ik ontvang van [redacted] nog een reactie wat de status is van afspraken over het bezoekersparkeren van de studentenhuisvesting bij de waterzijde. Ook de omvang van parkeerplaatsen is mij nog onbekend. Op [redacted] daarvan kunnen we bepalen of dit [redacted] in de [redacted] mee kan. Ander aandachtspunt is ook het parkeren van de marktkooplui op de parkeerplaats. Daarvan zou nog verkend kunnen worden of die naar een andere plek kunnen.

Ben je nu op kantoor? Dan kunnen we de onderstaande mail even bespreken.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 24 mei 2017 20:58
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Status [redacted] Zwolle

Beste [redacted]

Graag dinsdag de koppen bij elkaar i[redacted]v maandag > zie nieuw afspraakverzoek.

Mijn tijd vanmiddag ging helemaal op aan de door de Regiekamer:

- afgewezen NRI.
- [redacted] adviezen omtrent kansrijke NRI.

[redacted] heeft er ook enorm last van. Dit houdt ons van het werk af.
Er komt hierover een evaluatiegesprek met [redacted] (die buiten de vergadering niet op de acties toeziet) en met [redacted] (die te summiere verslagen maakt en bij vragen daarover doorverwijst naar mij).

Ga er nu mee stoppen en pak de draad ma-ochtend op met een proefschets en de ruimtelijke randvoorwaarden voor [redacted] inpassing NRI Slokker.

In reactie op je vraag over [redacted] of [redacted] graag je aandacht voor het volgende.
Dat een van hen aanschuift is aan [redacted] En dat duurt wat mij betreft nog even.

Eerst moeten we het eens worden over de nog aan te scherpen ruimtelijke randvoorwaarden voor [redacted] inpassing.
Ik stel voor in de volgende stappen:.

1.
[redacted] ruimtelijke randvoorwaarden o[redacted] op [redacted] van mijn [redacted] 6B-[redacted] Wij vullen de startnotitie met deze randvoorwaarden aan.
De schets en startnotitie bespreken we met [redacted] [redacted] & [redacted]
Met [redacted] afkaarten wie wat doet voor hoeveel uur.

[redacted] concept Startnotitie zonder herstructurering naar autoarm [redacted]de, maar met mogelijk verzorgde aanzien parkeren in combi met wandelroute en nieuwe groene [redacted]
[redacted] in RK 6 juni.

Opstelling concept IOK.

2.
Startnotie en IOK kaarten we af in 3e gesprek met Slokker. D[redacted]ift [redacted] ook bij aan.
Daarin [redacted] we duidelijk, dat bij transformatie naar wonen met meer volume voldaan moet worden aan de randvoorwaarden. Zo niet dan stoppen we geen energie meer in dit NRI.

Daarna PFO met een go. Als we willen stoppen met een no go.
Daarna college idem dito.

Bij een go plannen we het *ontwerpatelier* met de architect in. Dan schuift de [redacted] ontwerper aan, die [redacted] heeft aangewezen.
Eerste week van juli reserverings-afspraak maken?

➢ De verwachtingen over 1. en 2. komende maandag richting[redacted]r managen.

Wat vind je ervan?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted] GA Zwolle

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht [redacted] en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 24 mei 2017 15:03
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Status[redacted]e Zwolle

Hoi,

Zie ook onderstaand punt. Het lijkt me [redacted] als er ook een [redacted] ontwerp aanschuift van de gemeente. Daar hebben we nog geen naam voor. Dan pas kan ik een afspraak inplannen.

Of zal ik [redacted] of [redacted] vragen.

Zie ook mijn raming van gepland uren die ik gister naar je heb gestuurd. Die moet eerst naar [redacted]

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: woensdag 24 mei 2017 14:19
Aan: [redacted]

CC: [redacted]
Onderwerp: Status [redacted] Zwolle

[redacted]

In ons vorige overleg is aangegeven dat we de startnotitie Schutt[redacted] mogelijk zullen [redacted] Kun jij aangeven wat de status op dit moment is?

En er zal een afspraak met de [redacted]n) van de gemeente en Attika Architecten worden ingepland. Is dit inmiddels gebeurt? Zo, nee op wat voor termijn gaat deze afspraak plaatsvinden?

Wij hebben [redacted] opnieuw contact gezocht met de buren (hotel). Binnenkort hopen we wat meer te horen.

Ben je even op de hoogte en we horen graag hoe verder.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] BV
[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]
I www[redacted]



[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 30 mei 2017 21:08
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Status [redacted] Zwolle

Beste [redacted]
Ik zou vandaag nog even terugkomen op je onderstaande vraag. We werken aan de laatste elementen van de startnotitie als [redacted] voor een benodigde bestemmingswijziging van kantoor naar wonen. [redacted] heeft daar ook [redacted] uitgangspunten aan toegevoegd. We zouden graag een afspraak plannen om de startnotitie te bespreken inclusief een concept intentieovereenkomst. Hierbij een aantal [redacted]

- Donderdag 15 juni om 15.00 uur
- Donderdag 22 juni hele dag
- Maandag 26 juni 13.00 uur

Graag je reactie wanneer jullie schikt. Ik stuur deze week de startnotitie en wanneer [redacted] ook een concept/raamwerk intentieovereenkomst.

met vriendelijke groet [redacted]
Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht [redacted] en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 29 mei 2017 14:44
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Status [redacted] Zwolle

Hallo [redacted]
Ik ontvang de laatste adviezen van mijn collega's over de startnotitie. Een aspect dat speelt is een mogelijke ruimtelijke claim van het parkeerterrein aan de waterzijde. Dit in verband met de ontwikkeling van studentenhuisvesting in de [redacted] omgeving en bezoekers parkeren. Ik ontvang nog een reactie van de gemeentelijk [redacted] van die ontwikkeling in relatie tot de afspraken die zijn gemaakt mbt parkeren. Dat kan van [redacted] zijn op de verdere ontwikkeling van de waterzijde.
Morgen heb ik een overleg staan met [redacted] over de [redacted] uitgangspunten. Ook stemmen we af wie ambtshalve betrokken zijn bij deze ontwikkeling en in welke mate. Onder andere een [redacted] ontwerper. Na het overleg met [redacted] kan stuur ik je een mail met de te nemen stappen. Meer concreet dan ik nu kan doen.

met vriendelijke groet [redacted]
Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht [redacted] en compl

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted] mei 2017 14:19
Aan: [redacted]

CC: [redacted]
Onderwerp: Status [redacted] Zwolle
[redacted]

In ons vorige overleg is aangegeven dat we de startnotitie Schutte[redacted] mogelijk zullen [redacted] Kun jij aangeven wat de status op dit moment is?

En er zal een afspraak met de [redacted] n) van de gemeente en Attika Architecten worden ingepland. Is dit inmiddels gebeurt? Zo, nee op wat voor termijn gaat deze afspraak plaatsvinden?

Wij hebben [redacted] opnieuw contact gezocht met de buren (hotel). Binnenkort hopen we wat meer te horen.

Ben je even op de hoogte en we horen graag hoe verder.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Zwolle
T [redacted]
E [redacted]
I www [redacted] com

WIJ ZIJN AANWEZIG OP
PROVADA THE REAL ESTATE MEETING POINT 30|31|MEI 1 JUNI 2017
RAI AMSTERDAM
HAL 10, STAND 13
CONNECTING THE FUTURE

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 23 maart 2017 13:54
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Update Werkplan RO

Hoi [redacted]

Hierbij mijn aanvullingen.

Wellicht [redacted] om nog ergens expliciet te benoemen dat we dit document continu bijwerken. Bespreken we het document nog in een bepaald werkoverleg. Bijvoorbeeld zoals we onlangs samen met [redacted]

Dan [redacted] nog een tekstje voor d[redacted]
Op 1 maart 2017 is een verzoek van [redacted] binnengekomen voor [redacted] van de [redacted] 80-88 met woningen (75 appertementen) en een klein deel kantoor/commercieel (600m2). Het idee is om ook het gemeentelijk parkeerterrein aan de waterzijde te betrekken in de [redacted] De volgende stap is het maken van een startnotitie en bijbehorende intentieovereenkomst. Het doel van de startnotitie is in beeld brengen in hoeverre de gewenste ontwikkeling past binnen het gemeentelijke beleid. Op [redacted] daarvan zijn vervolgstappen en ([redacted] en planologische) uitgangspunten te formuleren voor het verdere planvormingsproces.



- *Startnotitie/PvA volgt met een verzoek om uit Ruimtelijke Plannen 2017 nader te bepalen budget ter beschikking te [redacted] voor het geven van interne opdrachten om de verkenning in initiatieffase (1) te begeleiden.*

Kan je hiermee uit de voeten?

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 21 maart 2017 18:00
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Update Werkplan RO
Urgentie: Hoog

Willen jullie komende dinsdag 28 maart de update/pm van jullie onderwerpen inleveren/invullen?

[redacted] > NOVI staat op blz. 18



[redacted]
senior [redacted]

Gemeente Zwolle, OWA
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15
[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht [redacted] en compleet is.

Van:
Verzonden: dinsdag 12 december 201
Aan:
Onderwerp: RE: strategisch overleg 21 dec

Ik zou de wel graag willen bespreken.
Groet,

Van:
Verzonden: dinsdag
Aan:
Onderwerp: RE: str
Oh, maar dan ben ik

Van:
Verzonden: dinsdag
Aan:
Onderwerp: RE: str
Schuttevaarkade? houding Slokker, of particulier initiatief. Strategiebepaling.
MIRT irt regiokaart. Positie RO in regio.

Van:
Verzonden: dinsdag 12 december 2017 10:47
Aan:
Onderwerp: strategisch overleg 21 dec
Hoi,
Donderdag 21 dec 9.00 – 11.00 uur staat weer een strategisch overleg met gepland.
Welke onderwerpen kunnen we bespreken?

met vriendelijke groet

Beleidsregisseur Ruimte

Gemeente Zwolle, OWA
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres:
☎:
@ :

[redacted] [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 20 september 2017 16:10
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Uren [redacted]
Bijlagen: Kopie van Ureninzet-2.xlsx

Hoi [redacted]

Ik heb per abuis een verkeer overzicht gestuurd. [redacted] had voor mij ook de exercitie [redacted] met het juiste uurtarief. Zie kolommen uiterst recht. Als het [redacted] is drukt niet [redacted] op het [redacted] Een aantal personen zijn al [redacted] via de algemene middelen. Zo heb ik in [redacted] geval begrepen. In jou overzicht hebben alle uren [redacted] op eind eindtotaal.

Met het bijgevoegde overzicht blijf ik onder de [redacted] euro.

Klopt mijn beeld zo? Anders nog even afstemmen.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 19 september 2017 13:45
Aan: [redacted]
Onderwerp: Urer[redacted]

Hoi [redacted]

Ik heb de daadwerkelijke uurtarieven aan de personen gekoppeld en kom dan op een [redacted] van € [redacted]
Beschikbaar [redacted] is slechts € [redacted]
Zijn de uren leidend, of heb je [redacted] met de mensen afgesproken? Graag wil ik weten hoe hiermee om te gaan ikv budgetverlening

Hartelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 4 april 2017 11:52
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Verbeteringen & stavaza n[redacted]v. verslag RK

Hoi [redacted]

Ik heb nog enkele vragen over het verslag. Zie in rood in de onderstaande mail met het verslag. Gaat met name om de interpretatie.

Graag je reactie.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 30 maart 2017 15:49
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Verbeteringen & stavaza n[redacted]v. verslag RK
Urgentie: Hoog

[redacted] vond het prima en heeft dit doorgemaild naar [redacted] Zij is secr Regiekamer.

Gr. [redacted]
Verzonden met mijn Windows Phone

Van: [redacted]
Verzonden: 29-3-2017 23:48
Aan: [redacted]
Onderwerp: Verbeteringen & stavaza n[redacted]v. verslag RK

[redacted]

Regiekamer
[redacted] naar wonen is kansrijk op [redacted] van een aanvullende verkennend [redacted] ontwikkleingsplan. Dit met het oog op een [redacted] ruimtelijke (ordenings)-kwaliteit met [redacted] van:

- Structuurvisie Zwolle 2020 en OWPBi 2020 Dit is het Ontwikkelprogramma [redacted] die voorzien in een dergelijke inbreiding;
- nieuwe opgaven voor klimaatadaptatie & energietransitie en andere strategische beleidskaders, zoals Welstandsnota (met BKP Bi), Woonvisie en collegebesluit Kantorentransformatie Naar Wonen.

Gelet hierop worden de volgende (meekoppel-)kansen verkend:

- compacte [redacted] opzet in de vorm van gestapelde woningbouw op plint voor voorzieningen en kantoren. Duurder woonsegment positief - past in toename leefstijlprofielen die in dergelijk woonmilieu geïnteresseerd zijn. Is sociale huur toe te voegen?
- verfijning [redacted] & massa i.r.t. belendende bebouwing met doorzichten, alzijdige oriëntatie en entrees vanuit Stadsgracht (voorstel te massaal/grof). Rooilijn van het appartementencomplex? volgt te versterken hoofdgroenstructuur van de Stadsgracht met mogelijk ook vergroening kade (waar gaan [redacted] heen - Delta-proof op hoogte 2.60 m? Wat wordt hiermee [redacted] verlevendiging met paviljoen zoals voor horeca, cultuur + enkele appartementen (veto op groot woonblok op kade (Zowel het appartementencomplex (scenario waterappartementen) als 9 [redacted] woningen (scenario 'Herenhuizen')) en uitnodigende aanlegsteiger (kansenkaart leisure: welke boten meren aan? Is belendende urban villa erbij te betrekken? Ik

vind dit een lange zin met veel informatie. Wat wordt exact [redacted] Wat is gewenst? Wat niet? En wat moet onderzocht worden?

- ter plaatse van doorzicht(en) groene loopverbinding(en) maken met [redacted] en hier aanwezige markante boombeplanting. Parkeren achterzijde inpassen in groen met wadi (minder hittestress).

Conclusie/actie
Kansrijk op [redacted] van bestaand beleid.
- [redacted] vraagt [redacted] Startnotitie Verkenning Woningbouwontwikkeling locatie e.o. op te [redacted]
- Dit inbrengen in vervolgintake met [redacted]. Met een IOK af te kaarten in PFO & college.

N.v.
[redacted] heeft deze acties opgepakt.
Vastgestelde startnotitie wordt in RK besproken.

Waterschapslocatie

Regiekamer
…gaat worden. Semi permanente woningbouw is kansrijk als dit voorlopig ontwikkeld met een garantie op structurele bestemmingstransformatie van de gehele strook i.r.t. een op te [redacted] visie op de Oosterenk. Dit met het oog op een bij wonen passende herstructurering van de [redacted] opzet van dit [redacted]

Conclusie/actie
Kansrijk op [redacted] van nader te vormen nieuw ruimtelijk beleid.
- [redacted] pakt dit op en bespreekt de opgave met [redacted] ter voorbereiding nader gesprek met [redacted]
- Daarna bezien hoe verder. Mogelijk is een startnotitie met IOK o.i.d. nodig.

N.v.
In KT-team en met [redacted] vastgesteld dat a[redacted]en gehele locatie structureel transformeert (fysiek en bestemmingsmatig) er geen strategisch bezwaar is tegen semi permanent. Dit met prolongatie van de garantie uit 2015 i.k.v. AZC dat de K-bestemming ad 7.500 m2verdwijnt.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
senior [redacted]

Gemeente Zwolle, OWA
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15
[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht [redacted] en compleet is.

[redacted] [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted]ei 2017 11:19
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted] op SK?

Ja is [redacted]

-----[redacted] afspraak-----
Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 18 mei 2017 12:59
Aan: [redacted]
Onderwerp: Geaccepteerd: Vervolg[redacted]e op SK?
Tijd: maandag 22 mei 2017 10:00-11:30 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, [redacted]
Locatie: 3e Reuring (of wil je graag op het stadhuis)

Ha mooi.
Zullen we in het SK afspreken?

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 6 maart 2018 21:14
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: volgende regiekamer irt schuttevaerkade
Bijlagen: Memo stand van zaken [redacted].docx

Hallo [redacted]
Ik heb geprobeerd e.e. [redacted] in een intakeformulier te gieten. Daar kom ik niet helemaal [redacted] mee uit. Intakeformulier gaat met name over nieuwe initiatieven. Daar is hier geen sprake van. Ik heb wel een memo gemaakt (met diverse bijlage) met de stand van zaken van de planontwikkeling. Daarin ook een vraag aan de regiekamer. E.e. [redacted] is vooral vervolg op overleg 22 maart over uitgifte van gemeentelijke [redacted]
Ik ben ook nog wel aan het zoeken wat de [redacted] is van volgende week in de regiekamer. Volgens mij vooral doorspreken van de casus [redacted] op [redacted] van de gegeven presentatie over dit [redacted]
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 26 februari 2018 9:17
Aan: [redacted]
CC: [redacted]; [redacted]
Onderwerp: RE: volgende regiekamer irt schuttevaerkade
Hoi [redacted]
Het staat op de agenda voor 13 maart. Ik heb een half uur ingepland, zoals afgesproken donderdag, van half 3 tot 3 uur.
Bijgevoegd het intakeformulier. Wil je deze invullen en retour mailen uiterlijk 5 maart.
Het onderwerp heeft al eens op de agenda gestaan. Mocht het initiatief nog hetzelfde zijn dan kun je in je intakeformulier verwijzen naar het dossierformulier. Ik zet nml jouw ingevulde intakeformulier in het dossierformulier en anders krijg je veel dubbelingen. Het intakeformulier is vernieuwd, dus je zult ook vragen tegenkomen in het formulier die wel door je beantwoord kunnen worden.
Het dossierformulier staat op
Y:\Gemeente\Documentatie\Ruimtelijke Initiatieven\[redacted], appartementen\Dossierformulier [redacted].docx
Vast [redacted]

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted] ruimtelijke initiatieven
adviseur juridische planologie

Gemeente Zwolle, ECR
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht [redacted] en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 23 februari 2018 13:50
Aan: [redacted]
Onderwerp: volgende regiekamer irt schuttevaerkade
Hoi [redacted]
Wanneer is de volgende regiekamer om [redacted] te bespreken. Het liefst op een zo kort mogelijk moment. Je zou me nog een formulier toesturen?

met vriendelijke groet [redacted]
Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht [redacted] en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 10 januari 2018 12:23
Aan: [redacted]
CC: [redacted]

Onderwerp: RE: Woningbouwontwikkeling Zwolle 2018-2040

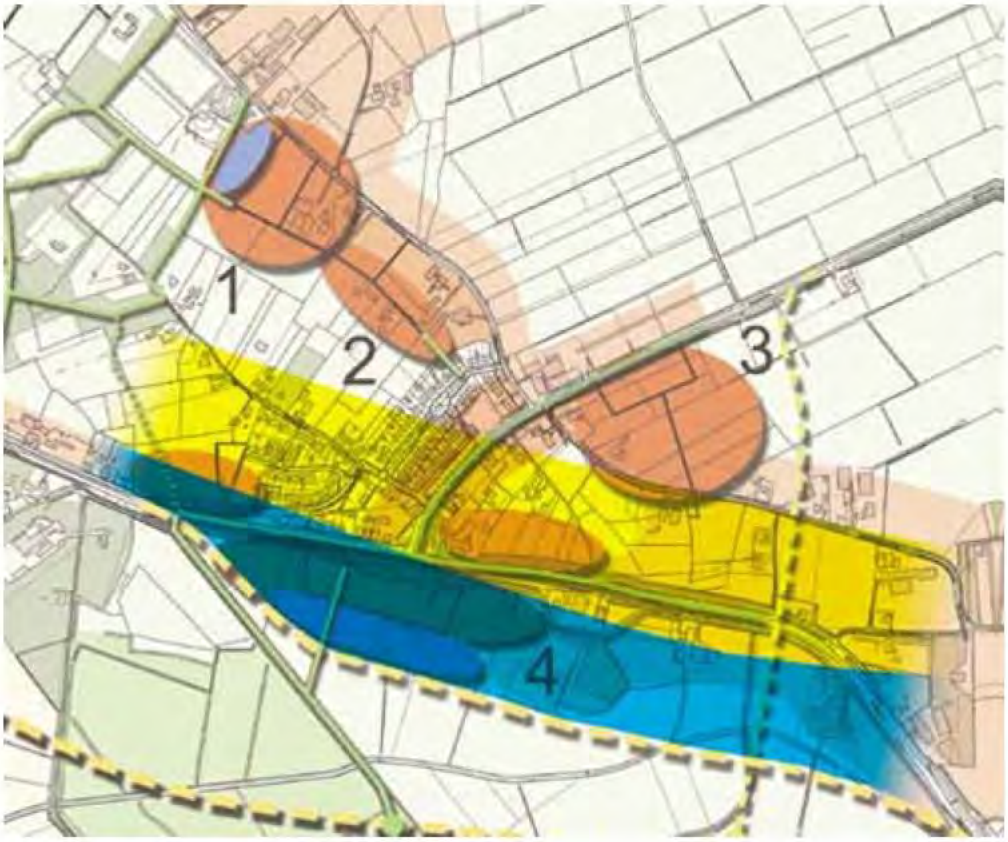
Hoi [redacted]

Voor Wijthmen geldt volgens mij het volgende (uitgangspunt is het dorpsplan uit 2010 met 4 verschillende ontwikkellocaties):

1. Locatie 1 Kulturhus: Dit [redacted] is in ontwikkeling. De komende periode gaat gewerkt worden aan een behoefte onderzoek die bepaald hoeveel woningen er kunnen komen. Het dorpsplan gaat nog uit van:
   a. Een zorgcomplex met **20 zorgappartementen**. Dit gaat niet meer door (?)
   b. **20 aanleunwoningen**
   c. **20 tot 30** woningen in een gemengd programma
2. Locatie 2 Erfgenamenweg: Langs een verbindend fietspad tussen de omgeving van de voorzieningen en de Veldhoekweg, is het mogelijk om nog ongeveer **5 tot 15** woningen te maken in een volgende fase . Het gaat hier om zowel vrijstaande woningen, twee-onderéén- kap-woningen als rijtjeswoningen. Halverwege tussen het Kulturhus en het bestaande dorp is het eventueel mogelijk om een cluster van woningen te maken, maar dit zal beperkte omvang hebben. Er liggen volgens mij geen concrete plannen hiervoor.
3. Locatie 3 [redacted] De locatie ten oosten van de [redacted] bestaat in het voorkeursscenario uit een groot cluster en een aantal kleine clusters en hier en daar een vrijstaande woning. Voor het programma kan meegegeven worden dat hier ruimte is voor ongeveer **20 tot 40** woningen. Het zal een mengeling zijn van rijtjeswoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Hier liggen nog geen concrete plannen voor.
4. Locatie 4: [redacted] de kruising met de huidige [redacted] kunnen **appartementen** komen voor bijvoorbeeld starters, zelfstandige ouderen of begeleid wonen en **rijtjes woningen**. Langs de andere delen van de dorpsstraat is er ruimte **voor twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen**. Een **cluster** aansluitend op huidige nieuwbouw is ook mogelijk, maar dit moet de opbouw van de dorpsstraat niet aantasten. Tot slot is er dan in de richting van de omgelegde N35 dan nog ruimte voor een paar clusters met voornamelijk **woon-werkwoningen** eventueel aangevuld met wat andere woningen. Deze locatie noemt geen exacte aantallen. Bij locatie 4 is het uitgangspunt geweest dat de nieuwe N35 'ver' van het dorp Wijthmen zou komen te liggen. Dat is niet gebeurd. Dat vraagt om een herijking van het aantal woningen op deze locatie. [redacted] van milieuwetgeving (o. [redacted] geluid en externe veiligheid).

Op dit moment werken we aan het maken van een keuze hoe verder te gaan met de ontwikkeling van 'locatie 4'. Vraag is vooral wel of geen omlegging van de [redacted] Als dat helder is kunnen we verder met de planontwikkeling en het bepalen of woningbouw een optie is.

Zie [redacted] een kaart met de verschillende ontwikkellocaties die in het dorpsplan staan.



Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 9 januari 2018 18:10
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Woningbouwontwikkeling Zwolle 2018-2040

Dag allemaal,

Naar aanleiding van de zachte en harde pipeline die op ons afkomt, willen we graag op 30 januari 2018 (zie verzoek) de koppen steken over:

1. de Zwolse woningbouwcapaciteit en woningbehoefte;
2. strategische reserveringen > waar willen we in aanvulling op de zachte & harde pipeline strategische plekken voor nieuwe woningbouw reserveren?
3. het al dan niet oppakken van zich aandienende NRI voor woningbouw in BBG > wat is onze strategie in de Regiekamer?

Het grote pipeline-overzicht van het Team Wonen helpt daarbij.

- Willen jullie die aan ons sturen?

Als input voor het grote overzicht geeft bijgaand overzicht de mogelijke woningcapaciteit van alle lopende verkenningen door het Team Ruimte Plus + Adviseur Ruimtelijke Plannen.
Dit is een update van het 1e concept d.d. 4 januari 2018. Zo zijn de locaties [redacted] nader ingevuld en/of zijn capaciteiten nader gecheckt en bijgesteld.

- [redacted] heeft geen zicht op de capaciteit van de Zwarte Waterzone;
- [redacted] wat is de capaciteit in Wijthmen?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
senior [redacted]

Gemeente Zwolle, OWA
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15
[redacted]
[redacted]



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht [redacted] en compleet is.

[redacted] [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 18 april 2018 14:54
Aan: [redacted]
Onderwerp: restant budget [redacted]

Hallo [redacted]

Kan je mij de stand van zaken geven van het restant budget S[redacted] Klopt het dat [redacted] hier budgethouder van is?

met vriendelijke groet

[redacted]

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht [redacted] en compleet is.

[redacted] [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 21 november 2017 10:37
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: [redacted]

Hoi [redacted]

Er ligt een grof concept [redacted] studie voor de [redacted] en omgeving. We willen graag ophalen hoe [redacted] daar in staat. Via een PFO leek ons niet zo [redacted] vanwege de beperkt beschikbare tijd. Is het [redacted] los van een PFO een afspraak in te plannen? Of is er een ander regulier overleg om bij aan te sluiten (een beetje op korte termijn). Wat vindt jij ervan?

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht [redacted] en compleet is.

[redacted] [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 9 juni 2017 13:12
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted]

Hallo [redacted]

Hebben jullie vanuit ecologie al gekeken naar de startnotitie over de [redacted]? Ook het onderzoek dat al is [redacted] door de initiatiefnemer. Je zou nog even contact hebben met de opsteller ervan. Het ontbrak aan een conclusie.

met vriendelijke groet

[redacted]

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht [redacted] en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 25 januari 2018 15:29
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted]

Hallo [redacted]

[redacted] adviseerde mij om met jou contact op te nemen over de planontwikkeling [redacted], waar ik aan werk. [redacted] wil een bestaand kantoor gebouw slope[redacted] en hier een nieuw appartementencomplex neerzetten. Aan de overzijde van de weg, ten opzichte van het perceel van [redacted], ligt een parkeerterrein (openbaar en betaald) van de gemeente ([redacted]). Als gemeente doen we een [redacted] studie naar de ontwikkeling van de Schuttev[redacted]. Ook om [redacted] kaders mee te geven aan Slok[redacted]

Uit de [redacted] studie blijkt dat de functie van het parkeerterrein verandert. Daar zitten overigens nog wel veel haken en ogen aan, voordat dit ook werkelijk kan. Er moet bijvoorbeeld ook duidelijk zijn hoe wel het parkeren in en [redacted] de [redacted] gaan organiseren. Ook parkeren marktkooplui hier vrachtauto's op marktdagen.

Van [redacted] begreep ik dat BOR (is dat nog de [redacted] naam) de 'eigenaar' is van het parkeerterrein aan de Schut[redacted]raag licht ik je de planvorming bij de Schuttev[redacted]r ik wat de (on)[redacted] vanuit BOR zijn. Moet ik hiervoor bij jou zijn?

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht [redacted] en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 3 april 2018 09:44
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: [redacted] (overleg donderdag)
Bijlagen: Bijlage I 180214 concept Stedenbouwkundige visie [redacted] (boekje).pdf; Reactie [redacted] op stedebouwkundige verkening [redacted] en omgeving.pdf; Bijlage II Stand van zaken S[redacted]lf; 290329 Notitie gesprek [redacted] 5 april.pdf

Allen,

Donderdagochtend spreken we elkaar over de planontwikkeling [redacted] en omgeving. Onder andere ter voorbereiding op het gesprek met [redacted] die middag.

De agenda voor donderdag ochtend is als volgt:

1. Voor bespreken vervolggesprek [redacted] over opstellen Stedebouwkundig Ontwikkelplan [redacted]. Als bijlage bij deze mail is de concept stedebouwkundige verkenning toegevoegd en de reactie van [redacted] hierop.
2. Voor bespreken gesprek met [redacted] over de verdere gebiedsontwikkelin[redacted]e en omgeving (zie als bijlage een concept notitie als input voor dat overleg, opgesteld door [redacted] en mij. Deze concept notitie met bijbehorende bijlagen laat ik ook alvast in Ibabs zetten voor overleg met [redacted]

Hopelijk is e.e.a. helder. Mochten er vragen zijn, dan hoor ik het graag.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted] [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 3 april 2018 09:46
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted] (overleg donderdag)
Bijlagen: Bijlage I 180214 concept Stedenbouwkundige visie [redacted] (boekje).pdf; Bijlage II Stand van zaken S[redacted]f; 290329 Notitie gesprek [redacted] 5 april.pdf

Hallo,

Donderdagmiddag staat een overleg gepland met [redacted] over d[redacted]e van 13.00 tot 14.00. Zouden de bij deze mail gevoegde bestanden in Ibabs gezet kunnen worden?

Alvast dank!

Groet,
[redacted]

[redacted] [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 7 juni 2018 15:30
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted] en omgeving

26 maart hebben we gesproken over de status van het trajecht [redacted] en omgeving. Beter laat dan nooit. Hierbij nog een verslag hiervan.

Duidelijk is dat [redacted] vastgoed voor hun perceel, [redacted], een stedebouwkundig plan maakt. Hopelijk ligt die er in concept voor het zomerreces. Met een aantal sesses moeten we dan zien te komen tot een definitieve versie ervan. Daarnaast hebben we ambtelijk een stedebouwkundige studie [redacted] en omgeving gemaakt. Kern van het overleg was hoe we een vervolg gaan insteken. Met name qua besluitvormingsproces en welke status we bepaalde producten gaan geven. We kwamen op het volgende uit.

1. Het is de bedoeling het stedebouwkundig plan van [redacted] door de raad te laten vaststellen (inclusief een anterieure overeenkomst) als basis voor een op te gaan stellen bestemmingsplan. *Dit nadat er een themacollege heeft plaatsgevonden en een participatietraject met de omgeving is doorlopen (meedenken)
2. Dan de stedebouwkundige studie met de nog openstaande onderzoeksvragen. Op de eerste plaats ging het over het bepalen van het plangebied. Nemen we de wijk Dieze hier in mee (idee [redacted] Phi vastgoed)? Keuze was om dat niet te doen. Er liggen hier nog niet direct te koppelen opgaven. Buurt-voor-buurt onderzoek biedt daar geen echte aanleiding voor. We gaan met het traject van de omgevingsvisie wel 'de wijken in'. Het idee is om de stedebouwkundige verkenning door het college (zie * onder punt 1) te laten vaststellen als denkrichting/input voor een op te stellen visie voor de noordelijke stadsrandzone (incl. Noordereiland en gebied belastingkantoor, evt ook Zwartewaterzone). Deze route betekent dat we middelen/(bestuurlijk) draagvlak nodig hebben om hier mee aan de slag te gaan. Is daar nog een besluit van de raad voor nodig? Afgesproken is dat [redacted] dit als programmamaneger oppakt. [redacted] vastgoed wil graag zekerheid over de invulling van de kade tegenover huin perceel. Die bestuurlijke zekerheid is slechts beperkt als we de verkenning alleen als richtlijn/input voor een nog te maken visie voor een groter gebied laten vaststellen door het college. We hebben hierover ook geconsteerd dat dit risico van het vak is voor [redacted]. Uiteindelijk biedt een bestemmingsplan de meeste juridische rechtszekerheid over gebruik en ontwikkeling van gronden.

Stapsgewijs zie bovenstaande er dan als volgt uit (incl een eerste idee over een planning):
1. Opstellen SOP [redacted] door [redacted] (juni-augustus)

2. Verkenning [redacted] en omgeving in concept gereed. evt aanpassen naar aanleiding van SOP [redacted] (juni-augustus)

3. Themacollege over 1 en 2. (augustus/september)

4. Communicatie met de omgeving over 1 e 2 (augustus/september)

5. Besluitvorming: (september/oktober)

a. SOP [redacted] (incl. Anterieure overeenkomst --> college/gemeenteaad

b. Stedebouwkundige verkenning Schuittevaerkade en omgeving college (incl onderzoeksvragen)

6 Visie maken voor de omgeving (vanaf oktober)

Planning is een eerste inschatting. Mede afhankelijk van de planvorming [redacted] en de kwaliteit ervan.

Een andere optie om de stedebouwkundige verkenning ook naar de raad te sturen. Dat moet er ook duidelijkheid zijn over de financiële haalbaarheid ervan. Alsook de nog openstaande onderzoeksvragen.

Tot zover, opmerkingen welkom!

Groet,
[redacted]

Verzonden door BlueMail

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 10 april 2018 12:32
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted]

Hallo [redacted]

Vorige week donderdag hebben we met [redacted] gesproken over de ontwikkelin[redacted]e (en omgeving). Het idee is om een themacollege te verzorgen over de ontwikkeling [redacted].

Hoe gaat zoiets in zijn werk? Bij wie kan een onderwerp voor een themacollege aangemeld worden? In hoeverre moet dat voorbereid worden? Etc. Volgens [redacted] kon ik dit het beste met jou afstemmen.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van:
Verzonden: vrijdag 25 augustus 2017 15:20
Aan:
Onderwerp: Stand van zaken startnotitie
Bijlagen: A3 pdf; Startnotitie Verkenning Herontwikkeling 110717.pdf

Allen,

De afgelopen periode heb ik samen met gewerkt aan een startnotitie en omgeving (zie bijlage, inclusief een samenvatting). Bij deze wil ik jullie graag informeren over de stand van zaken van deze ontwikkeling, gezien jullie bijdrage tot op heden en wellicht ook in het verdere proces.

Aanleiding was een verzoek van vastgoed voor herontwikkeling van hun eigendomsperceel , waarvoor een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Dat wil zeggen sloop van het kantoorpand en bouw van een appartementencomplex met circa 75 luxe appartementen. Het ingediende plan biedt kansen, maar past op diverse punten niet binnen de gemeentelijke stedebouwkundige en planologische ambities voor het gebied. Naast een startnotitie is een intentieovereenkomst opgesteld die door en de gemeente getekend gaat worden. **Het college van B&W heeft 18 juli ingestemd met de intentieovereenkomst, met als bijlage daarvan de startnotitie**.

Uit die startnotitie komen een aantal werkzaamheden voort die de komende maanden worden uitgewerkt:

1. vastgoed gaat voor hun perceel (S en **stedebouwkundige verkenning** doen. Dit onder begeleiding van de gemeente. Ze moeten een aantal gestelde vragen uitwerken. Zie pagina 30 van de startnotitie.
2. De gemeente doet ambtelijk een **fictieve stedebouwkundige studie** naar de en omgeving. Dit resulteert onder meer in kaders voor de stedebouwkundige verkenning van . Ook biedt het mogelijk aanknopingspunten voor verdere ontwikkeling van de en omgeving.

Voor beide genoemde stappen is in het verdere verloop van het proces jullie input hoogstwaarschijnlijk nog nodig. Een aantal van jullie werkt in dit verband met zogenaamde opdrachtbonnen. Dat verloopt via

Al met al is het de planning tegen het einde van dit jaar een stedebouwkundig plan te hebben voor het perceel . Dit als basis voor een op te stellen anterieure overeenkomst met en een bestemmingsplan.

Hierbij hoop ik jullie voldoende te hebben geïnformeerd over dit traject. Mochten er nog vragen/opmerkingen zijn, dan hoor ik het graag! **In ieder geval dank voor alle adviezen en input tot op heden.**

met vriendelijke groet

Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres:
☎:
@:



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 6 juli 2017 13:13
Aan: [redacted]
Onderwerp: Startnotitie [redacted]

Beste [redacted]

Als het goed is stond afgelopen maandag de startnotitie [redacted] ter kennisgeving op het PFO van Wethouder [redacted]

Zijn hier wellicht nog opmerkingen op gemaakt?

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 17 augustus 2017 16:45
Aan: [redacted]
Onderwerp: Startnotitie [redacted]
Bijlagen: Startnotitie Verkenning Herontwikkeling [redacted] 110717.pdf

Hallo [redacted]

Sinds 1 maart ben ik op detacheringsbasis vanuit de gemeente Winterswijk werkzaam voor de gemeente Zwolle, team Ruimte & Economie. [redacted] adviseerde mij aan om ook e.e.a. aan jou voor te leggen. Het gaat om het volgende: de afgelopen periode heb ik gewerkt aan een startnotie voor de ontwikkeling van de [redacted] en omgeving (zie bijlage). Grofweg kont dit neer op de sloop van een bestaand kantoorgebouw en de nieuwbouw van een appartementencomplex. [redacted] vastgoed is de initiatiefnemer. Het is de bedoeling om bij deze ontwikkeling verder te kijken dan het perceel [redacted] en ook de omgeving erbij te betrekken. Het college heeft (niet openbaar) ingestemd met een intentieovereenkomst tussen [redacted] en de gemeente. De startnotitie is als bijlage bij de intentieovereenkomst gevoegd.
Afgesproken is dat [redacted] vastgoed een stedebouwkundige verkenning doet voor hun perceel als het gaat om de woningbouwontwikkeling. Het ingediende voorstel was stedebouwkundige immers niet passend. De gemeente gaat een fictieve stedebouwkundige studie doen naar de gewenste ontwikkeling van de omgeving.

Van [redacted] begreep ik dat ik bij jou op het juiste adres ben als het gaat om enkele financiële/urentechnische aspecten. Er is vanuit het budget Ruimtelijke plannen (0&1 fase) [redacted] euro beschikbaar gesteld om vorm te geven aan de hierboven genoemde vervolgopdrachten. O.a. voor dekking van uren van collega's. Die collega's hebben een nummer nodig om uren op te boeken. Als het goed is kan jij dat inregelen?

Mij lijkt het handig om even een afspraak in te plannen om op de eerste plaats even kennis te maken en om bovenstaande te bespreken. OK?

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 15 november 2017 13:44
Aan: [redacted]
Onderwerp: stukken [redacted]
Bijlagen: [redacted] concept stedebouwkundige studie.pdf; Startnotitie Verkenning Herontwikkeling [redacted] 110717.pdf

Hoi [redacted]

Zie als bijlage de startnotitie [redacted] (zie met name vanaf pagina 20, qua parkeren) en de concept stedebouwkundige studie van de omgeving.

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted] [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 26 april 2018 13:50
Aan: [redacted]
Onderwerp: Uren en financiën [redacted]
Bijlagen: doorstart Ureninzet.xlsx

Hoi [redacted]

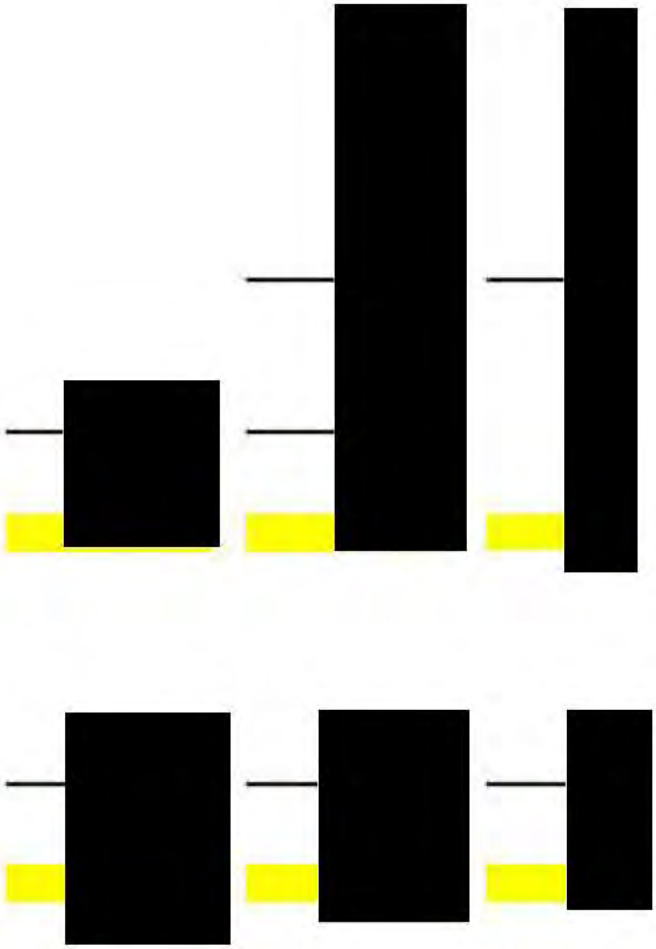
We hebben voor het opstellen van een stedebouwkundige verkenning [redacted] en omgeving en begeleiding van een SOP [redacted] nog [redacted] euro (zie onderstaande overzicht van [redacted]

Ik heb een inschatting gemaakt hoeveel uur we nog nodig hebben om bovenstaande producten af te ronden en welke bedrag daarbij hoort (zie bijlage). Sommige collega's zijn immers als financieel gedekt, sommige niet.

Zullen we de ureninschatting even bespreken? Ik voorzie een klein tekort.

Groet,
[redacted]

		Investerings-raming	Deelbudgetten / Opdrachten	Uitg. / t/m 2
[redacted]	**Herontw** [redacted]			
10	*uitvoeringskosten*			
10101	Vaerka: Vastgoed			
10701	Vaerka: Milieu+duurz.energie			
10702	Vaerka: Klimaatadaptie			
10703	Vaerka: Stedenbouwk.verkenning			
10704	Vaerka: Cultuurhistorie			
10705	Vastgoed [redacted]			
[redacted]	*uitvoeringskosten*			
99	*Nog te geven opdrachten*			
99101	Nog te geven opdrachten			
99	*Nog te geven opdrachten*			
	Totaal Herontw [redacted]			
54340896	**INK-Herontw** [redacted]			
10	*Inkomsten*			
10101	Bijdrage B&L			
10	*Inkomsten*			
	Totaal INK-Herontw [redacted]			



met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted] [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 19 september 2017 11:46
Aan: [redacted]
Onderwerp: Ureninzet [redacted]
Bijlagen: Ureninzet.xlsx

Zie als bijlage de ureninzet voor de planontwikkeling [redacted] (eerste fases)

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted] [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 23 maart 2018 11:57
Aan: [redacted]
Onderwerp: verplaatsen afspraak 5 april [redacted]

Hallo,

zou de afspraak over de S[redacted]het [redacted] op 5 april (minimaal) een week verplaatst kunnen worden? we werken aan een notitie. Dat willen we graag ook nog ambtelijke voorbespreken en dan naar [redacted] sturen. Agendatechnisch krijg ik e.e.a. niet op tijd bij elkaar voor 5 april.

Alvast dank!

Groet,
[redacted]

Verzonden vanaf mijn ASUS

[redacted] [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 13 december 2018 09:43
Aan: [redacted]
Onderwerp: Vervolg plan ontwikkeling [redacted].docx
Bijlagen: Vervolg plan ontwikkeling [redacted].docx; Processchema locatieontwikkeling gemeente Zwolle.pdf

[redacted] [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 23 februari 2018 13:50
Aan: [redacted]
Onderwerp: volgende regiekamer irt schuttevaerkade

Hoi [redacted]

Wanneer is de volgende regiekamer om [redacted] te bespreken. Het liefst op een zo kort mogelijk moment. Je zou me nog een formulier toesturen?

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted] [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 7 juli 2017 0
Aan: [redacted]
Onderwerp: Voortgangsoverleg
Bijlagen: Blog 3.pdf; Werklijst.pdf

[redacted] [redacted]

Vanmiddag hebben we weer een voortgangsoverleg.

Als bijlage een bijgewerkte werklijst (d.d. 7 juli 2017).

Ook mijn laatste blog voor het intranet van de gemeente Winterswijk heb ik toegevoegd.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted] [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 5 april 2018 09:22
Aan: [redacted]
Onderwerp: zie bijlage
Bijlagen: Bijlage I 180214 concept Stedenbouwkundige visie [redacted] (boekje).pdf

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 26 maart 2018 15:05
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: voicemail ingesproken

Hoi [redacted]

nog niet afgeluisterd. Morgenmiddag schikt mij beter. Vadaag aaneenschakeling aan afpraken.

Ik heb voor volgende week een interne afspraak ingepland (o.a. met [redacted] om de kaders voor het stedebouwkundig ontwikkelplan te bepalen voor [redacted].

Jullie hebben [redacted] aangegeve de intentieovereenkoms te verlengen.

Als het goed is ontvangen wij nog een reactie van jullie op de stedebouwkundige verkenning [redacted] en omgeving. Die input kan mij helpen bij het intern overleg.

Daarnaast lijkt het mij handig een afspraak in te plannen tussen ons als doorstart voor het stedebouwkundig ontwikkelplan [redacted].

Tot zo ver een schot voor de boeg.

Groet,
[redacted]

Verzonden vanaf mijn ASUS

-------- Origineel bericht --------
Van: [redacted]
Verzonden:Mon, 26 Mar 2018 11:48:25 +0200
Aan:'[redacted]
Onderwerp:voicemail ingesproken

Dag [redacted]
Ik heb afgelopen vrijdag nog je voicemail ingesproken. Had je deze nog afgeluisterd?
Kunnen we vandaag even contact hebben inzake project Schuttevaer?
Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**
[redacted]
[redacted] Zwolle
[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted] 2017 17:10
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Startnotitie ontwikkeling [redacted] en waterzijde
Bijlagen: QS natuurtoets_[redacted]_Ecogroen 17060_220217def.pdf

Hallo [redacted]

Bedankt voor je reactie. Ik heb twee concrete vragen.

1. [redacted] vastgoed is voornemens om het perceel [redacted] te ontwikkelen. Dit eventueel in combinatie met een terrein aan de waterzijde, een gemeentelijk parkeerterrein. Het is de bedoeling voor het plangebied een stedebouwkundig plan op te stellen. Zijn er vanuit het thema ecologie aspecten om rekening mee te houden? Liggen er kansen/belemmeringen voor het gebied? Ter voorbereiding op dat stedeboukundig plan maak ik een startnotitie. Die heb ik de vorige keer als bijlage toegevoegd.
2. [redacted] vastgoed heeft al een QS natuurtoets gedaan. Heb je daar opmerkingen op? Zie bijlage.

Ik heb in je agenda gekeken voor een afspraak. Dat bleek niet zo eenvoudig. Zou jij een voorstel willen doen? Of met [redacted] afstemmen dat hij adviseert ten aanzien van de voorliggende ontwikkeling.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 1 mei 2017 14:52
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Startnotitie ontwikkeling [redacted] en waterzijde

Beste [redacted]

Welkom bij de club! Hoeveel haast heb je, want op dit moment zit mijn agenda vol met lopende zaken. Ik wil je graag helpen en misschien dat mijn collega [redacted] het oriënterend overleg kan doen.
Heb je concrete vragen waarvoor mij / ons?

Terugkomend op je vraag; ja een overleg is akkoord, maar wel afhankelijk van het moment.

[redacted]
Ecoloog

Gemeente Zwolle, ECL
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]

Hebt u een melding / *klacht over de openbare ruimte*? Laat het ons weten via
https://www.[redacted]meldingen-klachten-en-bezwaren

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 26 april 2017 10:52
Aan: [redacted]
Onderwerp: Startnotitie ontwikkeling [redacted] en waterzijde

Beste [redacted]

Sinds begin maart ben ik werkzaam bij de gemeente Zwolle als [redacted] bij de afdeling Ruimte & Economie. Eén van de taken die ik oppak is de ontwikkeling van de [redacted] met appartementen (initiatief van [redacted] vastgoed) en de 'Waterzijde'. Dat doe ik samen met [redacted]

Een eerste stap in de ontwikkeling is het opstellen van een Startnotitie (inclusief een intentieovereenkomst). Een concept daarvan heb ik als bijlage toegevoegd. Het doel van de startnotitie is het bepalen van de uitgangspunten/meekoppelkansen voor het opstellen van een stedebouwkundig ontwikkelplan.

[redacted] vastgoed is de initiatiefnemer van het plan. Ze hebben al een QS natuurtoets gedaan op basis van het huidige plan wat ze nu hebben.

[redacted] adviseerde om de Natuurtoets en de startnotie ook met jou af te stemmen. Met name op het gebied van ecologie.

Graag plan ik een afspraak om kennis te maken en verder van gedachten te wisselen over het initiatief. Is dat akkoord?

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 23 juni 2017 15:42
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Startnotitie ontwikkeling [redacted] en waterzijde

Hallo [redacted]
Onderstaande mail had ik nog open staan. Ik ben nog even aan het zoeken hoe je opmerking aan te passen. Wellicht goed om even kennis te maken en dit te bespreken. Ik ben in zijn algemeenheid wel benieuwd hoe e.e.a. werkt met betrekking tot de waterveiligheid. Dat is ook goed voor mijn beeldvorming.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 15 juni 2017 8:10
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Startnotitie ontwikkeling [redacted] en waterzijde
Hallo [redacted]
Ik zie dat [redacted] jou op 6 juni een advies heeft gegeven ten aanzien van de Schuttevearkade. Aangezien [redacted] inmiddels met haar bevallingsverlof is hierbij nog een nabrander vanuit klimaat.
De Stadsgracht staat in open verbinding met het IJsselmeer en is daarmee gevoelig voor peilstijgingen en kwetsbaar in de toekomst. In de mail geeft [redacted] aan dat het wenselijk is om de kering op 2.6 te hebben. Vertaald naar het plangebied zou dit als eis opgenomen moeten worden.
Kun je hier nog wat mee voor je startnotitie?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
adviseur milieuplanologie en klimaat

Gemeente Zwolle, ECR
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
T [redacted]
[redacted]
Ik werk [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 14 juni 2017 12:49
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Startnotitie ontwikkeling [redacted] en waterzijde
tk

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
adviseur stedelijk water

Gemeente Zwolle | Lübeck [redacted]

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 6 juni 2017 12:16
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Startnotitie ontwikkeling [redacted] en waterzijde

Hoi [redacted]
Even doorgenomen en m.i. klopt het verhaal t.a.v. water en klimaatadaptatie en staat dit thema goed door het hele stuk verweven, waarbij ik nog wel de volgende nuances mis:

- [redacted] 17: "geen meerkosten" vs "beperkte extra investering" ???
- [redacted] 17: bij rol van de gemeente voor financiering van de plus zou ik het woord kansen of mogelijkheden toevoegen, omdat de gemeente daar meer zicht op heeft.
- Het tracé van de regionale waterkering is nu de Schuttevaerkade zelf (dus de weg). Deze varieert in hoogte van 2,4 m + NAP tot 2,6 m + NAP, terwijl het wer[redacted] overal op 2,6 m + NAP te hebben.
- 'De waterzijde' (de grond van de gemeente) ligt dus buitendijks en het bestaande gebouw binnendijks.
- Afhankelijk van de inrichting van het buitendijkse gebied wil je hier wel of niet naar die 2,6 m + NAP toe (afhankelijk van gevolgschade bij overstroming). Bv. bij de realisatie van een wandelpad waarbij je de dynamiek van het Zwolse watersysteem wilt beleven, wil je dit niet een stuk hoger leggen dan het waterpeil, bovendien zal de schade te overzien zijn in geval van overstroming.
- Het plangebied (noord- + zuidzijde) bevindt zich in de beschermingszone van de waterkering. Dat betekent dat het waterschap ook randvoorwaarden kan stellen t.a.v. de ontwikkeling.
- T.a.v. waterhuishouding: regenwater en vuilwater worden gescheiden ingezameld en regenwater wordt in principe binnen het eigen perceel geïnfiltreerd (o.a. met waterpasserende verharding). Probeer hierbij rekening te houden met extreme neerslag: wat gebeurt er als er een extreme bui valt? Waar gaat het water heen en veroorzaakt dit geen schade?
- De ambitie water zichtbaar/beleefbaar maken aan de waterzijde kan nog sterker (oeverrecreatie waarover wordt gesproken past hier goed bij).

Nog even een algemene opmerking: het is een erg uitgebreid stuk met 27 pagina's en spelling/taal/spaties verdienen hier een daar nog wat aandacht ☺.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
adviseur stedelijk water

Gemeente Zwolle | Lübeckp[redacted]

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 2 juni 2017 11:57
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Startnotitie ontwikkeling [redacted] en waterzijde

Hoi [redacted]
Bedankt voor het sturen van je bericht. De termijn is nog niet verstreken, maar we hebben er wel vaart achter. Als bijlage heb ik een concept startnotitie toegevoegd. Daar staat al e.e.a. toegevoegd over klimaatadaptatie. Dat komt uit een startnotitie die door [redacted] is gemaakt voor de Meeuwenlaan.
Mijn vraag is:

- Klopt de tekst, zoals nu in de startnotitie staat?
- Zijn er specifieke eisen mbt waterveiligheid (kan ik die vraag aan jou stellen)
- Zijn er specifieke kansen (bijvoorbeeld slimme inrichtingsmaatregelen) eb uitgangspunten vanuit klimaatadaptatie voor de planontwikkeling [redacted] /Waterzijde.

Het is mijn planning om de startnotitie 12 juni in het PFO te brengen. Hopelijk lukt het om begin volgende week een reactie te geven.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 1 juni 2017 13:29

Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Startnotitie ontwikkeling [redacted] en waterzijde
Dag [redacted]
Mijn collega [redacted] gaf bij mij aan geen tijd te hebben naar deze ontwikkeling te kijken, kan ik nog wat betekenen, of is de termijn inmiddels verstreken? Ik hoor graag van je.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
adviseur stedelijk water

Gemeente Zwolle | Lübe[redacted]

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 26 april 2017 16:18
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Startnotitie ontwikkeling [redacted] en waterzijde

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, Adviseur Civiele Techniek
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]@[redacted]
Werkdagen: ma, di, wo en do
Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 26 april 2017 16:14
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Startnotitie ontwikkeling [redacted] en waterzijde
Hallo [redacted]
Bedankt voor je reactie. Ik kan me heel goed voorstellen dat er op deze locaties ambities en vraagstukken liggen op het gebied van klimaatadaptatie en waterveiligheid. De startnotitie is bedoeld om dat in beeld te brengen. Ook als kader voor een uit te werken stedebouwkundig ontwikkelplan door de ontwikkelaar met ondersteuning van de gemeente.
Qua planning mik ik op 12 mei om de startnotitie in concept gereed te hebben. 16 mei is er volgend overleg met [redacted] vastgoed. Het zou mooi zijn voor die tijd een reactie te hebben. Mocht dat te kort dag zijn, dan moeten we even afspreken wat wel haalbaar is.
Zelf ben ik volgende week afwezig.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 26 april 2017 14:16
Aan: [redacted]
CC: [redacted]; [redacted]
Onderwerp: RE: Startnotitie ontwikkeling S[redacted] waterzijde
Dag [redacted]
Ik ga het even met een paar collega's klankborden. Ook wie het beste en bijdrage kan leveren. Ik heb de neiging al iets specifieker te willen worden over klimaatadaptatie en vooral waterveiligheid. Omdat de locatie aan de stadgracht grenst en waterkering is voor het regionaal watersysteem.
Heb je een planning voor de notitie?

@[redacted], [redacted] Graag in ons adviseursoverleg bespreken.
@[redacted] ter kennisname.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, Adviseur Civiele Techniek
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎[redacted]
@: [redacted]@[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 26 april 2017 11:01
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Startnotitie ontwikkelinc[redacted] en waterzijde

Beste [redacted]
Sinds begin maart ben ik werkzaam bij de gemeente Zwolle als [redacted] bij de afdeling Ruimte & Economie. Eén van de taken die ik oppak is de ontwikkeling van de [redacted] met appartementen (initiatief van [redacted] vastgoed) en de 'Waterzijde'. Dat doe ik samen met [redacted]
Een eerste stap in de ontwikkeling is het opstellen van een Startnotitie (inclusief een intentieovereenkomst). Een concept daarvan heb ik als bijlage toegevoegd. Het doel van de startnotitie is het bepalen van de uitgangspunten/meekoppelkansen voor het opstellen van een stedebouwkundig ontwikkelplan. Voor het opstellen van deze startnotitie heb ik ook gebruik gemaakt van al bestaande startnotities, waaronder die van de Me[redacted]laan. [redacted] adviseerde om de startnotie ook met jou af te stemmen. Met name op het gebied van waterveiligheid en klimaatadaptatie.
Graag plan ik een afspraak om kennis te maken en verder van gedachten te wisselen over het initiatief. Is dat akkoord?

met vriendelijke groet [redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted] / [redacted]
@: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 2 juni 2017 11:57
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Startnotitie ontwikkeling [redacted] en waterzijde
Bijlagen: Startnotitie Verkenning Herontwikkeling [redacted] 14 maart 2017.docx

Hoi [redacted]

Bedankt voor het sturen van je bericht. De termijn is nog niet verstreken, maar we hebben er wel vaart achter. Als bijlage heb ik een concept startnotitie toegevoegd. Daar staat al e.e.a. toegevoegd over klimaatadaptatie. Dat komt uit een startnotitie die door [redacted] is gemaakt voor de Me[redacted]laan.

Mijn vraag is:
- Klopt de tekst, zoals nu in de startnotitie staat?
- Zijn er specifieke eisen mbt waterveiligheid (kan ik die vraag aan jou stellen)
- Zijn er specifieke kansen (bijvoorbeeld slimme inrichtingsmaatregelen) eb uitgangspunten vanuit klimaatadaptatie voor de planontwikkeling [redacted]/Waterzijde.

Het is mijn planning om de startnotitie 12 juni in het PFO te brengen. Hopelijk lukt het om begin volgende week een reactie te geven.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 1 juni 2017 13:29
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Startnotitie ontwikkelin[redacted] en waterzijde

Dag [redacted]

Mijn collega [redacted] gaf bij mij aan geen tijd te hebben naar deze ontwikkeling te kijken, kan ik nog wat betekenen, of is de termijn inmiddels verstreken? Ik hoor graag van je.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
adviseur stedelijk water

Gemeente Zwolle | Lübeck[redacted]

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 26 april 2017 16:18
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Startnotitie ontwikkelin[redacted] en waterzijde

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, Adviseur Civiele Techniek
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]@[redacted]

[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 26 april 2017 16:14
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Startnotitie ontwikkeling [redacted] en waterzijde

Hallo [redacted]

Bedankt voor je reactie. Ik kan me heel goed voorstellen dat er op deze locaties ambities en vraagstukken liggen op het gebied van klimaatadaptatie en waterveiligheid. De startnotitie is bedoeld om dat in beeld te brengen. Ook als kader voor een uit te werken stedebouwkundig ontwikkelplan door de ontwikkelaar met ondersteuning van de gemeente.

Qua planning mik ik op 12 mei om de startnotitie in concept gereed te hebben. 16 mei is er volgend overleg met [redacted] vastgoed. Het zou mooi zijn voor die tijd een reactie te hebben. Mocht dat te kort dag zijn, dan moeten we even afspreken wat wel haalbaar is.

Zelf ben ik volgende week afwezig.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 26 april 2017 14:16
Aan: [redacted]
CC: [redacted]; [redacted]
Onderwerp: RE: Startnotitie ontwikkeling Sc[redacted]vaterzijde

Dag [redacted]

Ik ga het even met een paar collega's klankborden. Ook wie het beste en bijdrage kan leveren. Ik heb de neiging al iets specifieker te willen worden over klimaatadaptatie en vooral waterveiligheid. Omdat de locatie aan de stadgracht grenst en waterkering is voor het regionaal watersysteem.

Heb je een planning voor de notitie?

@[redacted], [redacted] Graag in ons adviseursoverleg bespreken.

@[redacted] ter kennisname.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, Adviseur Civiele Techniek
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]@[redacted]

[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 26 april 2017 11:01
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Startnotitie ontwikkelin[redacted] en waterzijde

Beste [redacted]

Sinds begin maart ben ik werkzaam bij de gemeente Zwolle als [redacted] bij de afdeling Ruimte & Economie. Eén van de taken die ik oppak is de ontwikkeling van de [redacted] met appartementen (initiatief van [redacted] vastgoed) en de 'Waterzijde'. Dat doe ik samen met [redacted]

Een eerste stap in de ontwikkeling is het opstellen van een Startnotitie (inclusief een intentieovereenkomst). Een concept daarvan heb ik als bijlage toegevoegd. Het doel van de startnotitie is het bepalen van de uitgangspunten/meekoppelkansen voor het opstellen van een stedebouwkundig ontwikkelplan. Voor het opstellen van deze startnotitie heb ik ook gebruik gemaakt van al bestaande startnotities, waaronder die van de Meeuwenlaan.

[redacted] adviseerde om de startnotie ook met jou af te stemmen. Met name op het gebied van waterveiligheid en klimaatadaptatie.

Graag plan ik een afspraak om kennis te maken en verder van gedachten te wisselen over het initiatief. Is dat akkoord?

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 26 april 2017 16:14
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Startnotitie ontwikkeling [redacted] en waterzijde

Hallo [redacted]
Bedankt voor je reactie. Ik kan me heel goed voorstellen dat er op deze locaties ambities en vraagstukken liggen op het gebied van klimaatadaptatie en waterveiligheid. De startnotitie is bedoeld om dat in beeld te brengen. Ook als kader voor een uit te werken stedebouwkundig ontwikkelplan door de ontwikkelaar met ondersteuning van de gemeente.
Qua planning mik ik op 12 mei om de startnotitie in concept gereed te hebben. 16 mei is er volgend overleg met [redacted] vastgoed. Het zou mooi zijn voor die tijd een reactie te hebben. Mocht dat te kort dag zijn, dan moeten we even afspreken wat wel haalbaar is.
Zelf ben ik volgende week afwezig.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 26 april 2017 14:16
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Startnotitie ontwikkeling Sch[redacted]erzijde
Dag [redacted]
Ik ga het even met een paar collega's klankborden. Ook wie het beste en bijdrage kan leveren. Ik heb de neiging al iets specifieker te willen worden over klimaatadaptatie en vooral waterveiligheid. Omdat de locatie aan de stadgracht grenst en waterkering is voor het regionaal watersysteem.
Heb je een planning voor de notitie?
@[redacted], [redacted] Graag in ons adviseursoverleg bespreken.
@[redacted] ter kennisname.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, Adviseur Civiele Techniek
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]@[redacted]
[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 26 april 2017 11:01
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Startnotitie ontwikkelin[redacted] en waterzijde
Beste [redacted]
Sinds begin maart ben ik werkzaam bij de gemeente Zwolle als [redacted] bij de afdeling Ruimte & Economie. Eén van de taken die ik oppak is de ontwikkeling van de [redacted] met appartementen (initiatief van [redacted] vastgoed) en de 'Waterzijde'. Dat doe ik samen met [redacted]
Een eerste stap in de ontwikkeling is het opstellen van een Startnotitie (inclusief een intentieovereenkomst). Een concept daarvan heb ik als bijlage toegevoegd. Het doel van de startnotitie is het bepalen van de uitgangspunten/meekoppelkansen voor het opstellen van een stedebouwkundig ontwikkelplan. Voor het opstellen van deze startnotitie heb ik ook gebruik gemaakt van al bestaande startnotities, waaronder die van de Mee[redacted]laan.

[redacted] adviseerde om de startnotie ook met jou af te stemmen. Met name op het gebied van waterveiligheid en klimaatadaptatie.
Graag plan ik een afspraak om kennis te maken en verder van gedachten te wisselen over het initiatief. Is dat akkoord?

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 15 juni 2017 16:52
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Startnotitie ontwikkeling [redacted] en waterzijde

Hoi [redacted]
Bedankt voor je reactie. Ik ga die verwerken in de startnotitie.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 15 juni 2017 8:10
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Startnotitie ontwikkeling [redacted] en waterzijde
Hallo [redacted]
Ik zie dat [redacted] jou op 6 juni een advies heeft gegeven ten aanzien van de Schuttevearkade. Aangezien [redacted] inmiddels met haar bevallingsverlof is hierbij nog een nabrander vanuit klimaat.
De Stadsgracht staat in open verbinding met het IJsselmeer en is daarmee gevoelig voor peilstijgingen en kwetsbaar in de toekomst. In de mail geeft [redacted] aan dat het wenselijk is om de kering op 2.6 te hebben. Vertaald naar het plangebied zou dit als eis opgenomen moeten worden.
Kun je hier nog wat mee voor je startnotitie?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
adviseur milieuplanologie en klimaat

Gemeente Zwolle, ECR
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
T [redacted]
@ : [redacted]@[redacted]
Ik werk [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 14 juni 2017 12:49
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Startnotitie ontwikkeling [redacted] en waterzijde
tk

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
adviseur stedelijk water

Gemeente Zwolle | [redacted] | [redacted]

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 6 juni 2017 12:16
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Startnotitie ontwikkeling [redacted] en waterzijde

Hoi [redacted]

Even doorgenomen en m.i. klopt het verhaal t.a.v. water en klimaatadaptatie en staat dit thema goed door het hele stuk verweven, waarbij ik nog wel de volgende nuances mis:

- [redacted] 17: "geen meerkosten" vs "beperkte extra investering" ???
- [redacted] 17: bij rol van de gemeente voor financiering van de plus zou ik het woord kansen of mogelijkheden toevoegen, omdat de gemeente daar meer zicht op heeft.
- Het tracé van de regionale waterkering is nu de Schuttevaerkade zelf (dus de weg). Deze varieert in hoogte van 2,4 m + NAP tot 2,6 m + NAP, terwijl het we[redacted] overal op 2,6 m + NAP te hebben.
- 'De waterzijde' (de grond van de gemeente) ligt dus buitendijks en het bestaande gebouw binnendijks.
- Afhankelijk van de inrichting van het buitendijkse gebied wil je hier wel of niet naar die 2,6 m + NAP toe (afhankelijk van gevolgschade bij overstroming). Bv. bij de realisatie van een wandelpad waarbij je de dynamiek van het Zwolse watersysteem wilt beleven, wil je dit niet een stuk hoger leggen dan het waterpeil, bovendien zal de schade te overzien zijn in geval van overstroming.
- Het plangebied (noord- + zuidzijde) bevindt zich in de beschermingszone van de waterkering. Dat betekent dat het waterschap ook randvoorwaarden kan stellen t.a.v. de ontwikkeling.
- T.a.v. waterhuishouding: regenwater en vuilwater worden gescheiden ingezameld en regenwater wordt in principe binnen het eigen perceel geïnfiltreerd (o.a. met waterpasserende verharding). Probeer hierbij rekening te houden met extreme neerslag: wat gebeurt er als er een extreme bui valt? Waar gaat het water heen en veroorzaakt dit geen schade?
- De ambitie water zichtbaar/beleefbaar maken aan de waterzijde kan nog sterker (oeverrecreatie waarover wordt gesproken past hier goed bij).

Nog even een algemene opmerking: het is een erg uitgebreid stuk met 27 pagina's en spelling/taal/spaties verdienen hier een daar nog wat aandacht ☺.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
adviseur stedelijk water

Gemeente Zwolle | Lübeckple[redacted]

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 2 juni 2017 11:57
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Startnotitie ontwikkeling [redacted] en waterzijde

Hoi [redacted]

Bedankt voor het sturen van je bericht. De termijn is nog niet verstreken, maar we hebben er wel vaart achter. Als bijlage heb ik een concept startnotitie toegevoegd. Daar staat al e.e.a. toegevoegd over klimaatadaptatie. Dat komt uit een startnotitie die door [redacted] is gemaakt voor de Meeuwenlaan.

Mijn vraag is:

- Klopt de tekst, zoals nu in de startnotitie staat?
- Zijn er specifieke eisen mbt waterveiligheid (kan ik die vraag aan jou stellen)
- Zijn er specifieke kansen (bijvoorbeeld slimme inrichtingsmaatregelen) eb uitgangspunten vanuit klimaatadaptatie voor de planontwikkeling [redacted] Waterzijde.

Het is mijn planning om de startnotitie 12 juni in het PFO te brengen. Hopelijk lukt het om begin volgende week een reactie te geven.

Groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 1 juni 2017 13:29
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Startnotitie ontwikkeling [redacted] en waterzijde

Dag [redacted]

Mijn collega [redacted] gaf bij mij aan geen tijd te hebben naar deze ontwikkeling te kijken, kan ik nog wat betekenen, of is de termijn inmiddels verstreken? Ik hoor graag van je.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
adviseur stedelijk water

Gemeente Zwolle | Lübeck [redacted]

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 26 april 2017 16:18
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Startnotitie ontwikkeling [redacted] en waterzijde

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, Adviseur Civiele Techniek
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎ [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 26 april 2017 16:14
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Startnotitie ontwikkeling [redacted] en waterzijde
Hallo [redacted]
Bedankt voor je reactie. Ik kan me heel goed voorstellen dat er op deze locaties ambities en vraagstukken liggen op het gebied van klimaatadaptatie en waterveiligheid. De startnotitie is bedoeld om dat in beeld te brengen. Ook als kader voor een uit te werken stedebouwkundig ontwikkelplan door de ontwikkelaar met ondersteuning van de gemeente.
Qua planning mik ik op 12 mei om de startnotitie in concept gereed te hebben. 16 mei is er volgend overleg met [redacted] vastgoed. Het zou mooi zijn voor die tijd een reactie te hebben. Mocht dat te kort dag zijn, dan moeten we even afspreken wat wel haalbaar is.
Zelf ben ik volgende week afwezig.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 26 april 2017 14:16
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Startnotitie ontwikkeling [redacted] en waterzijde
Dag [redacted]
Ik ga het even met een paar collega's klankborden. Ook wie het beste en bijdrage kan leveren. Ik heb de neiging al iets specifieker te willen worden over klimaatadaptatie en vooral waterveiligheid. Omdat de locatie aan de stadgracht grenst en waterkering is voor het regionaal watersysteem.
Heb je een planning voor de notitie?
@ [redacted] Graag in ons adviseursoverleg bespreken.
@ [redacted] ter kennisname.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, Adviseur Civiele Techniek
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]@[redacted]
Werkdagen: ma, di, wo en do

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 26 april 2017 11:01
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Startnotitie ontwikkeling [redacted] en waterzijde

Beste [redacted]
Sinds begin maart ben ik werkzaam bij de gemeente Zwolle als [redacted] bij de afdeling Ruimte & Economie. Eén van de taken die ik oppak is de ontwikkeling van de [redacted] met appartementen (initiatief van [redacted] vastgoed) en de 'Waterzijde'. Dat doe ik samen met [redacted]
Een eerste stap in de ontwikkeling is het opstellen van een Startnotitie (inclusief een intentieovereenkomst). Een concept daarvan heb ik als bijlage toegevoegd. Het doel van de startnotitie is het bepalen van de uitgangspunten/meekoppelkansen voor het opstellen van een stedebouwkundig ontwikkelplan. Voor het opstellen van deze startnotitie heb ik ook gebruik gemaakt van al bestaande startnotities, waaronder die van de Meeuwenlaan.
[redacted] adviseerde om de startnotie ook met jou af te stemmen. Met name op het gebied van waterveiligheid en klimaatadaptatie.
Graag plan ik een afspraak om kennis te maken en verder van gedachten te wisselen over het initiatief. Is dat akkoord?

met vriendelijke groet [redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 15 juni 2017 14:40
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Startnotitie ontwikkeling [redacted] en waterzijde

Nog bedankt voor je reactie. Dat verwerk ik.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 9 juni 2017 12:22
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Startnotitie ontwikkeling [redacted] en waterzijde
Dag [redacted]
Het is niet voor 90 of 100% bekend of er daadwerkelijk nog archeologisch vondstmateriaal aanwezig is. Dus daarom eerst een IVO-P proefsleuvenonderzoek en mogelijk (indien dit IVO-P daar aanleiding toe geeft) nog een vervolg onderzoek (opgraving).

met vriendelijke groet

[redacted] beleidsadviseur erfgoed (monumentenzorg & archeologie)

Gemeente Zwolle,
Afdeling Leefomgeving & Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎: [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 29 mei 2017 10:28
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Startnotitie ontwikkeling [redacted] en waterzijde
Hallo [redacted]
Bedankt voor je reactie. Ik wacht het deel cultuurhistorie nog even af. Wanneer verwacht je een reactie te geven.
Andere vraag. De tekst over archeologie is vooral beschrijvend. Zijn er uitgangspunten waar we rekening mee moeten houden met de verdere planontwikkeling. Zowel inhoudelijk als procesmatig.
Alvast dankt voor je reactie.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 24 mei 2017 12:34
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Startnotitie ontwikkeling [redacted] en waterzijde
Dag [redacted]
Bijgaand alvast de input vanuit Archeologie. Cultuurhistorie volgt nog. Ik ga nog even na bij [redacted]
Archeologie
Het plangebied valt samen met gebied 269 op onze AWK (zie bijlage) in dit gebied wordt vooral gesproken over de houtzaagmolen De Zwaan die op deze plek al vanaf 1724 gesitueerd is geweest. Deze molen is op een gegeven moment eigendom van de firma [redacted] die zich bezighield met de houthandel. Zij hadden onder andere loodsen op het Kraanbolwerk, waar wij de bakstenen poeren van hebben opgegraven. Ook in het aangegeven gebied tussen de [redacted] en de [redacted] heeft een houtloods gelegen. Hiervan voeg ik een kaartje uit 1900 toe en er bestaat een foto van uit 1910-1925.

[redacted]

tzaagmolen met bijbehorende molenkolk of balkengat verwacht worden.
en latere periode is er ook sprake van een scheepswerfje met

[redacted]
sadviseur erfgoed [redacted]

ente Zwolle,

mmunicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht

Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Startnotitie ontwikkeling [redacted] en waterzijde
Dag [redacted]
Het plangebied valt samen met gebied 269 op onze AWK (zie bijlage) in dit gebied wordt vooral gesproken over de houtzaagmolen De Zwaan die op deze plek al vanaf 1724 gesitueerd is geweest. Deze molen is op een gegeven moment eigendom van de firma [redacted] die zich bezighield met de houthandel. Zij hadden onder andere loodsen op het Kraanbolwerk, waar wij de bakstenen poeren van hebben opgegraven. Ook in het aangegeven gebied tussen de [redacted] en de [redacted] heeft een houtloods gelegen. Hiervan voeg ik een kaartje uit 1900 toe en er bestaat een foto van uit 1910-1925.
[redacted] poren van een houtzaagmolen met bijbehorende molenkolk of balkengat verwacht worden.
dsen gehoord. In een latere periode is er ook sprake van een scheepswerfje met

Zwolle

[redacted] Zwolle

[redacted]

-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 9 mei 2017 13:39
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Startnotitie ontwikkeling [redacted] en waterzijde

Hallo [redacted]
Dat is geen probleem. Als het volgende week lukt zou mooi zijn.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 9 mei 2017 8:58
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Startnotitie ontwikkeling [redacted] en waterzijde
Dag [redacted]
Ik heb deze week geen gelegenheid om te reageren. Ik heb het nu ingepland voor volgende week wo/do. Dat is na het overleg met [redacted]. Is dat een probleem?
Mocht dat zo zijn, dan stel ik voor toch even kort bij elkaar te gaan zitten en de hoofdpunten met elkaar te benoemen vanuit klimaatadaptatie en waterveiligheid.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, Adviseur Civiele Techniek
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎ [redacted]
@ : [redacted] @ [redacted]
[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 26 april 2017 16:14
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Startnotitie ontwikkeling [redacted] en waterzijde
Hallo [redacted]
Bedankt voor je reactie. Ik kan me heel goed voorstellen dat er op deze locaties ambities en vraagstukken liggen op het gebied van klimaatadaptatie en waterveiligheid. De startnotitie is bedoeld om dat in beeld te brengen. Ook als kader voor een uit te werken stedebouwkundig ontwikkelplan door de ontwikkelaar met ondersteuning van de gemeente.
Qua planning mik ik op 12 mei om de startnotitie in concept gereed te hebben. 16 mei is er volgend overleg met [redacted] vastgoed. Het zou mooi zijn voor die tijd een reactie te hebben. Mocht dat te kort dag zijn, dan moeten we even afspreken wat wel haalbaar is.
Zelf ben ik volgende week afwezig.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 26 april 2017 14:16
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Startnotitie ontwikkeling [redacted] en waterzijde
Dag [redacted]

Ik ga het even met een paar collega's klankborden. Ook wie het beste en bijdrage kan leveren. Ik heb de neiging al iets specifieker te willen worden over klimaatadaptatie en vooral waterveiligheid. Omdat de locatie aan de stadgracht grenst en waterkering is voor het regionaal watersysteem.
Heb je een planning voor de notitie?
@[redacted], [redacted] Graag in ons adviseursoverleg bespreken.
@[redacted] ter kennisname.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, Adviseur Civiele Techniek
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 26 april 2017 11:01
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Startnotitie ontwikkelin[redacted] en waterzijde

Beste [redacted]
Sinds begin maart ben ik werkzaam bij de gemeente Zwolle als [redacted] bij de afdeling Ruimte & Economie. Eén van de taken die ik oppak is de ontwikkeling van de [redacted] met appartementen (initiatief van [redacted] vastgoed) en de 'Waterzijde'. Dat doe ik samen met [redacted]
Een eerste stap in de ontwikkeling is het opstellen van een Startnotitie (inclusief een intentieovereenkomst). Een concept daarvan heb ik als bijlage toegevoegd. Het doel van de startnotitie is het bepalen van de uitgangspunten/meekoppelkansen voor het opstellen van een stedebouwkundig ontwikkelplan. Voor het opstellen van deze startnotitie heb ik ook gebruik gemaakt van al bestaande startnotities, waaronder die van de Mee[redacted]laan.
[redacted] adviseerde om de startnotie ook met jou af te stemmen. Met name op het gebied van waterveiligheid en klimaatadaptatie.
Graag plan ik een afspraak om kennis te maken en verder van gedachten te wisselen over het initiatief. Is dat akkoord?

met vriendelijke groet [redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 7 juli 2017 10:23
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Startnotitie Verkenning Herontwikkeling [redacted] 260617.pdf

Hallo [redacted]

Een reactie op de opmerking van [redacted]
[redacted] had in zijn initiatief 3 ideeën voor de herontwikkeling van het parkeerterrein aan de waterzijde. Dat parkeerterrein is in eigendom van de gemeente. De startnotitie zet in op twee sporen:

1. [redacted] vastgoed stelt een stedebouwkundige verkenning op (onder begeleiding van de gemeente) voor hun eigen perceel [redacted] Dat beoogt een bestemmingswijziging van kantoor naar wonen. Voor de nieuwe functie geldt parkeren op eigen terrein.

2. De gemeente doet een fictieve stedebouwkundige studie naar het plangebied [redacted], waar het adres [redacted] onderdeel van uitmaakt. De studie is bedoelt om te beoordelen of het initiatief van [redacted] past in een gewenst toekomst beeld voor het gebied. Daarnaast onderzoekt de gemeente hoe het gebied zich op een goede manier kan ontwikkelen. Onderdelen van de studie zijn de parkeerterreinen aan de waterzijde (eigendom gemeente), het hotel (private eigenaar), de tafeltennishal (eigendom gemeente) en de woonwagens (delta wonen). Bij het opstellen van de studie moet rekening gehouden worden met de 'claims' die op het parkeerterrein aan de waterzijde liggen. Dan gaat het om het parkeren van vrachtwagens van marktkooplui op marktdagen op het parkeerterrein [redacted]. Ook ligt er een afspraak met DLH dat bij de ontwikkeling van de 4e woontoren dat het bezoekers parkeren (22 parkeerplekken) afgewenteld mag worden op het parkeerterrein van de [redacted].

[redacted] weet van die ruimteclaim op het parkeerterrein aan de [redacted]. Zij zijn, zoals gezegd, geen eigenaar van die gronden. [redacted] focust zich vooral op de ontwikkeling van hun eigen perceel. De gemeente doet studie naar een mogelijke ontwikkeling van het gebied.

Groet,
[redacted]

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: maandag 3 juli 2017 11:47
Aan: [redacted]
Onderwerp: Startnotitie Verkenning Herontwikkeling [redacted] 260617.pdf

Hoi,

Hierbij de opmerkingen van [redacted].

Gr. [redacted]

Van:
Verzonden: 2017 14:12
Aan:
Onderwerp: en 'Waterzijde'

Hoi
Bedankt voor je reactie. Ik heb ze verwerkt. Voor zover nog geen vragen. Als die er zijn laat ik het weten.
Groet,

Van:
Verzonden: woensdag 10 mei 2017 16:50
Aan:
Onderwerp: RE: startnotitie en 'Waterzijde'
Beste
Wat later dan beloofd de startnotitie met opmerkingen retour.
Mochten er vragen zijn, laat het me even weten.

met vriendelijke groet

)

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres:Postbus 10007 , 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: (maandag t/m woensdag)
T. :

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van:
Verzonden: vrijdag 21 april 2017 15:17
Aan:
Onderwerp: startnotitie en 'Waterzijde'

Zoals je wellicht weet werk ik aan een startnotitie over een ontwikkeling aan de en de ontwikkeling van de 'Waterzijde', waarbij het ontwikkelen van appartementen aan de orde is. Als bijlage is een eerste concept toegevoegd.
Wil je deze doornemen en voorzien van commentaar en waar nodig aanvullen vanuit je rol als wijkmanager? Als het lukt graag via 'wijzigingen bijhouden' in Word. Voor het opstellen van de startnotitie heb ik gebruik gemaakt van enkele startnotities die er al lagen. Ook de reactie vanuit de regiekamer NRI is erin verwerkt.
Het doel van de startnotitie is het bepalen van de uitgangspunten/meekoppelkansen voor het opstellen van een stedebouwkundig ontwikkelplan.
Mocht je verder nog vragen opmerkingen hebben, dan hoor ik het graag. Lukt het om voor 5 mei een reactie te sturen? Mocht dat lastig zijn, dan hoor ik het ook graag.

met vriendelijke groet
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres:
☎: /
@ :

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 18 juli 2017 08:32
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Startnotitie [redacted]

Hallo [redacted]

Desondanks bedankt voor je bericht. We gaan de komende periode verkennen wat de (on)mogelijkheden zijn voor een eventuele ontwikkeling van de schuttevaerkade. Ik heb een poosje terug gesproken al gesproken met [redacted] Hij heeft e.e.a. uitgelegd over de positie van de tafeltennisvereniging, inclusief de voorgeschiedenis. Hun pand is relatief kort geleden nog opgeknapt. De kade is ook een aandachtspunt. Daar liggen meerdere 'claims en wensen voor toekomstig gebruik ervan. O.a in relatie tot parkeren, leisure en aanmeren van boten met een bepaalde omvang. De beslisnota is gister nog aangevuld met de volgende zin:

"Op basis van de Startnotitie en getekende IOK start het opstellen van een [redacted] Daarbij brengen we de consequenties in beeld van de hierbij spelende belangen van de share- en stakeholders, zoals de tafeltennisvereniging, het hotel, de woonwagenbewoners, de horeca-boot de 'Mvb Oosterschelde en de marktkoopluid die hun (vracht)auto's tijdens marktdagen parkeren op de [redacted]".

Er ligt nu dus nog geen eindbeeld voor de ontwikkeling van het gebied. De startnotie beschrijft de kaders en uitgangspunten om een proces in te gaan.

Tot zover,

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 17 juli 2017 20:49
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Startnotitie [redacted]

Hoi [redacted]

Ik besef dat ik helemaal niet meer heb gereageerd op je mail. Mijn excuses! Stuk zit morgen in het college, dus daarvoor helpt mijn reactie niet. Wel voor het vervolg denk ik. [redacted] vroeg vooral aandacht voor de positie van de tafeltennis en aandacht voor de [redacted] zelf waar nog schepen aanleggen in het kader van vrachtvervoer. Wat betreft de tafeltennis vooral goed kijken naar communicatie. Ook intern met de collega's van sport ([redacted] Waarschijnlijk krijg je voorgaande opmerkingen ook vanuit het college nog terug.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Op 6 jul. 2017 om 13:13 heeft [redacted] <[redacted] het volgende geschreven:

Beste [redacted]

Als het goed is stond afgelopen maandag de startnotitie [redacted] ter kennisgeving op het PFO van Wethouder [redacted]

Zijn hier wellicht nog opmerkingen op gemaakt?

<image001.jpg>

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
<image002.jpg> : [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 12 mei 2017 14:09
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: startnotitie [redacted] en 'Waterzijde'

Hallo [redacted]
Bedankt voor jullie bijdrage. Die heb ik overgenomen. Ik heb nog wel een vraag. Heb je voor mij een overzicht van de parkeernormen ervan uitgaande dat de ontwikkeling ligt in de 'schil centrum', in sterk stedelijk gebied. Dat kan als bijlage bij de startnotitie worden toegevoegd. Daarmee heeft de initiatiefnemers ook concreet cijfers om mee aan de slag te gaan. Dat zelfde geldt ook voor de afmeting en inrichting van de parkeerplaatsen die in de ASVV zijn vastgelegd.
Alvast bedankt voor je reactie en goed weekend,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 11 mei 2017 11:40
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: startnotitie [redacted] en 'Waterzijde'
Hallo [redacted]
Hierbij stuur ik je mijn bijdrage. Ik heb het kortgesloten met [redacted] Ik heb ook hier en daar in de notitie wat aanvullingen/suggesties gedaan (tekjstueel/inhoud),
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 9 mei 2017 12:31
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: startnotitie [redacted] en 'Waterzijde'
Hallo [redacted]
Mijn input heb ik nagenoeg gereed. Ik laat het nog even door iemand anders doorlezen en stuur het daarna (ik hoop vandaag) naar je door. Ik doe ook wat tekstuele suggesties. Kijk maar wat je ermee doet. Als [redacted] niet vandaag reageert zal ik het ook doorsturen met de opmerking dat er mogelijk nog een aanpassing komt
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 21 april 2017 16:04
Aan: [redacted]
Onderwerp: startnotitie [redacted] en 'Waterzijde'
Beste [redacted]
Sinds begin maart ben ik werkzaam bij de gemeente Zwolle als [redacted] bij de afdeling Ruimte & Economie. Eén van de taken die ik oppak is de ontwikkeling van de [redacted] met appartementen (initiatief van [redacted] vastgoed) en de 'Waterzijde'. Dat doe ik samen met [redacted]
Een eerste stap in de ontwikkeling is het opstellen van een Startnotitie (inclusief een intentieovereenkomst). Een concept daarvan heb ik als bijlage toegevoegd. Het doel van de startnotitie is het bepalen van de uitgangspunten/meekoppelkansen voor het opstellen van een stedebouwkundig ontwikkelplan.
[redacted] gaf aan dat het goed is dit initiatief ook met jou af te stemmen. Met name op het gebied van parkeren. Een onderdeel van het plan is 'de Waterzijde'. Dat is nu een openbare parkeervoorziening met 85 plaatsen. Het idee is om daar een meer Leisure achtige functie van te maken. Dat zou ten kosten gaan van de parkeervoorziening. Zou dat kunnen?
Graag plan ik een afspraak om verder van gedachten te wisselen over het initiatief. Is dat akkoord?

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted] [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 3 april 2017 11:42
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Startnotitie [redacted] met [redacted] bespreken

Op het stadskantoor niet, wel op het stadhuis.

Groet,
[redacted]

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: [redacted]
Verzonden: zondag 2 april 2017 22:57
Aan: [redacted] Secretariaat OWA
Onderwerp: Geaccepteerd: Startnotitie [redacted] met [redacted] bespreken
Tijd: dinsdag 18 april 2017 14:30-16:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna.
Locatie: Bedrijfskantine

Is er een kamer met scherm beschikbaar?

[redacted] [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted]ril 2017 09:30
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Startnotitie [redacted] met [redacted] bespreken

Daar is echter geen geschikte vergaderruimte beschikbaar met een scherm. Ik heb de dames van het secretariaat gevraagd dat te zoeken, maar is niet gelukt.
We stemmen maandag wel even af.
Groet en goed weekend,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 4 april 2017 22:51
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Startnotitie [redacted] met [redacted] bespreken
Zullen we de rust van het SH opzoeken?

Verzonden met mijn Windows Phone

Van: [redacted]
Verzonden: 3-4-2017 11:41
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Startnotitie [redacted] met [redacted] bespreken

Op het stadskantoor niet, wel op het stadhuis.
Groet,
[redacted]
-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: [redacted]
Verzonden: zondag 2 april 2017 22:57
Aan: [redacted] Secretariaat OWA
Onderwerp: Geaccepteerd: Startnotitie [redacted] met [redacted] bespreken
Tijd: dinsdag 18 april 2017 14:30-16:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna.
Locatie: Bedrijfskantine
Is er een kamer met scherm beschikbaar?

[redacted] [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 8 mei 2017 16:45
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Startnotitie Verkenning Herontwikkeling [redacted] 14 maart 2017 opm rb.docx

[redacted]
Bedankt voor je reactie. Ik heb ze verwerkt.
Het idee over de kavelruil brengen we volgende week ter sprake als we een overleg met [redacted] vastgoed hebben.
Van het parkeerterrein wordt gebruik (1 a 2 keer per week) gemaakt door diverse marktkooplui. Dit aspect is bekend en wordt meegenomen in de startnotitie.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 1 mei 2017 12:01
Aan: [redacted]
Onderwerp: Startnotitie Verkenning Herontwikkeling [redacted] 14 maart 2017 opm rb.docx
Ha [redacted]
Hierbij mijn opmerkingen op de startnotitie

met vriendelijke groet Zwolle

Senior beleidsadviseur Groen

[redacted]
Gemeente Zwolle, OWA
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
T : [redacted]
[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 2 juni 2017 11:48
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Ureninzet opstellen stedebouwkundige verkenning planontwikkeling [redacted]

Op zich heb ik wel met [redacted] al afgestemd de ureninzet aan jou voor te leggen. Ik zal hem even vragen hoe zich dat verhoud tot de startnotitie en besluitvorming in PFO, college in relatie tot de planning etc.

Het is ook de bedoeling de Zwolse werkwijze te volgen ☺

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 2 juni 2017 11:42
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Ureninzet opstellen stedebouwkundige verkenning planontwikkeling [redacted]

Wil je de inzet van middelen, en de aanpak daaromtrent afstemmen met [redacted]
Hij weet hoe we dat in Zwolle doen….

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
3000 GA Zwolle

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 2 juni 2017 11:41
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Ureninzet opstellen stedebouwkundige verkenning planontwikkeling [redacted]

Hoi,

Lijkt me goed. Het overleg over het werkplan staat gepland op 12 juni. Om verder te gaan met de planontwikkeling heb ik wel een afweging nodig voor inzet van middelen. Qua planning zou ik de startnotitie 12 juni in het PFO willen hebben. De discussie in het PFO is vooral inhoudelijk over het plan denk ik. Is het gebruikelijk dat de ureninzet dan ook al helemaal geregeld is. E.e.a. is ook van belang hoe snel we kunnen schakelen met de initiatiefnemer van deze ontwikkeling, namelijk [redacted] vastgoed.

Groet,

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 2 juni 2017 10:56
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Ureninzet opstellen stedebouwkundige verkenning planontwikkeling [redacted]

Laten we deze bespreken tijdens het overleg dat we hebben over het werkplan, past daarin wat mij betreft,
Ga je ondertussen wel gewoon verder? Of vraagt het afweging van inzet van middelen?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, ECR
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 30 mei 2017 20:57
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Ureninzet opstellen stedebouwkundige verkenning planontwikkeling [redacted]

Hallo [redacted]

Ik werk op dit moment aan een startnotitie planontwikkeling [redacted] en Waterzijde. Deze ontwikkeling is besproken in de regiekamer NRI en is een initiatief van [redacted] vastgoed.

De startnotitie geeft de kaders en de te verkennen onderwerpen voor een op te stellen stedebouwkundige verkenning voor het gebied. Die verkenning wordt gemaakt door de initiatiefnemer. Dit onder begeleiding van de gemeente. Daarvoor is ureninzet nodig, die gedekt kan worden kan worden uit het budget ruimtelijke plannen. Wel moeten die uren nog toegekent worden aan personen. Voor een aantal personen is de ureninzet al gedekt via een andere weg. O.a. uit team R&E. Als bijlage heb ik een voorstel gedaan voor die ureninzet. Belangrijke schakel is een stedebouwkundig ontwerper. Een andere vraag is ook of ureninzet past binnen de huidige urenplanningen.

Is het handig hier een afspraak over in te plannen? Dan kan ik het nader toelichten. Het is de bedoeling te gaan werken in 3 sessies, van concept verkenning naar een definitieve versie ervan.

met vriendelijke groet Z

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎: [redacted]
@ :



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 17 juli 2017 13:44
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Vraag college n.a,v, intentieovereenkomst [redacted]
Bijlagen: Beslisnota college IOK Verkenning Herontwikkeling [redacted] 110717.docx; Beslisnota college IOK Verkenning Herontwikkeling [redacted] 170717 geel gearceerd.docx

Hallo [redacted]
Als bijlage een aangepaste beslisnota op basis van de opmerking van [redacted] Een versie met de wijziging geel gearceerd en één zonder arcering.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 17 juli 2017 10:28
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Vraag college n.a,v, intentieovereenkomst [redacted]
[redacted] geeft zelf nog het volgende aan: We vullen het stuk aan met een beschrijving van belangen van stakeholders waar bij de studie rekening mee wordt gehouden.
Krijg ik een aangepast voorstel van jou?

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 17 juli 2017 9:31
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Vraag college n.a,v, intentieovereenkomst [redacted]
Hallo [redacted]
Hierbij een reactie op je gestelde vragen.
De beslisnota (geen raadsvoorstel, zoals in onderstaand email staat) gaat over de intentieovereenkomst tussen de gemeente en [redacted] vastgoed, niet om de startnotitie vast te stellen. De startnotitie is een bijlage bij de intentieovereenkomst.
Het is van belang twee aspecten te onderscheiden.

1. [redacted] vastgoed stelt een stedebouwkundige verkenning op onder begeleiding van de gemeente voor het perceel [redacted]. De startnotitie geeft hier uitgangspunten/kaders voor mee. Het ingediende voorstel van [redacted] vastgoed past niet binnen de (stedebouwkundige) ambities voor het plangebied;
2. De gemeente doet een fictieve stedebouwkundige studie naar een gewenste ontwikkeling van het plangebied '[redacted]'. Die studie is kader voor de ontwikkeling aan de [redacted]. Twee scenario's komen in de studie aan bod: herontwikkeling of herinrichting.

In de stedebouwkundige verkenning die [redacted] vastgoed gaat doen voor hun perceel én de fictieve stedebouwkundige studie van de gemeente onderzoeken we wat de (on)mogelijkheden zijn voor herinrichting/herontwikkeling van het gebied en wat die zou betekenen voor functies die mogelijk in het geding komen. Er ligt dus nog geen plan met een vast omkaderd eindbeeld. Er is met de startnotitie in beeld gebracht welke facetten allemaal een rol (gaan) spelen bij verdere planontwikkeling. Eén van die facetten is de kansenkaart toeristisch medegebruik van het Zwolse water, waar 'het waterplein' een onderdeel van is. Dit staat ook in de startnotitie. In de verkenningsfase gaan we onderzoeken of er alternatieven zijn voor functies die mogelijk in het geding komen en wat dit betekent voor de verdere ontwikkeling van het gebied.
Het is, vanwege de vele belangen, de bedoeling zorgvuldig te handelen en niet op voorhand als gemeente positie prijs te geven. Daarom is er voor gekozen nu als college in het geheim een besluit te nemen. Eerst zelf verkennen wat de mogelijkheden zijn.
Tot zover, mochten er nog vragen zijn, dan hoor ik het graag.
Met vriendelijke groet,
Mede namens [redacted]

met vriendelijke groet
[redacted]
Planoloog
Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: zondag 16 juli 2017 14:25
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Vraag college n.a,v, intentieovereenkomst [redacted]

Hallo [redacted] en [redacted]
College heeft een vraag n.a.v. bovengenoemd voorstel:

De startnotitie geeft een ruim plangebied aan ten opzichte van hetgeen gevraagd wordt. Daarmee komen ook een hoop functies in het geding waar in de startnotitie en in het raadsvoorstel geen handelingsperspectief of ander scenario voor wordt geschetst. Het gaat dan over de tafeltennis, de aanlegkade (plek voor de rode kruis boot) Vragen daarover:

- zijn partijen betrokken en is er gekeken naar alternatieven, zo ja waar en hoe gaan we ze faciliteren (vergelijk kegelbaan)
- havenactiviteiten moeten ook met nederlandse vereniging voor binnenvaart afgestemd worden, gebeurd dat. We hebben weinig alternatieven voor een lengtekade in de binnenstad
- gebruikers van de Oosterschelde (horecabedrijf) zie ik ook niet terug als afstempartners
- daarnaast mis ik in het raadsvoorstel een relatie met de eerdere visie van het Waterplein. Al dan niet versterking van dat beeld
- laatste opmerking betreft tijdstip publicatie. We houden een en ander geheim, maar lukt dat niet heb je denk ik een zomerrel

Kunnen jullie [redacted] en mij via mail informeren (uiterlijk morgen 12.00 uur) Dan informeren wij het college.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle,
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15
T : [redacted]
@: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 17 juli 2017 09:31
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Vraag college n.a,v, intentieovereenkomst [redacted]

Hallo [redacted]

Hierbij een reactie op je gestelde vragen.

De beslisnota (geen raadsvoorstel, zoals in onderstaand email staat) gaat over de intentieovereenkomst tussen de gemeente en [redacted] vastgoed, niet om de startnotitie vast te stellen. De startnotitie is een bijlage bij de intentieovereenkomst.

Het is van belang twee aspecten te onderscheiden.

1. [redacted] vastgoed stelt een stedebouwkundige verkenning op onder begeleiding van de gemeente voor het perceel [redacted]. De startnotitie geeft hier uitgangspunten/kaders voor mee. Het ingediende voorstel van [redacted] vastgoed past niet binnen de (stedebouwkundige) ambities voor het plangebied;
2. De gemeente doet een fictieve stedebouwkundige studie naar een gewenste ontwikkeling van het plangebied '[redacted]'. Die studie is kader voor de ontwikkeling aan de [redacted]. Twee scenario's komen in de studie aan bod: herontwikkeling of herinrichting.

In de stedebouwkundige verkenning die [redacted] vastgoed gaat doen voor hun perceel én de fictieve stedebouwkundige studie van de gemeente onderzoeken we wat de (on)mogelijkheden zijn voor herinrichting/herontwikkeling van het gebied en wat die zou betekenen voor functies die mogelijk in het geding komen. Er ligt dus nog geen plan met een vast omkaderd eindbeeld. Er is met de startnotitie in beeld gebracht welke facetten allemaal een rol (gaan) spelen bij verdere planontwikkeling. Eén van die facetten is de kansenkaart toeristisch medegebruik van het Zwolse water, waar 'het waterplein' een onderdeel van is. Dit staat ook in de startnotitie. In de verkenningsfase gaan we onderzoeken of er alternatieven zijn voor functies die mogelijk in het geding komen en wat dit betekent voor de verdere ontwikkeling van het gebied.

Het is, vanwege de vele belangen, de bedoeling zorgvuldig te handelen en niet op voorhand als gemeente positie prijs te geven. Daarom is er voor gekozen nu als college in het geheim een besluit te nemen. Eerst zelf verkennen wat de mogelijkheden zijn.

Tot zover, mochten er nog vragen zijn, dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,
Mede namens [redacted]

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: zondag 16 juli 2017 14:25
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Vraag college n.a,v, intentieovereenkomst [redacted]

Hallo Fri[redacted]

College heeft een vraag n.a.v. bovengenoemd voorstel:

> De startnotitie geeft een ruim plangebied aan ten opzichte van hetgeen gevraagd wordt. Daarmee komen ook een hoop functies in het geding waar in de startnotitie en in het raadsvoorstel geen handelingsperspectief of ander scenario voor wordt geschetst. Het gaat dan over de tafeltennis, de aanlegkade (plek voor de rode kruis boot) Vragen daarover:
>
> - zijn partijen betrokken en is er gekeken naar alternatieven, zo ja waar en hoe gaan we ze faciliteren (vergelijk kegelbaan)
> - havenactiviteiten moeten ook met nederlandse vereniging voor binnenvaart afgestemd worden, gebeurd dat. We hebben weinig alternatieven voor een lengtekade in de binnenstad
> - gebruikers van de Oosterschelde (horecabedrijf) zie ik ook niet terug als afstempartners
> - daarnaast mis ik in het raadsvoorstel een relatie met de eerdere visie van het Waterplein. Al dan niet versterking van dat beeld
> - laatste opmerking betreft tijdstip publicatie. We houden een en ander geheim, maar lukt dat niet heb je denk ik een zomerrel

Kunnen jullie [redacted] en mij via mail informeren (uiterlijk morgen 12.00 uur) Dan informeren wij het college.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle,
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15
T : [redacted]
@: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 17 juli 2017 14:04
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Vraag college n.a,v, intentieovereenkomst [redacted]
Bijlagen: Beslisnota college IOK Verkenning Herontwikkeling [redacted] 170717 geel gearceerd.docx; Beslisnota college IOK Verkenning Herontwikkeling [redacted] 170717.docx

Excuus, ik had een verkeerde versie verstuurd.
Nu de goede: zie bijlage.

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 17 juli 2017 13:50
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Vraag college n.a,v, intentieovereenkomst [redacted]
Super dank je wel

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 17 juli 2017 13:44
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Vraag college n.a,v, intentieovereenkomst [redacted]
Hallo [redacted]
Als bijlage een aangepaste beslisnota op basis van de opmerking van [redacted] Een versie met de wijziging geel gearceerd en één zonder arcering.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 17 juli 2017 10:28
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Vraag college n.a,v, intentieovereenkomst [redacted]
[redacted] geeft zelf nog het volgende aan: We vullen het stuk aan met een beschrijving van belangen van stakeholders waar bij de studie rekening mee wordt gehouden.
Krijg ik een aangepast voorstel van jou?

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 17 juli 2017 9:31
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Vraag college n.a,v, intentieovereenkomst [redacted]
Hallo [redacted]
Hierbij een reactie op je gestelde vragen.
De beslisnota (geen raadsvoorstel, zoals in onderstaand email staat) gaat over de intentieovereenkomst tussen de gemeente en [redacted] vastgoed, niet om de startnotitie vast te stellen. De startnotitie is een bijlage bij de intentieovereenkomst.
Het is van belang twee aspecten te onderscheiden.

1. [redacted] vastgoed stelt een stedebouwkundige verkenning op onder begeleiding van de gemeente voor het perceel [redacted]. De startnotitie geeft hier uitgangspunten/kaders voor mee. Het ingediende voorstel van [redacted] vastgoed past niet binnen de (stedebouwkundige) ambities voor het plangebied;
2. De gemeente doet een fictieve stedebouwkundige studie naar een gewenste ontwikkeling van het plangebied '[redacted]'. Die studie is kader voor de ontwikkeling aan de [redacted]. Twee scenario's komen in de studie aan bod: herontwikkeling of herinrichting.

In de stedebouwkundige verkenning die [redacted] vastgoed gaat doen voor hun perceel én de fictieve stedebouwkundige studie van de gemeente onderzoeken we wat de (on)mogelijkheden zijn voor herinrichting/herontwikkeling van het gebied en wat die zou betekenen voor functies die mogelijk in het geding komen. Er ligt dus nog geen plan met een vast omkaderd eindbeeld. Er is met de startnotitie in beeld gebracht welke

facetten allemaal een rol (gaan) spelen bij verdere planontwikkeling. Eén van die facetten is de kansenkaart toeristisch medegebruik van het Zwolse water, waar 'het waterplein' een onderdeel van is. Dit staat ook in de startnotitie. In de verkenningsfase gaan we onderzoeken of er alternatieven zijn voor functies die mogelijk in het geding komen en wat dit betekent voor de verdere ontwikkeling van het gebied.
Het is, vanwege de vele belangen, de bedoeling zorgvuldig te handelen en niet op voorhand als gemeente positie prijs te geven. Daarom is er voor gekozen nu als college in het geheim een besluit te nemen. Eerst zelf verkennen wat de mogelijkheden zijn.
Tot zover, mochten er nog vragen zijn, dan hoor ik het graag.
Met vriendelijke groet,
Mede namens [redacted]

met vriendelijke groet [redacted]
Planoloog
Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: zondag 16 juli 2017 14:25
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Vraag college n.a,v, intentieovereenkomst [redacted]
Hallo [redacted] en [redacted]
College heeft een vraag n.a.v. bovengenoemd voorstel:

De startnotitie geeft een ruim plangebied aan ten opzichte van hetgeen gevraagd wordt. Daarmee komen ook een hoop functies in het geding waar in de startnotitie en in het raadsvoorstel geen handelingsperspectief of ander scenario voor wordt geschetst. Het gaat dan over de tafeltennis, de aanlegkade (plek voor de rode kruis boot) Vragen daarover:

- zijn partijen betrokken en is er gekeken naar alternatieven, zo ja waar en hoe gaan we ze faciliteren (vergelijk kegelbaan)
- havenactiviteiten moeten ook met nederlandse vereniging voor binnenvaart afgestemd worden, gebeurd dat. We hebben weinig alternatieven voor een lengtekade in de binnenstad
- gebruikers van de Oosterschelde (horecabedrijf) zie ik ook niet terug als afstempartners
- daarnaast mis ik in het raadsvoorstel een relatie met de eerdere visie van het Waterplein. Al dan niet versterking van dat beeld
- laatste opmerking betreft tijdstip publicatie. We houden een en ander geheim, maar lukt dat niet heb je denk ik een zomerrel

Kunnen jullie [redacted] en mij via mail informeren (uiterlijk morgen 12.00 uur) Dan informeren wij het college.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle,
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15
T : [redacted]
@: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van:
Verzonden: [redacted]ruari 2018 11:22
Aan:
Onderwerp: [redacted] plan van aanpak Meer bruikbaar groen in steden en dorpen prov Overijssel

Hoi [redacted]
Ik ben met een aantal ontwikkelingen bezig waar je vraag een rol kan spelen.
Denk aan de [redacted] en omgeving (bijvoorbeeld natuurinclusief bouwen. Ik heb [redacted] de folder hierover van [redacted] meegegeven), Broerenkwartier, herinrichting provinciale weg in Wijtmen, etc.
Wellicht dat je vraag ook speelt bij andere ontwikkelingen waar bijvoorbeeld [redacted] en [redacted] mee bezig zijn.
Aan de orde stellen in team Ruimte+ bijeenkomst?
Groet

[redacted]

[redacted] woensdag 7 februari 2018 16:16
Aan: [redacted]
Onderwerp: VRAAG ivm plan van aanpak Meer bruikbaar groen in steden en dorpen prov Overijssel
Urgentie: Hoog
Beste mensen,
Ik ben betrokken bij het proces van de voltooiing van het nieuwe Natuurbeleid van de provincie Overijssel. Afgelopen 1 feb ben ik naar een provinciale bijeenkomst geweest, waar hierover alvast informatie werd gedeeld. Op 23 feb wordt het totaal gepresenteerd !
Er is een Koersdocument Natuur voor Elkaar, hieruit zijn prioriteiten gekozen waarvoor nu plannen van aanpak worden geschreven (door verschillende trekkers). PS heeft extra geld ter beschikking gesteld.
Er komt een Taskforce (waarin de trekkers zitting hebben) en een Stuurgroep waarin de maatschappelijke partijen vertegenwoordigd zijn w.o. de gemeenten (gedacht wordt aan Zwolle)
Een paar thema's
- het vergroenen van schoolpleinen / trekker NMO
- Meer bruikbaar Groen in Steden en Dorpen / trekker prov ([redacted])
- Natuurlijk kapitaal / trekker VNO/NCW
- Experimenteer ruimte
- Natuur-inclusief bouwen / trekker prov ([redacted])
- Groene en Blauwe Diensten (2.0) / trekker Landschap Overijssel / prov ([redacted])
- Vrijwilligers / trekker Landschap Overijssel ([redacted])
- Soortenbescherming / trekker prov overijssel
- Natuur-inclusieve landbouw &agrofood / trekker prov Overijssel ([redacted]).

We kunnen hiervan als gemeente heel goed profiteren door tijdig projecten ana te dragen etc.
Ik heb 15 feb een gesprek met [redacted] die het plan van aanpak Groen in Steden en Dorpen moet afronden. Zie bijlage.
Ik zou heel erg geholpen zijn als jullie mij goede voorbeelden kunnen mailen van

- gerealiseerde projecten groen in de stad in combi met klimaatadaptatie kunnen aanleveren (zoals Westerveldse Aa, maar ook meer stedelijke voorbeelden)
- en vooral nog te realiseren ideeën projectvoorstellen, die we kunnen voorsorteren op subsidie van de provincie!

Graag uiterlijk begin volgende week (mag rijp en groen).
Na 23 feb volgt sowieso meer info.
NB heb nu jullie aangeschreven naar doorsturen van deze mail mag uiteraard!

met vriendelijke groet Zwolle

Senior beleidsadviseur Groen

[redacted]
Gemeente Zwolle, OWA
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: [redacted]
T [redacted]
[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 2 februari 2018 12:11
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Verzoek om een afspraak te maken om plan van aanpak vergroenen steden en dorpen door te spreken

Beste [redacted]

Op 15 februari hebben wij een afspraak staan om het te hebben over plan van aanpak groene steden en dorpen ikv natuurvisie. Nu is echter in het bestuurlijk overleg van eind november afgesproken om voor 23 februari - wanneer de aftrap van de uitvoering van de natuurvisie - plaats zal vinden, het plan van aanpak bestuurlijk te accorderen. Dat betekent dat ik uiterlijk 13 februari het plan van aanpak aan de bestuurders wil opsturen met het verzoek voor goedkeuring van het pva.

Gezien de tijdsplanning stuur ik nu vast het plan van aanpak op. Mijn verzoek is of je **voor 12 februari** alvast op dit plan van aanpak wilt reageren en zou kunnen aangeven aan welke beoogde activiteiten de gemeente Zwolle zou kunnen en willen bijdragen of betrokken wil zijn. Maar als je andere activiteiten in gedachte hebt, dan hoor ik dat ook graag. Het is immers een gezamenlijk plan van aanpak. Zou fijn zijn als je al een concrete bijdrage kunt noemen, maar anders komt dat later tijdens ons gesprek of projectstartup die ik wil plannen zodra het pva bestuurlijk is vastgesteld.

Het zou ook al mooi zijn – indien dat lukt – als je [redacted] al wat mee kunt nemen. Dan kunnen we eerder toe werken naar een bestuurlijk akkoord en dan echt beginnen met de uitvoering.

Volgende week zit ik een weekje in de sneeuw, maar lees mijn mail wel af en toe.

Alvast bedankt

[redacted]

Van: [redacted])
Verzonden: woensdag 24 januari 2018 14:19
Aan: [redacted]
Onderwerp: Verzoek om een afspraak te maken om plan van aanpak vergroenen steden en dorpen door te spreken

Beste [redacted]

Op dit moment ben ik bezig om het plan van aanpak vergroenen steden en dorpen te concretiseren. Volgende week hebben we nog een bijeenkomst met gemeenten waar ik ook input hoop op te halen. Daarna wil ik het pva weer opsturen.

Ik zou graag in de week van 12 februari een afspraak met je willen plannen om het plan van aanpak door te spreken (ik zorg dat je hem voor die tijd hebt). Ik wil het dan graag hebben hoe de bestaande activiteiten van de gemeente Zwolle passen binnen de ambities van plan van aanpak en hoe je aankijkt tegen de voorgestelde activiteiten in het plan van aanpak en hoe je de eventuele bijdrage van de gemeente Zwolle ziet.

Ik hoop dat je hier voor open staat. Zo ja, dan plan ik wat in.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Beleidsontwikkelaar Natuur en Economie
Team NMBR | [redacted]
Provincie Overijssel | Postbus 10078 | [redacted] Zwolle

****
Het is mogelijk dat er tijdens het transport van dit bericht fouten

zijn ontstaan zodat het bericht onjuist is overgekomen.
Hiervoor kunnen wij geen aansprakelijkheid erkennen. Indien er sprake is van een besluit zal de vastgestelde versie per post aan u worden toegezonden.
Indien er sprake is van overige mededelingen adviseren wij u om bij twijfel over de juistheid of volledigheid contact met ons op te nemen.
****

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 22 februari 2018 12:12
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Z12 - brief Gemeente Zwolle mevr. [redacted] pdf. Brief [redacted] over [redacted]

[redacted]

De brief ligt inderdaad bij mij en ik beantwoord die. Was ter input voor overleg Regiekamer vanmiddag.

Dan nog even inhoudelijk.
Het intakeformulier van het initiatief van [redacted] (voor wat betreft hun eigen grond en hun ideeën over de kade) dateert van 1 maart 2017. De ideeën [redacted] voor planontwikkeling van het gebied [redacted] (perceel slokker, kade, tafeltennishal, woonwagens) zijn volgens mij pas daarna bij de gemeente binnengekomen. Op 6 juni heeft daarover een eerste afspraak plaatsgevonden. [redacted] heeft geen grond in bezit in het plangebied.

Het initiatief van [redacted] vastgoed is besproken in de regiekamer van 13 maart. Het initiatief werd als kansrijk betiteld, maar vraagt wel om een nadere stedebouwkundige verkenning waarin een goede ruimtelijke en stedebouwkundige kwaliteit centraal staat. Vervolgens is een startnotitie opgesteld met als resultaat onderzoeksvragen om te beantwoorden door [redacted] vastgoed bij het opstellen van een stedebouwkundige ontwikkelplan voor hun gebied. Daarnaast is afgesproken dat de gemeente een stedebouwkundige verkenning doet voor het plangebied [redacted] en omgeving. Deze afspraken zijn met slokker vastgelegd in een intentieovereenkomst. Het college heeft hierover in juli 2017 een besluit genomen. De fase van de startnotitie zijn we dus al voorbij. Voor het opstellen van de verkenning van het totale plangebied door de gemeente en het begeleiden van het stedebouwkundig ontwikkelplan voor de [redacted] is budget vanuit ruimtelijke plannen.

De stedebouwkundige verkenning voor het totale plangebied is in concept gereed ([redacted] en [redacted] gemaakt, en besproken met verschillende beleidsdisciplines). Daarin zitten kansen om de kade te ontwikkelen (horeca/appartementencomplex) als aantrekkelijk verblijfsgebied aansluitend ook bij de stedebouwkundige opzet van het Kraambolwerk, Katwolderplein etc. Ook op de plek van de tafeltennishal/woonwagens is woningbouwkansrijk. De grond van de tafeltennishal is in eigendom van de gemeente. De woonwagens horen bij Deltawonen.

In het plangebied [redacted] zitten twee plekken op gemeentelijk grondeigendom die kansrijk zijn voor woningbouwontwikkeling en deels horeca. Echter, nog wel met een tal van vraagstukken, zoals eventueel opheffen openbaar parkeerterrein (of huist niet), verplaatsen woonwagens, eventueel verplaatsen tafeltennis hal etc. De kade wordt ook gebruikt door markkooplui om te parkeren en er meren rederijschepen aan. Vraag is of en hoe je de gemeentelijke gronden gaat uitgeven. 1 op 1 gunnen of transparant in de markt zetten. [redacted] wil graag dat we 1 op 1 gunnen en wil in principe niet samenwerken met [redacted]. Daarnaast wil [redacted] het plan voor hun eigen perceel pas verder uitwerken als er duidelijkheid is over het al dan niet gunnen.

Samen met [redacted] (die is dus niet alleen van mij) heb ik een concept memo opgesteld over het al dan niet gunnen. Onderdelen van de memo zijn de gewenste locatieontwikkeling, de juridische context, de voor en nadelen van 1 op 1 gunnen of transparante marktselectie en uiteindelijk een conclusie. Een risicoanalyse kan daar nog aan toegevoegd worden. Het is met nadruk nog een concept conclusie. Ik ben nog aan het zoeken hoe en met wie hier een definitief antwoord op te geven. Wellicht biedt de discussie in de regiekamer vanmiddag daar aanknopingspunten voor. En mochten er nog onbenoemde overwegingen zijn, dan horen [redacted] en ik dat heel graag!

Binnenkort is er inderdaad een gesprek met [redacted] en [redacted]. Vooral een kennismakingsgesprek. Maar het plan [redacted] dat zij hebben zal ongetwijfeld op tafel komen. Wat mij betreft prima als [redacted] of iemand anders van vastgoed daar bij zit.

Kortom:
Wat mij betreft komt er spoedig een antwoord op de brief van [redacted]. Of in ieder geval een besluit of we al dan niet gaan gunnen. Ondanks dat het nog lang niet zeker is of de gemeentelijke gronden beschikbaar komen voor planontwikkeling, willen ze dit antwoord wel weten van de gemeente voor hun verdere planvorming. Vervolg van de ontwikkeling [redacted] is mede afhankelijk hoe [redacted] reageert op het gemeentelijke antwoord op de vraag die zij in hun brief stellen.

[redacted] heb ik als programmamaker meegenomen in dit traject. Ook bekeken of er wellicht een projectleider mee verder kan gaan. Mede op basis van de stedebouwkundige verkenning die in concept klaar. Besluitvorming daarover moet nog plaatsen. Ook communicatie met de omgeving. [redacted] is in beeld.

Tot zover mijn reactie op de mail van [redacted] Hopelijk is het helder. Complex is het zeker.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 22 februari 2018 9:41
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Z12 - brief Gemeente Zwolle me[redacted]ker ov[redacted]

Hoi [redacted]

Ik heb deze vraag ook aan [redacted] gesteld, want ik ben niet betrokken bij de Schuttevaarkade. Het gaat puur om de behandeling van de 1 op 1 gunning in de Regiekamer. Maargoed het lijkt me niet de bedoeling om ontwikkelaars brieven te laten sturen naar de Regiekamer! De brief ligt wat mij betreft gewoon bij [redacted]

Hoe e.e.a in bij de Schuttevaarkade loopt weet ik ook niet precies. Maar ik snap de mail van [redacted] wel. Het is een mooie casus voor de "0 en 1 fase gesprekken". Ik heb ook vaker tegen [redacted] gezegd dat hij (wij?) verder gaat dan puur de verkennings/startnotitiefase, maargoed als een initiatief uiteindelijk niet naar projectontwikkeling gaat, maar puur de initiatiefnemer zelf wordt gerealiseerd, dan moet het wel. En in dit geval wordt opende de verkenning het initiatief toch breder, wat wanneer te doen?

met vriendelijke groet

[redacted]
Beleidsregisseur Ruimte

Gemeente Zwolle, OWA
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎: [redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 22 februari 2018 8:21
Aan: [redacted]
Onderwerp: Fwd: Z12 - brief Gemeente Zwolle me[redacted]ker ov[redacted]

[redacted]

Ik ben er vanmiddag niet en jij ook niet volgens mij. Kun jij een reactie geven op deze mail van [redacted]
Graag naar mij.

Dankjewel
[redacted]

Verzonden vanaf mijn Samsung Galaxy-smartphone.

-------- Oorspronkelijk bericht --------
Van: [redacted]
Datum: 21-02-18 22:16 (GMT+01:00)
Aan: "[redacted]" <[redacted]van[redacted]>"[redacted]
"Wijffels, [redacted]
Onderwerp: Z12 - brief Gemeente Zwolle me[redacted]ter ove[redacted]

Hoi [redacted]

Hopelijk heb jij een goede dag gehad tav de Omgevingsvisie en heb je een mooie opbrengst behaald vandaag!

Ik mail je over het volgende.

Ik zie bij de stukken regiekamer voor morgen een brief van [redacted] zitten tav de [redacted] (zie bijlage). Daarin schetsen zij het doorlopen proces van de afgelopen tijd en doen ze een voorstel om verder te gaan.

Ik ben benieuwd waarom die brief aan [redacted] (Regiekamer???) is gestuurd en niet aan [redacted] maar nog veel meer hoe we hier nu op gaan antwoorden en wie dat gaat doen.

Ik vind deze casus nl steeds ingewikkelder worden.

Zoals je weet, zit ik nog inde fase van startnotitie en ben ik van mening dat we nu veel meer aan het doen zijn dan dat daar bijhoort. Daarbij heb ik zorgen wie nu het besluit neemt wat te gaan doen, of we budget hebben, of dit nu het gebied is waaraan we prio geven en daarnaast ook nog of we 1 op 1 aan [redacted] gaan gunnen, (teveel) verwachtingen hebben gewekt enz

[redacted] is inmiddels betrokken (vanuit binnenstad logisch), heeft die [redacted] al gevraagd als pm. Ik denk dan echt: op basis van wat? Waarom werken we hier als een project terwijl het dat nog niet is?

Waarschijnlijk redeneer ik nog erg "'old school". Want als ik zie hoeveel mensen hier enthousiast aan werken, dan kan dat haast niet anders...
Laten wij dat dan ook vooral bespreken in onze verdere Ruimte verkenning en 0 en 1 fase enz.

Als we hier echter van mening zijn dat we hiermee verder gaan dan moeten we dat doen. Maar ik vind wel dat hier dan duidelijkheid over moet komen. Dat vragen de partijen ook van ons.

Tav de 1 op 1 gunning weet je hoe ik hier in de basis inzit.
Je kunt echter altijd een andere keuze maken!
En wellicht wordt mijn keuze die ik op voorhand heb ook anders als er een goede afweging voorligt. Dat moet dan weloverwogen worden gedaan met voors en tegens en het maken van een risico analyse.

Kort geleden heb ik van [redacted] hier een memo over gezien. Ik weet dat hij daarvoor input van [redacted] heeft gebruikt dus hij slaat VG niet over maar of hij alle overwegingen goed heeft meegenomen dat vraag ik me wel af. Als we hier een besluit over willen nemen, dan moet dat wel goed gebeuren.

In zijn memo noemt hij bijv wel de namen van [redacted] en [redacted] als geïnteresseerde partijen met een eigendomspositie maar wat ik daarin mis is dat volgens mij [redacted] als eerste, nog voor [redacted], destijds een vraag voor dit gebied, vergezeld met tekening heeft ingediend. Voor zover ik weet, waren zij eerder dan [redacted] Als dat idd klopt, dan moet dat in de overwegingen worden meegenomen. Dat is dan een risico.

Wat ik vraag is dat we een besluit gaan nemen in dit traject. Dit suddert (te) lang en is ook niet goed voor de contacten binnen afdelingen en collega's.

Verder weet ik dat er 7 maart een afspraak is tussen [redacted] en [redacted] Bouw. Daarbij zitten ambtelijk [redacted] en [redacted] Ik weet niet waarom die afspraak er is en ook niet hoe de keuze voor de ambtelijke afvaardiging is gemaakt maar als die gaat over eigendomspositie, rollen ed, plannen [redacted], dan had ik het verstandig gevonden om [redacted] aan te laten schuiven. Dit is nu typisch een goede rol voor de strategisch handelaar (maar die rol is ook nog niet ingebed, dat besef ik me ook). Ik weet echter ook dat dit ambtelijk ook gevoelig ligt. Is ook zo'n dingetje tussen afdelingen en daarin vind men VG denk ik toch nog echt lastig ([redacted]).

Hoe het ook zij: ik ben benieuwd hoe jullie omgaan met de brief van [redacted] en hoe een antwoord nu wordt afgewogen. En daarnaast ben ik echt benieuwd hoe we nu verder gaan met de casus [redacted].

Wordt vervolgd...

Groeten, [redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPad

[redacted] [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 21 september 2017 10:58
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Stedebouwkundige studie [redacted] en omgeving

Super! is prima ☺

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 21 september 2017 10:57
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Stedebouwkundige studie [redacted] en omgeving

Hoi [redacted]

Ik had [redacted] ook al aan de afspraak toegevoegd.
Kunnen ze onderling overleggen wie gaat.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 21 september 2017 10:37
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Stedebouwkundige studie [redacted] en omgeving

Hallo [redacted]

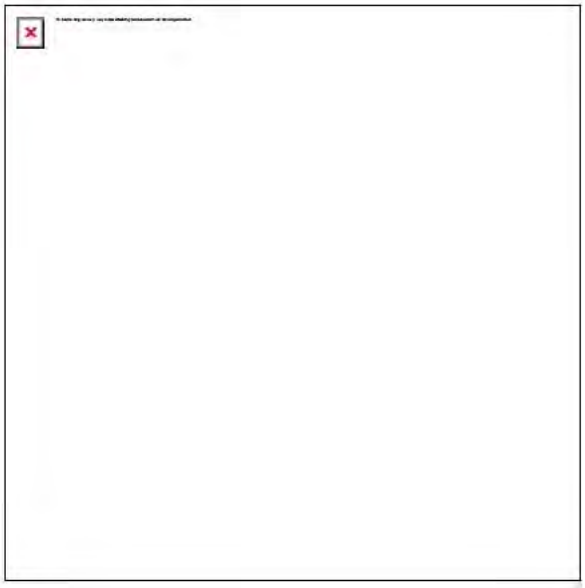
Bedankt voor je reactie. Ik zal ons secretariaat vragen ook [redacted] uit te nodigen.

Groet,
[redacted]

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 21 september 2017 10:13
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Voorlopig: Stedebouwkundige studie [redacted] en omgeving
Tijd: dinsdag 31 oktober 2017 15:30-17:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna.
Locatie: SK, Kamer 2

Hoi [redacted]

Ik accepteer voorlopig, omdat dit valt in een week die ik naar verwachting vrij zal zijn (vakantie!). Mocht dat niet zo zijn dan schuif ik uiteraard graag aan, zoals aangegeven lijkt het mij goed om ook mijn collega [redacted] uit te nodigen.



[redacted]

Gemeente Zwolle, OWS
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
T: [redacted]
[redacted].
Afwezig op [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van:
Verzonden: donderdag 21 september 2017 10:37
Aan:
Onderwerp: RE: Stedebouwkundige studie en omgeving

Hallo

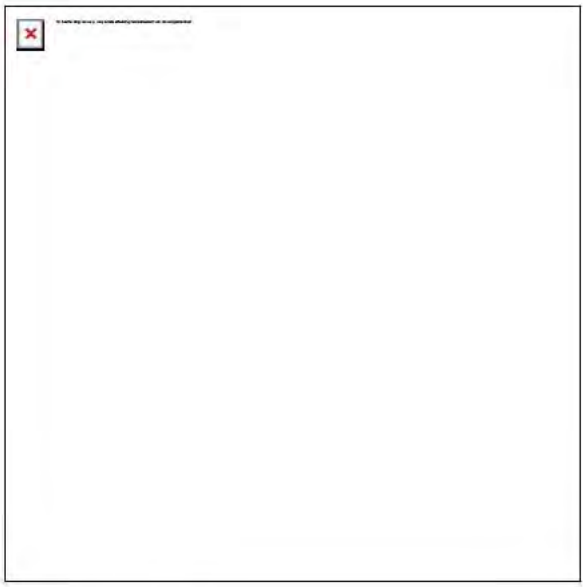
Bedankt voor je reactie. Ik zal ons secretariaat vragen ook uit te nodigen.

Groet,

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van:
Verzonden: donderdag 21 september 2017 10:13
Aan:
CC:
Onderwerp: Voorlopig: Stedebouwkundige studie en omgeving
Tijd: dinsdag 31 oktober 2017 15:30-17:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna.
Locatie: SK, Kamer 2

Hoi

Ik accepteer voorlopig, omdat dit valt in een week die ik naar verwachting vrij zal zijn (vakantie!). Mocht dat niet zo zijn dan schuif ik uiteraard graag aan, zoals aangegeven lijkt het mij goed om ook mijn collega uit te nodigen.



beleidsadviseur

Gemeente Zwolle, OWS
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres:

T: [redacted]
[redacted]


Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 21 september 2017 09:23
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Stedebouwkundige studie [redacted] en omgeving

Hallo [redacted]

Nee, dat was niet de bedoeling. [redacted] was de genodigde.excuus

Groet,
[redacted]

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 20 september 2017 16:22
Aan: [redacted]
Onderwerp: Geweigerd: Stedebouwkundige studie [redacted] en omgeving
Tijd: donderdag 12 oktober 2017 9:30-11:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna.
Locatie: SK, Kamer 2

Goedemiddag,

Volgens mij is deze uitnodiging niet voor mij bedoeld.
Klopt d[redacted]

Gr. [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted]21 september 2017 09:21
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted]RE: Stedebouwkundige studie [redacted] en omgeving

Ga ik doen.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 21 september 2017 7:58
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Stedebouwkundige studie [redacted] en omgeving

Dag [redacted]

Wil je [redacted] hiervoor uitnodigen?

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
beleidsadviseur erfgoed
[redacted])

Gemeente Zwolle,
Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

<< OLE-object: Picture (Device Independent Bitmap) >> [redacted]
<< OLE-object: Picture (Device Independent Bitmap) >> [redacted]
@[redacted]
<< OLE-object: Picture (Device Independent Bitmap) [redacted]

[redacted]

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: [redacted] **Namens** [redacted]
Verzonden: woensdag 20 september 2017 16:18
Aan: [redacted]
Onderwerp: Stedebouwkundige stu[redacted]e en omgeving
Tijd: donderdag 12 oktober 2017 9:30-11:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna.
Locatie: SK, Kamer 2

Zoals jullie weten wordt er volop gewerkt aan de planontwikkeling [redacted] en omgeving. [redacted] vastgoed doet een stedebouwkundige verkenning naar hun eigen perceel. Ambtelijk wordt, met name door [redacted] en [redacted] gewerkt aan een stedebouwkundige studie voor de omgeving. Bij deze ontvangen jullie een uitnodiging om de eerste resultaten hiervan te bespreken en becommentariëren. Jullie ontvangen tijdig de relevante documenten. Het vastleggen van een datum leek me handig vanwege snel vollopende agenda's.

Mochten er vragen/opmerkingen zijn, dan hoor ik het graag!

[redacted] [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted] 16 oktober 2017 17:06
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Stedebouwkundige studie [redacted] en omgeving

Nee, Ik houd je op de hoogte. Ga maar lekker trainen ☺

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: [redacted]
Verzonden: zondag 15 oktober 2017 12:13
Aan: [redacted]
Onderwerp: Geweigerd: Stedebouwkundige studie [redacted] en omgeving
Tijd: dinsdag 31 oktober 2017 15:30-17:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna.
Locatie: SK, Kamer 2

Ben ik nodig?
Heb een training.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 2 juni 2017 11:41
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Ureninzet opstellen stedebouwkundige verkenning planontwikkeling [redacted]

Hoi,
Lijkt me goed. Het overleg over het werkplan staat gepland op 12 juni. Om verder te gaan met de planontwikkeling heb ik wel een afweging nodig voor inzet van middelen. Qua planning zou ik de startnotitie 12 juni in het PFO willen hebben. De discussie in het PFO is vooral inhoudelijk over het plan denk ik. Is het gebruikelijk dat de ureninzet dan ook al helemaal geregeld is. E.e.a. is ook van belang hoe snel we kunnen schakelen met de initiatiefnemer van deze ontwikkeling, namelijk [redacted] vastgoed.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 2 juni 2017 10:56
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Ureninzet opstellen stedebouwkundige verkenning planontwikkeling [redacted]
Laten we deze bespreken tijdens het overleg dat we hebben over het werkplan, past daarin wat mij betreft.
Ga je ondertussen wel gewoon verder? Of vraagt het afweging van inzet van middelen?

[redacted]
Zwolle

[redacted]
3000 GA Zwolle

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 30 mei 2017 20:57
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Ureninzet opstellen stedebouwkundige verkenning planontwikkeling [redacted]
Hallo [redacted]
Ik werk op dit moment aan een startnotitie planontwikkeling [redacted] en Waterzijde. Deze ontwikkeling is besproken in de regiekamer NRI en is een initiatief van [redacted] vastgoed.
De startnotitie geeft de kaders en de te verkennen onderwerpen voor een op te stellen stedebouwkundige verkenning voor het gebied. Die verkenning wordt gemaakt door de initiatiefnemer. Dit onder begeleiding van de gemeente. Daarvoor is ureninzet nodig, die gedekt kan worden kan worden uit het budget ruimtelijke plannen. Wel moeten die uren nog toegekent worden aan personen. Voor een aantal personen is de ureninzet al gedekt via een andere weg. O.a. uit team R&E. Als bijlage heb ik een voorstel gedaan voor die ureninzet. Belangrijke schakel is een stedebouwkundig ontwerper. Een andere vraag is ook of ureninzet past binnen de huidige urenplanningen.
Is het handig hier een afspraak over in te plannen? Dan kan ik het nader toelichten. Het is de bedoeling te gaan werken in 3 sessies, van concept verkenning naar een definitieve versie ervan.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted] [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted]26 april 2018 10:38
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted]Zo iets later ruimte plus. Belabgeijk overleg vervolg schuttevaerkade

Verzonden vanaf mijn Windows 10-telefoon

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 29 januari 2018 16:53
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Schuttevaerkde: notitie 1-op-1 gunnen vs transparante marktselectie
Bijlagen: 171206 memo gunning versie 1.1.docx

Hoi [redacted]

Samen met [redacted] en [redacted] hebben we een (concept) stedebouwkundige studie gemaakt voor de [redacted] en omgeving. Dit ook als kader voor de ontwikkeling van de [redacted] van [redacted] vastgoed. Voor de planvorming voor [redacted] is het van belang te weten welke grondstrategie en ambitie de gemeente heeft voor gronden in de directe nabijheid of grenzend aan het perceel van [redacted] (parkeerterrein aan de kade en de locatie van de huidige tafeltennishal). De ambitie is in concept en ambtelijk uitgewerkt in de stedebouwkundige studie. [redacted] en ik hebben ook een notitie gemaakt over de grondstrategie: 1-op-1 gunnen of transparante marktselectie. Als bijlage is een concept daarvan toegevoegd. [redacted] heeft die concept notitie vandaag besproken met [redacted] en [redacted] Ze constateerden dat je eigenlijk eerst moet afhechten wat de ambitie (stedebouwkundige studie) van de gemeente is voor het plangebied. De grondstrategie volgt daaruit. Van [redacted] begreep ik dat dit onderwerp donderdag wordt besproken in het MT-overleg.

Ik ben zelf ook nog wel zoekende hoe de stedebouwkundige studie af te hechten. Ook in relatie over hoe de lijnen lopen binnen de gemeente en wie gaat waar over. Morgen heb ik overigens een overleg met [redacted] Dit naar aanleiding van jou verzoek op iemand vanuit PPP te betrekken bij dit proces. Wellicht dat zijn daar ook een duidelijk kijk over heeft. Is het handig dat wij ook nog eens sparren over alles mbt de [redacted]?

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 1 maart 2018 11:57
Aan: [redacted]
CC: [redacted]

Onderwerp: Strategisch overleg wonen en ruimte d.d. 6 maart 15.00 uur
Bijlagen: Kopie van NIEUWE WONINGBOUWCAPACITEIT BBG 2018-2040 TRP ARI 180218.xlsx; Agenda strategisch overleg wonen.docx

Beste [redacted]

Volgende week dinsdag staat om 15.00 een strategisch overleg wonen en ruimte gepland. [redacted] en ik hebben dat overleg voorbereid. Zie als bijlage een agenda met bijbehorende stukken. Dit alles komt ook in I-Babs te staan.

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted] [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 8 februari 2018 21:22
Aan: [redacted]
Onderwerp: Stedebouwkundige verkenning [redacted] opmerkingen
Bijlagen: 180201 Stedenbouwkundige visie [redacted] (boekje2) opmerkingen [redacted] pdf

[redacted]

Als bijlage de Stedebouwkundige verkenning S[redacted]et mijn opmerkingen daarbij. [redacted] kun jij die aanpassen?

Hoe nu verder?
Ik heb vandaag nog met [redacted] gebrainstormd over het al dan niet gunnen. Er zijn nog best wel wat vragen. Gaan we daar bijvoorbeeld nu al een uitspraak over doen, nu er nog een aantal belangrijke vragen open staan. O.a. verplaatsen tafeltennishal, woonwagens en parkeerterrein. Ik ga nog met [redacted] aan de slag om dit verder vorm te geven. Ik geloof dat dit onderwerp ook op MT-niveau is besproken.

Met [redacted] heb ik gesproken over een mogelijk projectleider schap van [redacted] Dat lijkt mij wel wenselijk.

Het zou mooi zijn als we op PFO-niveau uiteindelijk akkoord krijgen op het gene wat er nu ligt. Dit ook als basis om met de omgeving in gesprek te gaan. Dit alvorens bestuurlijke besluitvorming.

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 29 november 2017 14:01
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: transparante marktselectie of directe gunning van gronden mbt [redacted]
Bijlagen: Document1.docx

[redacted]

[redacted] en ik zijn bezig met een notitie over transparante marktselectie of directe gunning van gronden mbt de planvorming van de [redacted]. Als bijlage een eerste opzet. Als jullie daar nog aanvullingen op hebben dan graag!

Alvast dank voor het meedenken!

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 28 november 2017 9:54
Aan: [redacted]
Onderwerp: Document1

[redacted] [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 14 juli 2017 14:18
Aan: [redacted]
Onderwerp: Uren boeken stedebouwkundige verkenning [redacted] en fictieve studie omgeving

Hoi [redacted]

Dinsdag is een beslisnota in het college over de startnotitie en intentieovereenkomst [redacted]. Het gaat daarbij om een stedebouwkundige verkenning [redacted] door slokker onder begeleiding van de gemeente en fictieve studie omgeving die we ambtelijk maken.

Twee vragen daarover:

1. Hoe zit het met het boeken van uren? Moet ik een nummer aanvragen o.i.d.? Heb ik daar bepaalde informatie voor nodig. Heeft jou budget 'ruimtelijke plannen' bijvoorbeeld een formele naam en nummer?
2. Is het handig de stand van zaken mbt de startnotitie [redacted] terug te koppelen in de Regiekamer?

Groet en goed weekend!

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 30 mei 2017 20:57
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Ureninzet opstellen stedebouwkundige verkenning planontwikkeling [redacted]
Bijlagen: Ureninzet.xlsx

Hallo [redacted]

Ik werk op dit moment aan een startnotitie planontwikkeling [redacted] en Waterzijde. Deze ontwikkeling is besproken in de regiekamer NRI en is een initiatief van [redacted] vastgoed.

De startnotitie geeft de kaders en de te verkennen onderwerpen voor een op te stellen stedebouwkundige verkenning voor het gebied. Die verkenning wordt gemaakt door de initiatiefnemer. Dit onder begeleiding van de gemeente. Daarvoor is ureninzet nodig, die gedekt kan worden kan worden uit het budget ruimtelijke plannen. Wel moeten die uren nog toegekent worden aan personen. Voor een aantal personen is de ureninzet al gedekt via een andere weg. O.a. uit team R&E. Als bijlage heb ik een voorstel gedaan voor die ureninzet. Belangrijke schakel is een stedebouwkundig ontwerper. Een andere vraag is ook of ureninzet past binnen de huidige urenplanningen.

Is het handig hier een afspraak over in te plannen? Dan kan ik het nader toelichten. Het is de bedoeling te gaan werken in 3 sessies, van concept verkenning naar een definitieve versie ervan.

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted] [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 27 december 2017 20:05
Aan: [redacted]
Onderwerp: Volgende bijeenkomst concilium in [redacted]

Hoi [redacted]

Afgelopen week had ik een overleg met Slokker ([redacted] o[redacted]de. Eén van de onderwerpen was het één-op-één gunnen/transparante marktselectie bij uitgifte van gemeentelijke gronden. Zoals je weet bezit de gemeente gronden in het plangebied [redacted], die mogelijk kansrijk zijn voor herontwikkeling. [redacted] vertelde dat dit onderwerp ook op het eerstvolgende overleg staat van het concilium (waar hij secretaris van is en [redacted] voorzitter (?). Jij bent daar ambtelijk bij betrokken toch. Bereid jij de agenda voor met [redacted]

Dan is het goed te weten dat we werken aan een notitie over de uitgifte van gronden. Ik bereid die voor met [redacted] en wordt begin 2018 besproken in de regiekamer. Als gemeente kunnen we nu dus nog geen toezeggingen doen in het concilium hoe we hier mee omgaan. Alleen aangeven dat we er aan werken.

[redacted] is al van bovenstaande op hoogte. Ook omdat er de komende tijd mogelijk bijeenkomsten zijn waar hij aangesproken wordt op dit onderwerp (nieuwjaarsbijeenkomst) etc.

NB. Ik heb vakantie tot 8 januari. Daarna werk ik 3 dagen in de week bij de gemeente Winterswijk (tm 17 januari). Ik houd de e-mail van de gemeente Zwolle bij en ben telefonisch bereikbaar (zie hieronder).

Goede jaarwisseling!

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted] [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted]29 maart 2018 16:49
Aan: [redacted]
Onderwerp: Wanneer kan je dinsdag [redacted]? Je agenda is praktisch vol...

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]
@: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted] [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 27 februari 2018 15:14
Aan: [redacted]
Onderwerp: Voorbereiding gesprek [redacted] met [redacted] d.d. 7 [redacted]
Bijlagen: Memo [redacted] stand van zaken [redacted].docx

Hallo [redacted]

Volgende week (7 maart) staat een overleg gepland tussen [redacted] en [redacted] (Phi vastgoed) over de [redacted]. Doel van dat gesprek is enerzijds kennismaken met [redacted] en anderzijds het initiatief en de verdere gedachten hieromtrent te bespreken. Ik zit bij dat gesprek en mogelijk ook [redacted] vanuit vastgoed.

Ter voorbereiding op dat gesprek heb ik een concept-memo gemaakt (zie bijlage) met alle ins en outs over de locatieontwikkeling, waarbij ook [redacted] vastgoed is betrokken (eigenaar perceel [redacted]

Moet zo'n memo besproken worden op het PFO van maandag of is dit voldoende zo? Maandag heb ik de hele dag een Heidag van het Team Ruimte (bij het [redacted]

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted] [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted] mei 2017 14:48
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted] ontwikkelplan [redacted]
Bijlagen: Ureninzet.xlsx

Ter bespreking maandag.

Als bijlage een concept ureninzet voor het opstellen van een stedebouwkundig ontwikkeplan Schu[redacted]arkade.

Dit ter bespreking voor maandag.

met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted] / [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted]ari 2018 15:14
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted]sprek [redacted] met [redacted] d.d. 7 maart [redacted]
Bijlagen: Memo [redacted] stand van zaken [redacted].docx

Hallo [redacted]

Volgende week (7 maart) staat een overleg gepland tussen [redacted] en [redacted] (Phi vastgoed) over de [redacted]. Doel van dat gesprek is enerzijds kennismaken met [redacted] en anderzijds het initiatief en de verdere gedachten hieromtrent te bespreken. Ik zit bij dat gesprek en mogelijk ook [redacted] vanuit vastgoed.

Ter voorbereiding op dat gesprek heb ik een concept-memo gemaakt (zie bijlage) met alle ins en outs over de locatieontwikkeling, waarbij ook [redacted] vastgoed is betrokken (eigenaar perceel [redacted]

Moet zo'n memo besproken worden op het PFO van maandag of is dit voldoende zo? Maandag heb ik de hele dag een Heidag van het Team Ruimte (bij het [redacted]

met vriendelijke groet

[redacted]
Planoloog

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 8 september 2022 10:14
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Bespreking college BP [redacted]

Vervangen. Dank je wel ook

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 8 september 2022 10:11
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Bespreking college BP [redacted]

Hoi [redacted]

Hierbij de nog iets aangepaste beslisnota voor de raad voor de [redacted].
Deze kan door.

Dank dat het nog kan!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 8 september 2022 09:24
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Bespreking college BP [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 7 september 2022 13:56
Aan: [redacted] van der [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Bespreking college BP [redacted]

dANk u

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 7 september 2022 13:54
Aan: [redacted] van der [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Bespreking college BP [redacted]

De aangepaste stukken staan in iBabs.

In de bijlage het bijgestelde raadsvoorstel.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted] -
adviseur juridische planologie

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎ : 038-4982430 (werkzaam: maandag, woensdagochtend, donderdag, vrijdagochtend)
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <
Verzonden: dinsdag 6 september 2022 11:45
Aan: [redacted] van der
<
CC: [redacted] <
Onderwerp: Bespreking college BP [redacted]

- Iets meer voorgeschiedenis opnemen over waar dit vandaan komt en waarom we voor dit gebied voor deze keuzes gaan qua woningen: contact hierover zoeken met [redacted].
- Bij beantwoording zienswijze een zin opnemen dat je recht op planschade hebt
- Even kijken naar de toon: mag op onderdelen wel wat empatischer. Maar niet hele nota op de kop gooien
- Uitleggen wie besluit heeft genomen over geluidswaarde (dictum 4).. aanvullen met: genomen door ….

Nota kan aangepast (laat [redacted] en [redacted] even meelezen), woensdagmiddag klaargezet worden voor de overdracht

Helder zo?

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 8 september 2022 09:24
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Bespreking college BP [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 7 september 2022 13:56
Aan: [redacted] van der [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Bespreking college BP [redacted]

dANk u

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 7 september 2022 13:54
Aan: [redacted] van der [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Bespreking college BP [redacted]

De aangepaste stukken staan in iBabs.

In de bijlage het bijgestelde raadsvoorstel.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
adviseur juridische planologie

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎ : [redacted] (werkzaam: maandag, woensdagochtend, donderdag, vrijdagochtend)
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 6 september 2022 11:45
Aan: [redacted] van der [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Bespreking college BP [redacted]

- Iets meer voorgeschiedenis opnemen over waar dit vandaan komt en waarom we voor dit gebied voor deze keuzes gaan qua woningen: contact hierover zoeken met [redacted].
- Bij beantwoording zienswijze een zin opnemen dat je recht op planschade hebt
- Even kijken naar de toon: mag op onderdelen wel wat empatischer. Maar niet hele nota op de kop gooien
- Uitleggen wie besluit heeft genomen over geluidswaarde (dictum 4).. aanvullen met: genomen door ….

Nota kan aangepast (laat [redacted] en [redacted] even meelezen), woensdagmiddag klaargezet worden voor de overdracht

Helder zo?

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 30 juni 2021 12:24
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Collegevergadering 6 juli - stukken [redacted]

Geslaagd

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 30 juni 2021 12:10
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: Collegevergadering 6 juli - stukken [redacted]

Heb t al gevonden.
Ik heb het aangeboden ter paragrafering aan de leidinggevende ([redacted] en de wethouder ([redacted]).

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 30 juni 2021 12:09
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Collegevergadering 6 juli - stukken [redacted]

Oh dat weet ik eigenlijk niet, ik heb het gewoon aan het dossier toegevoegd zoals ik altijd doe.
Met de bijlage erbij en bij het besluit de besluiten opgenomen.

Moet ik moet iets extra's aanklikken voor die paragrafering? Meestal komt dat er automatisch bij te staan valt mij op nadat het dossier is besproken in PFO/College.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: woensdag 30 juni 2021 11:36
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: Collegevergadering 6 juli - stukken [redacted]

Ja hoor helemaal goed. Heb je de stukken ter parafering aangeboden in ibabs?

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: woensdag 30 juni 2021 11:23
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: Collegevergadering 6 juli - stukken [redacted]

Hoi [redacted]

Ik heb gister alle stukken voor de collegevergadering van 6 juli in Ibabs gezet.
Nou is er een kans dat er nog enkele kleine aanpassingen worden gedaan aan een van de stukken (Bijlage 1: Anterieure Overeenkomst).
Mocht dat zo zijn, mag ik jou dan uiterlijk vrijdagochtend een nieuwe versie sturen om de oude te vervangen? Is dat mogelijk?

Ik hoop niet dat het zo ver komt, maar ik krijg net een mailtje dat de ontwikkelaar nog 'vragen heeft'.. Dit zou kunnen resulteren in wijzigingen, maar ik hoop het niet.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 30 juni 2021 11:36
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Collegevergadering 6 juli - stukken [redacted]

Ja hoor helemaal goed. Heb je de stukken ter parafering aangeboden in ibabs?

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 30 juni 2021 11:23
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Collegevergadering 6 juli - stukken [redacted]

Hoi [redacted]

Ik heb gister alle stukken voor de collegevergadering van 6 juli in Ibabs gezet.
Nou is er een kans dat er nog enkele kleine aanpassingen worden gedaan aan een van de stukken (Bijlage 1: Anterieure Overeenkomst).
Mocht dat zo zijn, mag ik jou dan uiterlijk vrijdagochtend een nieuwe versie sturen om de oude te vervangen? Is dat mogelijk?

Ik hoop niet dat het zo ver komt, maar ik krijg net een mailtje dat de ontwikkelaar nog 'vragen heeft'.. Dit zou kunnen resulteren in wijzigingen, maar ik hoop het niet.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 15 april 2021 17:17
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - aangepaste stukken PFO [redacted] & College - 19/20 april

Ik heb de nota vervangen bij college. Ik zie er ook een memo bijzitten, die moet vast niet mee naar college

---

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 15 april 2021 12:46
Aan: [redacted]
CC: [redacted] van [redacted]
Onderwerp: [redacted] - aangepaste stukken PFO [redacted] & College - 19/20 april

Beste [redacted]

Hierbij zoals zojuist telefonisch aangekondigd de gewijzigde stukken voor het PFO van wethouder [redacted] van 19 april (staat geagendeerd als ter kennisname) en het college 20 april.
De stukken zijn gewijzigd naar aanleiding van behandeling in het PFO vooroverleg.
Er zijn enkel wijzigingen aangebracht in de beslisnota voor de raad, dit is dan ook het enige document dat vervangen moet worden.

Dank je wel dat dit nog kan op deze manier. De wijzigingen zijn klein maar maken het stuk wel net weer dat stukje scherper en beter:).

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: dinsdag 22 november 2022 20:15
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: melding klachten sloop [redacted]

https://vanmiereveltstraat.nl/fotos/Helm/

Stilleggen per direct.
On 22 Nov 2022, 19:24 +0100, [redacted] <[redacted]> wrote:

Hallo [redacted]

Zoals al eerder per mail aangegeven is een gesprek zeker mogelijk, ik wilde vooral weten wanneer jullie dat uit zou komen. Je geeft nu aan rond de kerst maar ik denk dat dat een grap is? Ik kan dan in ieder geval niet. [redacted] en ik zouden **maandag 28 november om 10.00** langs kunnen komen of anders **donderdag 1 december om 11.00**. Kunnen jullie op een van deze momenten? Het is goed om het te hebben over het project en de communicatie. Ik hoop dat we [redacted] wat kunnen inplannen.

Verder hebben wij vorige week ook al een klacht gekregen over het geluid. De collega's van toezicht en handhaving gaan hier naar kijken.

Tot slot mag je de trillingsmetingen die wij van [redacted] hebben gehad van mij prima hebben. Ze zitten in de bijlage.

Ik hoor graag of [redacted] en ik op een van de voorgestelde datums langs kunnen komen. Anders hoor ik graag welke dag/tijdstip jullie voorkeur heeft.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: dinsdag 22 november 2022 15:20
Aan: [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: melding klachten sloop [redacted]

Beste [redacted]

Bedankt voor je mail.

Wat een goede conclusie van jou om te zeggen dat bijna alles weg is, goh daar hadden we nog niets van gemerkt.

Maar goed.

[redacted] heeft dus een klacht ingediend en zij heeft daar van een collega van jou een duidelijk antwoord op gekregen. (zie onder)

Tot mijn grote verbazing mag hij blijkbaar wel de trilling meters inzien en wij blijkbaar niet. Dat is natuurlijk weer een vreemde situatie. Hij kan dan ook van alles zeggen en nee ik geloof hem niet op zijn woord.

Nu wil jij graag open en transparant wezen naar ons dus stuur jij mij nu de tot nu toe gemeten gegevens toe of moet ik er maar weer een WOO verzoek van maken van jullie met [redacted] en de firma [redacted].

Ik wil dan ook geen aangepaste gegevens zien.

Toch mooi om heel makkelijk te zeggen dat er een overschrijding is die spontaan niet door de werkzaamheden komen.

Zoals al eerder in mijn vorige mail gezegd er wordt niet naar ons als klootjesvolk geluisterd of gekeken.

Let wel op dat de machine die hier nu voor de deur staat ruim boven de 80dB aan geluid maakt en binnen zelfs 70 dB. Maar dat is dan ook weer een kleine overschrijding dus, ach daar moeten die arme mensen maar weer mee leven.

https://vanmiereveltstraat.nl/Geluid/IMG_0227.MOV

https://vanmiereveltstraat.nl/Geluid/IMG_0229.MOV

Ook heeft [redacted] de klacht gemaakt dat er nog steeds geen helmen worden gedragen door het, zoals jou collega zegt, gecertificeerde bedrijf.

Ik wil dan ook dat ze nu per direct stoppen met hun werkzaamheden. Ik zal dit ook bij de arbeidsinspectie neerleggen.

Ook ben ik blij dat jij, nu bijna alle werkzaamheden klaar zijn, het gesprek nog steeds door laat gaan. JIJ hebt met mij telefonisch afgesproken dat we zsm een gesprek aan zouden gaan. Dus hadden we allang een keer bij elkaar moeten wezen.

Maar je durft hier niet eens te komen voelen en luisteren hoe het er hier aan toe gaat. (klootjesvolk)

Misschien rond de kerst ofzo kijk maar wanneer het jullie uitkomt, het maakt toch niet uit wat wij zeggen.

Ja ik ben boos, we kunnen hier overdag niet meer normaal met elkaar praten en telefoneren. Het huis staat te trillen op de fundering en de scheuren komen in de muren maar daar kunnen jullie natuurlijk niets aan doen.

En wij hebben straks het nakijken omdat jullie de gegevens niet WILLEN vrijgeven.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: woensdag 2 november 2022 09:34
Aan: ICE 1 [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: Fwd: melding klachten sloop [redacted]

---------- Forwarded message ----------
From: [redacted]
Date: [redacted] +0100
To: [redacted] <[redacted]>
Cc: [redacted] <[redacted]>
Subject: melding klachten sloop [redacted]

Geachte me[redacted]

Naar aanleiding van uw melding ten aanzien van een aantal klachten heb ik u aangegeven dat ik de punten heb uitgezet en kan ik u nu het volgende berichten:

Puinbrok op stoep:

Dit heb ik uitgezet bij de firma [redacted] om er op toe te zien dat er geen puin buiten het sloop terrein kan vallen. Zij gaven aan dat indien zich dit weer voordoet ze graag direct door u geïnformeerd willen worden. Hierdoor kunnen ze misschien herleiden hoe het puin op de weg heeft kunnen komen en zij dan passende maatregelen kunnen treffen. De firma [redacted] is te bereiken op telefoonnummer [redacted].

Veiligheidsmiddelen bouwterrein:

Ik heb de firma [redacted] gewezen dat er door een buurtbewoner geconstateerd is dat er zonder de vereiste veiligheidsmiddelen (helmen) wordt gewerkt. De firma [redacted] gaf aan dat ze zich hierover zeer verbaasden mede gezien dat zij een gecertificeerd sloopbedrijf zijn en zich aan het sloopveiligheidsplan moet houden om dit certificaat te behouden. Zij zullen de betreffende werknemers die op dit sloopterrein werken er dan ook op aanspreken.

Verkeersveiligheid:

U gaf aan dat er reclame doeken dicht op de kruising hangen en dat dit de verkeersveiligheid verminderd.

Ik heb dit uitgezet en hierover vrijdag bericht gehad dat de reclame doeken zijn verhangen richting het Campanile hotel waardoor de kruising beter overzichtelijk is geworden.

Waargenomen trilling tijdens sloop:

Ik heb de gegevens van de trilling meters opgevraagd bij de opdrachtgever ([redacted]) en deze doorgezet naar de constructeur van de Gemeente Zwolle. Deze heeft mij gisteren een mail gestuurd met zijn bevindingen die ik onverkort als bijlage heb toegevoegd.

Ervan uitgaande u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.



[redacted] Bouw

Gemeente Zwolle, ZWFLB

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
[redacted]
@ : [redacted]

Aanwezig: in de oneven weken ma t/m do en in de even weken ma t/m wo.

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 22 november 2022 19:35
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: melding klachten sloop [redacted]

Maandag 10:00 is prima.

Ik vraag me wel af dat als er vorige week al meldingen zijn geweest er nu nog niet iemand langs is gegaan moeten jullie je de ogen uit de kop schamen.
Zoals gezegd wij het klootjevolk zijn niet belangrijk.

Wat mij ook tegen staat is waarom ik nu ineens wel die trilling gegevens kan krijgen terwijl mij elke keer is verteld dat dat niet mogelijk was toen wij hier vanaf het begin al om vroegen.
En waar zijn de gegevens van toen de meters nog niet geplaatst waren. Toen stonden ze vlak voor onze deur en vloog er van alles door de lucht.
Wat zit hier achter.

[redacted]
On 22 Nov 2022, 19:24 +0100, [redacted] <[redacted] wrote:

> Hallo [redacted]
>
> Zoals al eerder per mail aangegeven is een gesprek zeker mogelijk, ik wilde vooral weten wanneer jullie dat uit zou komen. Je geeft nu aan rond de kerst maar ik denk dat dat een grap is? Ik kan dan in ieder geval niet. [redacted] van [redacted] en ik zouden **maandag 28 november om 10.00** langs kunnen komen of anders **donderdag 1 december om 11.00**. Kunnen jullie op een van deze momenten? Het is goed om het te hebben over het project en de communicatie. Ik hoop dat we [redacted] wat kunnen inplannen.
>
> Verder hebben wij vorige week ook al een klacht gekregen over het geluid. De collega's van toezicht en handhaving gaan hier naar kijken.
>
> Tot slot mag je de trillingsmetingen die wij van [redacted] hebben gehad van mij prima hebben. Ze zitten in de bijlage.
>
> Ik hoor graag of [redacted] en ik op een van de voorgestelde datums langs kunnen komen. Anders hoor ik graag welke dag/tijdstip jullie voorkeur heeft.
>
> met vriendelijke groet Zwolle
>
> [redacted]
>
> [redacted]
>
> Gemeente Zwolle
>
> [redacted]
>
> **Van:** [redacted] <[redacted]
> **Verzonden:** dinsdag 22 november 2022 15:20
> **Aan:** [redacted] <[redacted]

CC: [redacted]
Onderwerp: FW: melding klachten sloop [redacted]

Beste [redacted]

Bedankt voor je mail.

Wat een goede conclusie van jou om te zeggen dat bijna alles weg is, goh daar hadden we nog niets van gemerkt.

Maar goed.

[redacted] heeft dus een klacht ingediend en zij heeft daar van een collega van jou een duidelijk antwoord op gekregen. (zie onder)

Tot mijn grote verbazing mag hij blijkbaar wel de trilling meters inzien en wij blijkbaar niet. Dat is natuurlijk weer een vreemde situatie. Hij kan dan ook van alles zeggen en nee ik geloof hem niet op zijn woord.

Nu wil jij graag open en transparant wezen naar ons dus stuur jij mij nu de tot nu toe gemeten gegevens toe of moet ik er maar weer een WOO verzoek van maken van jullie met [redacted] en de firma [redacted].

Ik wil dan ook geen aangepaste gegevens zien.

Toch mooi om heel makkelijk te zeggen dat er een overschrijding is die spontaan niet door de werkzaamheden komen.

Zoals al eerder in mijn vorige mail gezegd er wordt niet naar ons als klootjesvolk geluisterd of gekeken.

Let wel op dat de machine die hier nu voor de deur staat ruim boven de 80dB aan geluid maakt en binnen zelfs 70 dB. Maar dat is dan ook weer een kleine overschrijding dus, ach daar moeten die arme mensen maar weer mee leven.

https://vanmiereveltstraat.nl/Geluid/IMG_0227.MOV

https://vanmiereveltstraat.nl/Geluid/IMG_0229.MOV

Ook heeft [redacted] de klacht gemaakt dat er nog steeds geen helmen worden gedragen door het, zoals jou collega zegt, gecertificeerde bedrijf.

Ik wil dan ook dat ze nu per direct stoppen met hun werkzaamheden. Ik zal dit ook bij de arbeidsinspectie neerleggen.

Ook ben ik blij dat jij, nu bijna alle werkzaamheden klaar zijn, het gesprek nog steeds door laat gaan. JIJ hebt met mij telefonisch afgesproken dat we zsm een gesprek aan zouden gaan. Dus hadden we allang een keer bij elkaar moeten wezen.

Maar je durft hier niet eens te komen voelen en luisteren hoe het er hier aan toe gaat. (klootjesvolk)

Misschien rond de kerst ofzo kijk maar wanneer het jullie uitkomt, het maakt toch niet uit wat wij zeggen.

Ja ik ben boos, we kunnen hier overdag niet meer normaal met elkaar praten en telefoneren. Het huis staat te trillen op de fundering en de scheuren komen in de muren maar daar kunnen jullie natuurlijk niets aan doen.

En wij hebben straks het nakijken omdat jullie de gegevens niet WILLEN vrijgeven.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 2 november 2022 09:34
Aan: ICE 1 [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Fwd: melding klachten sloop [redacted]

---------- Forwarded message ----------
From: [redacted] <[redacted]
Date: 1 Nov 2022, 11:48 +0100
To: [redacted] <[redacted]
Cc: [redacted] <[redacted]
Subject: melding klachten sloop [redacted]

Geachte me[redacted]

Naar aanleiding van uw melding ten aanzien van een aantal klachten heb ik u aangegeven dat ik de punten heb uitgezet en kan ik u nu het volgende berichten:

Puinbrok op stoep:

Dit heb ik uitgezet bij de firma [redacted] om er op toe te zien dat er geen puin buiten het sloop terrein kan vallen. Zij gaven aan dat indien zich dit weer voordoet ze graag direct door u geïnformeerd willen worden. Hierdoor kunnen ze misschien herleiden hoe het puin op de weg heeft kunnen komen en zij dan passende maatregelen kunnen treffen. De firma [redacted] is te bereiken op telefoonnummer [redacted].

Veiligheidsmiddelen bouwterrein:

Ik heb de firma [redacted] gewezen dat er door een buurtbewoner geconstateerd is dat er zonder de vereiste veiligheidsmiddelen (helmen) wordt gewerkt. De firma [redacted] gaf aan dat ze zich hierover zeer verbaasden mede gezien dat zij een gecertificeerd sloopbedrijf zijn en zich aan het sloopveiligheidsplan moet houden om dit certificaat te behouden. Zij zullen de betreffende werknemers die op dit sloopterrein werken er dan ook op aanspreken.

Verkeersveiligheid:

U gaf aan dat er reclame doeken dicht op de kruising hangen en dat dit de verkeersveiligheid verminderd.

Ik heb dit uitgezet en hierover vrijdag bericht gehad dat de reclame doeken zijn verhangen richting het Campanile hotel waardoor de kruising beter overzichtelijk is geworden.

Waargenomen trilling tijdens sloop:

Ik heb de gegevens van de trilling meters opgevraagd bij de opdrachtgever ([redacted]) en deze doorgezet naar de constructeur van de Gemeente Zwolle. Deze heeft mij gisteren een mail gestuurd met zijn bevindingen die ik onverkort als bijlage heb toegevoegd.

Ervan uitgaande u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.



[redacted] Bouw

Gemeente Zwolle, ZWFLB
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
[redacted]
@: [redacted]

Aanwezig: in de oneven weken ma t/m do en in de even weken ma t/m wo.

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: maandag 17 oktober 2022 18:10
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: [redacted] - werkzaamheden

Je valt nu door de mand [redacted]

[redacted]
On 14 Oct 2022, 09:24 +0200, [redacted] <[redacted]> wrote:

Geachte heer [redacted] Beste [redacted]

Ik zag dat de sloopwerkzaamheden nu echt begonnen zijn. Ik begreep dat de trillingsmeters inmiddels ook hangen. Daar was eerst wat fout gegaan, de trillingsmeter die bij de buren zou hangen hing ergens anders……

Deze meters worden uitgemeten door Har[redacted]aarbij wordt er automatisch een signaal gegeven als de trillingen te erg worden. De sloper krijgt hier dan melding van en moet stoppen en zijn sloopmethode aanpassen.

Dergelijke sloopwerkzaamheden gaan vaak met veel geweld en daarmee ook overlast. Maar natuurlijk moet het gewoon voldoen aan de wettelijke normen en is een beetje omgevingsbewustzijn niet teveel gevraagd.

Ik heb onze [redacted] gevraagd extra op te letten bij dit project. Zodoende houden wij zelf ook een oogje in het zeil.

Als het goed is zijn ze begonnen in de hoek dicht bij de woningen, daarmee is te verwachten dat de overlast aan het begin het grootst is en daarna afneemt. Ik blij[redacted]r en onze eigen [redacted] polsen over de voortgang.

Voel je altijd vrij om mij te contacten, jullie zijn de beste toezichthouders als direct omwonenden. Ik hoop oprecht dat het ergste [redacted] achter de rug is!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: vrijdag 30 september 2022 12:22
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Beroep

Dank je wel!
On 30 Sep 2022, 10:25 +0200, [redacted] <[redacted]> wrote:

> Geachte heer [redacted] beste [redacted]
>
> Ter info het volgende:
>
> De plannen voor de [redacted] staan vanaf vandaag op www.ruimtelijkeplannen.nl en zijn in te zien op het stadhuis.
>
> Dat maakt ook dat vanaf vandaag de beroepsperiode in werking is getreden. Deze loopt tot en met 11 november.
>
> Het is dus vanaf vandaag tm 11 november mogelijk om beroep aan te tekenen tegen dit plan bij de raad van state.
>
> met vriendelijke groet Zwolle
>
> [redacted]
>
> [redacted]
>
> Gemeente Zwolle
>
> [redacted]

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: vrijdag 10 maart 2023 10:23
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Afwikkeling melding // Ons dossier: 84173 005
Bijlagen: Afwikkeling [redacted] D 84173 005.pdf

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Hallo,

Kijk [redacted] zo worden wij weer als klootjes volk als strond aan de kant gezet.
Natuurlijk is het een "onafhankelijk" onderzoek geweest, ja wel betaald door slokker, en zullen wij wel de laatste maanden extra hard met de deuren hebben gegooid.
Voor de sloopwekzaamheden nergens last van en na de tijd de boel kapot maar het ligt niet aan het slopen.
Man man man wat slecht dit. Ze moeten zich schamen.
Het is een grote schande. Maar jullie hebben het samen alle samen wel weer goed geregeld.
Het is vast onze straf omdat we in beroep zijn gegaan.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 1 maart 2023 16:06
Aan: ICE 1 [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Fwd: Afwikkeling melding // Ons dossier: 84173 005

---------- Forwarded message ----------
From: [redacted] <[redacted]
Date: 1 Mar 2023, 15:15 +0100
To: [redacted] <[redacted]
Cc: [redacted] <[redacted] <[redacted]
Subject: Afwikkeling melding // Ons dossier: 84173 005

Beste m [redacted]

Bijgaand treft u ons schrijven aan inzake de afwikkeling van uw melding.

Wij vertrouwen erop u hiermee naar behoren te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

HAN [redacted]
A 2GOOTEC COMPANY

Postadres :Po [redacted]
Bezoekadres : Ut
Telefoon [redacted]
E-mail [redacted]
Internet : www. [redacted] .nl
Kvk :09109037



ProScan B.V. is een onderdeel van [redacted] Groep B.V.

Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Wilt u direct contact met ons opnemen indien deze e-mail bij vergissing bij u terecht is gekomen? Wij verzoeken u in dat geval de e-mail te vernietigen, de inhoud ervan niet te gebruiken en niet onder derden te verspreiden, omdat het bericht vertrouwelijke informatie kan bevatten. Al onze werkzaamheden worden verricht krachtens een overeenkomst van opdracht gesloten met [redacted] Groep B.V. Hierop zijn van toepassing onze Algemene Voorwaarden, waarin beperkingen van aansprakelijkheid zijn opgenomen. Behoudens in die Algemene Voorwaarden opgenomen uitzonderingen is de aansprakelijkheid steeds beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.Op de uitvoering van al onze werkzaamheden zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor opdrachten aan Experts en Taxateurs, gedeponeerd bij de arrondissementsrechtbanken te Amsterdam en Rotterdam, onder de nummers 45/2009 (Amsterdam) en 33/2009 (Rotterdam)

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 22 november 2022 15:20
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: melding klachten sloop [redacted]
Bijlagen: 0193ESUITE213422022-Cpm02.pdf

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Beste [redacted]

Bedankt voor je mail.

Wat een goede conclusie van jou om te zeggen dat bijna alles weg is, goh daar hadden we nog niets van gemerkt. Maar goed.

[redacted] heeft dus een klacht ingediend en zij heeft daar van een collega van jou een duidelijk antwoord op gekregen. (zie onder)
Tot mijn grote verbazing mag hij blijkbaar wel de trilling meters inzien en wij blijkbaar niet. Dat is natuurlijk weer een vreemde situatie. Hij kan dan ook van alles zeggen en nee ik geloof hem niet op zijn woord.
Nu wil jij graag open en transparant wezen naar ons dus stuur jij mij nu de tot nu toe gemeten gegevens toe of moet ik er maar weer een WOO verzoek van maken van jullie met [redacted] en de firma [redacted].
Ik wil dan ook geen aangepaste gegevens zien.
Toch mooi om heel makkelijk te zeggen dat er een overschrijding is die spontaan niet door de werkzaamheden komen.
Zoals al eerder in mijn vorige mail gezegd er wordt niet naar ons als klootjesvolk geluisterd of gekeken.

Let wel op dat de machine die hier nu voor de deur staat ruim boven de 80dB aan geluid maakt en binnen zelfs 70 dB. Maar dat is dan ook weer een kleine overschrijding dus, ach daar moeten die arme mensen maar weer mee leven.
https://vanmiereveltstraat.nl/Geluid/IMG_0227.MOV
https://vanmiereveltstraat.nl/Geluid/IMG_0229.MOV

Ook heeft [redacted] de klacht gemaakt dat er nog steeds geen helmen worden gedragen door het, zoals jou collega zegt, gecertificeerde bedrijf.
Ik wil dan ook dat ze nu per direct stoppen met hun werkzaamheden. Ik zal dit ook bij de arbeidsinspectie neerleggen.

Ook ben ik blij dat jij, nu bijna alle werkzaamheden klaar zijn, het gesprek nog steeds door laat gaan. JIJ hebt met mij telefonisch afgesproken dat we zsm een gesprek aan zouden gaan. Dus hadden we allang een keer bij elkaar moeten wezen.
Maar je durft hier niet eens te komen voelen en luisteren hoe het er hier aan toe gaat. (klootjesvolk)
Misschien rond de kerst ofzo kijk maar wanneer het jullie uitkomt, het maakt toch niet uit wat wij zeggen.

Ja ik ben boos, we kunnen hier overdag niet meer normaal met elkaar praten en telefoneren. Het huis staat te trillen op de fundering en de scheuren komen in de muren maar daar kunnen jullie natuurlijk niets aan doen.
En wij hebben straks het nakijken omdat jullie de gegevens niet WILLEN vrijgeven.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 2 november 2022 09:34
Aan: ICE 1 [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Fwd: melding klachten sloop [redacted]

---------- Forwarded message ----------
From [redacted] <[redacted]
Date: 1 Nov 2022, 11:48 +0100
To: [redacted] <[redacted]
Cc: [redacted] <[redacted]
Subject: melding klachten sloop [redacted]

Geachte m[redacted]

Naar aanleiding van uw melding ten aanzien van een aantal klachten heb ik u aangegeven dat ik de punten heb uitgezet en kan ik u nu het volgende berichten:

Puinbrok op stoep:

Dit heb ik uitgezet bij de firma [redacted] om er op toe te zien dat er geen puin buiten het sloop terrein kan vallen. Zij gaven aan dat indien zich dit weer voordoet ze graag direct door u geïnformeerd willen worden. Hierdoor kunnen ze misschien herleiden hoe het puin op de weg heeft kunnen komen en zij dan passende maatregelen kunnen treffen. De firma [redacted] is te bereiken op telefoonnummer [redacted].

Veiligheidsmiddelen bouwterrein:

Ik heb de firma [redacted] gewezen dat er door een buurtbewoner geconstateerd is dat er zonder de vereiste veiligheidsmiddelen (helmen) wordt gewerkt. De firma [redacted] gaf aan dat ze zich hierover zeer verbaasden mede gezien dat zij een gecertificeerd sloopbedrijf zijn en zich aan het sloopveiligheidsplan moet houden om dit certificaat te behouden. Zij zullen de betreffende werknemers die op dit sloopterrein werken er dan ook op aanspreken.

Verkeersveiligheid:

U gaf aan dat er reclame doeken dicht op de kruising hangen en dat dit de verkeersveiligheid verminderd.

Ik heb dit uitgezet en hierover vrijdag bericht gehad dat de reclame doeken zijn verhangen richting het Campanile hotel waardoor de kruising beter overzichtelijk is geworden.

Waargenomen trilling tijdens sloop:

Ik heb de gegevens van de trilling meters opgevraagd bij de opdrachtgever ([redacted]) en deze doorgezet naar de constructeur van de Gemeente Zwolle. Deze heeft mij gisteren een mail gestuurd met zijn bevindingen die ik onverkort als bijlage heb toegevoegd.

Ervan uitgaande u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.



[redacted] Bouw

Gemeente Zwolle, ZWFLB
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
[redacted]

Aanwezig: in de oneven weken ma t/m do en in de even weken ma t/m wo.

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: [redacted] oktober 2022 18:25
Aan: [redacted]
Onderwerp:

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Hee [redacted]

Het wordt allemaal te veel om te sturen.

Ik heb het naast de WOO verzoeken gezet op https://vanmiereveltstraat.nl/fotos/[redacted]/

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 18 oktober 2022 17:08
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - werkzaamheden

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Beste [redacted]

Ik begrijp door jou mail dat het "persoonlijke" waar jij het over had er nu al af is en jij alleen de zakelijke kant nog waarneemt.
Er is ,op de laatste bijeenkomst, met ons ([redacted] en mij) persoonlijk afgesproken door SLOKKER dat er op nr 28 (W &A) een trillingsmeter zou komen.
Dat jij nu aangeeft dat er een ander heeft besloten dat het niet gebeurd is een grote schande. PUNT. Blijkbaar is het woord van die man dus niets waard.

Ja lekker makkelijk nu het eerste grote gedeelte er al af ligt. Vorige week vlogen de dikke stenen door de lucht bij ons de voortuin in en stonden de borden in de kastjes te rammelen maar nee daar kunnen we nu niets meer aan doen. Lekker makkelijk.
Het gaat jullie helemaal niet om de mensen aan de overkant, het gaat alleen maar om het grote geld bedragen en meer niet.
Hoe kom ik er nu achter hoe groot de schokken en trillingen zijn die wij dagelijks ondergaan? Moet ik daar eerst weer een WOO verzoek over maken?
Of krijgen we straks na de tijd een "aangepaste" lijst te zien van schokken die nooooit te hoog zijn geweest en alles heel normaal was? Ik wil die metingen zelf live kunnen inzien. Denk jij nu echt dat de sloper stopt als hij te veel trillingen maakt? Nee joh.

Nee [redacted] je valt door de mand. Als je een oogje in het zeil wilt houden ga eens een dag hier zitten werken, dan kun je lachen.

Hieronder een nieuwsbrief uit het WOO verzoek waar de werktijden in staan van [redacted]f. Ja na 3 zware zaterdagen mochten ze zeker ineens niet meer door met werken en gaan ze nu lekker in de avond door tot 18:30. En dan praat jij over omgevingsbewustzijn.
https://vanmiereveltstraat.nl/WOO/Woo-verzoek%20alles%20bij%20elkaar/Documenten/Nieuwsbrief%20_7.pdf
Maar ja als ik er wat van zeg dan ben ik weer die vervelende persoon aan de overkant.
Tja een persoon, daar hebben we niets mee te maken het gaat om geld en niet anders.

Die reclame doeken waar wij samen het over hebben gehad hangen er nog steeds maar waar maak ik mij ook druk om, het gaat om de veiligheid van andere mensen.
Het gaat dus om de reclame doeken op de hoek van de rotonde, ze hebben zelf de hekken nu nog meer naar de straat gezet waardoor het zicht nog minder is geworden. Maar goed wie ben ik.

Let wel op dat toen jij hier was, heb jij ook persoonlijk een afspraak gemaakt met [redacted] waar zij nog steeds niets van terug gehoord heeft.
Ik hoop dat je dat nog weet.

Zeg ik, het persoonlijke is er blijkbaar al [redacted] af.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 17 oktober 2022 22:31
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Re: [redacted] - werkzaamheden

Beste [redacted]

Ik heb mijn eigen mail nog eens nagelezen om te begrijpen wat je bedoelt. Met dat stukje over omgevingsbewustzijn bedoel ik dat ik het fijn zou vinden als de mensen die aan de sloop werken ook rekening houden met de overlast die het voor jullie geeft.

Nogmaals, wij houden extra een oogje in het zeil om te zien hoe het verloopt. Ik hou je op de hoogte als er ontwikkelingen zijn.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Outlook voor Android downloaden

From: [redacted] <[redacted]
Sent: Monday, October 17, 2022 6:10:14 PM
To: [redacted] <[redacted]
Subject: Re: [redacted] - werkzaamheden

Je valt nu door de mand [redacted]

[redacted]
On 14 Oct 2022, 09:24 +0200, [redacted] <[redacted] wrote:

> Geachte heer [redacted] Beste [redacted]
>
> Ik zag dat de sloopwerkzaamheden nu echt begonnen zijn. Ik begreep dat de trillingsmeters inmiddels ook hangen. Daar was eerst wat fout gegaan, de trillingsmeter die bij de buren zou hangen hing ergens anders……
>
> Deze meters worden uitgemeten door [redacted], daarbij wordt er automatisch een signaal gegeven als de trillingen te erg worden. De sloper krijgt hier dan melding van en moet stoppen en zijn sloopmethode aanpassen.
>
> Dergelijke sloopwerkzaamheden gaan vaak met veel geweld en daarmee ook overlast. Maar natuurlijk moet het gewoon voldoen aan de wettelijke normen en is een beetje omgevingsbewustzijn niet teveel gevraagd.
>
> Ik heb onze [redacted] gevraagd extra op te letten bij dit project. Zodoende houden wij zelf ook een oogje in het zeil.
>
> Als het goed is zijn ze begonnen in de hoek dicht bij de woningen, daarmee is te verwachten dat de overlast aan het begin het grootst is en daarna afneemt. Ik blijf Slokk[redacted]ze eigen [redacted] polsen over de voortgang.

Voel je altijd vrij om mij te contacten, jullie zijn de beste toezichthouders als direct omwonenden. Ik hoop oprecht dat het ergste [redacted] achter de rug is!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 10 oktober 2022 11:58
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: S[redacted]- Woo-verzoek

Hoi [redacted]

Bedankt voor de gegevens.
Ik ga ermee aan de slag, als ik nog wat te kort kom hoor je het [redacted] van mij.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 10 oktober 2022 11:39
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted] - Woo-verzoek

Geachte heer [redacted] Beste [redacted]

Er is een besluit genomen over uw Woo-verzoek d.d. 13 september 2022. Alle door u gevraagde informatie is vrijgegeven.
De bestanden zijn verdeeld over twee groepen, namelijk de documenten en de correspondentie. Zoals eerder aangegeven zijn zogenaamde 'persoonlijke beleidsopvattingen' niet weggehaald. Dit is wel mogelijk op basis van de regels omtrent een Woo-verzoek maar ik heb ervoor gekozen dit niet te doen. Ik hoop hierdoor een goed beeld te kunnen geven van het proces rondom het bestemmingsplan en de bouwvergunning en u een goed inzicht te geven. De namen, contactgegevens en functies van de betrokkenen moesten wel zwart gemaakt worden.

Het is nogal een omvangrijke hoeveelheid informatie. Om het enigszins overzichtelijk te maken hebben wij de oorspronkelijke titels van de documenten laten staan. Hierdoor is uit veel titels al af te leiden wat erin staat. Daarnaast zijn de mails gecombineerd tot enkele PDF bestanden die zoveel mogelijk zijn gesorteerd op onderwerp. Het is mogelijk om naar bepaalde woorden of zinnen te zoeken met de zoekfunctie in PDF-reader.

Ik verstuur u na deze mail een mail met dezelfde tekst maar daarbij ook een zip-bestand met alle bestanden.
Dat gaat via het programma "Cryptshare". Dat is het systeem dat wij gebruiken om documenten te delen.

Ik hoor graag of de documenten in goede orde ontvangen zijn.
Als er nog vragen zijn weet je mij te bereiken.

Tot slot heb ik deze week weer contact met [redacted] over de sloop van het gebouw. Als daarin nog ontwikkelingen zijn zal ik contact met u opnemen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 17 augustus 2023 16:17
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: WOO verzoek m.b.t. AOK's

Hoi [redacted]

Bedankt voor het toesturen van de AOK met zwartgelakte onderdelen. Op dit moment wacht ik nog even op de rest van de AOK's die onderdeel uitmaken van dit Woo-verzoek om ervoor te zorgen dat alles in een consistente lijn wordt behandeld.

Je hoort [redacted] van mij.

Groet [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 14 augustus 2023 13:55
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] van <[redacted]
Onderwerp: RE: WOO verzoek m.b.t. AOK's

Hoi [redacted]

Hierbij de AOK waarbij de door mij aangegeven onderdelen zwart zijn gemaakt.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 14 augustus 2023 11:32
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: WOO verzoek m.b.t. AOK's

Hoi [redacted]

Dank voor het toesturen van de documenten en de toelichting op de weg te lakken onderdelen. **Zou je mij nog de ondertekende AOK toe kunnen sturen waarin de genoemde weg te lakken onderdelen zwart zijn weggelakt?** Ik kan de meegestuurde ondertekende AOK overigens niet openen vanwege een fout (ik krijg bij het openen een foutmelding).

Ik zal een brief opstellen die je kunt versturen naar [redacted] waarin [redacted] wordt gevraagd om een zienswijze aan te leveren binnen de in de brief genoemde termijn. De AOK met weggelakte onderdelen dient dan als bijlage toegevoegd te worden.

Om nog antwoord te geven op je vraag:

Het Woo-verzoek is ingediend door een advocatenkantoor ZIRM. De reden van het verzoek: de advocate voert op persoonlijke titel onderzoek uit naar anterieure overeenkomsten die in heel Nederland worden gesloten tussen gemeenten en projectontwikkelaars/initiatiefnemers en vraagt in dit verband in elke provincie bij verschillende gemeenten anterieure
overeenkomsten op.

Alvast bedankt!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, Afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎: [redacted]
@ : [redacted]
Werkdagen: maandag t/m donderdag

Van: [redacted] van < [redacted]
Verzonden: maandag 14 augustus 2023 10:00
Aan: [redacted] < [redacted] < [redacted]
CC: [redacted] van < [redacted]
Onderwerp: FW: WOO verzoek m.b.t. AOK's

Hoi [redacted]

Zie onderstaande mail en bijlagen van [redacted]

Zou je met [redacted] het vragen van zienswijze va[redacted]er Vastgoed willen afstemmen?

[redacted]

Van: [redacted] < [redacted]
Verzonden: maandag 14 augustus 2023 09:22
Aan: [redacted] van < [redacted] van < [redacted]
Onderwerp: RE: WOO verzoek m.b.t. AOK's

Hoi [redacted] en [redacted]

Jeetje het regent WOO verzoeken. Nuttige besteding van maatschappelijke middelen…
Gewoon even voor mijn beeldvorming, wie vraagt dit op en waarom?

De AOK zit in de bijlage, zowel ondertekend als niet ondertekend.
Ik zal [redacted] Vastgoed op de hoogte stellen van het WOO verzoek en aangeven welke informatie volgens ons niet openbaar gemaakt mag worden. [redacted] krijgt hiermee de gelegenheid te reageren, formeel moet een derde (niet publieke instantie) ons volgens mij akkoord geven om 'hun' stukken openbaar te maken. **De AOK is een gedeeld document, is formeel akkoord daardoor noodzakelijk?**

Ik denk dat de volgende onderdelen weggelakt moeten worden en om bijgevoegde redenen:

- **Pagina 8, artikel 4 lid C :** [redacted] –
  Reden: gevoelige informatie over verkoopprijs van gronden vanuit gemeente Zwolle, openbaarmaking heeft

invloed op onderhandelingen elders waarbij de gemeente grond verkoopt. Tevens bedrijfsgevoelige informatie voor [redacted] Vastgoed.

- **Pagina 9, artikel 8 lid A :** [redacted] – Reden: gevoelige informatie over kostprijs van ambtelijke inzet en inzet van ambtelijke uren voor dit project vanuit van de gemeente Zwolle, openbaarmaking heeft invloed op onderhandelingen elders waarbij de gemeente betrokken is bij gebiedsontwikkeling. Tevens bedrijfsgevoelige informatie voor [redacted] Vastgoed die invloed kan hebben op hun concurrentiepositie en/of onderhandelingen elders.
- **Pagina 10, artikel 8 lid B :** [redacted] -- Reden: gevoelige informatie over kostprijs van ambtelijke inzet en inzet van ambtelijke uren voor dit project vanuit van de gemeente Zwolle, openbaarmaking heeft invloed op onderhandelingen elders waarbij de gemeente betrokken is bij gebiedsontwikkeling. Tevens bedrijfsgevoelige informatie voor [redacted] Vastgoed die invloed kan hebben op hun concurrentiepositie en/of onderhandelingen elders.
- **Pagina 10, artikel 8 lid B :** [redacted] - Reden: gevoelige informatie over kostprijs van ambtelijke inzet en inzet van ambtelijke uren voor dit project vanuit van de gemeente Zwolle, openbaarmaking heeft invloed op onderhandelingen elders waarbij de gemeente betrokken is bij gebiedsontwikkeling. Tevens bedrijfsgevoelige informatie voor [redacted] Vastgoed die invloed kan hebben op hun concurrentiepositie en/of onderhandelingen elders.
- **Pagina 10, artikel 8 lid B :** [redacted] -- Reden: gevoelige informatie over kostprijs van ambtelijke inzet en inzet van ambtelijke uren voor dit project vanuit van de gemeente Zwolle, openbaarmaking heeft invloed op onderhandelingen elders waarbij de gemeente betrokken is bij gebiedsontwikkeling. Tevens bedrijfsgevoelige informatie voor [redacted] Vastgoed die invloed kan hebben op hun concurrentiepositie en/of onderhandelingen elders.
- **Pagina 10, artikel 8 lid B : 3** [redacted] – Reden: gevoelige informatie over kostprijs van ambtelijke inzet en inzet van ambtelijke uren voor dit project vanuit van de gemeente Zwolle, openbaarmaking heeft invloed op onderhandelingen elders waarbij de gemeente betrokken is bij gebiedsontwikkeling. Tevens bedrijfsgevoelige informatie voor [redacted] Vastgoed die invloed kan hebben op hun concurrentiepositie en/of onderhandelingen elders.
- **Pagina 10, artikel 8 lid B :** [redacted] - Reden: gevoelige informatie over kostprijs van ambtelijke inzet en inzet van ambtelijke uren voor dit project vanuit van de gemeente Zwolle, openbaarmaking heeft invloed op onderhandelingen elders waarbij de gemeente betrokken is bij gebiedsontwikkeling. Tevens bedrijfsgevoelige informatie voor [redacted] Vastgoed die invloed kan hebben op hun concurrentiepositie en/of onderhandelingen elders.
- **Pagina 11, artikel 10:** [redacted] - Reden: gevoelige informatie over kostprijs van ambtelijke inzet en inzet van ambtelijke uren voor dit project vanuit van de gemeente Zwolle, openbaarmaking heeft invloed op onderhandelingen elders waarbij de gemeente betrokken is bij gebiedsontwikkeling. Tevens bedrijfsgevoelige informatie voor [redacted] Vastgoed die invloed kan hebben op hun concurrentiepositie en/of onderhandelingen elders.
- **Pagina 11, artikel 10:** [redacted] -- Reden: gevoelige informatie over kostprijs van ambtelijke inzet en inzet van ambtelijke uren voor dit project vanuit van de gemeente Zwolle, openbaarmaking heeft invloed op onderhandelingen elders waarbij de gemeente betrokken is bij gebiedsontwikkeling. Tevens bedrijfsgevoelige informatie voor [redacted] Vastgoed die invloed kan hebben op hun concurrentiepositie en/of onderhandelingen elders.
- **Pagina 14, ondertekening: handtekening** [redacted] – Reden: persoonlijke informatie incl. handtekening welke gebruikt zou kunnen worden voor identiteitsdiefstal en/of fraude bij openbaarmaking.
- **Pagina 14: ondertekening: handtekening** [redacted] – Reden: persoonlijke informatie incl. handtekening welke gebruikt zou kunnen worden voor identiteitsdiefstal en/of fraude bij openbaarmaking.
- **Pagina 15: ondertekening: handtekening** [redacted] **Schuttevaer Zwolle B.V** – reden: persoonlijke informatie incl. handtekening welke gebruikt zou kunnen worden voor identiteitsdiefstal en/of fraude bij openbaarmaking.
- **Pagina 15: ondertekening: handtekening** [redacted] – Reden: persoonlijke informatie incl. handtekening welke gebruikt zou kunnen worden voor identiteitsdiefstal en/of fraude bij openbaarmaking.
- **Pagina 15: ondertekening: handtekening** [redacted] - Reden: persoonlijke informatie incl. handtekening welke gebruikt zou kunnen worden voor identiteitsdiefstal en/of fraude bij openbaarmaking.

Als verdere inzet van mijn kant noodzakelijk is hoor ik het graag.
Ik krijg graag reactie op de vragen bovenaan de mail en blijf graag op de hoogte van de voortgang.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] van <[redacted]>
Verzonden: vrijdag 11 augustus 2023 15:19
Aan: [redacted] van <[redacted]> [redacted] van <[redacted]> [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: WOO verzoek m.b.t. AOK's
Urgentie: Hoog

Hoi [redacted]

We hebben een WOO verzoek gekregen om een vijftal AOK's op te sturen. Zou jij de AOK m.b.t. [redacted] naar [redacted] mij willen sturen? Zie ook proces dat hieronder vermeld staat ter info.

we hebben er nu vier gevonden. Heb aan PM gevraagd om AOK op te sturen (zie overzicht beneden).

- LTO (de Swollenaer/[redacted]) is gevonden. In bezit van [redacted].
- de Bierton ([redacted]); [redacted] gevraag via mail (11/8) om AOK op te sturen.
- Broerenkwartier; [redacted] gevraagd via mail (11/8) om AOK op te sturen.
- Weezenlanden Noord; [redacted] en [redacted] gevraagd via mail (11/8) om AOK op sturen.
- Schuttevaerkade; [redacted] gevraagd om AOK op te sturen via mail (11/8)

Afspraken m.b.t. proces.
Als de 5 AOK's er zijn, dan is mijn voorstel het zo te doen:

a. Pdf getekende AOK's (zonder weglakken) naar [redacted] sturen – mag ook in gedeelten (nu 3, andere 2 volgen nog)
b. Verzoek ([redacted], cc [redacted] aan betrokken projectmanagers om per AOK aan te geven welke gedeelten niet openbaar gemaakt zouden mogen worden, en waarom. Heeft enige haast vanwege Woo-termijnen.

Weglakken in de pdf van de ondertekende versie (met zwarte arcering). Opsturen naar [redacted].

c. [redacted] checkt of er een consequente lijn zit in hetgeen de projectmanagers hebben aangegeven.
d. [redacted] maakt brief die naar de initiatiefnemers (per AOK) gaat voor het vragen van zienswijze mbt de wijze van openbaarmaking. Ilha[redacted] aangeven of ze 1 standaardbrief maakt, die de [redacted] afmaakt, of 5 brieven op maat.
e. [redacted] stuurt brief met verzoek zienswijze naar initiatiefnemer, met cc [redacted]. Termijn bewaken.
f. [redacted] stelt concept besluit op, stemt dat af met Woo-coördinator en [redacted]
g. Nemen besluit (conform mandaatbesluit).
h. Na besluit afschrift naar initiatiefnemers, die kunnen bezwaar maken met als doel openbaarmaking tegen te houden (volgens mij is termijn 2 weken).
i. Komt er geen bezwaar van initiatiefnemers, dan definitieve openbaarmaking.

Van:
Verzonden: 5 november 2021 12:34
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: AO

Goedemiddag
Ik heb de publicatie aangemaakt.
De anterieure overeenkomst zal vanaf dinsdag 9 november voor een periode van 6 weken worden gepubliceerd op de website https://www.officielebekendmakingen.nl/

Projectassistente NRI

Gemeente Zwolle, PPP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres:
@ :

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van:
Verzonden: donderdag 4 november 2021 16:19
Aan:
CC: Brink - ten
Onderwerp: RE: AO

Goed nieuws, de anterieure overeenkomst van de is inmiddels ondertekend door zowel de ontwikkelaar als de gemeente.
Wij hebben eerder contact gehad over de procedure die volgt. Daarvoor heb ik de zakelijke beschrijving en tekst voor het bericht bijgevoegd in de bijlage van deze mail.
Kan jij hiermee uit de voeten om de stukken officieel te publiceren zodat wij voldoen aan onze verplichting om bij dergelijke stukken een notificatie te publiceren?

met vriendelijke groet Zwolle

Gemeente Zwolle

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 16 september 2021 11:40
Aan: [redacted]
CC: [redacted] Brink - ten [redacted]
Onderwerp: RE: AO [redacted]

Goedemorgen [redacted]
Bij nieuwe ruimtelijke initiatieven publiceren wij de anterieure overeenkomst altijd nadat alle handtekeningen zijn gezet, voor een periode van 6 weken.
Hierbij geldt dat het indienen van zienswijzen of bezwaren tegen de gesloten anterieure overeenkomst en de zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst niet mogelijk is.
Dit staat ook in de zakelijke beschrijving vermeld.

[redacted]
Projectassistente NRI

Gemeente Zwolle, PPP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
[redacted]
@ : [redacted]

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 15 september 2021 20:00
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: AO [redacted]

Hoi [redacted],
Vraagje. Wij waren eerder heel dichtbij met het afronden van de anterieure overeenkomst voor de [redacted].
Nou hebben wij helaas wat vertraging opgelopen en nu hoeven alleen nog een paar kleine dingetjes aangepast te worden.
Wij moeten uiterlijk maandag 27 sep in het PFO zitten en dan bij het college van 5 oktober.

Als het college de anterieure overeenkomst daarna goedkeurt is het dan zo dat:

- OF de zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst dan voor een periode van 6 weken ter inzage gaat en dat na die periode de handtekeningen kunnen worden gezet...
- OF dat na vaststelling door het college de handtekeningen officieel gezet kunnen worden en dat de zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst dan voor een periode van 6 weken ter inzage gaat.
    - ((Als er dan bezwaren komen die ertoe leiden dat de anterieure overeenkomst nietig moet worden verklaard, kan dat dan zomaar?))

Wij horen graag waar wij vanuit moeten gaan zodat we ofwel de handtekeningen direct na het college kunnen zetten ofwel dat pas na 6 weken kunnen doen (na inzage periode).
Alvast heel erg bedankt!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 juni 2021 14:27
Aan: [redacted]
[redacted]
Brink[redacted]
[redacted]

O sorry, dan heb ik wellicht niet goed gelezen.....De publicatie mag inderdaad pas plaatsvinden nadat de laatste handtekening is gezet. Ik ga kijken hoe ik het kan terugdraaien.

[redacted]
Projectassistente NRI

Gemeente Zwolle, PPP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
[redacted]
038-[redacted]
@ : [redacted]

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

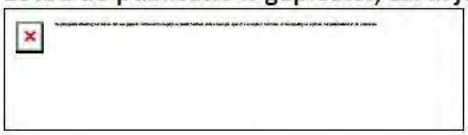
Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 juni 2021 14:16
Aan: [redacted]
CC: [redacted] Brink - ten [redacted]
Onderwerp: RE: AO [redacted]
Beste [redacted],
Super dat je zo voortvarend bezig bent geweest! Echter is er iets fout gegaan in de communicatie, de anterieure overeenkomst is namelijk nog niet besproken in het college en kan deze nog niet ter inzage worden gelegd lijkt mij?
Of is het gebruikelijk dat die wordt gepubliceerd voordat er een bestuurlijk besluit over wordt genomen?
Wij moeten eerst een collegebesluit laten nemen.
Kan jij de publicatie terugdraaien?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] - [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 16 juni 2021 14:09
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted] Brink - ten Brinke, Ineke van den <[redacted]
Onderwerp: AO [redacted]

Goedemiddag,
Ik heb de publicatie aangemaakt. De AO zal vanaf 18 juni worden gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad voor een periode van 6 weken (dus tot en met 30 juli 2021).
Het kenmerk is ZWVG-210615.
Zodra de publicatie is geplaatst, zal ik jullie hiervan een pdf sturen.



[redacted]
Projectassistente NRI

Gemeente Zwolle, PPP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]



@ : [redacted]

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

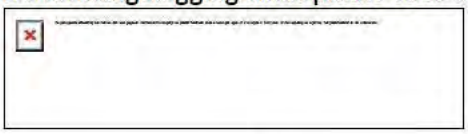
Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted] - [redacted] Irene
Verzonden: vrijdag 5 november 2
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: AO S[redacted]

Goedemorgen [redacted]
Dat is inderdaad goed nieuws! Ik ga ermee aan de slag en laat het je weten zodra de AO is gepubliceerd.
Twee werkdagen na het invoeren van de advertentietekst is de publicatie daadwerkelijk zichtbaar.
De terinzagelegging vindt plaats voor een periode van 6 weken.



[redacted]
Projectassistente NRI

Gemeente Zwolle, PPP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
T: 0[redacted]
@ : [redacted]

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 4 november 2021 16:19
Aan: [redacted] - [redacted] Irene <[redacted] <[redacted] Brink - ten [redacted]
Onderwerp: RE: AO Schuttevaerkade 80-88

Beste [redacted],
Goed nieuws, de anterieure overeenkomst van de [redacted] is inmiddels ondertekend door zowel de ontwikkelaar als de gemeente.
Wij hebben eerder contact gehad over de procedure die volgt. Daarvoor heb ik de zakelijke beschrijving en tekst voor het bericht bijgevoegd in de bijlage van deze mail.
Kan jij hiermee uit de voeten om de stukken officieel te publiceren zodat wij voldoen aan onze verplichting om bij dergelijke stukken een notificatie te publiceren?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 16 september 2021 11:40
Aan: [redacted]
CC: [redacted] Brink - ten [redacted]
Onderwerp: RE: AO [redacted]

Goedemorgen [redacted]
Bij nieuwe ruimtelijke initiatieven publiceren wij de anterieure overeenkomst altijd nadat alle handtekeningen zijn gezet, voor een periode van 6 weken.
Hierbij geldt dat het indienen van zienswijzen of bezwaren tegen de gesloten anterieure overeenkomst en de zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst niet mogelijk is.
Dit staat ook in de zakelijke beschrijving vermeld.

[redacted]
Projectassistente NRI

Gemeente Zwolle, PPP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
T: 038-49 [redacted]
@ : [redacted]

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 15 september 2021 20:00
Aan: [redacted] Brink - ten [redacted]

Hoi [redacted],
Vraagje. Wij waren eerder heel dichtbij met het afronden van de anterieure overeenkomst voor de [redacted].
Nou hebben wij helaas wat vertraging opgelopen en nu hoeven alleen nog een paar kleine dingetjes aangepast te worden.
Wij moeten uiterlijk maandag 27 sep in het PFO zitten en dan bij het college van 5 oktober.

Als het college de anterieure overeenkomst daarna goedkeurt is het dan zo dat:

- OF de zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst dan voor een periode van 6 weken ter inzage gaat en dat na die periode de handtekeningen kunnen worden gezet...
- OF dat na vaststelling door het college de handtekeningen officieel gezet kunnen worden en dat de zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst dan voor een periode van 6 weken ter inzage gaat.
    - ((Als er dan bezwaren komen die ertoe leiden dat de anterieure overeenkomst nietig moet worden verklaard, kan dat dan zomaar?))

Wij horen graag waar wij vanuit moeten gaan zodat we ofwel de handtekeningen direct na het college kunnen zetten ofwel dat pas na 6 weken kunnen doen (na inzage periode).
Alvast heel erg bedankt!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 juni 2021 14:27
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: AO [redacted]

O sorry, dan heb ik wellicht niet goed gelezen.....De publicatie mag inderdaad pas plaatsvinden nadat de laatste handtekening is gezet. Ik ga kijken hoe ik het kan terugdraaien.

[redacted]
Projectassistente NRI

Gemeente Zwolle, PPP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
[redacted]
@ : [redacted]

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 juni 2021 14:16
Aan: [redacted]
CC: [redacted] Brink - ten [redacted]
Onderwerp: RE: AO [redacted]

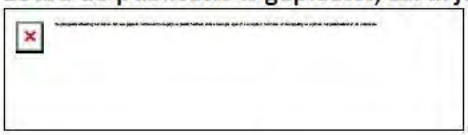
Beste [redacted],
Super dat je zo voortvarend bezig bent geweest! Echter is er iets fout gegaan in de communicatie, de anterieure overeenkomst is namelijk nog niet besproken in het college en kan deze nog niet ter inzage worden gelegd lijkt mij?
Of is het gebruikelijk dat die wordt gepubliceerd voordat er een bestuurlijk besluit over wordt genomen?
Wij moeten eerst een collegebesluit laten nemen.
Kan jij de publicatie terugdraaien?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] - [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 16 juni 2021 14:09
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted] Brink - ten Brinke, Ineke van den <[redacted]
Onderwerp: AO [redacted]

Goedemiddag,
Ik heb de publicatie aangemaakt. De AO zal vanaf 18 juni worden gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad voor een periode van 6 weken (dus tot en met 30 juli 2021).
Het kenmerk is ZWVG-210615.
Zodra de publicatie is geplaatst, zal ik jullie hiervan een pdf sturen.



[redacted]
Projectassistente NRI

Gemeente Zwolle, PPP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]



@ : [redacted]

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 16 septe
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: AO [redacted]

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Goedemorgen [redacted]

Bij nieuwe ruimtelijke initiatieven publiceren wij de anterieure overeenkomst altijd nadat alle handtekeningen zijn gezet, voor een periode van 6 weken.
Hierbij geldt dat het indienen van zienswijzen of bezwaren tegen de gesloten anterieure overeenkomst en de zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst niet mogelijk is.
Dit staat ook in de zakelijke beschrijving vermeld.

[redacted]
Projectassistente NRI

Gemeente Zwolle, PPP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
[redacted]
@ : [redacted]

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 15 september 2021 20:00
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: AO Schuttevaer [redacted]

Hoi [redacted],

Vraagje. Wij waren eerder heel dichtbij met het afronden van de anterieure overeenkomst voor de [redacted].
Nou hebben wij helaas wat vertraging opgelopen en nu hoeven alleen nog een paar kleine dingetjes aangepast te worden.
Wij moeten uiterlijk maandag 27 sep in het PFO zitten en dan bij het college van 5 oktober.

Als het college de anterieure overeenkomst daarna goedkeurt is het dan zo dat:

- OF de zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst dan voor een periode van 6 weken ter inzage gaat en dat na die periode de handtekeningen kunnen worden gezet...
- OF dat na vaststelling door het college de handtekeningen officieel gezet kunnen worden en dat de zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst dan voor een periode van 6 weken ter inzage gaat.
    - ((Als er dan bezwaren komen die ertoe leiden dat de anterieure overeenkomst nietig moet worden verklaard, kan dat dan zomaar?))

Wij horen graag waar wij vanuit moeten gaan zodat we ofwel de handtekeningen direct na het college kunnen zetten ofwel dat pas na 6 weken kunnen doen (na inzage periode).
Alvast heel erg bedankt!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 juni 2021 14:27
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
[redacted]vaerkade 80-88

O sorry, dan heb ik wellicht niet goed gelezen.....De publicatie mag inderdaad pas plaatsvinden nadat de laatste handtekening is gezet. Ik ga kijken hoe ik het kan terugdraaien.

[redacted]
Projectassistente NRI

Gemeente Zwolle, PPP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
[redacted]
@ : [redacted]

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 juni 2021 14:16
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: AO [redacted]

Beste [redacted],

Super dat je zo voortvarend bezig bent geweest! Echter is er iets fout gegaan in de communicatie, de anterieure overeenkomst is namelijk nog niet besproken in het college en kan deze nog niet ter inzage worden gelegd lijkt mij?
Of is het gebruikelijk dat die wordt gepubliceerd voordat er een bestuurlijk besluit over wordt genomen?
Wij moeten eerst een collegebesluit laten nemen.

Kan jij de publicatie terugdraaien?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 juni 2021 14:09
Aan: [redacted] Ineke van den [redacted]
Onderwerp: AO [redacted]

Goedemiddag,

Ik heb de publicatie aangemaakt. De AO zal vanaf 18 juni worden gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad voor een periode van 6 weken (dus tot en met 30 juli 2021).
Het kenmerk is ZWVG-210615.
Zodra de publicatie is geplaatst, zal ik jullie hiervan een pdf sturen.

[redacted]
Projectassistente NRI

Gemeente Zwolle, PPP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T
@ :

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van:
Verzonden:
Aan:
CC:
Onderwerp:

O sorry, dan heb ik wellicht niet goed gelezen.....De publicatie mag inderdaad pas plaatsvinden nadat de laatste handtekening is gezet. Ik ga kijken hoe ik het kan terugdraaien.



[redacted]
Projectassistente NRI

Gemeente Zwolle, PPP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]



@ : [redacted]

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 juni 2021 14:16
Aan: [redacted]
CC: [redacted] Brink - ten [redacted]
Onderwerp: RE: AO [redacted]

Beste [redacted],
Super dat je zo voortvarend bezig bent geweest! Echter is er iets fout gegaan in de communicatie, de anterieure overeenkomst is namelijk nog niet besproken in het college en kan deze nog niet ter inzage worden gelegd lijkt mij?
Of is het gebruikelijk dat die wordt gepubliceerd voordat er een bestuurlijk besluit over wordt genomen?
Wij moeten eerst een collegebesluit laten nemen.
Kan jij de publicatie terugdraaien?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
volle

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 juni 2021 14:09
Aan: [redacted]
CC: [redacted]

van <[redacted]>
Onderwerp: AO[redacted]
Goedemiddag,
Ik heb de publicatie aangemaakt. De AO zal vanaf 18 juni worden gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad voor een periode van 6 weken (dus tot en met 30 juli 2021).
Het kenmerk is ZWVG-210615.
Zodra de publicatie is geplaatst, zal ik jullie hiervan een pdf sturen.

[redacted]
Projectassistente NRI

Gemeente Zwolle, PPP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
[redacted]
@ : [redacted]

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted] Atrium Management B.V. <[redacted]
Verzonden: woensdag 11 september 2024 11:59
Aan: [redacted] Jan-Watze Zijffers; [redacted]
CC: [redacted] | Atrium Management B.V.
Onderwerp: RE: 831 - Beoordeling subsidieverstrekker

Allen,

Heel teleurstellend. Helemaal omdat ze blijkbaar niet afwijzen op de eigendomsgegevens, maar vanwege de bouwactiviteiten. Dat wisten ze toch direct al? Vanwaar dan de hele ophef over de eigendomssituatie. Dat heeft dus totaal geen zin gehad en heeft de boel enorm vertraagd.

Met vriendelijke groet,
Atrium Groep

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 10 september 2024 16:39
Aan: [redacted] <[redacted] <[redacted] | Atrium Management B.V.
<[redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: 831 - Beoordeling subsidieverstrekker

Beste allen,

Zie onderstaande teleurstellende berichtgeving.
De zoektocht naar eventuele andere subsidies gaat nog door.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed

[redacted] **Vastgoed bv**
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] *Zwolle*
Ons factuuradres is: Lindenlaan [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



[redacted]

Van: [redacted] Stepforward BV <[redacted]>
Verzonden: dinsdag 10 september 2024 11:54
Aan: [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] Bleesing - Stepforward BV <[redacted]>
Onderwerp: 831 - Beoordeling subsidieverstrekker

Hallo [redacted]

Goed om elkaar zojuist weer even gesproken te hebben.

Zoals aangegeven willen wij jullie hierbij nader informeren over de verdere uitkomsten van het onderzoek naar een financiële bijdrage ten behoeve van de bodemsaneringskosten.

In het traject waren er enkele zaken die wij hebben uitgezocht en mee in overleg zijn getreden met de subsidieverstrekker. Eén van deze onderwerpen was de eigendomssituatie. Die was bij de subsidieverstrekker niet duidelijk en doordat de subsidie aanvankelijk niet door hen, maar door een ontwikkelaar was aangevraagd werd subsidie geweigerd. Wij hadden het vertrouwen dat wij in samenspraak met de familie uiteindelijk de juiste stukken zouden kunnen aanleveren en dat is gelukt. Helaas bleek dit niet de enige drempel. De subsidieverstrekker heeft namelijk op basis van andere gronden kenbaar gemaakt geen mogelijkheden te zien voor een subsidie.

Na veel inspanning en discussie met de subsidieverstrekker, evenals het aanleveren van diverse stukken, moeten wij helaas melden dat de locatie na het laatst gevoerde telefonische overleg met de subsidieverstrekker niet in aanmerking komt voor de financiële bijdrage. De reden waarom zij niet tot een financiële bijdrage over kunnen gaan is dat zij van mening zijn dat er geen sprake is van bodemsanering, maar van bouwwerkzaamheden met verontreinigde grond. Een semantische discussie, waar wij het pertinent niet over eens zijn geworden, maar waarin zij het laatste woord hebben en waardoor wij helaas geen positief nieuws kunnen brengen.

Wij hopen jullie hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en wensen jullie veel succes met het verdere vervolg.

Indien gewenst denken wij uiteraard graag verder mee in het traject.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectcoördinator verontreinigde locaties

[redacted] STEPFORWARD



W. stepforward.nl | T [redacted] 4 | M [redacted] 9 [redacted], [redacted] Rotterdam

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet

voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: Bestuurssecretariaat Burgemeester
Verzonden: woensdag 14 september 2022 16:23
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Woo-verzoek

Ter info

Van: Bestuurssecretariaat Burgemeester <[redacted]
Verzonden: woensdag 14 september 2022 15:20
Aan: [redacted]
<[redacted]
CC: [redacted] Woocontactpersoon <[redacted]
Bestuurssecretariaat Burgemeester <[redacted]
Onderwerp: FW: Woo-verzoek

Hallo,

Willen jullie bijgaande mail oppakken mocht deze nog niet in jullie bezit zijn? Alvast dank.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted],
bestuurssecretariaat burgemeester[redacted]

Gemeente Zwolle, afdeling ondersteuning
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA, Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle
☎[redacted]
@[redacted]
Werkdagen: ma-di-wo-do (vrij 8.00-10.00)

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 13 september 2022 16:14
Aan: Woocontactpersoon <[redacted]
<[redacted]
Onderwerp: Woo-verzoek

Geachte Dames/Heren.

Op grond van artikel 4 WOO verzoek ik u opgaaf te doen van alle informatiedragers (brieven, overzichten, notities, adviezen, telefoonnotities, e-mailberichten, correspondentie) in welke vorm dan ook, houdende communicatie tussen ambtenaren, wethouders of/en burgemeester van de Gemeente Zwolle en (vertegenwoordigers/gemachtigden van) [redacted] Vastgoed in verband met de bestemmingswijziging (Plannummer [redacted] en bouwvergunningsaanvraag betreffende het perceel plaatselijk bekend als [redacted] te Zwolle, ongeacht of deze in papieren of in andere vorm beschikbaar zijn, en voorts om kopieën, afschriften of uittreksels daarvan te verstrekken.

Ik verzoek u deze binnen de wettelijke termijn van vier weken aan het hiervoor beschreven verzoek gevolg te geven.

met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Van: Bestuurssecretariaat Burgemeester
Verzonden: woensdag 14 september 2022 15:20
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: FW: Woo-verzoek

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Hallo,

Willen jullie bijgaande mail oppakken mocht deze nog niet in jullie bezit zijn? Alvast dank.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted],
bestuurssecretariaat burgemeester[redacted]

Gemeente Zwolle, afdeling ondersteuning
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA, Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle
☎[redacted]
@[redacted]
Werkdagen: ma-di-wo-do (vrij 8.00-10.00)

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 13 september 2022 16:14
Aan: Woocontactpersoon [redacted]
Onderwerp: Woo-verzoek

Geachte Dames/Heren.

Op grond van artikel 4 WOO verzoek ik u opgaaf te doen van alle informatiedragers (brieven, overzichten, notities, adviezen, telefoonnotities, e-mailberichten, correspondentie) in welke vorm dan ook, houdende communicatie tussen ambtenaren, wethouders of/en burgemeester van de Gemeente Zwolle en (vertegenwoordigers/gemachtigden van)[redacted] Vastgoed in verband met de bestemmingswijziging (Plannummer [redacted] en bouwvergunningsaanvraag betreffende het perceel plaatselijk bekend als [redacted] te Zwolle, ongeacht of deze in papieren of in andere vorm beschikbaar zijn, en voorts om kopieën, afschriften of uittreksels daarvan te verstrekken.

Ik verzoek u deze binnen de wettelijke termijn van vier weken aan het hiervoor beschreven verzoek gevolg te geven.

met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 8 september 2022 19:21
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: begrotingsteksten

Dank je!

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: donderdag 8 september 2022 16:45
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: begrotingsteksten

Hoi [redacted]

Yes, zie hieronder:

Herontwikkeling [redacted]
In februari 2017 is een verzoek van [redacted] Vastgoed binnengekomen voor herontwikkeling van het leegstaande kantoorgebouw ten behoeve van woningbouw. Op 4 juli 2017 is de definitieve startnotitie en de bijbehorende intentieovereenkomst (IOK) vastgesteld. In mei 2021 is het Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan, met daarin de kaders waarbinnen de ontwikkeling mag plaatsvinden, vastgesteld. Om woningbouw mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden aangepast en is een vergunning vereist. Het proces rond de bestemmingsplanprocedure en de omgevingsvergunning is in een afrondende fase. Uren en kosten die worden gemaakt worden die via een anterieure overeenkomst verhaald. De sloop is inmiddels gestart. Als het bestemmingsplan is gewijzigd en de omgevingsvergunning wordt afgegeven kan de bouw starten.

Iets meer informatie. Hopelijk sluit dit iets beter aan op wat nodig is. Ik hoor het graag.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: woensdag 7 september 2022 14:06
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: begrotingsteksten

Hoi [redacted]

Kan je iets concreter zijn over wat er in 2023 gaat gebeuren in het project? Lukt je dat uiterlijk morgen?

Hierbij een voorbeeld van twee andere projecten:

Herontwikkelen Weezenlanden Noord

Openbaar Belang is eigenaar van de grond en ontwikkelt samen met Nijhuis/Explorius het gebied. Het bestemmingsplan is in maart 2022 vastgesteld. De sloop van het eerste gebouw is gestart in het tweede kwartaal en de start van de bouw van het 1e gebouw is gepland in het 3e kwartaal 2022. Het gebied wordt gefaseerd ontwikkeld. Waarbij delen worden gesloopt en bebouwing wordt toegevoegd. De buitenruimte wordt daarbij ook gefaseerd aangelegd. Het geheel is in 2029 gereed. !

Gebiedsontwikkeling Nieuwe Veemarkt

Op 11 juli 2022 heeft de gemeenteraad de gebiedsvisies voor de Nieuwe Veemarkt en de Mee[redacted]laan vastgesteld. Voor de Nieuwe Veemarkt is ook een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Vanuit deze visies wordt er voor beide gebieden een Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (ROP) opgesteld, ter besluitvorming voor de raad. Hiervoor zijn inmiddels verschillende onderzoeken in gang gezet. Tevens wordt op basis van de visie het plan nader uitgewerkt. De verdere uitwerking van de plannen wordt in samenspraak met de buurt en stakeholders gedaan. De besluitvorming over de ROP's wordt verwacht in de eerste helft van 2023.

Groet [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 25 augustus 2022 13:36
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: begrotingsteksten

Beste [redacted]

Hierbij een voorstel voor de tekst bij de [redacted]. Ik weet niet precies waar je qua tekst/onderbouwing naar opzoek bent dus zie het als een voorstel. Als een andere insteek gewenst is hoor ik het graag.

Herontwikkeling [redacted]

Om woningbouw aan de [redacted]3 mogelijk te maken is de afgelopen jaren gewerkt aan een passend plan. Het proces rond de bestemmingsplanprocedure en de omgevingsvergunning is in een afrondende fase. Uren en kosten die worden gemaakt worden die via een anterieure overeenkomst verhaald.

Het is wat vaag maar dat is omdat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning net ter inzage hebben gelegen. Ik verwacht dat deze onderdelen in 2023 afgerond en vastgesteld zijn. Maar dat kan ik nu nog niet op schrijven want je weet nooit hoe het loopt.

Hoor graag of dit is wat je zoekt qua onderbouwing.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] van <[redacted]
Verzonden: donderdag 25 augustus 2022 13:28
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]

[redacted]

Als doeleigenaar van doel 6.1.2 "We zorgen voor een stad met ruimtelijke kwaliteit en heldere toekomstbestendige ruimtelijke structuren op niveau van concrete projecten en initiatieven" , ben ik weer bezig met de begrotingsteksten voor de begroting van 2023. Onderstaande teksten staan in de begroting 22, kunnen jullie ze updaten voor het Noorderkwartier en ook iets vermelden over het Roelenkwartier? Maakt de [redacted] onderdeel uit van het Roelenkwartier? Zo nee, wie is hiervan de [redacted] Graag iets meer tekst als hieronder (alineatje). ***Graag uiterlijk vrijdag 2 september***.

Noordschil
Eind 2021 wordt gestart met het opstellen van een startnotitie voor een integrale gebiedsvisie voor de noordschil rondom de [redacted]

Herontwikkeling [redacted]
Momenteel worden uren en kosten gemaakt die via een anterieure overeenkomst verhaald gaan worden.

Alvast bedankt!

met vriendelijke groet Zwolle [redacted]
Beleidsregisseur Ruimte

Gemeente Zwolle, OWA
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 7 september 2022 14:06
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: begrotingsteksten

Hoi [redacted]

Kan je iets concreter zijn over wat er in 2023 gaat gebeuren in het project? Lukt je dat uiterlijk morgen?

Hierbij een voorbeeld van twee andere projecten:

Herontwikkelen Weezenlanden Noord
Openbaar Belang is eigenaar van de grond en ontwikkelt samen met Nijhuis/Explorius het gebied. Het bestemmingsplan is in maart 2022 vastgesteld. De sloop van het eerste gebouw is gestart in het tweede kwartaal en de start van de bouw van het 1e gebouw is gepland in het 3e kwartaal 2022. Het gebied wordt gefaseerd ontwikkeld. Waarbij delen worden gesloopt en bebouwing wordt toegevoegd. De buitenruimte wordt daarbij ook gefaseerd aangelegd. Het geheel is in 2029 gereed. !

Gebiedsontwikkeling Nieuwe Veemarkt
Op 11 juli 2022 heeft de gemeenteraad de gebiedsvisies voor de Nieuwe Veemarkt en de Meeuwenlaan vastgesteld. Voor de Nieuwe Veemarkt is ook een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Vanuit deze visies wordt er voor beide gebieden een Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (ROP) opgesteld, ter besluitvorming voor de raad. Hiervoor zijn inmiddels verschillende onderzoeken in gang gezet. Tevens wordt op basis van de visie het plan nader uitgewerkt. De verdere uitwerking van de plannen wordt in samenspraak met de buurt en stakeholders gedaan. De besluitvorming over de ROP's wordt verwacht in de eerste helft van 2023.

Groet [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 25 augustus 2022 13:36
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: begrotingsteksten

Beste [redacted]

Hierbij een voorstel voor de tekst bij de [redacted]. Ik weet niet precies waar je qua tekst/onderbouwing naar opzoek bent dus zie het als een voorstel. Als een andere insteek gewenst is hoor ik het graag.

Herontwikkeling [redacted]
Om woningbouw aan de [redacted] *mogelijk te maken is de afgelopen jaren gewerkt aan een passend plan. Het proces rond de bestemmingsplanprocedure en de omgevingsvergunning is in een afrondende fase. Uren en kosten die worden gemaakt worden die via een anterieure overeenkomst verhaald.*

Het is wat vaag maar dat is omdat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning net ter inzage hebben gelegen. Ik verwacht dat deze onderdelen in 2023 afgerond en vastgesteld zijn. Maar dat kan ik nu nog niet op schrijven want je weet nooit hoe het loopt.

Hoor graag of dit is wat je zoekt qua onderbouwing.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] van <[redacted]>
Verzonden: donderdag 25 augustus 2022 13:28
Aan: [redacted] <[redacted]> [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: begrotingsteksten

Ha [redacted]
Prima zullen we doen voor Noorderkwartier en Roelenkwartier.
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: maandag 22 augustus 2022 09:58
Aan: [redacted] van <[redacted]> [redacted]
Onderwerp: begrotingsteksten

Hoi [redacted] en [redacted],

Als doeleigenaar van doel 6.1.2 "We zorgen voor een stad met ruimtelijke kwaliteit en heldere toekomstbestendige ruimtelijke structuren op niveau van concrete projecten en initiatieven" , ben ik weer bezig met de begrotingsteksten voor de begroting van 2023. Onderstaande teksten staan in de begroting 22, kunnen jullie ze updaten voor het Noorderkwartier en ook iets vermelden over het Roelenkwartier? Maakt de [redacted] onderdeel uit van het Roelenkwartier? Zo nee, wie is hiervan de [redacted] Graag iets meer tekst als hieronder (alineatje). ***Graag uiterlijk vrijdag 2 september***.

Noordschil
Eind 2021 wordt gestart met het opstellen van een startnotitie voor een integrale gebiedsvisie voor de noordschil rondom de [redacted]

Herontwikkeling [redacted]
Momenteel worden uren en kosten gemaakt die via een anterieure overeenkomst verhaald gaan worden.

Alvast bedankt!

met vriendelijke groet Zwolle [redacted]

Beleidsregisseur Ruimte

Gemeente Zwolle, OWA
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎: [redacted]
@ : [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 25 januari 2021 09:55
Aan: [redacted]

Onderwerp: 2020-052A.pdf
Bijlagen: 2020-052A.pdf

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 10 november 2020 12:45
Aan: [redacted]
Onderwerp: 2020-052.pdf tekening bij AO [redacted]
Bijlagen: 2020-052.pdf

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
☎: [redacted]
@: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 9 november 2020 11:42
Aan: [redacted]
Onderwerp: Procedure Anterieure Overeenkomst
Bijlagen: 170912 Procedure anterieure overeenkomst versie 2017.def.doc

Ha [redacted]

Bijgaand de procedure voor de AO's, zoals deze in de gemeente worden genoemd.

Tot morgen via Teams!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 31 juli 2024 12:18
Aan: [redacted] M. [redacted]
Onderwerp: RE: Woo-verzoek BP/OM 2e keer

Hoi [redacted]

Akkoord.

Gr. [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 31 juli 2024 12:06
Aan: [redacted] van [redacted] M. [redacted]
Onderwerp: Woo-verzoek BP/OM 2e keer

Hoi [redacted]

In de bijlage de stukken zoals we die willen vrijgeven voor het 2e woo-verzoek voor de stukken van het bestemmingsplan en omgevingsvergunning van de [redacted].
Ben jij hiermee akkoord en ook met de brief?

Link naar stukken: https://we.tl/t-kSzsgTnClY

Ik vraag [redacted] nog akkoord.

@[redacted] M. [redacted] kan jij deze stukken dan aanstaande maandag 5 augustus vrijgeven en versturen naar de indiener van het verzoek?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted] Stadshart

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] van
Verzonden: dinsdag 16 juli 2024 09:49
Aan: [redacted] M. [redacted]
Onderwerp: Re: Verdaging schuttevaerkade

Akkoord

Gr. [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: Tuesday, July 16, 2024 9:27:45 AM
Aan: [redacted] M. [redacted] <[redacted]> van <[redacted]>
Onderwerp: RE: Verdaging schuttevaerkade
Hoi [redacted] en [redacted]
Zie bijgevoegde, aangepaste, brief. Moet deze ondertekend worden?

@[redacted] van ben jij het eens dat deze brief vanuit jou wordt verzonden?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted] Stadshart
Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] M. [redacted] <[redacted]>
Verzonden: maandag 15 juli 2024 08:54
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: Verdaging schuttevaerkade
Goedemorgen [redacted]
Het verzoek is 24 juni 2024 binnengekomen en er is gecommuniceerd dat meneer 22 juli 2024 een reactie op het verzoek kon verwachten. Met de verdaging wordt deze datum 5 augustus 2024.
Verder zou ik de brief nog in een 'Zwolle sjabloon' plaatsten, de titel 'verdagingsbeslissing' verwijderen en in de onderwerp regel van dit sjabloon plaatsen en de verschillen in teksttype aanpassen (nu is de tekst op plekken zowel arial als calibri).
Gezien jouw opmerkingen m.b.t. het moeizame contact met meneer zal ik in dit geval de brieven wel vanuit de [redacted] mailbox sturen. Na aanpassingen mag je de brief naar dit mailadres doorsturen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Juridisch adviseur

Gemeente Zwolle | Afdeling Juridische Zaken
Postadres | Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres | Grote Kerkplein 15, Zwolle
☎: [redacted]
@: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: vrijdag 12 juli 2024 10:35

Aan: [redacted] M. ([redacted] <[redacted]
Onderwerp: Verdaging schuttevaerkade
Hoi [redacted]
Ik heb de informatie toegevoegd aan het standaard format voor het verdagingsbesluit voor de [redacted]
zodat we 2 weken extra hebben.
Ik heb alleen drie vragen waar ik hoop dat jij mij mee kan helpen:

- Wat is precies de datum dat het verzoek binnen kwam
- Wat is de datum die is gecommuniceerd dat hij antwoord krijgt
- Wat is de nieuwe datum als we 2 weken later aanleveren.

Heb jij verder nog opmerkingen of toevoegingen aan de brief?
Als ik de datums erin zet is het klaar. Versturen jullie die dan vanuit "[redacted]
Dank alvast!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted] Stadshart
Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] van
Verzonden: dinsdag 20 februari 2024 16:02
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: [redacted] - PFO stuk wethouder [redacted]

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Hoi [redacted]

Vind het mooi en helder verwoord! Geen opmerkingen van mijn kant. Bij bespreking nog wel wat mij betreft een con[redacted]

Gr. [redacted]

Van [redacted]
Verz
Aan
CC:
Ond [redacted] der [redacted]

Hoi [redacted]

In de bijlage de memo voor wethouder [redacted] ter voorbereiding op het gesprek met [redacted] Vastgoed.

Heb jij aanvullingen of wijzigingen op het stuk? Ik zou het graag aanstaande donderdag voor 11.00 willen uploaden, beetje kort dag dus als dat niet lukt wordt het een week later.

Dank alvast!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van:
Verzonden: [redacted] januari 2024 08:38
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Technische vragen voor [redacted]d

Hoi [redacted] en [redacted],

Kan de technische vragen niet zien maar los daarvan denk ik dat het goed is om zsm een BO met de ontwikkelaar in te plannen. Doelstelling wat mij betreft is om weer snelheid in deze ontwikkeling te krijgen. En dan van onze kant kijken wat onze mogelijkheden daarin zijn. Trouwens los van onze mogelijkheden geeft het ook een signaal af.
@[redacted] wil jij dit inplannen? En een voorbereidend overleg?

Gr. [redacted]

Verzonden vanuit Outlook voor iOS

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: Tuesday, January 9, 2024 11:44:34 AM
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Technische vragen voor vanavond
Hoi [redacted],
Aangenaam en welkom!
Wat betreft de vragen kan ik op twee dingen iets zinnigs zeggen:

- Voor vragen over de SBI subsidie moet je bij [redacted]zijn. Zie mailadres in cc.
- Het antwoord op de vraag over de [redacted]e is: Ja (het is een gesloten vraag).
    - Gekkigheid, de redenen dat zij niet direct kunnen beginnen zijn bekend. Doordat bewoners een bezwaar en daarna beroepsprocedure hadden gestart is het project vertraagd. Hierdoor was lang onzeker of het nieuwe bestemmingsplan en vergunning onherroepelijk zouden worden. Pas nu weten we dat we door kunnen. Echter moet de ontwikkelaar nu eerst opzoek naar een aannemer. Vervolgens moeten alle voorbereidingen worden getroffen en de marketing van de ontwikkeling op gang komen. Wanneer de verkoop start moet het plan voor minimaal 70% worden verkocht. Er zijn dus nogal wat stappen die doorlopen moeten worden voordat een ontwikkelaar kan starten met de bouw nadat de raad van state uitspraak heeft gedaan.
    - Verder moet worden opgemerkt dat de wereld er anders uitziet dat een jaar geleden. De hoge inflatie (met bijbehorende stijgende bouwkosten) en hoge rente (moeilijker om alle woningen te verkopen) maken dat de business case van gebiedsontwikkelingen in het algemeen erg onder druk staan.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

Van [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 8 januari 2024 16:08
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]

CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: Technische vragen voor vanavond
Dag [redacted] en [redacted]
Ik ben vorige week begonnen als bestuursadviseur van [redacted]
Vragen in de bijlage zijn beginnen gekomen via de griffie. Ik ben (uiteraard) nog een beetje zoekende wie hier antwoorden op kan geven.
Kunnen jullie me verder helpen? Hoor het graag.
Vriendelijke groet,
[redacted]

Van:
Verzonden: ustus 2023 15:19
Aan: van;
Onderwerp: WOO verzoek m.b.t. AOK's

Urgentie: Hoog

Hoi

We hebben een WOO verzoek gekregen om een vijftal AOK's op te sturen. Zou jij de AOK m.b.t. naar en mij willen sturen? Zie ook proces dat hieronder vermeld staat ter info.

we hebben er nu vier gevonden. Heb aan PM gevraagd om AOK op te sturen (zie overzicht beneden).

- LTO (de Swollenaer/) is gevonden. In bezit van .
- de Bierton ( ); gevraag via mail (11/8) om AOK op te sturen.
- Broerenkwartier; gevraagd via mail (11/8) om AOK op te sturen.
- Weezenlanden Noord; en gevraagd via mail (11/8) om AOK op sturen.
- Schuttevaerkade; gevraagd om AOK op te sturen via mail (11/8)

Afspraken m.b.t. proces.
Als de 5 AOK's er zijn, dan is mijn voorstel het zo te doen:

a. Pdf getekende AOK's (zonder weglakken) naar sturen – mag ook in gedeelten (nu 3, andere 2 volgen nog)
b. Verzoek (cc aan betrokken projectmanagers om per AOK aan te geven welke gedeelten niet openbaar gemaakt zouden mogen worden, en waarom. Heeft enige haast vanwege Woo-termijnen.

Weglakken in de pdf van de ondertekende versie (met zwarte arcering). Opsturen naar

c. checkt of er een consequente lijn zit in hetgeen de projectmanagers hebben aangegeven.
d. maakt brief die naar de initiatiefnemers (per AOK) gaat voor het vragen van zienswijze mbt de wijze van openbaarmaking. Ilha aangeven of ze 1 standaardbrief maakt, die de afmaakt, of 5 brieven op maat.
e. stuurt brief met verzoek zienswijze naar initiatiefnemer, met cc Termijn bewaken.
f. stelt concept besluit op, stemt dat af met Woo-coördinator en
g. Nemen besluit (conform mandaatbesluit).
h. Na besluit afschrift naar initiatiefnemers, die kunnen bezwaar maken met als doel openbaarmaking tegen te houden (volgens mij is termijn 2 weken).
i. Komt er geen bezwaar van initiatiefnemers, dan definitieve openbaarmaking.

[redacted]

Van: [redacted] van
Verzonden: woensdag 13 oktober 2021 07:30
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Conform Woningbouw [redacted]

Mooi afgerond [redacted]

En fijn dat je dan ook nog daarbij aan je collega's denkt 😉

Gr. [redacted]

Outlook voor [redacted]

From: [redacted]
Sent: Tuesday, [redacted]
To: [redacted]
Subject: FW: C [redacted]
Anterieure overeenkomst [redacted] is akkoord bevonden door het college!
Verdere proces is wat mij betreft: Sl[redacted]kent op afstand, daarna jij @[redacted] van en dan zijn we rond. Dan nog de verplichte terinzagelegging.
@[redacted] neem jou toch even mee hierin, je hebt er immers ook lang aan gewerkt en ik weet hoe erg je dit project mist.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: Collegevergadering <[redacted]
Verzonden: dinsdag 12 oktober 2021 15:06
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: Conform Woningbouw [redacted]
Hallo [redacted],
Het college heeft vandaag conform besloten op het voorstel.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Bestuursondersteuner
Ondersteuning Concernstaf
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA, Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle
☎ [redacted]
@[redacted]

Niet printen spaart het milieu
De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted] van
Verzonden: donderdag 23 september 2021 10:18
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Concept AOK [redacted] d.d. 24 augustus 2021

Hoi [redacted]

Nee hoor, hoef ik niet bij aanwezig te zijn.

Gr. [redacted]

Outlook voor iOS downloaden

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: Thursday, September 23, 2021 8:58:24 AM
Aan: [redacted] van <[redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Concept AOK [redacted] d.d. 24 augustus 2021
Hoi [redacted]
Nog 1 dingetje, als we het PFO halen wil je daar dan eigenlijk bij aanwezig zijn?
[redacted] ik zet jou er wel bij met jouw welbevinden.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 23 september 2021 08:56
Aan: [redacted] van <[redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Concept AOK [redacted] d.d. 24 augustus 2021
Hoi [redacted]
Dank je wel. [redacted] had nog een aantal aanscherpingen in het stuk (zie bijlage). Gaat vooral om een verduidelijking van het begrip 'openbare ruimte'. [redacted] vond dat we daar wel wat scherper onderscheid in konden maken omdat het anders soms leek alsof de ruimte tussen de gebouwen in van ons werd, maar dat wordt het niet, maar wel openbaar is. Afijn het staat er nu beter in. Het openbare karakter van de ruimte tussen de gebouwen (dat in eigendom komt van de VVE) gaan we regelen via het bestemmingsplan.
Verder had [redacted] nog 1 laatste wens/angst. In de A.O. is de ontbindende voorwaarde opgenomen dat als het bestemmingsplan op 31/12/23 niet onherroepelijk is, dat wij de overeenkomst kunnen ontbinden. Zij geven aan dat door procedures bij de raad van state etc. het maar zo zou kunnen dat het bestemmingsplan t.z.t. onverhoopt toch niet onherroepelijk is. Ik heb [redacted] gevraagd om nog 1 laatste zinnetje toe te voegen om die angst wat weg te halen bij [redacted].
Ik probeer de zin van [redacted] te krijgen en laatste akkoord var[redacted]r voor 11u. Dan kunnen we het PFO van maandag nog halen!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] van [redacted]
Verzonden: woensdag 22 september 2021 09:50
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Concept AOK [redacted] d.d. 24 augustus 2021
Hoi [redacted]
Van mijn kant geen opmerkingen. Ben nog wel benieuwd naar de opmerkingen van [redacted].
PS wil graag een totaal overzicht van alle AOK die we in rekening brengen/hebben gebracht maar ga dit met Financien opnemen. Wie is nu onze financiele adviseur? Wat dat hierbij ook [redacted]?
Gr. [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 17 september 2021 08:45
Aan: [redacted] van [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Concept AOK [redacted] d.d. 24 augustus 2021
Hoi [redacted]
In de bijlage van de mail de gewijzigde anterieure overeenkomst. [redacted] heeft gister de tijd genomen om er naar te kijken, en B[redacted]eeft [redacted] doorgepakt. Erg fijn.

- Enige vraag van [redacted]is nog hoe we om gaan met de openbare ruimte tussen de gebouwen. Wij gaan die grond niet overnemen en ook niet beheren. Die komt in eigendom en beheer bij de VVE. Wij hebben daar nu geen aparte afspraken over gemaakt in de anterieure overeenkomst, de vraag is of [redacted] dat wel of niet nodig vindt. Ik ga uit van niet maar dat weet ik maandag pas.

Er zitten 3 versies in de bijlage, eentje in word zodat je erin kan werken, eentje met wijzigingen bijhouden en eentje zonder (dat is het 'definitieve concept'). [redacted] had een aantal verzoeken tot wijzigingen (zie mail hieronder). Wij zijn niet in alles meegegaan omdat wij van mening zijn dat sommige punten er wel goed in staan. De stukken gaan ook naar [redacted] voor akkoord.
Daarmee kom ik op de vraag aan jou. Zou jij door de overeenkomst kunnen lezen en kijken of je ermee akkoord bent?
Als jij akkoord bent, [redacted] akkoord is, en [redacted] niet nog iets wil opnemen over het gebruik van de openbare ruimte, dan kan het stuk volgende week op route richting de wethouder voor het PFO van maandag 27-09.

Daarmee ook de vraag of jij voor woensdag 22-09 zou kunnen reageren? Eventuele wijzigingen kunnen dan nog [redacted] worden verwerkt en kortgesloten met [redacted].
Alvast heel erg bedankt!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 25 augustus 2021 17:30
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Concept AOK [redacted] d.d. 24 augustus 2021
Hoi [redacted]
Voordat we de AOK ter ondertekening voorleggen aan [redacted] en [redacted], hebben we onze jurist ook nog even naar het concept van 7 juli laten kijken.
Hij kwam nog met een paar opmerkingen, waar wij zelf nog niet aan hadden gedacht, maar die wel relevant zijn.
Pagina 5, art 2

- Aanvankelijk gaven we aan dat we de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan niet gecoördineerd wilden laten beoordelen. Echter, de behandeling van het bestemmingsplan vertraagt nu enigszins en we willen de omgevingsvergunning voor 31-12-2021 indienen, in verband met aangepaste regelgeving na 1 januari 2022. Het kan dus zijn dat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning parallel gaan lopen. In dat geval is de coördinatieregeling wel van toepassing. In art 2 willen we graag die mogelijkheid toegevoegd hebben. Gemeente moet dan desgevraagd bevorderen dat procedures worden gecoördineerd. → wij hebben afgesproken dat we dit niet opnemen in de anterieure overeenkomst. Als er gedurende het proces voor wordt gekozen om toch een coordinatieregeling te doen, dan zullen [redacted] en ik samen met jullie kijken wat de gevolgen qua proces en kosten daarvan zijn. Als het nodig blijkt zullen wij, de gemeente Zwolle en [redacted] daar t.z.t. aanvullende afspraken over maken.

Pagina 8, art 4 lid c

- Er wordt gesproken over een onherroepelijke omgevingsvergunning. Dit is te algemeen. We willen de tekst laten wijzigen in:'...binnen vier weken nadat *er* sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de realisatie van het project, doch uiterlijk voor aanvang..." → akkoord

Pagina 10 en 11, art 9 lid c en f

- Sub c: Pas nadat het bedrag aan planschade onherroepelijk is vastgesteld (zie ook sub d)! Zodra de gemeente moet betalen zal zij dit doorbelasten aan de ontwikkelaar.
- Sub f: Ontwikkelaar heeft als belanghebbende wettelijke positie in de planschadeprocedure. Als ontwikkelaar planschade minnelijk heeft betaald, moet de gemeente planschade weigeren: tegemoetkoming is immers al anderszins verzekerd (art. 6.1 lid 1 Wro). Aanvrager kan bezwaar maken en uiteindelijk is het oordeel Raad van State bepalend. Tot die tijd gaat Ontwikkelaar natuurlijk niet dubbel betalen, omdat de gemeente ondanks minnelijke schikking nog een keer gaat betalen. Klopt dat de ontwikkelaar belanghebbende is en de gemeente bij beoordeling dient te kijken of de planschade anderszins verzekerd is. Het artikel is ook zo ingericht voor het geval de gemeente "Indien en voor zover" en de gemeente "Alsnog". Dit zal dus alleen bij hogere uitzondering zijn en inden ontwikkelaar bijv. eea niet afdoende heeft vastgelegd in de minnelijke afspraken. *Partijen onderkennen het risico dat een aanvrager, ondanks de in lid e genoemde overeenstemming, alsnog een aanvraag voor tegemoetkoming in planschade indient. Indien en voor zover de Gemeente gehouden is alsnog een tegemoetkoming in planschade uit te keren aan aanvrager, dan is de Ontwikkelaar eraan gehouden deze tegemoetkoming te vergoeden aan de Gemeente.*

Pagina 12, art 14 lid a3 en a5

- Sub a onder 3: Onherroepelijk bestemmingsplan per 31-12-2022? Dit betekent dat in geval van beroep bij de RvS, de gemeente kan ontbinden. Wat wil de gemeente hiermee bereiken? Voorstel om te wijzigen in vastgesteld per 31-12-2022 en het bestemmingsplan onherroepelijk is per 31-12-2023. Uiteindelijk wil je als gemeente wel een einddatum aangezien het anders jaren kan duren en de gemeente haar kosten niet meer gedekt heeft.
- Sub a onder 5: De planning is een inspanningsverplichting. Ik zou daarom de zinsnede 'conform de planning' verwijderen. Akkoord.

We zullen het concept van 24 augustus ook beoordelen.
Aanstaande maandagmiddag hebben wij een directie-overleg staan met de mede-eigenaar (Schuttevaer Zwolle BV).
Het zou mooi zijn als we dan een aangepast concept aan ze kunnen overhandigen.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed bv
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com
Bekijk onze LinkedIn pagina



Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 24 augustus 2021 22:21
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Concept AOK [redacted] d.d. 24 augustus 2021
Beste [redacted]
Bijgevoegd tref je het aangepaste concept d.d. 24 augustus 2021. De appartementen in de segmenten goedkoop en middelduur I zijn vastgeklikt. De andere segmenten betreffen nu circa met een maximaal afwijkingspercentage van 5%.
De aangepaste planning die je bij jouw mail van 19 augustus jl. hebt gestuurd is akkoord en als bijlage bij de conceptovereenkomst opgenomen.
Het financiële gedeelte zal nog worden aangepast.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 11 augustus 2021 11:41
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Reactie op e-mail d.d. 1 juli jl en Concept AOK [redacted] d.d. 7 juli 2021
Beste [redacted] en [redacted]
De anterieure overeenkomst van 7 juli 2021 hebben wij beoordeeld. We zijn er bijna.....
Hierbij onze opmerkingen:
Pagina 3, laatste bullet onder bouwrijp maken
Tekst niet cursief
Pagina 6, artikel 3 lid c
De 20 appartementen in de categorie goedkoop en 10 appartementen in de categorie middelduur 1 willen we gewoon hard vastklikken. Hierop kan dus niet worden afgeweken. Die 5% is voor ons niet nodig voor die twee categorieën.
De afwijking kan (en zal) alleen zitten in middelduur 2 en duur. In de opsomming staan nu namelijk in totaal 110 appartementen, terwijl het ontwerp nu uitgaat van 108 appartementen.
Wat kunnen we hierover afspreken? Zetten we in de opsomming "circa 30 appartementen middelduur 2" en "circa 50 appartementen duur", of gaan we voor deze twee categorieën er wel een percentage aan koppelen?
Pagina 9, artikel 8
[redacted] komt nog met een aangepast financieel voorstel. Deze wordt dan nog door ons beoordeeld.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed bv
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com
Bekijk onze LinkedIn pagina



Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 6 juli 2021 15:12
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Reactie op e-mail d.d. 1 juli jl en Concept AOK [redacted] d.d. 7 juli 2021
Beste [redacted]
Naar aanleiding van de e-mail 1 juli 2021 aan [redacted] waarbij wordt aangegeven dat er toch nog zaken spelen waardoor geen akkoord kan worden gegeven op de concept anterieure overeenkomst [redacted], berichten wij als volgt.
De eerste drie punten die zijn aangeven; zien niet op inhoudelijke afspraken die partijen met elkaar beogen te maken; danwel betreffen een persoonlijke voorkeur voor vorm. Als er tekstsuggesties worden aangedragen zullen wij deze in overweging nemen. Op de volgende punten die -eerst nu- worden opgeworpen als zijnde een reden waarom geen akkoord kan worden gegeven namens [redacted] en wat zij graag gewijzigd ziet; is de reactie van de gemeente (rood) als volgt:
Anterieure overeenkomst
Bij deze onze reacties op de laatste versie van de Anterieure overeenkomst van 28 juni.
Pagina 6, artikel 3c
We hikken nog steeds tegen de genoemde bedragen aan. Deze bedragen liggen op dit moment toch al hoger dan nu genoteerd (resp. [redacted], [redacted] en [redacted])
Bij e-mail van de gemeente van 16 juni jl. is jullie vraag over de woningbouwprijs categorieën al beantwoord: De veronderstelling dat de gemeenteraad op 25 mei jl. nieuwe prijzen heeft *vastgesteld* is **onjuist**. Een en ander werd bij laatstgenoemde e-mail toegelicht en weerlegd.
Bovendien is al bij de bespreking van de eerste conceptversie aangaande jullie zorg m.b.t. dit onderwerp een en ander ondervangen door het volgende in de conceptovereenkomst op te nemen:
"De prijzen per woningbouwcategorie worden jaarlijks door de gemeenteraad van de Gemeente vastgesteld ingaande het daaropvolgende jaar....
De verkoopprijs van een woning in een bepaalde prijsklasse kan binnen de voor die woningbouwcategorie dan geldende prijsklasse door de Ontwikkelaar worden aangepast naar de in het jaar van verkoop door de gemeenteraad van de gemeente Zwolle per woningbouwcategorie vastgestelde woningprijsklasse"
Derhalve worden eventuele tussentijds of na ondertekening van de anterieure overeenkomst wèl door de gemeenteraad vastgestelde prijzen per woningbouwcategorie 'meegenomen' *met dien verstande* dat vastgestelde prijzen pas ingaan in het *daaropvolgende* jaar (waaraan in de veronderstelling die jullie doen dat de gemeenteraad intussen al hogere prijzen heeft vastgesteld voorbij lijkt te worden gegaan). Tijdens het overleg van 23 juni jl. was dit ook geen onderwerp meer dat wat jullie betreft bespreking behoefde en dit hebben jullie dan ook als voor akkoord/onbesproken gelaten.
De percentages per woningbouw categorie hebben jullie wel besproken. De gemeente heeft meegegeven dat wat haar betreft circa maximaal 5% kan inhouden. Waar een afwijking naar beneden voor middelduur l neerkomt op [redacted];

zal dit het effect hebben dat van die categorie 10 worden gebouwd. Of als de afwijking in naar boven afwijkt 11 woningen. Wij zullen de tekst voor Middelduur I aanpassen “met afronding naar boven’ of naar ‘10 of 11 woningen’ als dat laatste jullie voorkeur heeft.

Pagina 7, artikel 3i

De regels worden gehanteerd zoals die gelden ten tijde van het sluiten van de overeenkomst. Aangepast

Pagina 8, artikel 4c

De betaling wordt gedaan ten tijde van de levering.

De betaling geschiedt conform art. 2.2 sub a. van de Algemene Verkoop voorwaarden 2012 van de gemeente Zwolle welke bepaling luidt als volgt:

Artikel 2.2 Betaling koopsom

a. Voor de ondertekening van de notariële akte, dient de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting, volgens factuur te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de notariële akte verlijdt.

De gemeente wijkt niet af van haar Algemene Verkoopvoorwaarden -die overigens reeds voorzien in jullie wens- en zal de overeenkomst op dit punt dan ook niet aanpassen.

Pagina 9, artikel 6b

Het beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan kunnen hier weggestreept worden

Akkoord en gewijzigd.

Pagina 9, artikel 6d

Klopt dat??

Ja dat klopt. Deze tekst staat overigens al in het eerst verzonden concept d.d. 11 maart 2021 en in iedere opvolgende versie die door partijen werden besproken en is een standaard bepaling in de anterieure overeenkomsten die de gemeente hanteert.

Pagina 10, artikel 8 lid b3

Typefout: voldoen

Betalingsregelingen treffen wij slechts bij uitzondering en eigenlijk alleen voor ruim hogere bedragen dan € [redacted]--. Inmiddels hebben wij begrepen dat als de gemeente een betalingsregeling honoreert deze binnen 6 maanden dient te worden voldaan. Wij passen dit voor wat betreft de termijn aan conform het beleid.

Pagina 10, artikel 8c en 8d

Er wordt gesproken over het voorontwerp bestemmingsplan. Daarop zijn toch geen zienswijzen mogelijk? Op het voorontwerp zijn inderdaad alleen inspraakreacties mogelijk. Zienswijzen komen toch pas in de fase ontwerpbestemmingsplan? Klopt haakjes geplaatst in tekst ovk: (voor)ontwerp.

Naar onze mening vallen de behandeling van de inspraakreacties, adviezen en zienswijzen binnen de exploitatiebijdrage. Indien er beroep komt dan gaan de kosten naar onze mening in regie . Niet akkoord dit maakt nadrukkelijk geen deel uit van de exploitatiebijdrage. Er wordt derhalve ook op regiebasis betaald in geval van eventuele zienswijze/inspraakreactie.

Pagina 10, artikel 8f

Punt c is hier niet van toepassing? Punt c blijft van toepassing dus een en ander zal geschieden op regiebasis en de hiervoor door de Gemeente gemaakte uren worden middels een separate factuur in rekening gebracht bij rechthebbende/Ontwikkelaar.

Pagina 13, artikel 14 lid a4

Dit punt kan eruit?

het woord inrichtingsplan is verwijderd, de rest blijft gehandhaafd.

Pagina 14, bijlagen

- Bijlage 1, is volgens mij onze tekening van 17 maart 2020 Correct omdat een eerdere tekening/bijlage niet de lading dekte hebben jullie aangegeven wat volgens jullie dan tot het exploitatiegebied zou behoren. Hiermee was/is de gemeente akkoord. Zie onze e-mail d.d. 19-04-2021. Wat is het bezwaar, is het exploitatiegebied inmiddels anders (groter/kleiner)? Dan ontvangen we graag een nieuwe tekening.
- Bijlage 2, planning d.d. 2 juni 2020
  De planning wijkt af van onze planning. In jouw planning gebruik je meer tijd voor de bestemmingsplanprocedure. Aangepast
  Aanvraag omgevingsvergunning willen wij graag nog in 2021, zoals besproken.
- Bijlage 3: Niet ontvangen, dus ook niet kunnen beoordelen. Inmiddels gereed en toegevoegd.
- Bijlage 4: Het SOP is van 3 december 2020 Aangepast
- Bijlage 5: Op de genoemde tekening is het exploitatiegebied niet correct weergegeven. Zie ook bijlage 1. Bijlage 5 is een Verkooptekening en geldt enkel ten aanzien van de hierop gearceerde te verkopen delen.

Het exploitatiegebied is inderdaad aangegeven in bijlage 1. De Verkooptekening laten wij derhalve ongewijzigd

Pagina 15, ondertekening

De VOF hoeft denk ik hier niet als 3e partij te tekenen, zie ook de opmerking op pagina 1.

De VOF ondertekent mee, in de eerste plaats werd deze op jullie verzoek aan partijen toegevoegd. E.e.a. ook in verband met het bepaalde in art. 16 van de ovk. Of de VOF onder a of c staat maakt qua inhoud niet uit en dit blijft in principe ongewijzigd. Als er inhoudelijk iets staat dat niet klopt dan horen we dat graag en dan passen wij dat aan en tekstsuggesties die niet op inhoud zien nemen wij uiteraard in overweging. De gemeente heeft overigens nog geen afschrift van de VOF-akte/vennootschapsovereenkomst ontvangen; graag zien wij deze tegemoet óf een verklaring ondertekend door (ondertekeningsbevoegden van) de B.V.'s die ½ eigenaar zijn van de grond inhoudende dat zij de gronden ter beschikking zullen stellen aan de VOF om daar de ontwikkeling te realiseren kan ook

Bijgevoegd het aangepaste concept en de bijlagen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎ [redacted]
☎ [redacted]
@ : [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van:
Verzonden: [redacted]eptember 2021 09:50
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Concept AOK [redacted] d.d. 24 augustus 2021

Hoi [redacted]

Van mijn kant geen opmerkingen. Ben nog wel benieuwd naar de opmerkingen van [redacted].

PS wil graag een totaal overzicht van alle AOK die we in rekening brengen/hebben gebracht maar ga dit met Financien opnemen. Wie is nu onze financiele adviseur? Wat dat hierbij ook [redacted]?

Gr. [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: vrijdag 17 september 2021 08:45
Aan: [redacted] van <[redacted]>
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Concept AOK [redacted] d.d. 24 augustus 2021

Hoi [redacted]

In de bijlage van de mail de gewijzigde anterieure overeenkomst. [redacted] heeft gister de tijd genomen om er naar te kijken, en [redacted] heeft [redacted] doorgepakt. Erg fijn.

- Enige vraag van [redacted]s nog hoe we om gaan met de openbare ruimte tussen de gebouwen. Wij gaan die grond niet overnemen en ook niet beheren. Die komt in eigendom en beheer bij de VVE. Wij hebben daar nu geen aparte afspraken over gemaakt in de anterieure overeenkomst, de vraag is of [redacted] dat wel of niet nodig vindt. Ik ga uit van niet maar dat weet ik maandag pas.

Er zitten 3 versies in de bijlage, eentje in word zodat je erin kan werken, eentje met wijzigingen bijhouden en eentje zonder (dat is het 'definitieve concept'). [redacted] had een aantal verzoeken tot wijzigingen (zie mail hieronder). Wij zijn niet in alles meegegaan omdat wij van mening zijn dat sommige punten er wel goed in staan. De stukken gaan ook naar [redacted] voor akkoord.

Daarmee kom ik op de vraag aan jou. Zou jij door de overeenkomst kunnen lezen en kijken of je ermee akkoord bent?
Als jij akkoord bent, [redacted] akkoord is, en [redacted] niet nog iets wil opnemen over het gebruik van de openbare ruimte, dan kan het stuk volgende week op route richting de wethouder voor het PFO van maandag 27-09.

Daarmee ook de vraag of jij voor woensdag 22-09 zou kunnen reageren? Eventuele wijzigingen kunnen dan nog [redacted] worden verwerkt en kortgesloten met [redacted].

Alvast heel erg bedankt!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 25 augustus 2021 17:30
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Concept AOK [redacted] d.d. 24 augustus 2021

Hoi [redacted]

Voordat we de AOK ter ondertekening voorleggen aan [redacted] en [redacted], hebben we onze jurist ook nog even naar het concept van 7 juli laten kijken.

Hij kwam nog met een paar opmerkingen, waar wij zelf nog niet aan hadden gedacht, maar die wel relevant zijn.

Pagina 5, art 2

- Aanvankelijk gaven we aan dat we de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan niet gecoördineerd wilden laten beoordelen. Echter, de behandeling van het bestemmingsplan vertraagt nu enigszins en we willen de omgevingsvergunning voor 31-12-2021 indienen, in verband met aangepaste regelgeving na 1 januari 2022. Het kan dus zijn dat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning parallel gaan lopen. In dat geval is de coördinatieregeling wel van toepassing. In art 2 willen we graag die mogelijkheid toegevoegd hebben. Gemeente moet dan desgevraagd bevorderen dat procedures worden gecoördineerd. → wij hebben afgesproken dat we dit niet opnemen in de anterieure overeenkomst. Als er gedurende het proces voor wordt gekozen om toch een coordinatieregeling te doen, dan zullen [redacted] en ik samen met jullie kijken wat de gevolgen qua proces en kosten daarvan zijn. Als het nodig blijkt zullen wij, de gemeente Zwolle en [redacted] daar t.z.t. aanvullende afspraken over maken.

Pagina 8, art 4 lid c

- Er wordt gesproken over een onherroepelijke omgevingsvergunning. Dit is te algemeen. We willen de tekst laten wijzigen in:'...binnen vier weken nadat *er* sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de realisatie van het project, doch uiterlijk voor aanvang..." → akkoord

Pagina 10 en 11, art 9 lid c en f

- Sub c: Pas nadat het bedrag aan planschade onherroepelijk is vastgesteld (zie ook sub d)! Zodra de gemeente moet betalen zal zij dit doorbelasten aan de ontwikkelaar.
- Sub f: Ontwikkelaar heeft als belanghebbende wettelijke positie in de planschadeprocedure. Als ontwikkelaar planschade minnelijk heeft betaald, moet de gemeente planschade weigeren: tegemoetkoming is immers al anderszins verzekerd (art. 6.1 lid 1 Wro). Aanvrager kan bezwaar maken en uiteindelijk is het oordeel Raad van State bepalend. Tot die tijd gaat Ontwikkelaar natuurlijk niet dubbel betalen, omdat de gemeente ondanks minnelijke schikking nog een keer gaat betalen. Klopt dat de ontwikkelaar belanghebbende is en de gemeente bij beoordeling dient te kijken of de planschade anderszins verzekerd is. Het artikel is ook zo ingericht voor het geval de gemeente "Indien en voor zover" en de gemeente "Alsnog". Dit zal dus alleen bij hogere uitzondering zijn en inden ontwikkelaar bijv. eea niet afdoende heeft vastgelegd in de minnelijke afspraken. *Partijen onderkennen het risico dat een aanvrager, ondanks de in lid e genoemde overeenstemming, alsnog een aanvraag voor tegemoetkoming in planschade indient. Indien en voor zover de Gemeente gehouden is alsnog een tegemoetkoming in planschade uit te keren aan aanvrager, dan is de Ontwikkelaar eraan gehouden deze tegemoetkoming te vergoeden aan de Gemeente.*

Pagina 12, art 14 lid a3 en a5

- Sub a onder 3: Onherroepelijk bestemmingsplan per 31-12-2022? Dit betekent dat in geval van beroep bij de RvS, de gemeente kan ontbinden. Wat wil de gemeente hiermee bereiken? Voorstel om te wijzigen in vastgesteld per 31-12-2022 en het bestemmingsplan onherroepelijk is per 31-12-2023. Uiteindelijk wil je als

gemeente wel een einddatum aangezien het anders jaren kan duren en de gemeente haar kosten niet meer gedekt heeft.

- Sub a onder 5: De planning is een inspanningsverplichting. Ik zou daarom de zinsnede 'conform de planning' verwijderen. Akkoord.

We zullen het concept van 24 augustus ook beoordelen.

Aanstaande maandagmiddag hebben wij een directie-overleg staan met de mede-eigenaar (Schuttevaer Zwolle BV). Het zou mooi zijn als we dan een aangepast concept aan ze kunnen overhandigen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 24 augustus 2021 22:21
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Concept AOK [redacted] d.d. 24 augustus 2021

Beste [redacted]

Bijgevoegd tref je het aangepaste concept d.d. 24 augustus 2021. De appartementen in de segmenten goedkoop en middelduur I zijn vastgeklikt. De andere segmenten betreffen nu circa met een maximaal afwijkingspercentage van 5%.
De aangepaste planning die je bij jouw mail van 19 augustus jl. hebt gestuurd is akkoord en als bijlage bij de conceptovereenkomst opgenomen.

Het financiële gedeelte zal nog worden aangepast.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎ [redacted]
☎: 038 - 498 24 16 (secretariaat)
@ : [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 11 augustus 2021 11:41
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Reactie op e-mail d.d. 1 juli jl en Concept AOK [redacted] d.d. 7 juli 2021

Beste [redacted] en [redacted]

De anterieure overeenkomst van 7 juli 2021 hebben wij beoordeeld. We zijn er bijna.....

Hierbij onze opmerkingen:

Pagina 3, laatste bullet onder bouwrijp maken
Tekst niet cursief

Pagina 6, artikel 3 lid c
De 20 appartementen in de categorie goedkoop en 10 appartementen in de categorie middelduur 1 willen we gewoon hard vastklikken. Hierop kan dus niet worden afgeweken. Die 5% is voor ons niet nodig voor die twee categorieën.
De afwijking kan (en zal) alleen zitten in middelduur 2 en duur. In de opsomming staan nu namelijk in totaal 110 appartementen, terwijl het ontwerp nu uitgaat van 108 appartementen.
Wat kunnen we hierover afspreken? Zetten we in de opsomming "circa 30 appartementen middelduur 2" en "circa 50 appartementen duur", of gaan we voor deze twee categorieën er wel een percentage aan koppelen?

Pagina 9, artikel 8
[redacted] komt nog met een aangepast financieel voorstel. Deze wordt dan nog door ons beoordeeld.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: dinsdag 6 juli 2021 15:12
Aan: [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>; [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: Reactie op e-mail d.d. 1 juli jl en Concept AOK [redacted] d.d. 7 juli 2021

Beste [redacted]

Naar aanleiding van de e-mail 1 juli 2021 aan [redacted] waarbij wordt aangegeven dat er toch nog zaken spelen waardoor geen akkoord kan worden gegeven op de concept anterieure overeenkomst [redacted], berichten wij als volgt.

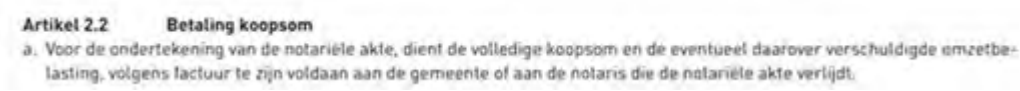
De eerste drie punten die zijn aangeven; zien niet op inhoudelijke afspraken die partijen met elkaar beogen te maken; danwel betreffen een persoonlijke voorkeur voor vorm. Als er tekstsuggesties worden aangedragen zullen wij deze in overweging nemen. Op de volgende punten die -eerst nu- worden opgeworpen als zijnde een reden waarom geen akkoord kan worden gegeven namens [redacted] en wat zij graag gewijzigd ziet; is de reactie van de gemeente (rood) als volgt:

Anterieure overeenkomst
Bij deze onze reacties op de laatste versie van de Anterieure overeenkomst van 28 juni.

<u>Pagina 6, artikel 3c</u>
We hikken nog steeds tegen de genoemde bedragen aan. Deze bedragen liggen op dit moment toch al hoger dan nu genoteerd (resp. [redacted], [redacted] en [redacted])
Bij e-mail van de gemeente van 16 juni jl. is jullie vraag over de woningbouwprijs categorieën al beantwoord: De veronderstelling dat de gemeenteraad op 25 mei jl. nieuwe prijzen heeft *<u>vastgesteld</u>* is **onjuist**. Een en ander werd bij laatstgenoemde e-mail toegelicht en weerlegd.
Bovendien is al bij de bespreking van de eerste conceptversie aangaande jullie zorg m.b.t. dit onderwerp een en ander ondervangen door het volgende in de conceptovereenkomst op te nemen:
"De prijzen per woningbouwcategorie worden jaarlijks door de gemeenteraad van de Gemeente vastgesteld ingaande <u>het daaropvolgende jaar</u>....
De verkoopprijs van een woning in een bepaalde prijsklasse kan binnen de voor die woningbouwcategorie <u>dan geldende prijsklasse</u> door de Ontwikkelaar worden aangepast naar de in het jaar van verkoop door de gemeenteraad van de gemeente Zwolle per woningbouwcategorie vastgestelde woningprijsklasse"
Derhalve worden eventuele tussentijds of na ondertekening van de anterieure overeenkomst wèl door de gemeenteraad vastgestelde prijzen per woningbouwcategorie 'meegenomen' *met dien verstande* dat vastgestelde prijzen pas ingaan in het *daaropvolgende* jaar (waaraan in de veronderstelling die jullie doen dat de gemeenteraad intussen al hogere prijzen heeft vastgesteld voorbij lijkt te worden gegaan). Tijdens het overleg van 23 juni jl. was dit ook geen onderwerp meer dat wat jullie betreft bespreking behoefde en dit hebben jullie dan ook als voor akkoord/onbesproken gelaten.
De percentages per woningbouw categorie hebben jullie wel besproken. De gemeente heeft meegegeven dat wat haar betreft circa maximaal 5% kan inhouden. Waar een afwijking naar beneden voor middelduur I neerkomt op 9,5; zal dit het effect hebben dat van die categorie 10 worden gebouwd. Of als de afwijking in naar boven afwijkt 11 woningen. Wij zullen de tekst voor Middelduur I aanpassen "met afronding naar boven' of naar '10 of 11 woningen' als dat laatste jullie voorkeur heeft.

<u>Pagina 7, artikel 3i</u>
De regels worden gehanteerd zoals die gelden ten tijde van het sluiten van de overeenkomst. Aangepast

Pagina 8, artikel 4c
De betaling wordt gedaan ten tijde van de levering.
De betaling geschiedt conform art. 2.2 sub a. van de Algemene Verkoop voorwaarden 2012 van de gemeente Zwolle welke bepaling luidt als volgt:


Artikel 2.2 Betaling koopsom
a. Voor de ondertekening van de notariële akte, dient de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting, volgens factuur te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de notariële akte verlijdt.

De gemeente wijkt niet af van haar Algemene Verkoopvoorwaarden -die overigens reeds voorzien in jullie wens- en zal de overeenkomst op dit punt dan ook niet aanpassen.

Pagina 9, artikel 6b
Het beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan kunnen hier weggestreept worden
Akkoord en gewijzigd.

Pagina 9, artikel 6d
Klopt dat??
Ja dat klopt. Deze tekst staat overigens al in het eerst verzonden concept d.d. 11 maart 2021 en in iedere opvolgende versie die door partijen werden besproken en is een standaard bepaling in de anterieure overeenkomsten die de gemeente hanteert.

Pagina 10, artikel 8 lid b3
Typefout: voldoen
Betalingsregelingen treffen wij slechts bij uitzondering en eigenlijk alleen voor ruim hogere bedragen dan € [redacted]--. Inmiddels hebben wij begrepen dat als de gemeente een betalingsregeling honoreert deze binnen 6 maanden dient te worden voldaan. Wij passen dit voor wat betreft de termijn aan conform het beleid.

Pagina 10, artikel 8c en 8d
Er wordt gesproken over het voorontwerp bestemmingsplan. Daarop zijn toch geen zienswijzen mogelijk? Op het voorontwerp zijn inderdaad alleen inspraakreacties mogelijk. Zienswijzen komen toch pas in de fase ontwerpbestemmingsplan? Klopt haakjes geplaatst in tekst ovk: (voor)ontwerp.
Naar onze mening vallen de behandeling van de inspraakreacties, adviezen en zienswijzen binnen de exploitatiebijdrage. Indien er beroep komt dan gaan de kosten naar onze mening in regie . Niet akkoord dit maakt nadrukkelijk geen deel uit van de exploitatiebijdrage. Er wordt derhalve ook op regiebasis betaald in geval van eventuele zienswijze/inspraakreactie.

Pagina 10, artikel 8f
Punt c is hier niet van toepassing? Punt c blijft van toepassing dus een en ander zal geschieden op regiebasis en de hiervoor door de Gemeente gemaakte uren worden middels een separate factuur in rekening gebracht bij rechthebbende/Ontwikkelaar.

Pagina 13, artikel 14 lid a4
Dit punt kan eruit?
het woord inrichtingsplan is verwijderd, de rest blijft gehandhaafd.

Pagina 14, bijlagen
- Bijlage 1, is volgens mij onze tekening van 17 maart 2020 Correct omdat een eerdere tekening/bijlage niet de lading dekte hebben jullie aangegeven wat volgens jullie dan tot het exploitatiegebied zou behoren. Hiermee was/is de gemeente akkoord. Zie onze e-mail d.d. 19-04-2021. Wat is het bezwaar, is het exploitatiegebied inmiddels anders (groter/kleiner)? Dan ontvangen we graag een nieuwe tekening.
- Bijlage 2, planning d.d. 2 juni 2020
  De planning wijkt af van onze planning. In jouw planning gebruik je meer tijd voor de bestemmingsplanprocedure. Aangepast
  Aanvraag omgevingsvergunning willen wij graag nog in 2021, zoals besproken.
- Bijlage 3: Niet ontvangen, dus ook niet kunnen beoordelen. Inmiddels gereed en toegevoegd.
- Bijlage 4: Het SOP is van 3 december 2020 Aangepast

- Bijlage 5: Op de genoemde tekening is het exploitatiegebied niet correct weergegeven. Zie ook bijlage 1.
  Bijlage 5 is een Verkooptekening en geldt enkel ten aanzien van de hierop gearceerde te verkopen delen. Het exploitatiegebied is inderdaad aangegeven in bijlage 1. De Verkooptekening laten wij derhalve ongewijzigd

Pagina 15, ondertekening

De VOF hoeft denk ik hier niet als 3e partij te tekenen, zie ook de opmerking op pagina 1.

De VOF ondertekent mee, in de eerste plaats werd deze op jullie verzoek aan partijen toegevoegd. E.e.a. ook in verband met het bepaalde in art. 16 van de ovk. Of de VOF onder a of c staat maakt qua inhoud niet uit en dit blijft in principe ongewijzigd. Als er inhoudelijk iets staat dat niet klopt dan horen we dat graag en dan passen wij dat aan en tekstsuggesties die niet op inhoud zien nemen wij uiteraard in overweging. De gemeente heeft overigens nog geen afschrift van de VOF-akte/vennootschapsovereenkomst ontvangen; graag zien wij deze tegemoet óf een verklaring ondertekend door (ondertekeningsbevoegden van) de B.V.'s die ½ eigenaar zijn van de grond inhoudende dat zij de gronden ter beschikking zullen stellen aan de VOF om daar de ontwikkeling te realiseren kan ook

Bijgevoegd het aangepaste concept en de bijlagen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
[redacted]
038 - 498 24 16 (secretariaat)
[redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.
Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van:
Verzonden: [redacted] juni 2021 20:51
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: [redacted] - Anterieure Overeenkomst

Hoi [redacted]

Thnx voor toesturen. Verder geen opmerkingen.

Gr. [redacted]

Outlook voor iOS downloaden

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: Wednesday, June 23, 2021 3:42:37 PM
Aan: [redacted] van <[redacted]>
Onderwerp: [redacted] - Anterieure Overeenkomst
Hoi [redacted]
Zoals besproken hierbij de anterieure overeenkomst.
Ik verwacht eigenlijk geen significante wijzigingen anders dan dat we de ontwikkelaar mogelijk gaan toestaan de grond pas af te nemen (en dus betalen) als de omgevingsvergunning is verleend. Dat is een verzoek van [redacted] en wij (jurist en ik) kunnen ons daar wel in vinden.Verder verwacht ik geen noemenswaardige wijzigingen.
Volledigheidshalve heb ik ook direct de laatste (en wat mij betreft definitieve) versie van de beslisnota voor het college toegevoegd.
Als je vragen hebt of wijzigingen in de Anterieure overeenkomst dan hoor ik het graag.

Dank alvast voor het meekijken!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

Van:
Verzonden: i 2021 07:14
Aan:
Onderwerp: RE: S - Raad 25 mei - ter kennisname

Hoi

Dat is goed nieuws! Eerlijk gezegd verbaasd het me wel een beetje. Ik had nooit verwacht dat dit rechtstreeks voor de besluitvorming zou worden geagendeerd. Ben benieuwd welke opmerkingen er nog komen.

Gr.

Verzonden vanaf mijn Galaxy

-------- Oorspronkelijk bericht --------
Van: "
Datum: 10-05-2021 15:36 (GMT+01:00)
Aan: " van" <
Onderwerp: - Raad 25 mei - ter kennisname

Hoi,
Ter kennisname:
De wijze van agenderen van het SOP van de S voor de raad is besproken in de agendacommissie. Die heeft besloten om het voorstel rechtstreeks voor **besluitvorming te agenderen op dinsdag 25 mei.**
Voorstellen die (rechtstreeks) geagendeerd worden op een besluitvormingsagenda, worden niet meer inhoudelijk besproken (tenzij die toch weer van de agenda worden gehaald). Vaststelling kan wel gepaard gaan met moties, amendementen of stemverklaringen.
Fingers crossed.

met vriendelijke groet Zwolle

Gemeente Zwolle

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 12 december 2022 13:55
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: schade afhandeling sloopwerken [redacted].

Hoi [redacted],

Haha Inderdaad altijd goed volk uit Raalte 😊

Ik zal de aannemer OVL vragen wanneer hij weet of vermoed dat de schade is ontstaan door bouw- of sloopwerkzaamheden dit gelijk te melden.



[redacted]
Operationeel beheerder

Gemeente Zwolle, ECB
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
[redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van [redacted]
Verzonden: maandag 12 december 2022 12:06
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: schade afhandeling sloopwerken [redacted].

Mooi dat ze het melden, goed volk uit Raalte. Dat blijkt wel. 😊 😊 Dan hoef ik verder niets meer te doen.

[redacted] Is het te regelen, dat in dergelijke gevallen, schade ontstaan door sloop- of bouw activiteiten, ik daar eerder van in kennis wordt gesteld. Nu heeft de dader zich netjes gemeld. Was dat niet gebeurd, dan kon ik nu pas bekijken, hoe de schade verhaalt zou kunnen worden, en door wie. Geen garantie dat het dan wel lukt, maar dan zitten we wel korter op het moment.

Met vriendelijke groet,

[redacted] gemeente Zwolle
Operationeel beheerder schades in de wijken
[redacted]

aanw: ma,di,woe,don.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 12 december 2022 11:03
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: schade afhandeling sloopwerken [redacted].

Hoi [redacted],

Deze mast is op 1 december gemeld door de 'dader' [redacted], zie onderstaande melding uit ons systeem.
Ook is de mast door onze aannemer Swarco veiliggesteld, zie schade formulier en foto's
Het verhalen van de schade en herstel van de lichtmast wordt verder door Swarco verzorgd.

Het melden van de schade is dus netjes gedaan 😊. Wat ik alleen mis in de melding is het kenteken van de vrachtwagen.
Deze zullen we nog opvragen bij [redacted] Raalte.

Melder	Hoogeveen
Melder Telefoonnummer	[redacted]
Melder E-Mail	administratie@hoogeboom.nl
Correspondentiewijze	Telefonisch
Objectnummer	OVL / 3080
Objectnaam	Onbekend - Zie omschrijving
Straatnaam	[redacted]
Huisnummer	
Plaats	Zwolle
Meldingstekst	001 lichtmast aangereden
Toelichting melding	Melding ontvangen op 1-12: Mevrouw belt dat er gister een lichtmast door een vrachtwagen van hun is aangereden aan de van [redacted] op de hoek met de Govert [redacted] stoep. Geen berading zichtbaar.
Nadere omschrijving indien mastnr. niet bekend	Nvt
Ter hoogte van huisnummer	
Situatie	Veilig
In geval van schade:	Bij aanrijdingen (spoed) altijd ook Swarco bellen. [redacted]
Naam veroorzaker	
Telefoonnummer veroorzaker	
Kenteken veroorzaker	
Politierapport aanwezig?	Nee
Urgentie	
Status	Toegewezen

[redacted]
Operationeel beheerder

Gemeente Zwolle, ECB
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
[redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 12 december 2022 10:18
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: schade afhandeling sloopwerken [redacted].

Dag [redacted]

Zag vanmorgen dat een lichtmast aan de [redacted] is verdwenen, bij de bouwingang, waar een kantoorpand wordt gesloopt door sloopbedrijf [redacted]. Voordat ik daar verder in ga, aan jouw de vraag of dat misschien bekend is bij jouw. Waarschijnlijk niet. Zie ook niet dat er tegels er uit zijn gehaald, om af te koppelen. Denk dat de kabel zo in de grond is gestopt. Kan de man van [redacted] nog niet te pakken krijgen.

Wat mij betreft, maak je dan een overzicht van kosten, en gaan we de opdrachtgever aansprakelijk stellen. Moet de kabel ook veilig worden gesteld?

[redacted]

Als [redacted] een reactie heeft gegeven, dan even overleg hier over, oke?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
gemeente Zwolle
Operationeel beheerder schades in de wijken
[redacted]

aanw: ma,di,woe,don.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 12 dece[redacted]
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: schade afhandeling sloopwerken [redacted].

Hoi [redacted]

Het gaat inderdaad wel eens anders met [redacted].
Dit keer is het waarschijnlijk een onderaannemer die wel weet hoe het moet 😊



[redacted]
Operationeel beheerder

Gemeente Zwolle, ECB
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]



@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 12 december 2022 10:2[redacted]
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: schade afhandeling sloopwerken [redacted].

Scherp [redacted]. Wachten inderdaad reactie af en pakken dan door (er van uitgaande dat [redacted] dit zonder overleg/akkoord heeft gedaan).

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 12 december 2022 10:1[redacted]
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: schade afhandeling sloopwerken [redacted]

Dag [redacted]

Zag vanmorgen dat een lichtmast aan de [redacted] is verdwenen, bij de bouwingang, waar een kantoorpand wordt gesloopt door sloopbedrijf [redacted]. Voordat ik daar verder in ga, aan jouw de vraag of dat misschien bekend is bij jouw. Waarschijnlijk niet. Zie ook niet dat er tegels er uit zijn gehaald, om af te koppelen. Denk dat de kabel zo in de grond is gestopt. Kan de man van [redacted] nog niet te pakken krijgen.

Wat mij betreft, maak je dan een overzicht van kosten, en gaan we de opdrachtgever aansprakelijk stellen. Moet de kabel ook veilig worden gesteld?

[redacted]

Als [redacted] een reactie heeft gegeven, dan even overleg hier over, oke?

Met vriendelijke groet,

[redacted] gemeente Zwolle
Operationeel beheerder schades in de wijken
[redacted]

aanw: ma,di,woe,don.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 12 december 2022 11:03
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: schade afhandeling sloopwerken [redacted].
Bijlagen: Foto 1.jpeg; Foto 2.jpeg; Foto 3.jpeg; Foto 4.jpeg; Foto 6.jpeg; Foto 5.jpeg; Foto 7.jpeg; Foto 8.jpeg; Schadeformulier OVL_01-12-2022_005_[redacted]_Zwolle.pdf

Hoi R[redacted],

Deze mast is op 1 december gemeld door de 'dader' [redacted], zie onderstaande melding uit ons systeem.
Ook is de mast door onze aannemer Swarco veiliggesteld, zie schade formulier en foto's
Het verhalen van de schade en herstel van de lichtmast wordt verder door Swarco verzorgd.

Het melden van de schade is dus netjes gedaan 😊. Wat ik alleen mis in de melding is het kenteken van de vrachtwagen.
Deze zullen we nog opvragen bij [redacted] Raalte.

Melder	[redacted]
Melder Telefoonnummer	
Melder E-Mail	administratie@hoogeboom.nl
Correspondentiewijze	Telefonisch
Objectnummer	OVL / 3080
Objectnaam	Onbekend - Zie omschrijving
Straatnaam	[redacted]
Huisnummer	
Plaats	Zwolle
Meldingstekst	001 lichtmast aangereden
Toelichting melding	Melding ontvangen op 1-12: Mevrouw belt dat er gister een lichtmast door een vrachtwagen van hun is aangereden aan de van [redacted] op de hoek met de [redacted]. De lichtmast staat scheef gebogen over de stoep. Geen berading zichtbaar.
Nadere omschrijving indien mastnr. niet bekend	Nvt
Ter hoogte van huisnummer	
Situatie	Veilig
In geval van schade:	Bij aanrijdingen (spoed) altijd ook Swarco bellen. [redacted]
Naam veroorzaker	
Telefoonnummer veroorzaker	
Kenteken veroorzaker	
Politierapport aanwezig?	Nee
Urgentie	
Status	Toegewezen

[redacted]
Operationeel beheerder

Gemeente Zwolle, ECB
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
[redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig cor[redacted]dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 12 december 2022 10:1[redacted]
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: schade afhandeling sloopwerken

Dag [redacted]

Zag vanmorgen dat een lichtmast aan de [redacted] is verdwenen, bij de bouwingang, waar een kantoorpand wordt gesloopt door sloopbedrijf [redacted]. Voordat ik daar verder in ga, aan jouw de vraag of dat misschien bekend is bij jouw. Waarschijnlijk niet. Zie ook niet dat er tegels er uit zijn gehaald, om af te koppelen. Denk dat de kabel zo in de grond is gestopt. Kan de man van [redacted] nog niet te pakken krijgen.

Wat mij betreft, maak je dan een overzicht van kosten, en gaan we de opdrachtgever aansprakelijk stellen. Moet de kabel ook veilig worden gesteld?

[redacted]

Als [redacted] een reactie heeft gegeven, dan even overleg hier over, oke?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
gemeente Zwolle
Operationeel beheerder schades in de wijken
[redacted]

aanw: ma,di,woe,don.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 8 maart 2022 17:30
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Schuttevaer - overzicht m2's

Hey [redacted]

Van Gemeente naar Slokker [redacted] *euro =* [redacted]

Van Slokker naar Gemeente 69 m2 x [redacted]

Grondkosten [redacted]

Bovenstaande zijn uitgangspunten vanuit de grondprijzennota.

Ik kan eventueel ook meedenken dat de 69 van de 118 wordt afgehaald.

Zodoende 49 x [redacted] euro = [redacted]

*voor grond zonder bebouwingsmogelijkheid. Wanneer er een bebouwingsmogelijkheid is dan geldt deze grondwaarde niet.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Sr. Vastgoedadviseur

Gemeente Zwolle, ZWVG
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Op vrijdag afwezig

LinkedIn

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 1 maart 2022 09:20
Aan: [redacted] [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Schuttevaer - overzicht m2's



Tracking-ID: 20220301-091935-UyDRY2CJ

Naam Verzender [redacted]
Telefoon [redacted]
E-Mail [redacted]

Download bestanden
Beschikbaar tot 21-3-2022

Antwoord
met Cryptshare

Wachtwoord: Geen wachtwoord vereist.

Geachte heer, [redacted],
Vertrouwelijke gegevens zijn aan u verstrekt door [redacted] U kunt de gegevens downloaden tot **21-3-2022**. Na hun vervaldatum worden de gegevens automatisch van de server verwijderd.
De overdracht is beveiligd door encryptie.

Overdracht Details

To: [redacted]

Download Link:
https://cryptshare.zwolle.nl/download?id=kFlV0rc0Yc&password=6cLnU%2C

Voor meer informatie volgt u deze link: **Cryptshare Documentatie**

Deze boodschap is automatisch gegenereerd.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 4 februari 2022 11:03
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: S[redacted]trottoirbreedtes

Laten we even wachter[redacted]an een definitief bedrag nomen.

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 4 fe
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]trottoirbreedtes

Ok top. Is dit iets wat ik al met de ontwikkelaar kan delen? Of is er kans dat de [redacted] euro per m2 toch nog meer wordt? In dat geval communiceer ik nog even niks.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 3 februari 2022 18:30
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]trottoirbreedtes

Zoals het er nu naar uitziet kan mits de grond onbebouwd wordt tegen[redacted]euro per m2 verkocht worden.

120-69 is 51x[redacted]uro is[redacted]

Ik zie de definitieve meters nog wel tegemoet.

Groet
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 3 februari 2022 17:16
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: [redacted]trottoirbreedtes

Hoi [redacted]

Wij hadden de vraag uitgezet bij [redacted] naar de breedtes van de trottoirs voor de ontwikkeling aan de [redacted].
Blijkt dat die niet overal 100% conform onze wensen was, waardoor het aantal m2's grond dat we gaan 'ruilen'/verkopen nog wat wijzigt.

Hoe sta jij met de waardebepaling? Ik verwacht begin volgende week een aangepaste tekening van [redacted] met daarin het aantal m2's.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: donderdag 3 februari 2022 17:01
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: [redacted] trottoirbreedtes

Beste [redacted]

Via deze link kun je de situatietekening downloaden.
Op het trottoir heeft [redacted] met twee rode stippellijnen de voorkeurs- en minimale breedte van de doorgang weergegeven.
Zo kan eenvoudig worden vastgesteld dat het trottoir overal breed genoeg is.

In de uitwerking heeft [redacted] de vorm van de plantvakken ter plaatse van blok E nog wat aangepast. Dit heeft daarmee nog (beperkte) gevolgen voor de grondruil tbv de plantvakken. Dus de onderlegger die daarvoor nodig is moeten we nog even corrigeren.
Heb jij al bericht van [redacted] [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 3 februari 2022 18:30
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: S[redacted]trottoirbreedtes

Zoals het er nu naar uitziet kan mits de grond onbebouwd wordt tegen[redacted]uro per m2 verkocht worden.

120-69 is 51x[redacted]uro is [redacted]uro.

Ik zie de definitieve meters nog wel tegemoet.

Groet
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 3 februari 2022 17:16
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: [redacted]trottoirbreedtes

Hoi [redacted]

Wij hadden de vraag uitgezet bij [redacted] naar de breedtes van de trottoirs voor de ontwikkeling aan de [redacted].
Blijkt dat die niet overal 100% conform onze wensen was, waardoor het aantal m2's grond dat we gaan 'ruilen'/verkopen nog wat wijzigt.

Hoe sta jij met de waardebepaling? Ik verwacht begin volgende week een aangepaste tekening van [redacted] met daarin het aantal m2's.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 3 februari 2022 17:01
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: [redacted]trottoirbreedtes

Beste [redacted]

Via deze link kun je de situatietekening downloaden.

Op het trottoir heeft [redacted] met twee rode stippellijnen de voorkeurs- en minimale breedte van de doorgang weergegeven.
Zo kan eenvoudig worden vastgesteld dat het trottoir overal breed genoeg is.

In de uitwerking heeft [redacted] de vorm van de plantvakken ter plaatse van blok E nog wat aangepast. Dit heeft daarmee nog (beperkte) gevolgen voor de grondruil tbv de plantvakken. Dus de onderlegger die daarvoor nodig is moeten we nog even corrigeren.
Heb jij al bericht van [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 6 april 2021 10:07
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted]

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Goedemorgen [redacted]

Ik ben even benieuwd wat de status is van de AO en of jullie hier verder zijn uitgekomen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Sr. Vastgoedadviseur

Gemeente Zwolle, ZWVG
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Op vrijdag afwezig

LinkedIn

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 29 januari 2021 16:58
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: [redacted] - grondkosten

Hoi [redacted]

Ik moet de onderbouwing van de grondprijs nog even opnieuw in excel zetten.

Gisteren wat technische problemen.

De prijs per m2 komt ergens tussen de [redacted] uit.

Maandag kom ik hier nog even op terug.

Groet
[redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

> Op 29 jan. 2021 om 14:52 heeft [redacted] het volgende geschreven:
>
> Hoi [redacted]
> Ik vroeg mij af of het is gelukt met het berekenen van de grondkosten voor de [redacted]?
> Ik heb contact gehad met de beheerder, die spreek ik binnenkort over de kwestie 'grond afnemen'.
> Echter zou het helpen als we volgende week een indicatie hebben van de grondkosten zodat we daar het gesprek al voer kunnen gaan voeren met de ontwikkelaar.
> Hoor het graag! Alvast bedankt.
> <image001.jpg>
> [redacted]
> Gemeente Zwolle
> [redacted]

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: donderdag 2 december 2021 14:36
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: Afspraak Parkeren [redacted]

Beste [redacted]

Even voor de zekerheid: heb je er bezwaar tegen als we met twee man fysiek in Zwolle aanwezig zijn voor het overleg komende maandag?

Met vriendelijke groet,

Ing. [redacted]
Adviseur Parkeren & Locatieontwikkeling
Werkzaam op: Ma t/m Do.

[redacted]
www.goudappel.nl

Wij werken vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer,
Eindhoven, Leeuwarden, en via partners in het buitenland

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: maandag 29 november 2021 14:42
Aan: [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: Afspraak Parkeren [redacted]

Oh sorry, ik zie door de bomen het bos niet meer. Kunnen jullie maandag 6-12 van 12.00 tot 14.00?
Of dinsdag 7-12 van 14.00 tot 16.00?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: maandag 29 november 2021 14:32
Aan: [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: FW: Afspraak Parkeren [redacted]

Beste [redacted]

Zie onderstaand...

Met vriendelijke groet,

Ing. [redacted]
Adviseur Parkeren & Locatieontwikkeling
Werkzaam op: Ma t/m Do.

[redacted]
www.goudappel.nl

Wij werken vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer,
Eindhoven, Leeuwarden, en via partners in het buitenland

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 25 november 2021 10:01
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Afspraak Parkeren [redacted]

Beste [redacted]

Beterschap voor [redacted] Hopelijk gaat het [redacted] weer beter. Het voorstel voor 2 december kunnen we helaas niet accepteren. Zowel [redacted] als ik hebben dan een ander extern overleg staan. Indien het fysiek in Zwolle is kunnen we op 2 december vanaf ca. 13.30 uur. Digitaal kunnen we vanaf ca. 13.00 uur. Past dat bij jullie in de agenda?

Met vriendelijke groet,

Ing. [redacted]
Adviseur Parkeren & Locatieontwikkeling
Werkzaam op: Ma t/m Do.

[redacted]
www.goudappel.nl

Wij werken vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer,
Eindhoven, Leeuwarden, en via partners in het buitenland

Van: [redacted]
Verzonden: don
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Afspraak Parkeren [redacted]

Beste mensen slecht nieuws,

[redacted] is helaas ziek, hoge koorts en migraine (beterschap [redacted] Digitaal aansluiten is zodoende voor hem ook geen optie.
Het overleg van vanmiddag kan dus helaas niet doorgaan.

Ik zal een ander moment zoeken volgende week.
[redacted] mag ik zo brutaal zijn om zomaar wat in te schieten? Als jullie niet kunnen ontvang ik graag een afwijzing, dan zoeken we een ander moment.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 23 november 2021 11:18
Aan: [redacted] van; [redacted]
Onderwerp: Afspraak Parkeren [redacted]
Tijd: donderdag 25 november 2021 14:00-16:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
Locatie: Teams/Stadskantoor - Vergaderkamer 05

Onderstaande link kan geplakt worden in een agenda afspraak in Outlook.

Beste deelnemer,

Middels onderstaande link kun je deelnemen aan deze online Teams-vergadering.

https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_ZTEyN2NlZmYtOGM3Yy00ZTkyLTgzMzQtZTE1OGIyNmIxMTEy%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%2219dea41c-63e9-4126-8596-ff22f8184216%22%2c%22Oid%22%3a%22fc4fc715-848f-4acf-af9f-53133cde671d%22%7d

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 30 november 2021 13:41
Aan: [redacted]
[redacted]:
Onderwerp: RE: Resultaten parkeerdrukmeting

Beste [redacted]

Dank, soms kan het zo simpel zijn. Een kaart zou zeker helpen.

Met vriendelijke groet,

Ing. [redacted]
Adviseur Parkeren & Locatieontwikkeling
Werkzaam op: Ma t/m Do.

[redacted]
www.goudappel.nl

Wij werken vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer,
Eindhoven, Leeuwarden, en via partners in het buitenland

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 30 november 2021 13:17
Aan: [redacted] <[redacted] <[redacted] van
<[redacted]
CC: [redacted] <[redacted] <[redacted]
[redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Resultaten parkeerdrukmeting

Beste [redacted]

Het lijkt erop dat de eerste 2 rijen en de bovenste kolommen een witte letterkleur i.p.v. bijvoorbeeld zwart hebben. Wanneer je deze wijzigt naar zwart moet het een stuk leesbaarder worden zoals de momenten waarop gemeten is etc.

Het lukt mij niet om vanuit het programma een kaart te genereren waaruit de secties te herleiden zijn. Misschien dat @[redacted] van dit kan.

met vriendelijke groet Zwolle

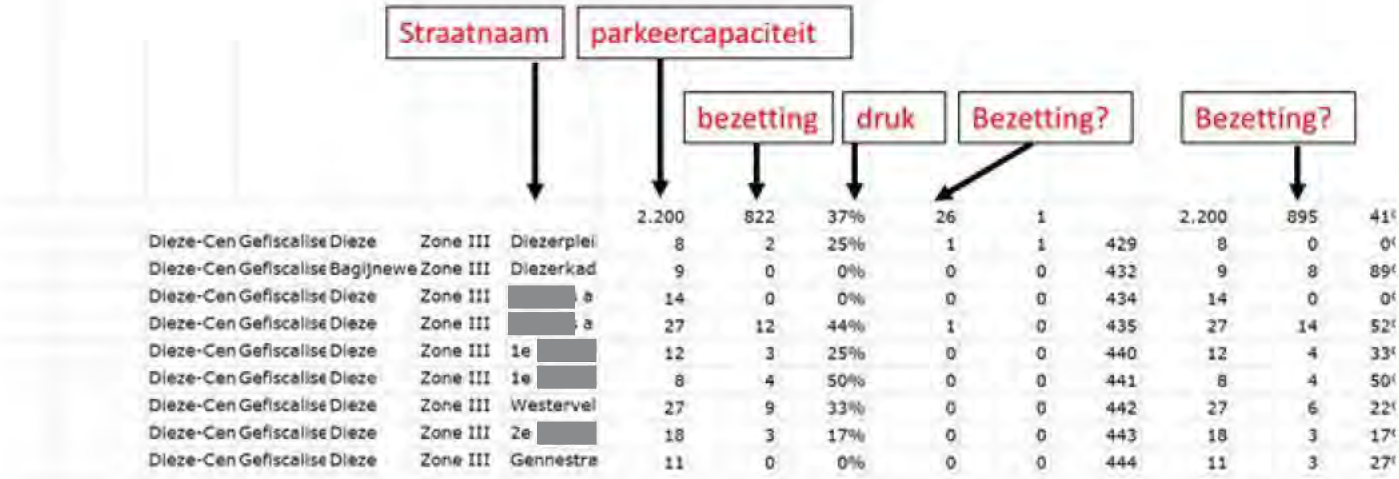
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 30 november 2021 12:52
Aan: [redacted] <[redacted] <[redacted]

CC: [redacted] van [redacted]
Onderwerp: RE: Resultaten parkeerdrukmeting

Beste [redacted]

Dank voor de geleverde gegevens. Het is me nog niet helemaal duidelijk wat we precies zien (zie ook screenshot, dit zie ik als ik de Excel open). Wat ik volgens mij zie is de parkeercapaciteit, bezetting en druk per deelgebied (sectie) naar periode? Welke momenten heeft het onderzoek plaatsgevonden en hebben jullie toevallig ook de beschikking over een kaart van het onderzoeksgebied, waarin de deelgebieden zichtbaar zijn?
Alvast dank voor je reactie.



			2.200	822	37%	26	1		2.200	895	41
Dieze-Cen Gefiscalise Dieze	Zone III	Diezerplei	8	2	25%	1	1	429	8	0	0
Dieze-Cen Gefiscalise Bagijnewe	Zone III	Diezerkad	9	0	0%	0	0	432	9	8	89
Dieze-Cen Gefiscalise Dieze	Zone III	[redacted] a	14	0	0%	0	0	434	14	0	0
Dieze-Cen Gefiscalise Dieze	Zone III	[redacted] a	27	12	44%	1	0	435	27	14	52
Dieze-Cen Gefiscalise Dieze	Zone III	1e [redacted]	12	3	25%	0	0	440	12	4	33
Dieze-Cen Gefiscalise Dieze	Zone III	1e [redacted]	8	4	50%	0	0	441	8	4	50
Dieze-Cen Gefiscalise Dieze	Zone III	Westervel	27	9	33%	0	0	442	27	6	22
Dieze-Cen Gefiscalise Dieze	Zone III	2e [redacted]	18	3	17%	0	0	443	18	3	17
Dieze-Cen Gefiscalise Dieze	Zone III	Gennestra	11	0	0%	0	0	444	11	3	27

Met vriendelijke groet,

Ing. [redacted]
Adviseur Parkeren & Locatieontwikkeling
Werkzaam op: Ma t/m Do.

[redacted]
www.goudappel.nl

Wij werken vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer,
Eindhoven, Leeuwarden, en via partners in het buitenland

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 29 november 2021 14:49
Aan: [redacted]
CC: [redacted] van [redacted]
Onderwerp: FW: Resultaten parkeerdrukmeting

Beste [redacted] **en** [redacted]

Hierbij de nieuwe onderzoeksresultaten van de parkeerdruk in Dieze. Deze informatie is bij ons net binnen en kan gebruikt worden voor het mobiliteitsplan dat jullie aan het opstellen zijn voor de [redacted]. Zie onderstaande voor korte toelichting.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 29 november 2021 14:46
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Resultaten parkeerdrukmeting

Goedemiddag [redacted]

Bij deze de resultaten van de recent uitgevoerde parkeerdrukmeting voor de parkeersector Dieze.
Hierin zijn alle parkeervakken opgenomen waarvoor bezoekers moeten betalen om te mogen parkeren. Bewoners kunnen voor deze parkeervakken een vergunning krijgen mits ze niet op de POET-lijst staan. Van de parkeergarages heb ik de gegevens niet.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted]
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎ [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

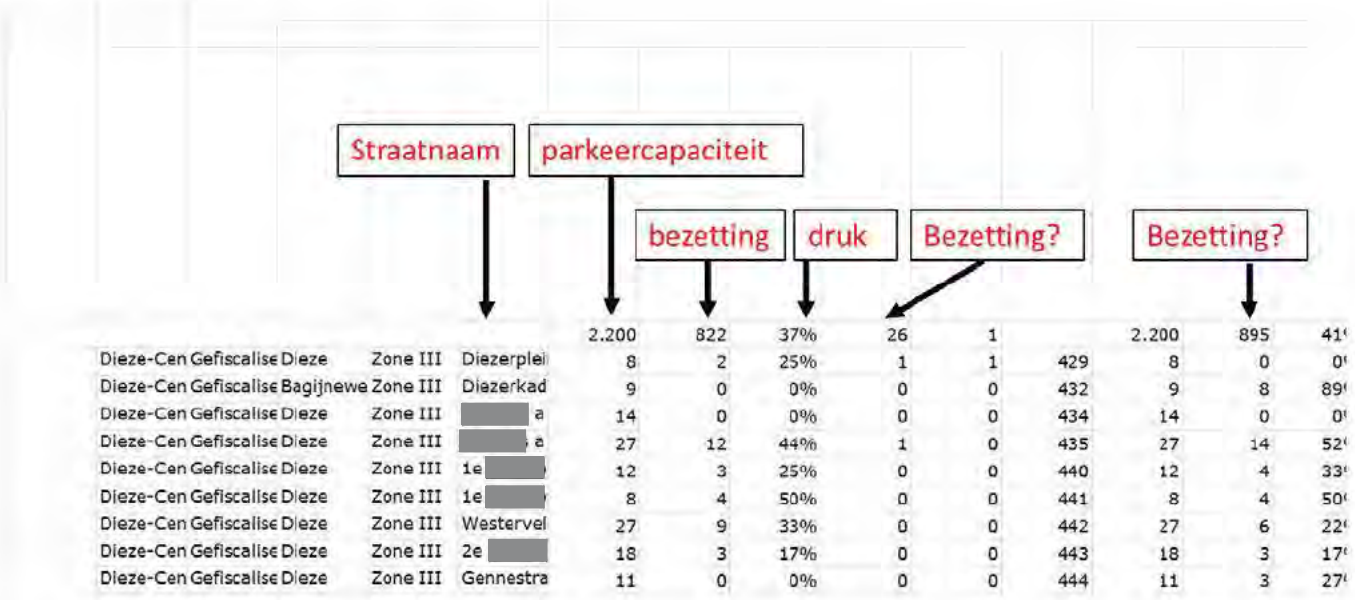
De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: dinsdag 30 november 2021 12:52
Aan: [redacted]
CC: [redacted] van; [redacted]
Onderwerp: RE: Resultaten parkeerdrukmeting

Beste [redacted]

Dank voor de geleverde gegevens. Het is me nog niet helemaal duidelijk wat we precies zien (zie ook screenshot, dit zie ik als ik de Excel open). Wat ik volgens mij zie is de parkeercapaciteit, bezetting en druk per deelgebied (sectie) naar periode? Welke momenten heeft het onderzoek plaatsgevonden en hebben jullie toevallig ook de beschikking over een kaart van het onderzoeksgebied, waarin de deelgebieden zichtbaar zijn?
Alvast dank voor je reactie.



			2.200	822	37%	26	1		2.200	895	41
Dieze-Cen Gefiscalise Dieze	Zone III	Diezerplei	8	2	25%	1	1	429	8	0	0
Dieze-Cen Gefiscalise Bagijnewe	Zone III	Diezerkad	9	0	0%	0	0	432	9	8	89
Dieze-Cen Gefiscalise Dieze	Zone III	[redacted] a	14	0	0%	0	0	434	14	0	0
Dieze-Cen Gefiscalise Dieze	Zone III	[redacted] a	27	12	44%	1	0	435	27	14	52
Dieze-Cen Gefiscalise Dieze	Zone III	1e [redacted]	12	3	25%	0	0	440	12	4	33
Dieze-Cen Gefiscalise Dieze	Zone III	1e [redacted]	8	4	50%	0	0	441	8	4	50
Dieze-Cen Gefiscalise Dieze	Zone III	Westervel	27	9	33%	0	0	442	27	6	22
Dieze-Cen Gefiscalise Dieze	Zone III	2e [redacted]	18	3	17%	0	0	443	18	3	17
Dieze-Cen Gefiscalise Dieze	Zone III	Gennestra	11	0	0%	0	0	444	11	3	27

Met vriendelijke groet,

Ing. [redacted]
Adviseur Parkeren & Locatieontwikkeling
Werkzaam op: Ma t/m Do.

[redacted]
www.goudappel.nl

Wij werken vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer,
Eindhoven, Leeuwarden, en via partners in het buitenland

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: maandag 29 november 2021 14:49
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Resultaten parkeerdrukmeting

Beste [redacted] en [redacted]

Hierbij de nieuwe onderzoeksresultaten van de parkeerdruk in Dieze. Deze informatie is bij ons net binnen en kan gebruikt worden voor het mobiliteitsplan dat jullie aan het opstellen zijn voor de [redacted]. Zie onderstaande voor korte toelichting.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 29 november 2021 14:46
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Resultaten parkeerdrukmeting

Goedemiddag [redacted]

Bij deze de resultaten van de recent uitgevoerde parkeerdrukmeting voor de parkeersector Dieze.
Hierin zijn alle parkeervakken opgenomen waarvoor bezoekers moeten betalen om te mogen parkeren. Bewoners kunnen voor deze parkeervakken een vergunning krijgen mits ze niet op de POET-lijst staan. Van de parkeergarages heb ik de gegevens niet.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted]
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
[redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 29 november 2021 15:03
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: Afspraak Parkeren [redacted]

Beste [redacted]

Dat snap ik... Het is nogal wat om met zo'n grote groep een afspraak te plannen waarop iedereen kan. Maandag 6 heeft onze voorkeur. Ik kan niet helemaal overzien of [redacted] op dinsdag 7 ook kan.

Met vriendelijke groet,

Ing. [redacted]
Adviseur Parkeren & Locatieon
Werkzaam op: Ma t/m Do.

[redacted]
www.goudappel.nl

Wij werken vanuit Amsterdam,
Eindhoven, Leeuwarden, en via

Van: [redacted] <
Verzonden: maandag 29
Aan: [redacted] <
CC: [redacted] <
Onderwerp: RE: Afspraak Parkeren [redacted]

Oh sorry, ik zie door de bomen het bos niet meer. Kunnen jullie maandag 6-12 van 12.00 tot 14.00?
Of dinsdag 7-12 van 14.00 tot 16.00?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 29 november 2021 14:32
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: Afspraak Parkeren [redacted]

Beste [redacted]

Zie onderstaand...

Met vriendelijke groet,

Ing. [redacted]
Adviseur Parkeren & Locatieontwikkeling
Werkzaam op: Ma t/m Do.

[redacted]
www.goudappel.nl

Wij werken vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer,
Eindhoven, Leeuwarden, en via partners in het buitenland

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 25 november 2021 10:01
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Afspraak Parkeren [redacted]

Beste [redacted]

Beterschap voor [redacted] Hopelijk gaat het [redacted] weer beter. Het voorstel voor 2 december kunnen we helaas niet [redacted] Zowel [redacted] als ik hebben dan een ander extern overleg staan. Indien het fysiek in Zwolle is kunnen we [redacted] vanaf ca. 13.30 uur. Digitaal kunnen we vanaf ca. 13.00 uur. Past dat bij jullie in de agenda?

[redacted] groet,

[redacted] & Locatieontwikkeling
Werkzaam op: Ma t/m Do.

[redacted]
www.goudappel.nl

Wij werken vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer,
Eindhoven, Leeuwarden, en via partners in het buitenland

Van: [redacted]
Verzonden: don[redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Afspraak Parkeren [redacted]

Beste mensen slecht nieuws,

[redacted] is helaas ziek, hoge koorts en migraine (beterschap [redacted] Digitaal aansluiten is zodoende voor hem ook geen optie.
Het overleg van vanmiddag kan dus helaas niet doorgaan.

Ik zal een ander moment zoeken volgende week.
[redacted] mag ik zo brutaal zijn om zomaar wat in te schieten? Als jullie niet kunnen ontvang ik graag een afwijzing, dan zoeken we een ander moment.



[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 23 november 2021 11:18
Aan: [redacted] van; [redacted]
Onderwerp: Afspraak Parkeren [redacted]
Tijd: donderdag 25 november 2021 14:00-16:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
Locatie: Teams/Stadskantoor - Vergaderkamer 05

Onderstaande link kan geplakt worden in een agenda afspraak in Outlook.

Beste deelnemer,

Middels onderstaande link kun je deelnemen aan deze online Teams-vergadering.

https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_ZTEyN2NlZmYtOGM3Yy00ZTkyLTgzMzQtZTE1OGIyNmIxMTEy%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%2219dea41c-63e9-4126-8596-ff22f8184216%22%2c%22Oid%22%3a%22fc4fc715-848f-4acf-af9f-53133cde671d%22%7d

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 29 november 2021 14:32
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: FW: Afspraak Parkeren [redacted]

Beste [redacted]

Zie onderstaand...

Met vriendelijke groet,

Ing. [redacted]
Adviseur Parkeren & Locatieontwikkeling
Werkzaam op: Ma t/m Do.

[redacted]
www.goudappel.nl

Wij werken vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer,
Eindhoven, Leeuwarden, en via partners in het buitenland

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 25 november 2021 10:01
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Afspraak Parkeren [redacted]

Beste [redacted]

Beterschap voor [redacted] Hopelijk gaat het [redacted] weer beter. Het voorstel voor 2 december kunnen we helaas niet accepteren. Zowel [redacted] als ik hebben dan een ander extern overleg staan. Indien het fysiek in Zwolle is kunnen we op 2 december vanaf ca. 13.30 uur. Digitaal kunnen we vanaf ca. 13.00 uur. Past dat bij jullie in de agenda?

Met vriendelijke groet,

Ing. [redacted]
Adviseur Parkeren & Locatieontwikkeling
Werkzaam op: Ma t/m Do.

[redacted]
www.goudappel.nl

Wij werken vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer,
Eindhoven, Leeuwarden, en via partners in het buitenland

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 25 november 2021 09:31
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Afspraak Parkeren [redacted]

Beste mensen slecht nieuws,

[redacted] is helaas ziek, hoge koorts en migraine (beterschap [redacted] Digitaal aansluiten is zodoende voor hem ook geen optie.
Het overleg van vanmiddag kan dus helaas niet doorgaan.

Ik zal een ander moment zoeken volgende week.
[redacted] mag ik zo brutaal zijn om zomaar wat in te schieten? Als jullie niet kunnen ontvang ik graag een afwijzing, dan zoeken we een ander moment.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 23 november 2021 11:18
Aan: [redacted] van; [redacted]
Onderwerp: Afspraak Parkeren [redacted]
Tijd: donderdag 25 november 2021 14:00-16:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
Locatie: Teams/Stadskantoor - Vergaderkamer 05

Onderstaande link kan geplakt worden in een agenda afspraak in Outlook.

Beste deelnemer,

Middels onderstaande link kun je deelnemen aan deze online Teams-vergadering.

https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_ZTEyN2NlZmYtOGM3Yy00ZTkyLTgzMzQtZTE1OGIyNmIxMTEy%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%2219dea41c-63e9-4126-8596-ff22f8184216%22%2c%22Oid%22%3a%22fc4fc715-848f-4acf-af9f-53133cde671d%22%7d

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: donderdag 25 november 2021 10:25
Aan: [redacted] van; [redacted]
Onderwerp: RE: Afspraak Parkeren [redacted]

Beste [redacted]

Ik zag het voorstel binnenkomen en moet tot mijn spijt zeggen dat ik dan een privé afspraak heb op de school van mijn zoon. De ochtend kunnen we wel. Wat mij betreft kan dat worden ingepland van 9.00 tot 11.00, waarbij ik niet weet of ik 9.00 uur helemaal ga redden (breng hem om 8.30 uur naar school en kan dan vertrekken in Apeldoorn (maps geeft nu een reistijd van 36 minuten), heb zelf de voorkeur voor een fysiek overleg).

Met vriendelijke groet,

Ing. [redacted]
Adviseur Parkeren & Locatieontwikkeling
Werkzaam op: Ma t/m Do.

[redacted]
www.goudappel.nl

Wij werken vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer,
Eindhoven, Leeuwarden, en via partners in het buitenland

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: donderdag 25 november 2021 10:17
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Afspraak Parkeren [redacted]

Beste [redacted]

Ik heb een ander voorstel gedaan, namelijk voor de dinsdag. Dat zou ook eerder op de dag kunnen (bijv. van 09.00 tot 11.00).
Overigens is zowel digitaal als fysiek een optie. Hoewel fysiek fijner werkt moet een ieder wel voor zichzelf de afweging maken of die dat in de huidige situatie wel wil. Digitaal kan dus natuurlijk ook gewoon.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 25 november 2021 10:01
Aan: [redacted] van [redacted]
Onderwerp: RE: Afspraak Parkeren [redacted]

Beste [redacted]

Beterschap voor [redacted] Hopelijk gaat het [redacted] weer beter. Het voorstel voor 2 december kunnen we helaas niet accepteren. Zowel [redacted] als ik hebben dan een ander extern overleg staan. Indien het fysiek in Zwolle is kunnen we op 2 december vanaf ca. 13.30 uur. Digitaal kunnen we vanaf ca. 13.00 uur. Past dat bij jullie in de agenda?

Met vriendelijke groet,

Ing. [redacted]
Adviseur Parkeren & Locatieontwikkeling
Werkzaam op: Ma t/m Do.

[redacted]
www.goudappel.nl

Wij werken vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer,
Eindhoven, Leeuwarden, en via partners in het buitenland

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Afspraak Parkeren [redacted]

Beste mensen slecht nieuws,

[redacted] is helaas ziek, hoge koorts en migraine (beterschap [redacted] Digitaal aansluiten is zodoende voor hem ook geen optie.
Het overleg van vanmiddag kan dus helaas niet doorgaan.

Ik zal een ander moment zoeken volgende week.
[redacted] mag ik zo brutaal zijn om zomaar wat in te schieten? Als jullie niet kunnen ontvang ik graag een afwijzing, dan zoeken we een ander moment.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 23 november 2021 11:18
Aan: [redacted] van; [redacted]
Onderwerp: Afspraak Parkeren [redacted]
Tijd: donderdag 25 november 2021 14:00-16:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
Locatie: Teams/Stadskantoor - Vergaderkamer 05

Onderstaande link kan geplakt worden in een agenda afspraak in Outlook.

Beste deelnemer,

Middels onderstaande link kun je deelnemen aan deze online Teams-vergadering.

https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_ZTEyN2NlZmYtOGM3Yy00ZTkyLTqzMzQtZTE1OGIyNmIxMTEy%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%2219dea41c-63e9-4126-8596-ff22f8184216%22%2c%22Oid%22%3a%22fc4fc715-848f-4acf-af9f-53133cde671d%22%7d

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 25 november 2021 10:01
Aan: [redacted] van; [redacted]
Onderwerp: RE: Afspraak Parkeren [redacted]

Beste [redacted]

Beterschap voor [redacted] Hopelijk gaat het [redacted] weer beter. Het voorstel voor 2 december kunnen we helaas niet accepteren. Zowel [redacted] als ik hebben dan een ander extern overleg staan. Indien het fysiek in Zwolle is kunnen we op 2 december vanaf ca. 13.30 uur. Digitaal kunnen we vanaf ca. 13.00 uur. Past dat bij jullie in de agenda?

Met vriendelijke groet,

Ing. [redacted]
Adviseur Parkeren & Locatieontwikkeling
Werkzaam op: Ma t/m Do.

[redacted]
www.goudappel.nl

Wij werken vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer,
Eindhoven, Leeuwarden, en via partners in het buitenland

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 25 november 2021 09:31
Aan: [redacted] van <[redacted]
Onderwerp: RE: Afspraak Parkeren [redacted]

Beste mensen slecht nieuws,

[redacted] is helaas ziek, hoge koorts en migraine (beterschap [redacted] Digitaal aansluiten is zodoende voor hem ook geen optie.
Het overleg van vanmiddag kan dus helaas niet doorgaan.

Ik zal een ander moment zoeken volgende week.
[redacted] mag ik zo brutaal zijn om zomaar wat in te schieten? Als jullie niet kunnen ontvang ik graag een afwijzing, dan zoeken we een ander moment.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 23 november 2021 11:18
Aan: [redacted] van; [redacted]
Onderwerp: Afspraak Parkeren [redacted]
Tijd: donderdag 25 november 2021 14:00-16:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
Locatie: Teams/Stadskantoor - Vergaderkamer 05

Onderstaande link kan geplakt worden in een agenda afspraak in Outlook.

Beste deelnemer,

Middels onderstaande link kun je deelnemen aan deze online Teams-vergadering.

https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_ZTEyN2NlZmYtOGM3Yy00ZTkyLTgzMzQtZTE1OGIyNmIxMTEy%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%2219dea41c-63e9-4126-8596-ff22f8184216%22%2c%22Oid%22%3a%22fc4fc715-848f-4acf-af9f-53133cde671d%22%7d

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 14 oktober 2021 20:56
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Hierbij mijn contactgegevens

Beste [redacted]

Hierbij zoals afgesproken mijn contactgegevens. Ik heb onze notitie met opmerkingen van de gemeente reeds ontvangen van [redacted]

Met vriendelijke groet,

Ing. [redacted]
Adviseur Parkeren & Locatieontwikkeling
Werkzaam op: Ma t/m Do.

[redacted]
www.goudappel.nl

Wij werken vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer,
Eindhoven, Leeuwarden, en via partners in het buitenland

[redacted]

Van: Collegevergadering
Verzonden: dinsdag 20 april 2021 16:55
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Conform dossier: Woningbouw [redacted]

Hallo [redacted]

Het college heeft vandaag conform besloten op het voorstel.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Bestuursondersteuner

Ondersteuning Concernstaf
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA, Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle
[redacted]
@[redacted]

Niet printen spaart het milieu

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 14 december 2023 14:39
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Hi [redacted]

Daar ben ik weer. Ik was even benieuwd, is er al een uitspraak RvS?

[redacted]

Zwolle

[redacted]

ijdagmiddag)

Vastgoed
3000 GA Zwolle

[redacted]

riaat Vastgoed)
[redacted]
vrij (tot 12:30u).

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: woensdag 4 oktober 2023 13:34
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: [redacted]

Ja klopt, weet ik. Ik weet niet of daar echt toekomst in zit maar volgens mij was de laatste stand van zaken dat we het gewoon gaan proberen 😊

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 4 oktober 2023 09:57
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Hi [redacted]

Nou dit klinkt goed en interessant! We wachten het af over 6 weken.

Verder heb ik begrepen dat [redacted] een SBI aanvraag heeft ingediend, is dit jou bekend? Ik neem aan van wel 😊. Zijn hier nog bijzonderheden over te melden?

[redacted]

Zwolle

[redacted]

ijdagmiddag)

Vastgoed
3000 GA Zwolle

riaat Vastgoed)
[redacted]
vrij (tot 12:30u).

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 4 oktober 2023 09:35
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Hoi [redacted]

De zitting ging prima. Was erg interessant om mee te maken. Je merkt echt dat het hele slimme mensen zijn die het dossier goed snapte.
Ze gingen niet echt in op wat er al op papier stond, maar vroegen vooral door. Vragen zoals: "waarom is dit voor u belangrijk" aan de appelanten. En aan de gemeente de vraag of wij bijv. wel hadden overwogen niet het plan aan te passen om tot een betere bezonning op de gevel te komen (antwoord: ja maar dat kost woningen en wij willen ook graag deze extra woningen (in het goedkope segment)). Afijn, al met al vooral erg interessant. De verwachting van de advocaat van [redacted] was dat we het gaan winnen, we gaan het zien. De uitspraak is over 6 weken.

Dank voor het vragen! En om terug te komen op de 2e vraag: ja wel goed gevoel bij 😊. Ook al blijft het natuurlijk vervelend voor [redacted] en [redacted] (appelanten).

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 2 oktober 2023 15:05
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: [redacted]

Hi [redacted]

Hoe ging het vrijdag? Goed gevoel erbij?

Enig idee wanneer de uitspraak is..

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

(afwezig op woensdag en vrijdagmiddag)

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
☎: [redacted](secretariaat Vastgoed)
@ : [redacted]
Werkdagen: ma – di – do – vrij (tot 12:30u).

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 19 september 2023 09:43
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] update

Hi [redacted]
Met mij gaat het ook ok!
Dank voor de terugkoppeling, ik zet 29 september in mijn agenda en hoor graag daarna hoe 't is verlopen.
Ervan uitgaande dat de uitspraak gunstig uitpakt voor de gemeente, weet jij dan al wat het vervolg is? Zijn we er dan, is het BP dan onherroepelijk of moet er nog iets worden gepubliceerd of iets dergelijks?
Wie is de betrokken planjurist ook alweer? Ben ik even kwijt.

[redacted]

Zwolle

[redacted] *ijdagmiddag)*

[redacted] /astgoed
[redacted] 3000 GA Zwolle

[redacted] riaat Vastgoed)
[redacted]
[redacted] vrij (tot 12:30u).

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: dinsdag 19 september 2023 09:33
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: [redacted] update
Hoi [redacted]
Gaat goed, met jou ook??

De zitting is 29 september, dus daarna weten we meer!
Ik ben benieuwd, ik maak mij nog geen zorgen over de uitkomst. Volgens mij hebben we ons werk goed gedaan.
Maar het is de eerste zitting die ik mee maak dus ik ben benieuwd, ook wel spannend!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: maandag 18 september 2023 14:09
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: [redacted] update
Hoi [redacted]
Alles goed?

Heb je voor mij een update inzake [redacted] en de behandeling voor de Raad van State. Ik ben heel

[redacted]

Zwolle

[redacted]
ijdagmiddag)

Vastgoed
3000 GA Zwolle

riaat Vastgoed)
[redacted]
vrij (tot 12:30u).

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 21 april 2023 10:35
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: getekende stukken [redacted] (Addendum)

Hi [redacted]

Was het nog gelukt met het achterhalen van het postadres? De stukken zijn digitaal reeds gemaild toch?

Had je nog even gebeld om bij te praten inzake [redacted] maar ik plan wel wat in voor komende week.

[redacted]

Zwolle

[redacted]

/astgoed
3000 GA Zwolle

riaat Vastgoed)
[redacted]
rij (tot 12:30u).

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 1 maart 2023 10:15
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: getekende stukken [redacted] (Addendum)

Ah ok check! Ik heb het juiste postadres gevraagd. Goeie vakantie gehad?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 28 februari 2023 15:48

Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: getekende stukken [redacted] (Addendum)

Kan zeker digitaal, en daarnaast verzending via post.

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: dinsdag 28 februari 2023 15:14
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: getekende stukken [redacted] (Addendum)

Hoi [redacted]

Moet dat per post? Kan niet digitaal? Ik zal het postadres vragen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: dinsdag 28 februari 2023 11:01
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: getekende stukken [redacted] (Addendum)

Hoi [redacted]

Bijgaand alvast de getekende stukken. Naar welk postadres kunnen deze worden verzonden?

[redacted]

Zwolle

[redacted]

Vastgoed
3000 GA Zwolle

riaat Vastgoed)
[redacted]
vrij (tot 12:30u).

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 28 februari 2023 11:01
Aan: [redacted]
Onderwerp: getekende stukken [redacted] (Addendum)
Bijlagen: Addendum op anterieure ovk. [redacted] r Zwolle [redacted] r B.V..pdf; B&W besluit tot ruiling grond [redacted], [redacted] en [redacted] Zwolle [redacted] B.V..pdf

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Hoi [redacted]

Bijgaand alvast de getekende stukken. Naar welk postadres kunnen deze worden verzonden?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
☎: [redacted] (secretariaat Vastgoed)
@ : [redacted]
Werkdagen: ma – di – do – vrij (tot 12:30u).

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 16 februari 2023 14:31
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Ruilovereenkomst [redacted]

Dank [redacted]

Overleg gaat voor de vakantie niet meer lukken. Dit besluit en overeenkomst wordt niet gepubliceerd, het is feitelijk een overeenkomst van ruiling vandaar.

Groeten [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 15 februari 2023 13:05
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Ruilovereenkomst [redacted]

Top! Ik heb geen opmerkingen op het besluit. Wat in geel staat klopt, de prijs is vorig jaar bepaald.
Wanneer wordt dit gepubliceerd?

Ik ga zelf niet met verlof dus plan maar wat in als het nog lukt 😊 Anders na jouw vakantie (lekker trouwens!, geniet ervan!).

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 14 februari 2023 14:05
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Ruilovereenkomst [redacted]

Ha [redacted]

Ah, dat is ook wat, die drukte bij RvS.

Stukken inmiddels ingeboekt. Bijgaand het besluit, lees jij nog even mee of het klopt zo?

Vanaf vrijdag ben ik weekje op wintersport, ik kijk even of het nog lukt voor die tijd iets in te plannen en anders voor daarna. Ga jij ook nog met verlof?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
[redacted]6 (secretariaat Vastgoed)
@ : [redacted]
Werkdagen: ma – di – do – vrij (tot 12:30u).

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 13 februari 2023 13:37
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Ruilovereenkomst [redacted]

Hoi [redacted]

Topper, dank je wel!

Qua ontwikkelingen verder is er niet veel. Het verweerschrift voor de raad van state is vandaag verzonden. Het is nu wachten tot we een uitnodiging krijgen om daarheen te gaan. Ik begrijp dat dat nog wel even kan duren gezien de drukte bij de RvS. Maar goed om weer even de koppen bij elkaar te steken, zie wel een uitnodiging verschijnen!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: vrijdag 10 februari 2023 08:43
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Ruilovereenkomst [redacted]

Hi [redacted]

[redacted] heeft nog niet gereageerd maar heb gisteren overleg gehad met [redacted] en zei gaf aan dat het wel kan. Ik laat de stukken nu inboeken als binnenkomende post en op mijn naam zetten. Ik zal de stukken in de loop van volgende week laten tekenen.

Zijn er verder nog ontwikkelingen? Hoe staat het met de zienswijze/bezwaar is er al uitsluitsel? Zoiezo goed om volgende week even bij te praten, ik plan nog even wat in voordat ik een weekje op vakantie ben, ok.

Hoor je graag.

[redacted]

Zwolle

[redacted]

Vastgoed
3000 GA Zwolle

riaat Vastgoed)
[redacted]
vrij (tot 12:30u).

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 7 februari 2023 15:02
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Ruilovereenkomst [redacted]

Ok, dank!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 7 februari 2023 13:55
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: Ruilovereenkomst [redacted]

Hebben ze toch zelf via docusign getekend. Ik check even bij [redacted] of dit geen probleem is.

Groetjes [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 7 februari 2023 13:25
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted] secretariaatzwolle <[redacted]
Onderwerp: Ruilovereenkomst [redacted]

Goedemiddag [redacted]

Bijgaand het getekende addendum en bijlage.
Wil jij binnen jullie organisatie ook voor de ondertekening zorg dragen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 14 februari 2023 14:05
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Ruilovereenkomst [redacted]
Bijlagen: 230214 B&W besluit ruiling.doc

Ha [redacted]

Ah, dat is ook wat, die drukte bij RvS.

Stukken inmiddels ingeboekt. Bijgaand het besluit, lees jij nog even mee of het klopt zo?

Vanaf vrijdag ben ik weekje op wintersport, ik kijk even of het nog lukt voor die tijd iets in te plannen en anders voor daarna. Ga jij ook nog met verlof?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
☎: 038 - 498 24 16 (secretariaat Vastgoed)
@ : [redacted]
Werkdagen: ma – di – do – vrij (tot 12:30u).

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 13 februari 2023 13:37
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Ruilovereenkomst [redacted]

Hoi [redacted]

Topper, dank je wel!

Qua ontwikkelingen verder is er niet veel. Het verweerschrift voor de raad van state is vandaag verzonden. Het is nu wachten tot we een uitnodiging krijgen om daarheen te gaan. Ik begrijp dat dat nog wel even kan duren gezien de drukte bij de RvS. Maar goed om weer even de koppen bij elkaar te steken, zie wel een uitnodiging verschijnen!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: vrijdag 10 februari 2023 08:43
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: Ruilovereenkomst [redacted]

Hi [redacted]

[redacted] heeft nog niet gereageerd maar heb gisteren overleg gehad met [redacted] en zei gaf aan dat het wel kan. Ik laat de stukken nu inboeken als binnenkomende post en op mijn naam zetten. Ik zal de stukken in de loop van volgende week laten tekenen.

Zijn er verder nog ontwikkelingen? Hoe staat het met de zienswijze/bezwaar is er al uitsluitsel? Zoiezo goed om volgende week even bij te praten, ik plan nog even wat in voordat ik een weekje op vakantie ben, ok.

Hoor je graag.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
☎: 038 - 498 24 16 (secretariaat Vastgoed)
@: [redacted]
Werkdagen: ma – di – do – vrij (tot 12:30u).

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: dinsdag 7 februari 2023 15:02
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: Ruilovereenkomst [redacted]

Ok, dank!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 7 februari 2023 13:55
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: Ruilovereenkomst [redacted]

Hebben ze toch zelf via docusign getekend. Ik check even bij [redacted] of dit geen probleem is.

Groetjes [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 7 februari 2023 13:25
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted] secretariaatzwolle
<[redacted]
Onderwerp: Ruilovereenkomst [redacted]

Goedemiddag [redacted]

Bijgaand het getekende addendum en bijlage.
Wil jij binnen jullie organisatie ook voor de ondertekening zorg dragen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**
Ons bezoek- en postadres is: [redacted], [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: [redacted], [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 10 februari 2023 08:43
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Ruilovereenkomst [redacted]

Hi [redacted]
[redacted] heeft nog niet gereageerd maar heb gisteren overleg gehad met [redacted] en zei gaf aan dat het wel kan. Ik laat de stukken nu inboeken als binnenkomende post en op mijn naam zetten. Ik zal de stukken in de loop van volgende week laten tekenen.
Zijn er verder nog ontwikkelingen? Hoe staat het met de zienswijze/bezwaar is er al uitsluitsel? Zoiezo goed om [redacted]aten, ik plan nog even wat in voordat ik een weekje op vakantie ben, ok.

[redacted]

Zwolle

[redacted]

[redacted]/astgoed
[redacted]3000 GA Zwolle

[redacted]riaat Vastgoed)
[redacted]
[redacted]vrij (tot 12:30u).

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: dinsdag 7 februari 2023 15:02
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: Ruilovereenkomst [redacted]
Ok, dank!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: dinsdag 7 februari 2023 13:55
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: FW: Ruilovereenkomst [redacted]
Hebben ze toch zelf via docusign getekend. Ik check even bij [redacted] of dit geen probleem is.
Groetjes [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: dinsdag 7 februari 2023 13:25
Aan: [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]> secretariaatzwolle

<[redacted]>
Onderwerp: Ruilovereenkomst [redacted]
Goedemiddag [redacted]
Bijgaand het getekende addendum en bijlage.
Wil jij binnen jullie organisatie ook voor de ondertekening zorg dragen.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com
Bekijk onze LinkedIn pagina



Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 7 februari 2023 13:55
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Ruilovereenkomst [redacted]
Bijlagen: 20230124 Addendum op Anterieure overeenkomst [redacted] te Zwolle.pdf; 20230124 Tekening ruiling grond [redacted] - Gemeente.pdf

Hebben ze toch zelf via docusign getekend. Ik check even bij [redacted] of dit geen probleem is.

Groetjes [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 7 februari 2023 13:25
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted] secretariaatzwolle <[redacted]
Onderwerp: Ruilovereenkomst [redacted]

Goedemiddag [redacted]

Bijgaand het getekende addendum en bijlage.
Wil jij binnen jullie organisatie ook voor de ondertekening zorg dragen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de

juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 31 januari 2023 16:21
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - Addendum op A.O.

Hi [redacted]
Nee, inderdaad niet via docusign, dat is (nog) niet gebruikelijk. Dus eerst Ontwikkelaar tekenen (natte handtekening) [redacted] laatbesluit en kan Barend ondertekenen.

[redacted]

Zwolle

[redacted]

[redacted] Vastgoed
[redacted] 3000 GA Zwolle

[redacted]

[redacted] riaat Vastgoed)
[redacted]
[redacted] vrij (tot 12:30u).

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: dinsdag 31 januari 2023 15:42
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: FW: [redacted] - Addendum op A.O.
We laten onze leidinggevende die moet tekenen pas tekenen nadat [redacted] heeft getekend toch? Of maken we er een momentje van (vind ik raar want het is niet zo'n spannende overeenkomst).

met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: dinsdag 31 januari 2023 15:09
Aan: [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]> [redacted]
<[redacted]>
Onderwerp: RE: [redacted] - Addendum op A.O.
Hoi [redacted]
Het addendum is intern goedgekeurd. Ik wil 'm via docusign laten ondertekenen door de betrokkenen.
Kun je mij het mailadres van [redacted] geven, zodat we hem ook gelijk kunnen laten mee tekenen?
Dankjewel alvast.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed bv
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com
Bekijk onze LinkedIn pagina



Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 19 december 2022 15:20
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: [redacted] - Addendum op A.O.
Beste [redacted] en [redacted]
In de bijlage het aangepaste Addendum op de Anterieure Overeenkomst.
Wij hebben de eerdere opmerkingen verwerkt. Daarnaast hebben wij zelf nog 1 wijziging doorgevoerd t.o.v. de vorige versie, te weten:

- Onder Artikel 2 lid d: aanpassing van "*Het beoogde gebruik van onroerende zaak A is openbaar groen*" → naar → *"Het beoogde gebruik van onroerende zaak A is openbaar groen en/of openbaar toegankelijke verharding"*

Indien akkoord ontvangen wij het addendum graag ondertekend retour. Daarbij ook graag een paraaf op elke pagina van het Addendum en de bijlage.
Dan is daarmee de overeenkomst voor de grondtransactie voltooid. Nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is kunnen wij de grond passeren.
Ik zie het graag tegemoet.
Bij voorbaat dank en,

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 19 december 2022 14:51
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Schuttervaerkade-definitieve versie ruilovereenkomst

Plus bijlage 1 en verzoek alle pagina's en bijlage 1. te paraferen door ondertekenaars.

Nogmaals dank…

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 19 december 2022 14:48
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Schuttervaerkade-definitieve versie ruilovereenkomst

Oh sorry, niet goed begrepen! Ja, akkoord hoor. Als jij het definitief wil maken en zou willen verzenden heel graag.

Alvast dank!

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 19 december 2022 13:41
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: Schuttervaerkade-definitieve versie ruilovereenkomst

Hoi [redacted]

Ik had nog een paar kleine opmerkingen gegeven op het addendum maar daarna geen definitieve gewijzigde versie meer gezien.
Ik kan het zelf ook even definitief maken als jij je ook kan vinden in mijn wijziging 😊.

Hoor het graag. Dan stuur ik de stukken daarna ter ondertekening door naar [redacted].

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 9 december 2022 11:20
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Schuttervaerkade-definitieve versie ruilovereenkomst

Hoi [redacted]

Ten eerste, hoe gaat het met je? Ik hoop dat je een beetje de rust en ruimte kan pakken die je misschien nodig hebt.

Verder, dank voor het aanpassen!
Ik heb 1 kleine aanvulling op de overeenkomst in artikel 2 lid d. (zie bijlage).

Verder zie ik dat het afdelingshoofd van vastgoed het moet ondertekenen, moet ik dit addendum naar hem sturen ter akkoord of pak jij dat op? Ik wil dat nog even afstemmen voordat het definitief ter ondertekening naar [redacted] gaat.

Tot slot in de bijlage de mail van [redacted] waarin de 100 euro per m2 is toegelicht

De sloop is bijna gereed. Ik zit even te dubben over wat een goed moment is om de grondtransactie te doen. Enerzijds denk ik: laten we nu maar doen. Aan de andere kant kan ik mij ook voorstellen dat we het pas doen als we zeker weten dat de ontwikkeling juridisch planologisch is geregeld. Dat is pas als de zaak bij de RvS is behandeld. Want stel de RvS schiet het af en de ontwikkeling komt er niet, dan zijn wij onze grond kwijt… Hoe zie jij dat? Is mijn beredenering logisch?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: vrijdag 9 december 2022 09:21
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Schuttervaerkade-definitieve versie ruilovereenkomst

Hoi [redacted]

Bijgaand de definitieve versie van het addendum alsmede de bijlage. In de word-versie heb ik de wijzigingen geel gemarkeerd. Check jij ook nog even?
Verzend jij de overeenkomst ter ondertekening?

Heb jij voor mij de mail met daarin de bevestiging van [redacted] inzake de grondprijs? Ik kan deze niet terugvinden in mijn mailbox.

Heb je [redacted] nog gesproken inzake een planning van sloop e.d. ivm levering gronden?

[redacted]

Zwolle

[redacted]

Vastgoed
3000 GA Zwolle

riaat Vastgoed)
[redacted]
vrij (tot 12:30u).

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 19 december 2022 14:48
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Schuttervaerkade-definitieve versie ruilovereenkomst

Oh sorry, niet goed begrepen! Ja, akkoord hoor. Als jij het definitief wil maken en zou willen verzenden heel graag.

Alvast dank!

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 19 december 2022 13:41
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: Schuttervaerkade-definitieve versie ruilovereenkomst

Hoi [redacted]

Ik had nog een paar kleine opmerkingen gegeven op het addendum maar daarna geen definitieve gewijzigde versie meer gezien.
Ik kan het zelf ook even definitief maken als jij je ook kan vinden in mijn wijziging 😊.

Hoor het graag. Dan stuur ik de stukken daarna ter ondertekening door naar [redacted].

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 9 december 2022 11:20
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Schuttervaerkade-definitieve versie ruilovereenkomst

Hoi [redacted]

Ten eerste, hoe gaat het met je? Ik hoop dat je een beetje de rust en ruimte kan pakken die je misschien nodig hebt.

Verder, dank voor het aanpassen!
Ik heb 1 kleine aanvulling op de overeenkomst in artikel 2 lid d. (zie bijlage).
Verder zie ik dat het afdelingshoofd van vastgoed het moet ondertekenen, moet ik dit addendum naar hem sturen ter akkoord of pak jij dat op? Ik wil dat nog even afstemmen voordat het definitief ter ondertekening naar [redacted] gaat.

Tot slot in de bijlage de mail van [redacted] waarin de 100 euro per m2 is toegelicht

De sloop is bijna gereed. Ik zit even te dubben over wat een goed moment is om de grondtransactie te doen.
Enerzijds denk ik: laten we nu maar doen. Aan de andere kant kan ik mij ook voorstellen dat we het pas doen als we zeker weten dat de ontwikkeling juridisch planologisch is geregeld. Dat is pas als de zaak bij de RvS is behandeld. Want stel de RvS schiet het af en de ontwikkeling komt er niet, dan zijn wij onze grond kwijt… Hoe zie jij dat? Is mijn beredenering logisch?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: vrijdag 9 december 2022 09:21
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Schuttervaerkade-definitieve versie ruilovereenkomst

Hoi [redacted]

Bijgaand de definitieve versie van het addendum alsmede de bijlage. In de word-versie heb ik de wijzigingen geel gemarkeerd. Check jij ook nog even?
Verzend jij de overeenkomst ter ondertekening?

Heb jij voor mij de mail met daarin de bevestiging van [redacted] inzake de grondprijs? Ik kan deze niet terugvinden in mijn mailbox.

Heb je [redacted] nog gesproken inzake een planning van sloop e.d. ivm levering gronden?

[redacted]

Zwolle

[redacted]

Vastgoed
3000 GA Zwolle

riaat Vastgoed)
[redacted]
vrij (tot 12:30u).

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 15 december 2022 13:25
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Schuttervaerkade-definitieve versie ruilovereenkomst

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Hi [redacted]

Mijns inziens kunnen we nu laten ondertekenen, in het addendum staat deze gronden gelijktijdig worden geleverd met de gronden opgenomen in de AO. Het is ook een addendum op de AO dus staat in relatie met hetgeen daarin is opgenomen omtrent de ontwikkeling. Ik geloof niet dat ze zonder onherroepelijke vergunning de levering van de gronden kunnen afdwingen. Zie onderstaande:

a. *De levering ter uitvoering van de onder c. omschreven overeenkomst vindt plaats gelijktijdig met de op grond van de Anterieure overeenkomst door de Gemeente aan de Ontwikkelaar te leveren percelen. Partijen stemmen ermee in dat de leveringen ter uitvoering van de ruilovereenkomst worden opgenomen in de akte van levering ter uitvoering van de Anterieure overeenkomst, te verlijden voor de in de Anterieure overeenkomst genoemde notaris.*

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 12 december 2022 09:26
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Schuttervaerkade-definitieve versie ruilovereenkomst

Hoi [redacted]

Ok, dan moeten de overeenkomst afmaken en misschien al ondertekenen? Of pas ondertekenen als de omgevingsvergunning onherroepelijk is?

De grond die van slokker van de gemeente gaat wordt inderdaad gebruikt voor groen en trottoir. Voornamelijk trottoir zelfs maar mijn voorstel is om ook groen te laten staan zodat we er groen en trottoir van kunnen maken.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: vrijdag 9 december 2022 11:53
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Schuttervaerkade-definitieve versie ruilovereenkomst

Hoi [redacted]

Het gaat best ok hoor, dankjewel!

Oja, er is beroep aangetekend. Zolang de omgevingsvergunning niet onherroepelijk is, kunnen we zoiezo niet leveren. Staat ook in de ao artikel 4.c.
Er moet in ieder geval geleverd worden voor de start van de bouwwerkzaamheden.

De aanvulling bij de onroerende zaak A, dus wat [redacted] naar gemeente gaat, wordt dit naast groenvoorziening eveneens trottoir?

Net als bij de ondertekening van de anterieure overeenkomst dient Ontwikkelaar eerst te ondertekenen. Na ontvangst van de getekende overeenkomst leg ik deze ter ondertekening voor aan Barend, ik stel daar nog een mandaatbesluit ruiling voor op.

[redacted]

Zwolle

[redacted]

Vastgoed
3000 GA Zwolle

riaat Vastgoed)
[redacted]
vrij (tot 12:30u).

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: vrijdag 9 december 2022 11:20
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Schuttervaerkade-definitieve versie ruilovereenkomst

Hoi [redacted]

Ten eerste, hoe gaat het met je? Ik hoop dat je een beetje de rust en ruimte kan pakken die je misschien nodig hebt.

Verder, dank voor het aanpassen!
Ik heb 1 kleine aanvulling op de overeenkomst in artikel 2 lid d. (zie bijlage).
Verder zie ik dat het afdelingshoofd van vastgoed het moet ondertekenen, moet ik dit addendum naar hem sturen ter akkoord of pak jij dat op? Ik wil dat nog even afstemmen voordat het definitief ter ondertekening naar [redacted] gaat.

Tot slot in de bijlage de mail van [redacted] waarin de 100 euro per m2 is toegelicht

De sloop is bijna gereed. Ik zit even te dubben over wat een goed moment is om de grondtransactie te doen. Enerzijds denk ik: laten we nu maar doen. Aan de andere kant kan ik mij ook voorstellen dat we het pas doen als we zeker weten dat de ontwikkeling juridisch planologisch is geregeld. Dat is pas als de zaak bij de RvS is behandeld. Want stel de RvS schiet het af en de ontwikkeling komt er niet, dan zijn wij onze grond kwijt… Hoe zie jij dat? Is mijn beredenering logisch?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: vrijdag 9 december 2022 09:21
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Schuttervaerkade-definitieve versie ruilovereenkomst

Hoi [redacted]

Bijgaand de definitieve versie van het addendum alsmede de bijlage. In de word-versie heb ik de wijzigingen geel gemarkeerd. Check jij ook nog even?
Verzend jij de overeenkomst ter ondertekening?

Heb jij voor mij de mail met daarin de bevestiging van [redacted] inzake de grondprijs? Ik kan deze niet terugvinden in mijn mailbox.

Heb je [redacted] nog gesproken inzake een planning van sloop e.d. ivm levering gronden?

Allemaal vragen 😊

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
☎: [redacted] (secretariaat Vastgoed)
@ : [redacted]
Werkdagen: ma – di – do – vrij (tot 12:30u).

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 9 december 2022 11:53
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Schuttervaerkade-definitieve versie ruilovereenkomst

Hoi [redacted]

Het gaat best ok hoor, dankjewel!

Oja, er is beroep aangetekend. Zolang de omgevingsvergunning niet onherroepelijk is, kunnen we zoiezo niet leveren. Staat ook in de ao artikel 4.c.
Er moet in ieder geval geleverd worden voor de start van de bouwwerkzaamheden.

De aanvulling bij de onroerende zaak A, dus wat [redacted] naar gemeente gaat, wordt dit naast groenvoorziening eveneens trottoir?

Net als bij de ondertekening van de anterieure overeenkomst dient Ontwikkelaar eerst te ondertekenen. Na ontvangst van de getekende overeenkomst leg ik deze ter ondertekening voor aan Barend, ik stel daar nog een mandaatbesluit ruiling voor op.

[redacted]

Zwolle

[redacted]

Vastgoed
3000 GA Zwolle

riaat Vastgoed)
[redacted]
vrij (tot 12:30u).

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: vrijdag 9 december 2022 11:20
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Schuttervaerkade-definitieve versie ruilovereenkomst

Hoi [redacted]

Ten eerste, hoe gaat het met je? Ik hoop dat je een beetje de rust en ruimte kan pakken die je misschien nodig hebt.

Verder, dank voor het aanpassen!
Ik heb 1 kleine aanvulling op de overeenkomst in artikel 2 lid d. (zie bijlage).
Verder zie ik dat het afdelingshoofd van vastgoed het moet ondertekenen, moet ik dit addendum naar hem sturen ter akkoord of pak jij dat op? Ik wil dat nog even afstemmen voordat het definitief ter ondertekening naar [redacted] gaat.

Tot slot in de bijlage de mail van [redacted] waarin d[redacted]0 euro per m2 is toegelicht

De sloop is bijna gereed. Ik zit even te dubben over wat een goed moment is om de grondtransactie te doen. Enerzijds denk ik: laten we nu maar doen. Aan de andere kant kan ik mij ook voorstellen dat we het pas doen als we zeker weten dat de ontwikkeling juridisch planologisch is geregeld. Dat is pas als de zaak bij de RvS is behandeld. Want stel de RvS schiet het af en de ontwikkeling komt er niet, dan zijn wij onze grond kwijt… Hoe zie jij dat? Is mijn beredenering logisch?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 9 december 2022 09:21
Aan: [redacted]
Onderwerp: Schuttervaerkade-definitieve versie ruilovereenkomst

Hoi [redacted]

Bijgaand de definitieve versie van het addendum alsmede de bijlage. In de word-versie heb ik de wijzigingen geel gemarkeerd. Check jij ook nog even?
Verzend jij de overeenkomst ter ondertekening?

Heb jij voor mij de mail met daarin de bevestiging van [redacted] inzake de grondprijs? Ik kan deze niet terugvinden in mijn mailbox.

Heb je [redacted] nog gesproken inzake een planning van sloop e.d. ivm levering gronden?

[redacted]

Zwolle

[redacted]

Vastgoed
8000 GA Zwolle

riaat Vastgoed)
[redacted]
vrij (tot 12:30u).

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 9 december 2022 09:21
Aan: [redacted]
Onderwerp: Schuttervaerkade-definitieve versie ruilovereenkomst
Bijlagen: 221209 addendum op ao [redacted] def. (ruilovereenkomst).doc; 2022-029.pdf; 221209 addendum op ao [redacted] def. (ruilovereenkomst).pdf

Hoi [redacted]

Bijgaand de definitieve versie van het addendum alsmede de bijlage. In de word-versie heb ik de wijzigingen geel gemarkeerd. Check jij ook nog even?
Verzend jij de overeenkomst ter ondertekening?

Heb jij voor mij de mail met daarin de bevestiging van [redacted] inzake de grondprijs? Ik kan deze niet terugvinden in mijn mailbox.

Heb je [redacted] nog gesproken inzake een planning van sloop e.d. ivm levering gronden?

Allemaal vragen 😊

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
☎: 038 - 498 24 16 (secretariaat Vastgoed)
@: [redacted]
Werkdagen: ma – di – do – vrij (tot 12:30u).

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 1 december 2022 11:42
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Addendum op Anterieure overeenkomst (grondruil) + kennisname van Publicatie

Dat is een oeps, ik check het en kom er op terug!

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Addendum op Anterieure overeenkomst (grondruil) + kennisname van Publicatie

Oeps, kan jij daar nog even naar kijken?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 1 december 2022 11:36
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted] [redacted]
<[redacted]
Onderwerp: RE: Addendum op Anterieure overeenkomst (grondruil) + kennisname van Publicatie

Goedemorgen [redacted]

Wat later dan de bedoeling was hebben we nog een laatste check gedaan en nog één foutje gevonden. Te weten in art 2 lid e zijn de bedragen van onroerende zaak A en B omgewisseld. Als lid e klopt zoals nu genoteerd, dan krijgen wij geld van de gemeente 😉

Als dit puntje is gecorrigeerd, dan kan de te ondertekenen versie worden gestuurd.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: vrijdag 25 november 2022 10:30
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: Addendum op Anterieure overeenkomst (grondruil) + kennisname van Publicatie

Hoi [redacted]

Wanneer verwacht jij reactie te kunnen geven op het onderstaande?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 14 november 2022 13:48
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted] [redacted]
<[redacted]
Onderwerp: RE: Addendum op Anterieure overeenkomst (grondruil) + kennisname van Publicatie

Beste [redacted]

Door een samenloop van omstandigheden heeft het even op zich laten wachten, maar hierbij dan het aangepaste addendum op de A.O. van de [redacted].

Als reactie op de twee vragen die stelde:

- Over artikel drie (het ketting beding) is het zo dat het voor de gemeente Zwolle van belang is dat de voorwaarden (indien deze in verband met tijdsverloop nog van toepassing zijn) ook worden opgelegd aan een opvolgende koper/rechtsopvolger. Daar ziet dit kettingbeding op. Waarom dit niet is opgenomen in de anterieure overeenkomst is ons niet bekend. We zien dit thans graag opgenomen om te voorkomen dat er in de toekomst een onomkeerbare situatie ontstaat die niet gewenst is.
- Wat betreft artikel 4, deze hebben wij aangepast naar balkons en luifels.

Wij vernemen graag of het addendum hiermee akkoord is. Dan kunnen we daarna overgaan tot ondertekening.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 13 oktober 2022 17:12
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted] [redacted]
<[redacted]
Onderwerp: RE: Addendum op Anterieure overeenkomst (grondruil) + kennisname van Publicatie

Beste [redacted]

Het heeft even geduurd, maar [redacted] en ik hebben het addendum beoordeeld. Hierbij onze bevindingen:

- In artikel 3 wordt gesproken over een kettingbeding, met een bijbehorende boete wanneer we daar niet aan voldoen. In de anterieure overeenkomst zit die passage niet. Waarom is die nu wel opgenomen?
- Bij artikel 4 moeten de luifels ook genoemd worden. Dus in dit artikel telkens spreken over "balkons en luifels"

Na jouw reactie en aangepaste addendum zal ik 'm voorleggen aan onze directie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55[redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 8 augustus 2022 10:59
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]

CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Addendum op Anterieure overeenkomst (grondruil) + kennisname van Publicatie

Beste [redacted] en [redacted]

Eerder hebben wij afspraken gemaakt over een 'grondruil' van enkele stukken grond rondom de ontwikkeling aan de [redacted]. Wij hebben dit gedaan omdat het beheer en onderhoud van de betreffende gronden dan beter/makkelijker te organiseren is. [redacted] levert de gemeente 69m2, de gemeente levert [redacted] 118m2. Voor het verschil (49m2) moet [redacted] een bedrag van € [redacted] per m2 betalen. Deze afspraken worden bekrachtigd in het bijgevoegde Addendum op de Anterieure overeenkomst.

Ons inzien zijn alle benodigde bepalingen opgenomen in het concept maar wij vernemen uiteraard graag jullie zienswijze hierop. Indien akkoord dan ontvangen wij de overeenkomst graag ondertekend retour. Wij zullen dan ook tekenen en dan zijn we rond.

Daarnaast is ter kennisname de tekst van de publicatie in het kader van het Didam-arrest toegevoegd aan deze mail. Wij zijn (volgens mij sinds kort) verplicht om publiek kenbaar te maken dat wij voornemens te zijn om deze grond te verkopen aan één partij.

Tot slot wachten wij nog steeds op het tweede deel van de bankgarantie. Wij ontvangen graag een update en willen erop aandringen dat deze binnen is voordat we het gewijzigde Bestemmingsplan en de Omgevingsvergunning naar het bestuur brengen.

Zover, ik hoor graag van jullie!
Alvast bedankt.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.
Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 25 november 2022 09:28
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted]-planning

Hoi [redacted]

Nog iets van [redacted] gehoord inzake ondertekening addendum?
Is er verder nog beroep aangetekend of is er sprake van een onherroepelijk BP en omgevingsvergunning?

In dat geval stel ik voor spoedig een planning te maken met [redacted] inzake de overdracht(en), anders loopt het van ons weg. En heeft er al een fiscale toets plaatsgevonden inzake de overdrachten?
Er moet namelijk worden overgedragen in niet bouwrijpe staat en voor aanvang bouwwerkzaamheden.

Hoor graag van je!

[redacted]
Zwolle
[redacted]
/astgoed
3000 GA Zwolle
riaat Vastgoed)
[redacted]
vrij (tot 12:30u).

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 25 oktober 2022 14:35
Aan: [redacted]
Onderwerp: 220804 Concept addendum op ao [redacted] (ruilovereenkomst).doc
Bijlagen: 220804 Concept addendum op ao [redacted] (ruilovereenkomst).doc

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Hoi [redacted]
Bijgaand de aangepaste concept addendum inzake de luifels. Kun je je hierin vinden? Weet jij waar de luifels komen, bij alle ramen of enkel bij de balkons? Was dit al bekend bij het ontwerp?
Reactie op kettingbeding:
"Het is voor de gemeente van belang dat de voorwaarden (indien deze in verband met tijdsverloop nog van toepassing zijn) ook worden opgelegd aan een opvolgende koper/rechtsopvolger. Daar ziet dit kettingbeding op. Waarom dit niet is opgenomen in de anterieure overeenkomst is mij niet bekend. We zien dit thans graag opgenomen."
Ik had wel verwacht dat deze vraag zou komen, maar ik zou dit nu wel graag goed geregeld zien.
Deze week ben ik (half en half) met verlof, zullen we begin volgende week even een overleg plannen. Dus svp nog niets verzenden aan [redacted] 😊.
Bovendien moeten we het over planning overdrachten hebben. Ik zag dat het vastgestelde BP in samenhang met de omgevingsvergunning van 30 september tot en met 10 november a.s. ter inzage ligt. Daarna is de omgevingsvergunning onherroepelijk en volgens de AO moet er dan worden geleverd, ik stel voor een planning te maken met [redacted] inzake de overdracht(en).
Ik hoor graag van je!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
☎: 038 - 498 24 16 (secretariaat Vastgoed)
@: [redacted]
Werkdagen: ma – di – do – vrij (tot 12:30u).

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als valwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 12 oktober 2022 11:54
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Addendum op Anterieure overeenkomst (grondruil) + kennisname van Publicatie
Bijlagen: 220804 Concept addendum op ao [redacted] (ruilovereenkomst).doc; Bijlage 1 - Addendum op AO [redacted] - 2022-029.pdf; 220804 Ter kennisname - tekst publicatie - voornemen tot verkoop aan enige serieuze gegadigde.pdf

Hoi [redacted]

Heb je nog iets vernomen van [redacted] vastgoed inzake onderstaande mail? En is de bestemmingswijziging al rond of deze maand?

Hoor graag van je!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
☎: 038 - 498 24 16 (secretariaat Vastgoed)
@ [redacted]
Werkdagen: ma – di – do – vrij (tot 12:30u).

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: maandag 8 augustus 2022 10:59
Aan: [redacted] <[redacted]> [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: Addendum op Anterieure overeenkomst (grondruil) + kennisname van Publicatie

Beste [redacted] en [redacted]

Eerder hebben wij afspraken gemaakt over een 'grondruil' van enkele stukken grond rondom de ontwikkeling aan de [redacted]. Wij hebben dit gedaan omdat het beheer en onderhoud van de betreffende gronden dan beter/makkelijker te organiseren is. [redacted] levert de gemeente 69m2, de gemeente levert [redacted] 118m2. Voor het verschil (49m2) moet [redacted] een bedrag van € [redacted] per m2 betalen. Deze afspraken worden bekrachtigd in het bijgevoegde Addendum op de Anterieure overeenkomst.

Ons inzien zijn alle benodigde bepalingen opgenomen in het concept maar wij vernemen uiteraard graag jullie zienswijze hierop. Indien akkoord dan ontvangen wij de overeenkomst graag ondertekend retour. Wij zullen dan ook tekenen en dan zijn we rond.

Daarnaast is ter kennisname de tekst van de publicatie in het kader van het Didam-arrest toegevoegd aan deze mail. Wij zijn (volgens mij sinds kort) verplicht om publiek kenbaar te maken dat wij voornemens te zijn om deze grond te verkopen aan één partij.

Tot slot wachten wij nog steeds op het tweede deel van de bankgarantie. Wij ontvangen graag een update en willen erop aandringen dat deze binnen is voordat we het gewijzigde Bestemmingsplan en de Omgevingsvergunning naar het bestuur brengen.

Zover, ik hoor graag van jullie!
Alvast bedankt.



[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 4 augustus 2022 13:49
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: S[redacted] Addendum ruiling gronden en concept tekst publicatie
Bijlagen: 220804 concept tekst publicatie - voornemen tot verkoop aan enige serieuze gegadigde.pdf; 220804 Concept addendum op ao [redacted] (ruilovereenkomst).pdf; 2022-029.pdf; 220804 concept tekst publicatie - voornemen tot verkoop aan enige serieuze gegadigde.docx; 220804 Concept addendum op ao [redacted] (ruilovereenkomst).doc

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Hoi [redacted]

Bijgaand het concept van het Addendum (plus bijlage) en de tekst van de publicatie in het kader van het Didam-arrest ter verzending aan Ontwikkelaar. Eveneens voor jou de Word-versies toegevoegd ingeval van benodigde wijzigingen 😊.

De publicatietekst is ter kennisname voor Ontwikkelaar. Ik zal deze ook alvast klaarzetten voor publicatie, ik neem je mee in de cc.

Mochten er onverhoopt tijdens mijn vakantie dringende zaken spelen dan kun je contact opnemen met [redacted] ik zal dit vanmiddag nog met haar bespreken.

Tot over een paar weekjes!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
☎: [redacted] (secretariaat Vastgoed)
@: [redacted]
Werkdagen: ma – di – do – vrij (tot 12:30u).

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 4 augustus 2022 12:31
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - Addendum ruiling gronden en concept tekst publicatie

Ohja shit! Dit blijft maar liggen. Ga [redacted] ermee lastig vallen.
En als ik de def versies heb stuur ik ze door 😉 neem je mee in cc.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 4 augustus 2022 12:20
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - Addendum ruiling gronden en concept tekst publicatie

Ok! Ik pas het aan en mail je de schone versies. Ook wat betreft de publicatie ter info voor [redacted]. Ze zullen nog wel wat op- en aanmerkingen hebben maar dan zijn we onderweg..

En we moeten ook nog achter de 2de bankgarantie aan!

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 4 augustus 2022 12:14
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - Addendum ruiling gronden en concept tekst publicatie

Top! Enkel bij 1 zin in het Addendum een voorgestelde tekstwijziging omdat ik vind dat de zin dan wat mooier staat. Haha nou als we op dat detailniveau zijn aangekomen moet het goed zijn lijkt mij zo.

Verder geen opmerkingen/aanvullingen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 4 augustus 2022 09:39
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - Addendum ruiling gronden en concept tekst publicatie

Hoi [redacted]

Bijgaand de gewijzigde versie van het Addendum en de publicatie.

Ik hoor graag van je!

[redacted]

Zwolle

[redacted]

Vastgoed
3000 GA Zwolle

riaat Vastgoed)
[redacted]
vrij (tot 12:30u).

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 2 augustus 2022 12:30
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - Addendum ruiling gronden en concept tekst publicatie

Hoi [redacted]

In de bijlage de overeenkomst en publicatie met mijn opmerkingen erin.
Daarnaast is de ondertekende A.O. in de bijlage toegevoegd en een tekeningentje met de overhangende balkons.

Wil je samen nog even door de plannen gaan om te kijken waar dit (balkons) een probleem gaat zijn?
Vanmiddag, morgen, overmorgen? Ik heb veel ruimte in de agenda 😊.

Als mijn wijzigingen of opmerkingen in het word-bestand vragen oproepen, bel of mail gerust.

met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: vrijdag 29 juli 2022 13:50
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: [redacted] - Addendum ruiling gronden en concept tekst publicatie

Hoi [redacted]

Bijgaan het concept addendum AO – ruiling gronden en de nog benodigde publicatie in het kader van het Didam-arrest. Aangezien we gemeentegrond gaan leveren aan Ontwikkelaar dienen we deze verkoop en levering nog te publiceren. Dit doen we door middel van bijgevoegde publicatie waarmee we aangeven waarom de gemeente van

mening is dat er in dit geval sprake is van 1 serieuze gegadigde (Ontwikkelaar) welke in aanmerking komt voor de verkoop van de gronden.

Ik heb hier en daar nog opmerkingen/vragen geplaatst.

Graag jouw kritische blik op de concepten!

p.s. Ik ben vanaf vrijdag 5/8 tot en met 29/8 afwezig, dus het zou mooi zijn een en ander volgende week te kunnen rondmailen 😉.

Goed weekend.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
☎: [redacted] (secretariaat Vastgoed)
@ : [redacted]
Werkdagen: ma – di – do – vrij (tot 12:30u).

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 4 augustus 2022 12:20
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] Addendum ruiling gronden en concept tekst publicatie

Ok! Ik pas het aan en mail je de schone versies. Ook wat betreft de publicatie ter info voor [redacted]. Ze zullen nog wel wat op- en aanmerkingen hebben maar dan zijn we onderweg..

En we moeten ook nog achter de 2de bankgarantie aan!

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 4 augustus 2022 12:14
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - Addendum ruiling gronden en concept tekst publicatie

Top! Enkel bij 1 zin in het Addendum een voorgestelde tekstwijziging omdat ik vind dat de zin dan wat mooier staat. Haha nou als we op dat detailniveau zijn aangekomen moet het goed zijn lijkt mij zo.

Verder geen opmerkingen/aanvullingen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 4 augustus 2022 09:39
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - Addendum ruiling gronden en concept tekst publicatie

Hoi [redacted]

Bijgaand de gewijzigde versie van het Addendum en de publicatie.

Ik hoor graag van je!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

[redacted] (secretariaat Vastgoed)
[redacted]
[redacted]di – do – vrij (tot 12:30u).

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 2 augustus 2022 12:30
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - Addendum ruiling gronden en concept tekst publicatie

Hoi [redacted]

In de bijlage de overeenkomst en publicatie met mijn opmerkingen erin.
Daarnaast is de ondertekende A.O. in de bijlage toegevoegd en een tekeningentje met de overhangende balkons.

Wil je samen nog even door de plannen gaan om te kijken waar dit (balkons) een probleem gaat zijn?
Vanmiddag, morgen, overmorgen? Ik heb veel ruimte in de agenda 😊.

Als mijn wijzigingen of opmerkingen in het word-bestand vragen oproepen, bel of mail gerust.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: vrijdag 29 juli 2022 13:50
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: [redacted] - Addendum ruiling gronden en concept tekst publicatie

Hoi [redacted]

Bijgaan het concept addendum AO – ruiling gronden en de nog benodigde publicatie in het kader van het Didam-arrest. Aangezien we gemeentegrond gaan leveren aan Ontwikkelaar dienen we deze verkoop en levering nog te publiceren. Dit doen we door middel van bijgevoegde publicatie waarmee we aangeven waarom de gemeente van mening is dat er in dit geval sprake is van 1 serieuze gegadigde (Ontwikkelaar) welke in aanmerking komt voor de verkoop van de gronden.

Ik heb hier en daar nog opmerkingen/vragen geplaatst.

Graag jouw kritische blik op de concepten!

p.s. Ik ben vanaf vrijdag 5/8 tot en met 29/8 afwezig, dus het zou mooi zijn een en ander volgende week te kunnen rondmailen 😊.

[redacted]

Zwolle

[redacted]

/astgoed
3000 GA Zwolle

riaat Vastgoed)
[redacted]
vrij (tot 12:30u).

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 16 mei 2022 08:47
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: ruiling gronden-addendum op de AO

[redacted] oende!

Zwolle

[redacted]

Vastgoed
3000 GA Zwolle

riaat Vastgoed)
[redacted]
vrij (tot 12:30u).

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: vrijdag 13 mei 2022 15:44
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: ruiling gronden-addendum op de AO
Hoi [redacted]
Omgevingsvergunning ligt volgende week bij het college. Als die akkoord gaat, ligt die vanaf 26 mei tm 7 juli ter inzage.

[redacted] is bezig met bankgarantie, kreeg een mailtje dat ING nog een vraag had ofzo. Houden vinger aan de pols.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: vrijdag 13 mei 2022 12:33
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: ruiling gronden-addendum op de AO
Hoi [redacted]
Weet je al meer over de stand van zaken betreffende de omgevingsvergunning? Volgens mij nog steeds niet ter inzage gelegd, toch? Althans, kom deze nergens tegen.
Volgende week ook maar eens overleg inzake bankgarantie, want dat schiet niet echt op.
Fijn weekend!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted]

[redacted]

afdeling Vastgoed
s 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]

6 (secretariaat Vastgoed)
[redacted]
di – do – vrij (tot 12:30u).

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 21 maart 2022 15:24
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: ruiling gronden-addendum op de AO

Hoi [redacted]
Dank voor de update.
De stukken van de omgevingsvergunning worden op dit moment getoetst, die zijn dus nog niet allemaal akkoord. Wij hebben woensdag weer overleg over de voortgang, dan weet ik meer. Het is kennelijk erg druk op die afdeling.
Fijne vakantie en we spreken elkaar daarn!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: vrijdag 18 maart 2022 11:40
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: ruiling gronden-addendum op de AO

Hoi [redacted]
Ik ben nog in afwachting van aanvullende informatie/stukken inzake het opstellen van de overeenkomst van ruiling gronden (zie eerdere mails). Het concept is in de basis af en is opgesteld als een addendum op de anterieure overeenkomst. Voor wat betreft de reeds in de AO opgenomen overdracht van grond hiervoor is geen afzonderlijke overeenkomst benodigd. Deze wordt t.z.t door de notaris opgesteld (akte van levering).
Ik weet dat we het over de omgevingsvergunning hebben gehad, het ontwerp bestemmingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning zijn ingediend bij de gemeente. Kun je aangeven of deze al akkoord zijn bevonden, dat ben ik even kwijt. Dan kan ik ook rekening houden met de planning.
Volgende week ben ik afwezig vanwege vakantie, daarna pak ik het dossier weer op. Weet je zo (voorlopig) voldoende?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
☎: 038 - 498 24 16 (secretariaat Vastgoed)
@ : [redacted]
Werkdagen: ma – di – do – vrij (tot 12:30u).



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 18 maart 2022 11:40
Aan: [redacted]
Onderwerp: ruiling gronden-addendum op de AO

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Hoi [redacted]

Ik ben nog in afwachting van aanvullende informatie/stukken inzake het opstellen van de overeenkomst van ruiling gronden (zie eerdere mails). Het concept is in de basis af en is opgesteld als een addendum op de anterieure overeenkomst. Voor wat betreft de reeds in de AO opgenomen overdracht van grond hiervoor is geen afzonderlijke overeenkomst benodigd. Deze wordt t.z.t door de notaris opgesteld (akte van levering).

Ik weet dat we het over de omgevingsvergunning hebben gehad, het ontwerp bestemmingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning zijn ingediend bij de gemeente. Kun je aangeven of deze al akkoord zijn bevonden, dat ben ik even kwijt. Dan kan ik ook rekening houden met de planning.

Volgende week ben ik afwezig vanwege vakantie, daarna pak ik het dossier weer op. Weet je zo (voorlopig) voldoende?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
☎: 038 - 498 24 16 (secretariaat Vastgoed)
@[redacted]
Werkdagen: ma – di – do – vrij (tot 12:30u).

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maart 2022 11:15
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted] - overzicht m2's
Bijlagen: 2020-052E.pdf

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Hoi [redacted]

Zie onderstaande vraag van [redacted]. Zou jij een DWG bestand willen opvragen bij Ontwikkelaar van de tekening inzake te ruilen gronden?

Alvast dank.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
☎: 038 - 498 24 16 (secretariaat Vastgoed)
@: [redacted]
Werkdagen: ma – di – do – vrij (tot 12:30u).

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 maart
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - ov

Hallo [redacted]

De verkooptekening met klic gegevens vind je in de bijlage. Ten aanzien van de grondruiling zou ik graag in het bezit komen van een DWG bestand van de tekening die jij op de uitwisselschrijf hebt geplaatst. Anders moet ik de te ruilen vlakken maken door het PDF bestand over te tekenen. En daar wordt het niet nauwkeuriger van.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle | afd. Wijk en Beheermanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

[redacted]
@[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 14 maart 2022 14:54
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - overzicht m2's

Scherp, dank! Graag nog niet verwijderen.

Staat op Y:\Gemeente\Uitwisseling\voor [redacted]

[redacted]

Zwolle

[redacted]

/astgoed
3000 GA Zwolle

riaat Vastgoed)
[redacted]
vrij (tot 12:30u).

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van [redacted]
Verzonden: maandag 14 maart 2022 14:41
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - overzicht m2's

Hallo [redacted]

Dit kun je ook op de uitwisselschijf zetten: Y:\Gemeente\Uitwisseling.

met vriendelijke groet

[redacted]

Gemeente Zwolle | afd. Wijk en Beheermanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

[redacted]
@[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 14 maart 2022 14:38
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - overzicht m2's

Hoi [redacted]

Ik wil graag een situatietekening op laten stellen door [redacted] voor de overeenkomst van ruiling. Alleen heb ik geen cryptshare om het bestand aan hem te kunnen mailen.
Zou jij dit met hem willen delen?

@[redacted] of kun je het bestand zo ook downloaden? Dit betreft een aanvullende overeenkomst van ruiling inzake stukken groen die in de nieuwe situatie dwars door de eigendomsgrens lopen, wat qua onderhoud niet op elkaar aansluit. Kun je hiervoor een tekening opstellen met klic-melding.

Beiden alvast dank!

[redacted]

Zwolle

[redacted]

Vastgoed
3000 GA Zwolle

riaat Vastgoed)
[redacted]
vrij (tot 12:30u).

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 9 maart 2022 11:48
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - overzicht m2's



Tracking-ID: 20220309-114753-4r3e9meZ

Naam Verzender	[redacted]
Telefoon	[redacted]
E-Mail	[redacted]

Download bestanden
Beschikbaar tot 29-3-2022

Antwoord
met Cryptshare

Wachtwoord: Geen wachtwoord vereist.

Geachte heer, mevrouw,
Vertrouwelijke gegevens zijn aan u verstrekt door [redacted] U kunt de gegevens downloaden tot **29-3-2022**. Na hun vervaldatum worden de gegevens automatisch van de server verwijderd.
De overdracht is beveiligd door encryptie.

Overdracht Details

To: [redacted]

Download Link:
https://cryptshare.zwolle.nl/download?id=DG2fktExVd&password=-F5S2y

Voor meer informatie volgt u deze link: **Cryptshare Documentatie**

Deze boodschap is automatisch gegenereerd.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 14 maart 2022 14:54
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: S[redacted]- overzicht m2's

Scherp, dank! Graag nog niet verwijderen.

Staat op Y:\Gemeente\Uitwisseling\voor [redacted]

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
☎ [redacted]6 (secretariaat Vastgoed)
@ : [redacted]
Werkdagen: ma – di – do – vrij (tot 12:30u).

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 14 maart 2
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - ov

Hallo [redacted]

Dit kun je ook op de uitwisselschijf zetten: Y:\Gemeente\Uitwisseling.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle | afd. Wijk en Beheermanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

[redacted]
@ [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 14 maart 2022 14:38
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - overzicht m2's

Hoi [redacted]

Ik wil graag een situatietekening op laten stellen door [redacted] voor de overeenkomst van ruiling. Alleen heb ik geen cryptshare om het bestand aan hem te kunnen mailen.
Zou jij dit met hem willen delen?

@[redacted] of kun je het bestand zo ook downloaden? Dit betreft een aanvullende overeenkomst van ruiling inzake stukken groen die in de nieuwe situatie dwars door de eigendomsgrens lopen, wat qua onderhoud niet op elkaar aansluit. Kun je hiervoor een tekening opstellen met klic-melding.

Beiden alvast dank!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Vastgoed
8000 GA Zwolle

riaat Vastgoed)
@ : [redacted]
Werkdagen: ma – di – do – vrij (tot 12:30u).

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 9 maart 2022 11:48
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - overzicht m2's



Tracking-ID: 20220309-114753-4r3e9meZ

Naam Verzender	[redacted]
Telefoon	[redacted]
E-Mail	[redacted]

Download bestanden
Beschikbaar tot 29-3-2022

Antwoord
met Cryptshare

Wachtwoord: Geen wachtwoord vereist.

Geachte heer, mevrouw,
Vertrouwelijke gegevens zijn aan u verstrekt door [redacted] U kunt de gegevens downloaden tot **29-3-2022**. Na hun vervaldatum worden de gegevens automatisch van de server verwijderd.
De overdracht is beveiligd door encryptie.

Overdracht Details

To: [redacted]

Download Link:
https://cryptshare.zwolle.nl/download?id=DG2fktExVd&password=-F5S2y

Voor meer informatie volgt u deze link: **Cryptshare Documentatie**

Deze boodschap is automatisch gegenereerd.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 14 maart 2022 14:38
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: S[redacted]- overzicht m2's

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Hoi [redacted]

Ik wil graag een situatietekening op laten stellen door [redacted] voor de overeenkomst van ruiling. Alleen heb ik geen cryptshare om het bestand aan hem te kunnen mailen.
Zou jij dit met hem willen delen?

@[redacted] of kun je het bestand zo ook downloaden? Dit betreft een aanvullende overeenkomst van ruiling inzake stukken groen die in de nieuwe situatie dwars door de eigendomsgrens lopen, wat qua onderhoud niet op elkaar aansluit. Kun je hiervoor een tekening opstellen met klic-melding.

Beiden alvast dank!

[redacted]

Zwolle

[redacted]

Vastgoed
3000 GA Zwolle

riaat Vastgoed)
[redacted]
vrij (tot 12:30u).

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: woensdag 9 maart 2022 11:48
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: [redacted] - overzicht m2's



Tracking-ID: 20220309-114753-4r3e9meZ

Naam Verzender	[redacted]
Telefoon	[redacted]
E-Mail	[redacted]

Download bestanden
Beschikbaar tot 29-3-2022

Antwoord
met Cryptshare

Wachtwoord: Geen wachtwoord vereist.

Geachte heer, mevrouw,
Vertrouwelijke gegevens zijn aan u verstrekt door [redacted] U kunt de gegevens downloaden tot **29-3-2022**. Na hun vervaldatum worden de gegevens automatisch van de server verwijderd.
De overdracht is beveiligd door encryptie.

Overdracht Details

To: [redacted]

Download Link:
https://cryptshare.zwolle.nl/download?id=DG2fktExVd&password=-F5S2y

Voor meer informatie volgt u deze link: **Cryptshare Documentatie**

Deze boodschap is automatisch gegenereerd.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 7 maart 2022 14:47
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: S[redacted]breedte trottoirs

Hoi [redacted]

Ons dossier staat voor deze week op de agenda.

Jazeker, ik begrijp wat [redacted] bedoelt, ik zal een erfdienstbaarheid opnemen om dit in te regelen.

Wordt vervolgd.

[redacted]

Zwolle

[redacted]

Vastgoed
3000 GA Zwolle

riaat Vastgoed)
[redacted]
vrij (tot 12:30u).

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 1 maart 2022 09:24
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: [redacted]breedte trottoirs

Hoi [redacted]

Hoe is het? Tijdje niet gesproken.

Ik vroeg mij af of je al een conceptversie hebt van de overeenkomst voor de grondverkoop bij de [redacted] of dat er nog aanvullende informatie nodig is om deze op te stellen. [redacted] [redacted] (collega) heeft inmiddels een prijs (100 euro per m2) maar doet nog even een laatste check of alles klopt. Daarna kunnen we de overeenkomst wat mij betreft afronden.

Daarnaast is er nog een ander punt. Sommige balkons hangen boven de openbare ruimte. [redacted] heeft in een mail aangegeven dat 'daarvoor wat geregeld moet worden'. Weet jij wat we daar dan precies voor zouden moeten regelen? Is dat ook iets van een overeenkomst? Zie bijgevoegde mail voor toelichting van de context.

Ik hoor graag van je.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 1 februari 2022 14:27
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] breedte trottoirs

Hoi [redacted]

Ja, hoofdsplitsing en ondersplitsing zijn mij bekend. Hoe deze splitsingen uiteindelijk worden gerealiseerd is nu (nog) niet zo van belang. Elke hoofd- danwel ondersplitsing heeft meestal een aparte Vereniging van Eigenaars dus wel handig om alvast te weten voor de inrichting van de overeenkomst.

Dank!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
[redacted] /astgoed
[redacted] 3000 GA Zwolle

[redacted] riaat Vastgoed)
@ : [redacted]
Werkdagen: ma – di – do – vrij (tot 12:30u).

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 1 februari 2022 13:08
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: [redacted] breedte trottoirs

Hoi [redacted]

Hieronder reactie van [redacted] over de VVE constructie van de [redacted].
Zei willen de parkeerkelder en daktuin in een 'hoofdsplitsing' doen en dan onder splitsing per gebouw.
Ik weet niet precies hoe dat in elkaar steekt en hoe wij daar rekening mee moeten/kunnen houden. Jij wel?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: dinsdag 1 februari 2022 12:55
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: [redacted] breedte trottoirs

Hoi [redacted]

Ik denk dat we een hoofdsplitsing maken waarin de parkeerkelder en de daktuin zitten. Vervolgens een ondersplitsing per gebouw.
Dit betekent dus inderdaad meerdere VVE's.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 1 f[redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] rottoirs

Top!

Nog een vraagje, weet jij of er één of meerdere VVE's (bijv. per gebouw) komen? Dit in verband met de overeenkomst die opgesteld moet gaan worden voor de grondoverdracht.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 1 februari 2022 10:17
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] breedte trottoirs

Hoi [redacted]

De tekening van [redacted] met trotoirbreedtes heb je morgen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 1 februari 2022 09:18
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: [redacted] breedte trottoirs

Hoi [redacted]

Heb jij voor mij nog een plattegrond met de maten daarop?
Dank alvast!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 17 januari 2022 14:16
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted] [redacted]
<[redacted]
Onderwerp: FW: [redacted] breedte trottoirs

Hoi [redacted]

Ten aanzien van de trottoirbreedtes kreeg ik onderstaande mail van [redacted].
Mogelijk zit er alleen nog een kleine correctie ter plaatse van de kant van de [redacted]. Maar die heeft geen gevolgen voor de vierkante meters uit de vorige mail.

Woensdag spreek ik [redacted] weer en dan zal ik het punt van de trottoirbreedtes nog even aanstippen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**
Ons bezoek- en postadres is: [redacted], [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: [redacted], [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Van: [redacted] | Felixx <[redacted]>
Verzonden: donderdag 16 december 2021 21:39
A[redacted]
C[redacted] | Orange Architects
<[redacted] <[redacted]>
C[redacted]ttoirs

Beste [redacted]

Hierbij nog mijn verlate reactie op de opmerkingen van de gemeente aangaande de breedte van de trottoirs.
Ik heb dit hieronder in blauw weergegeven.

Hoi [redacted]

Wij hebben op basis van de toegestuurde tekening gekeken naar de maten van het trottoir langs de ontwikkeling aan de [redacted].
Daarbij wil ik jullie ten eerste wijze op onze site met de uitgangspunten: Toegankelijkestad | Voetpaden en trottoirs | Loopruimte | Gemeente Zwolle
Ik heb deze [redacted] doorgenomen en ik zag zo [redacted] geen zaken die problematisch waren. In het nieuwe jaar zal ik bij de uitwerking van het DO wat ruimer de tijd nemen om te toetsen of we voldoen.

Wij zien het voetpad langs de [redacted] als voetpad dat valt onder een 'intensief gebruikt voetpad'. Daarvoor geldt de minimale maat: 1,8 meter en voorkeursmaat: 2,4 meter (excl. trottoirband).
In het laatste plan heeft het overgrote gedeelte van het trottoir heeft een breedte van 2,4m (excl. band).
Ter plaatse van de hoekpunten van de plantvakken is het trottoir plaatselijk smaller. Hier is een minimale maat van 1,8m gehanteerd. Volgens mij is er echter op enkele plekken geen rekening gehouden met de trottoirband. Hier zullen wij in de uitwerking dus nog een kleine correctie uitvoeren.

Als het voetpad langs de [redacted] 2,4 meter blijft (even breed als nu) dan is er ook geen raakvlak met kabels en leidingen. Als het voetpad daar wordt versmalt naar 1,8 meter dan valt een deel van de kabels en leidingen onder het groen. In principe is dat niet direct een probleem maar daarvoor moeten we wel even afstemmen met de kabel en leiding bedrijven. Ga er vanuit dat er dan maatregelen genomen moeten worden om de kabels en leidingen te beschermen dan dat er boven de K&L geen grote planten/bomen geplant kunnen worden die de K&L kunnen beschadigen. De bomen die ingetekend zijn staan mogelijk ook op kabels en leidingen, kunnen jullie dat nog inzichtelijk maken? Mogelijk moet je daar nog wat schuiven. Ik heb een tekening met het tracé van de K&L bijgevoegd in de bijlage.
Er bevinden zich veel kabels en leidingen onder het trottoir van de [redacted]. Het gaat hierbij met name om datakabels en laagspanning. Deze liggen ook erg dicht op de huidige bomen.
Wij hebben geprobeerd de bomen zo gunstig mogelijk te positioneren. We verwachten echter dat er nog wel aanvullende maatregelen nodig zullen zijn, zoals wortelschermen.
In de tekening in de bijlage is te zien hoe de bomen gepositioneerd zijn t.o.v. de kabels en leidingen. Dit is een tekening die wij al in oktober hebbe besproken. De vakindeling van het groen is dus niet meer 100% correct maar de positie van de bomen wel. Met name de vierde boom van links staat erg dicht op een laagspanningskabel. Mogelijk moet deze worden verlegd. Het lijkt me zinvol om een proefsleuf te graven om vast te stellen of de kabel ook ligt op de aangegeven plek.

Wij verwachten weinig problemen met de overige beplanting in relatie tot de Kabels en Leidingen. Er is geen opgaande houtige beplanting voorzien op deze locatie.

Verder valt ons op dat het trottoir aan de [redacted]t smal is. Daarvoor geldt een minimale maat van 1,5 meter en voorkeursmaat van 1,8 meter (excl. trottoirband).
Het trottoir heeft bijna overal een breedte van minimaal 1,8m. Er is één versmalling ter hoogte van blok D. Hier is het trottoir minimaal 1,5m.

Het is goed om te zien dat er nu een inpandige fietsparkeervoorziening is ingetekend. Mooi! De ontsluiting daarvoor is voor ons nog even een vraag maar daar hebben we het later wel over.

Tot slot moet ik de disclaimer plaatsen dat ik nog in gesprek ben met deze en gene over de manier het groen nu is ingetekend en wat de gevolgen hiervan zijn/wat wij extra moeten afspreken hierover.
Daarnaast zijn de maten die wij bij de tekening hebben gezet een inschatting van ons. Om een goede afweging en toets te doen op de breedte van de trottoirs hebben wij uiteindelijk een tekening met maten nodig of een werkbestand (DWG).
Deze zullen we opnemen in de DO stukken.

Vriendelijke groet / best regards,
[redacted]

werkdagen: ma, di, wo, do
[redacted]
[redacted] | www.felixx.nl

From: [redacted] [mailto:[redacted]
Sent: dinsdag 14 december 2021 10:03
To: [redacted] | Orange Architects <[redacted]
Cc: [redacted] | Orange Architects
<[redacted]
Subject: RE: [redacted]breedte trottoirs

Beste [redacted] en [redacted]

Hebben jullie nog gekeken naar onderstaande mail en de consequenties daarvan?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 4 november 2021 16:47
Aan: [redacted] | Orange Architects <[redacted] | Felixx <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: [redacted] breedte trottoirs

Beste P[redacted]

Hierbij de reactie van de gemeente op de breedte van de trottoirs. Willen jullie dit beoordelen en verder verwerken?
Graag waar mogelijk de voorkeursbreedte van de gemeente aanhouden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 4 november 2021 16:41
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
Onderwerp: [redacted] breedte trottoirs

Hoi [redacted]

Wij hebben op basis van de toegestuurde tekening gekeken naar de maten van het trottoir langs de ontwikkeling aan de [redacted].
Daarbij wil ik jullie ten eerste wijze op onze site met de uitgangspunten: Toegankelijkestad | Voetpaden en trottoirs | Loopruimte | Gemeente Zwolle

Wij zien het voetpad langs de [redacted] als voetpad dat valt onder een 'intensief gebruikt voetpad'. Daarvoor geldt de minimale maat: 1,8 meter en voorkeursmaat: 2,4 meter (excl. trottoirband).
Als het voetpad langs de [redacted] 2,4 meter blijft (even breed als nu) dan is er ook geen raakvlak met kabels en leidingen. Als het voetpad daar wordt versmalt naar 1,8 meter dan valt een deel van de kabels en leidingen onder het groen. In principe is dat niet direct een probleem maar daarvoor moeten we wel even afstemmen met de kabel en leiding bedrijven. Ga er vanuit dat er dan maatregelen genomen moeten worden om de kabels en leidingen te beschermen dan dat er boven de K&L geen grote planten/bomen geplant kunnen worden die de K&L kunnen beschadigen. De bomen die ingetekend zijn staan mogelijk ook op kabels en leidingen, kunnen jullie dat nog inzichtelijk maken? Mogelijk moet je daar nog wat schuiven. Ik heb een tekening met het tracé van de K&L bijgevoegd in de bijlage.

Verder valt ons op dat het trottoir aan de [redacted] t smal is. Daarvoor geldt een minimale maat van 1,5 meter en voorkeursmaat van 1,8 meter (excl. trottoirband).

Het is goed om te zien dat er nu een inpandige fietsparkeervoorziening is ingetekend. Mooi! De ontsluiting daarvoor is voor ons nog even een vraag maar daar hebben we het later wel over.

Tot slot moet ik de disclaimer plaatsen dat ik nog in gesprek ben met deze en gene over de manier het groen nu is ingetekend en wat de gevolgen hiervan zijn/wat wij extra moeten afspreken hierover.
Daarnaast zijn de maten die wij bij de tekening hebben gezet een inschatting van ons. Om een goede afweging en toets te doen op de breedte van de trottoirs hebben wij uiteindelijk een tekening met maten nodig of een werkbestand (DWG).

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 4 november 2021 11:21
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: [redacted]

Hoi [redacted]

Zie bijgaand de tekening van de begane grond, zoals besproken.
Graag hierop de randvoorwaarden aangeven die gelden voor de breedte van de trottoirs en dergelijke.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.
Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.
Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.
Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 24 juni 2021 10:44
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Klic Schuttevearkade
Bijlagen: klic-[redacted].pdf

Hallo [redacted]

De klic-melding heb ik in deze map gezet:

Y:\Gemeente\Uitwisseling\Daniel [redacted]e_21O064508_1

Een indicatie van de klic-melding staat in de bijlage.
Als je de klic melding wilt raadplegen dan moet dat via de klic-viewer.
Deze kan je downloaden op je eigen pc/laptop https://www.kadaster.nl/-/klic-viewer-desktopvarianten
of via P:\Klic-Viewer, maar dan heb je rechten nodig.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
landmeetkundig coördinator

Gemeente Zwolle, ECW
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: 038-[redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: woensdag 23 juni 2021 10:18
Aan: [redacted]
Onderwerp: Klic Schuttevearkade

Beste [redacted],

Hierbij een kaartje voor het gebied van de Klicmelding voor de [redacted].
Wij zouden hier graag een Klicmelding willen doen om inzicht te krijgen in de kabels en leidingen in de ondergrond.
Dan kan het kaartje ook mee met de ontwikkelaar.

Als het in PDF kan zou dat heel fijn zijn. Ik kan zelf helaas (nog) niet in de juiste programma's om het om te zetten.

Je kan de uren kwijt op nummer: 00502639 - [redacted] Fase 2.

Alvast heel erg bedankt!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 16 september 2022 14:37
Aan: [redacted]

[redacted]
Onderwerp: Eindpresentatie doelgroepenonderzoek
Bijlagen: Eindpresentatie Zwolle 08092022 definitief.pdf; gebiedsprofielen focusgebieden Zwolle definitief september 2022.pdf; Brandsheets Zwolle focusgebieden 2022 definitief - Bureau Bu[redacted].pdf; BSR-Doelgroepenverdieping Zwolle focusgebieden 2022 definitief - Bureau Bu[redacted]s.pdf

Beste collega's,

Vorige week donderdag presenteerde Bureau Stedelijke Planning en Bureau Buhrs de uitkomsten van het doelgroepen/woonmilieu-onderzoek waar we het afgelopen jaar aan gewerkt hebben. Dank aan degenen die daarbij waren.

In de bijlage naast de eindpresentatie ook de gebiedsprofielen, de onderliggende brandsheets en doelgroepenverdieping.

Mochten jullie hier nog vragen over hebben dan kunnen jullie[redacted] en mij hierover benaderen.

met vriendelijke groet Zwolle

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Woningbouwregisseur

Gemeente Zwolle, ZWRE
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Stadskantoor, Lubeckplein 2
Tel: [redacted]
E-mail: [redacted]
Werkdagen: ma-di-do-vr

Interesse in de Zwolse woningmarkt? Check WoonInzicht voor relevante informatie!

#WoonInzicht

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 6 juli 2021 17:43
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Anterieure overeenkomst [redacted]

Hoi [redacted] en [redacted]

De prijssegmentering moet inderdaad nog geagendeerd worden voor een raadsdebat. We hebben bij de griffie gevraagd naar een datum. Als ik die heb, zal ik het laten weten. Maar inderdaad tot die tijd gelden nog de prijzen zoals opgenomen in de Ontwikkelstrategie Wonen, zie de tabel in de eerdere mail hieronder.

Groet,

[redacted]

Ha [redacted]

Voor de zekerheid met betrekking tot jouw e-mail hieronder.
De ontwikkelaar blijft volhouden dat er inmiddels hogere prijzen zouden zijn vastgesteld; jij gaf aan dat je verwachtte dat een aangevraagd debat hierover pas na het zomer zou plaatsvinden alvorens nieuwe prijzen -al dan niet- worden vastgesteld. Als ik een beetje google zie ik dan ook nog geen nieuw vastgestelde prijzen. Dat klopt toch nog steeds?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
☎: [redacted] (secretariaat)
@ : [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]
[redacted]
9 juni 2021 15:40
<[redacted]
[redacted]
ieure overeenkomst [redacted]

Hoi [redacted]

Op de raadsagenda van 25 mei 2021 stond inderdaad het voorstel 'Jaarlijkse indexering prijssegmenten voor de uitvoering van de Ontwikkelstrategie Wonen' ter besluitvorming. Alleen is op verzoek van de fracties van de PvdA, SP en CDA, en met steun van de andere fracties (Swollwacht en VVD uitgezonderd), het agendapunt van de agenda gehaald en geagendeerd voor een debatronde. Een datum van deze debatronde is nog niet bekend. Mijn verwachting is dat dit pas na het zomerreces zal zijn.

Voor de AO zou ik dus uitgaan van de bestaande prijssegmentering uit de Ontwikkelstrategie, zijnde:

Prijsklasse	Koop	Huur
Goedkoop	Tot € [redacted]	Tot € [redacted]
Middelduur 1	€ [redacted] - € [redacted]	€ [redacted] - € [redacted]
Middelduur 2	€ [redacted] - € [redacted]	€ [redacted] - € [redacted]
Duur	Vanaf € [redacted]	Vanaf € [redacted]

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: woensdag 9 juni 2021 12:36
Aan: [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: FW: Anterieure overeenkomst [redacted]

[redacted]

Van de ontwikkelaar van de [redacted] ontving ik met betrekking tot de prijssegmentering van woningen onderstaand:

Artikel 3c
De VON-prijzen noemen volgens de nieuwe segmentering zoals in de raadsvergadering van 25 mei 2021 vastgesteld.

Ik kan niet zo [redacted] vinden naar welke bedragen een en ander werd gewijzigd. Heb jij dat voor mij?

[redacted]
/astgoed
3000 GA Zwolle

riaat)
Werkdagen: maandag t/m vrijdag
Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 9 juni 2021 12:08
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Anterieure overeenkomst [redacted]

Beste [redacted] en [redacted]

De anterieure overeenkomst versie 3 van 28 mei 2021 hebben wij beoordeeld. Hierbij onze opmerkingen en vragen:

Pagina 1
Ondergetekenden 2a
Dit zijn [redacted] Zwolle Schuttevaer BV, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] Vastgoed BV.

Pagina 3
5e bullet van Bouwrijp maken
Er wordt gesproken over 'verleende kapvergunning'. Hier zouden wij tussen haakjes achter willen zetten: Voor zover van toepassing.
Niet alle te kappen bomen zijn vergunningplichtig.

Pagina 6
Artikel 3a
Hier wordt gesproken over een beeldkwaliteitsplan. In artikel 5 wordt gesproken over een inrichtingsplan. Echter in dit geval wordt een daktuin en paden aangelegd op privé grond en niet op openbare grond. Waarom moet dan nog een beeldkwaliteitsplan, inrichtingsplan of programma van eisen toegevoegd worden aan de anterieure overeenkomst?

Artikel 3c
De VON-prijzen noemen volgens de nieuwe segmentering zoals in de raadsvergadering van 25 mei 2021 vastgesteld.

Pagina 7
Artikel 3f
Typefout: c.q.

Artikel 3i
Typefout: plaats

Pagina 8
Artikel 4c
De koopprijs bedraagt € 119 [redacted] orm de mail van [redacted] d.d. 11-3-2021
Graag ontvangen wij de Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente, waarnaar in dit artikel wordt verwezen.
We moeten in dit artikel naar onze mening ook het moment van notariële levering en betaling vastleggen.

Pagina 8
Artikel 5
Het eigen terrein wordt ingericht. Deze grond wordt eigendom van de VVE en niet van de gemeente. Waarom moet er dan een inrichtingsplan worden opgesteld en goedgekeurd door het college? De gemeente kan toch geen eisen stellen aan een inrichting op private grond?

Pagina 9
Artikel 6
Het opstellen van bestekken en tekening en deze laten goedkeuren door de gemeente lijkt ons niet van toepassing op privé grond.

Artikel 6d
Een beheerplan is niet van toepassing. De gemeente wil immers geen grond in beheer nemen.

Pagina 10
Artikel 8
Graag alle @@@ invullen voor zover deze € 0,- zijn eruit halen.

Artikel 8c
Deze omschrijving is naar onze mening in strijd met artikel 8b lid 1.
Normaliter zit de beantwoording van de zienswijzen opgenomen in de exploitatiebijdrage. Zodra er beroep wordt ingesteld worden er dan afwijkende afspraken gemaakt met de gemeente.

Artikel 8d
Normaliter zit de beantwoording van de zienswijzen opgenomen in de exploitatiebijdrage. Zodra er beroep wordt ingesteld worden er dan afwijkende afspraken gemaakt met de gemeente.
Het aanpassen van het bestemmingsplan wordt bij dit project door Ontwikkelaar gedaan.

Pagina 11
Artikel 8f
Datum invullen. Graag ontvangen wij hiervoor een voorstel van de gemeente, aan de hand van de voortgang van het werk / het proces. Kosten voor het bestemmingsplan zullen in de huidige periode worden gemaakt, maar kosten voor de ondergrondse vuilcontainer pas helemaal aan het einde.

Pagina 12
Artikel 11b
De uiterste datum van realisering willen we niet opnemen. Wanneer er zienswijzen en beroepen komen, kan dit behoorlijke vertragingen opleveren.

Pagina 13
Artikel 13
Typefout: behouden moet zijn gehouden

Artikel 14a, lid 6
Dit vinden we een lastige bepaling, die we er bij voorkeur uit willen schrappen.

Artikel 14 lid 8
Moet zijn lid b

Pagina 14
Ondertekenaar moet zijn Zwolle Schuttevaer BV.

Algemeen
De bijlagen toevoegen. Deze zijn mede van belang voor de definitieve beoordeling en goedkeuring van de anterieure overeenkomst

Met vriendelijke groet,

85 jaar
Ons bezoek- en postadres is: Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, Huizen of via

E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 9 juni 2021 15:40
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Anterieure overeenkomst [redacted]

Hoi [redacted]

Op de raadsagenda van 25 mei 2021 stond inderdaad het voorstel 'Jaarlijkse indexering prijssegmenten voor de uitvoering van de Ontwikkelstrategie Wonen' ter besluitvorming. Alleen is op verzoek van de fracties van de PvdA, SP en CDA, en met steun van de andere fracties (Swollwacht en VVD uitgezonderd), het agendapunt van de agenda gehaald en geagendeerd voor een debatronde. Een datum van deze debatronde is nog niet bekend. Mijn verwachting is dat dit pas na het zomerreces zal zijn.

Voor de AO zou ik dus uitgaan van de bestaande prijssegmentering uit de Ontwikkelstrategie, zijnde:

Prijsklasse	Koop	Huur
Goedkoop	Tot € [redacted]	Tot € [redacted]
Middelduur 1	€ [redacted] - € [redacted]	€ [redacted] - € [redacted]
Middelduur 2	€ [redacted] - € [redacted]	€ [redacted] - € [redacted]
Duur	Vanaf € [redacted]	Vanaf € [redacted]

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: woensdag 9 juni 2021 12:36
Aan: [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: FW: Anterieure overeenkomst [redacted]

Ha [redacted]

Van de ontwikkelaar van de [redacted] ontving ik met betrekking tot de prijssegmentering van woningen onderstaand:

Artikel 3c
De VON-prijzen noemen volgens de nieuwe segmentering zoals in de raadsvergadering van 25 mei 2021 vastgesteld.

Ik kan niet zo [redacted] vinden naar welke bedragen een en ander werd gewijzigd. Heb jij dat voor mij?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
☎ [redacted] (secretariaat)
@ : [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit beteken[redacted] de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 9 juni 2021 12:08
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Anterieure overeenkomst[redacted]

Beste [redacted] en [redacted]

De anterieure overeenkomst versie 3 van 28 mei 2021 hebben wij beoordeeld. Hierbij onze opmerkingen en vragen:

Pagina 1
Ondergetekenden 2a
Dit zijn [redacted] Zwolle Schuttevaer BV, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] Vastgoed BV.

Pagina 3
5e bullet van Bouwrijp maken
Er wordt gesproken over 'verleende kapvergunning'. Hier zouden wij tussen haakjes achter willen zetten: Voor zover van toepassing.
Niet alle te kappen bomen zijn vergunningplichtig.

Pagina 6
Artikel 3a
Hier wordt gesproken over een beeldkwaliteitsplan. In artikel 5 wordt gesproken over een inrichtingsplan. Echter in dit geval wordt een daktuin en paden aangelegd op privé grond en niet op openbare grond. Waarom moet dan nog een beeldkwaliteitsplan, inrichtingsplan of programma van eisen toegevoegd worden aan de anterieure overeenkomst?

Artikel 3c
De VON-prijzen noemen volgens de nieuwe segmentering zoals in de raadsvergadering van 25 mei 2021 vastgesteld.

Pagina 7
Artikel 3f
Typefout: c.q.

Artikel 3i
Typefout: plaats

Pagina 8
Artikel 4c
De koopprijs bedraagt € [redacted] conform de mail van [redacted] d.d. 11-3-2021
Graag ontvangen wij de Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente, waarnaar in dit artikel wordt verwezen.
We moeten in dit artikel naar onze mening ook het moment van notariële levering en betaling vastleggen.

Pagina 8
Artikel 5

Het eigen terrein wordt ingericht. Deze grond wordt eigendom van de VVE en niet van de gemeente. Waarom moet er dan een inrichtingsplan worden opgesteld en goedgekeurd door het college? De gemeente kan toch geen eisen stellen aan een inrichting op private grond?

Pagina 9
Artikel 6
Het opstellen van bestekken en tekening en deze laten goedkeuren door de gemeente lijkt ons niet van toepassing op privé grond.

Artikel 6d
Een beheerplan is niet van toepassing. De gemeente wil immers geen grond in beheer nemen.

Pagina 10
Artikel 8
Graag alle @@@ invullen voor zover deze € zijn eruit halen.

Artikel 8c
Deze omschrijving is naar onze mening in strijd met artikel 8b lid 1.
Normaliter zit de beantwoording van de zienswijzen opgenomen in de exploitatiebijdrage. Zodra er beroep wordt ingesteld worden er dan afwijkende afspraken gemaakt met de gemeente.

Artikel 8d
Normaliter zit de beantwoording van de zienswijzen opgenomen in de exploitatiebijdrage. Zodra er beroep wordt ingesteld worden er dan afwijkende afspraken gemaakt met de gemeente.
Het aanpassen van het bestemmingsplan wordt bij dit project door Ontwikkelaar gedaan.

Pagina 11
Artikel 8f
Datum invullen. Graag ontvangen wij hiervoor een voorstel van de gemeente, aan de hand van de voortgang van het werk / het proces. Kosten voor het bestemmingsplan zullen in de huidige periode worden gemaakt, maar kosten voor de ondergrondse vuilcontainer pas helemaal aan het einde.

Pagina 12
Artikel 11b
De uiterste datum van realisering willen we niet opnemen. Wanneer er zienswijzen en beroepen komen, kan dit behoorlijke vertragingen opleveren.

Pagina 13
Artikel 13
Typefout: behouden moet zijn gehouden

Artikel 14a, lid 6
Dit vinden we een lastige bepaling, die we er bij voorkeur uit willen schrappen.

Artikel 14 lid 8
Moet zijn lid b

Pagina 14
Ondertekenaar moet zijn Zwolle Schuttevaer BV.

Algemeen
De bijlagen toevoegen. Deze zijn mede van belang voor de definitieve beoordeling en goedkeuring van de anterieure overeenkomst

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: zondag 16 mei 2021 13:41
Aan: [redacted]
Onderwerp: Transformatie kantoorpand [redacted] tot woningbouw

Beste heren Van [redacted] en [redacted]

Op de besluitvormende gemeenteraad van 26 mei staat de transformatie van kantoorpand [redacted] op de agenda. Heel fijn dat hier een ontwikkeling plaatsvindt.

Als CDA fractie hebben we een paar vragen over deze ontwikkeling:

1. In de tekst staat: "In februari 2017 is een verzoek van [redacted] Vastgoed binnengekomen voor herontwikkeling van het leegstaande kantoorgebouw ten behoeve van woningbouw. Het initiatief is besproken in de Regiekamer Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven en er is een startnotitie opgesteld. Op 4 juli 2017 is de definitieve startnotitie en de bijbehorende te sluiten intentieovereenkomst (IOK) ter vaststelling geagendeerd en startte de initiatieffase met als resultaat het voorliggende stedenbouwkundig ontwikkelplan (SOP)."
    a. Kan ik de startnotitie ontvangen? Is deze in de gemeenteraad vastgesteld of elders (waar?)
2. Er staat in de tekst dat er totaal 100 woningen komen; 20 in het goedkope segment komen, 10 in middelduur 1, 25 in middelduur 2 en 45 duur. Dit is niet conform de in de raad gemaakte afspraak van 30-[redacted]. Als enig argument lezen we dat Dieze veel sociale woningbouw heeft.
    a. Wat was het uitgangspunt dat de ontwikkelaar van de gemeente heeft meegekregen?
    b. Op wiens initiatief is de aanpassing naar meer duur gedaan?
    c. Waar in de stad wordt dit gecompenseerd?

Graag horen wij voor woensdag 17 uur jullie reactie. In de avond hebben we fractieoverleg en nemen dit dan gelijk mee.

Met een hartelijke groet,

CDA afdeling Zwolle
[redacted] fractievoorzitter
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted]6:13
Aan: [redacted]
Onderwerp:

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Zojuist met [redacted]rs en [redacted] gesproken ter voorbereiding van gesprek met Welstand. Plannen beetje aangepast.

Windscherm bij blok A op maaiveld besproken, zullen ze meenemen.
Verder aanpassingen architectuur besproken. Naar mijn mening goede aanpassingen.
Heb aandacht gevraagd voor fietsenstalling op maaiveld, comfortabel, gekoppeld aan entree bouwblok.
Inrichting buitenruimte besproken, naar mijn mening zit het op het dek goed in elkaar. Ze hebben groeninrichting aan [redacted]en aan de van Miereveldstraat doorgezet, ruimtelijk vind ik dit goed idee. De inrichting van de binnenruimte zie je dus al aan de buitenzijde.
Aan de van Miere[redacted]tstraat willen ze hierbij gebruik maken van een lage tuinmuur.
Aan beide zijden vraag ik me af of het op eigen terrein is of deels op openbaar terrein. Dit is een aandachtspunt. Stel het is op openbaar terrein (met of zonder tuinmuur), wat doen we daar dan mee?
Gaan we overeenkomst maken dat zij aanleg en het onderhoud voor hun rekening nemen? Grondverkoop?
Lijkt me goed om dit met elkaar te bespreken en besluit over te nemen.

Tot zover, groet [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 26 augustus 2021 17:00
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Nieuwbouw De Zwaan vragen

Goed verwoord. Ik heb geen op of aanmerkingen

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 26 augustus 2021 13:35
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: Nieuwbouw De Zwaan vragen

Hoi hoi,

Zouden jullie hier eventueel deze week nog kort naar kunnen kijken? Dan kan ik het vrijdag eind van de dag terugsturen.
Het gaat mij er vooral om dat wat ik hieronder zeg dat dat ook waar is.

Dank alvast!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gem[redacted]

Van: [redacted]
Verz[redacted]
Aan: [redacted]
<[redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Nieuwbouw De Zwaan vragen

Beste He[redacted]en [redacted]

Er zijn vragen binnengekomen bij de griffie over de [redacted].
Ik heb geprobeerd deze zo goed mogelijk te beantwoorden (zie onderste mailtje in groen).
Kunnen jullie met mij meelezen en kijken of ik geen gekke dingen zeg/dingen die niet kloppen?

@[redacted] voor jou specifiek vraag 1 en mijn antwoord onder b (zie hieronder). Klopt dat??
@[redacted] en @[redacted] zouden jullie alle vragen en de antwoorden willen doorlezen en kijken of dat klopt?

Bij voorbaat heel erg bedankt!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 16 augustus 2021 13:17
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: Nieuwbouw De Zwaan vragen

Beste [redacted] en [redacted]

Zie onderstaande vragen van [redacted].
Zouden jullie die kunnen en willen beantwoorden?
Graag de griffie een cc van de beantwoording.
Dankjewel alvast.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]

Gemeente Zwolle
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15
T [redacted]
@: [redacted]
Afwezig: woensdag

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 16 augustus 2021 09:52
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] [redacted]
Onderwerp: Nieuwbouw De Zwaan vragen

Goedemorgen griffie,

Onlangs zag ik het nieuwbouwproject De Zwaan langskomen:

"Nieuwbouwproject De Zwaan ligt op een unieke locatie. Op de overgang van [redacted] naar woonwijk, op de plek waar Zwolle tot in de jaren '50 overging in het agrarische buitengebied. Het is een herkenbare, markante plek als je de stad binnenrijdt en de gebouwen geven nieuw elan aan de kade als je vanuit de [redacted] komt."

Wat hier staat klopt, het is een toplocatie waarvan ik vind dat de architectuur en de beeldkwaliteit van de buitenruimte er dan ook top moet zijn. Wat ik zie ik middelmatige architectuur. Weer veel van van hetzelfde, niet verrassend en ik wil daar dan ook wat meer van weten. Willen jullie deze vragen naar de ambtenaar die er bij betrokken is doorsturen?

1. Binnen welk beleid en de criteria die daar in staan valt deze ontwikkeling?
    a. Het plangebied [redacted] vormt onderdeel, en laatste afrondende ontwikkeling, van het "Waterplein". Een reeks projecten rondom het stuk stadgracht van Katwolderplein tot aan de

[redacted]. Ook vormt het onderdeel van de gevelwand langs de Pannekoekendijk, [redacted] en Burg. Drijbersingel. Een zone waar verdichting plaats vindt en een uitwerking vormt van de nieuwe stedelijkheid van Zwolle. (individuele architectonische expressie, direct gepositioneerd aan het trottoir, veelal functies in de plint en daarmee directe relatie met de openbare ruimte). De positie in deze reeksen bepaald voor een groot deel de identiteit van het plangebied.

   b. De functie wonen op deze locatie aan de [redacted] past binnen de ambities van het geldende structuurplan, omgevingsvisie Zwolle, Ontwikkelprogramma [redacted] en nieuwe Woonvisie 2017-2027.

2. Hoe is er gestuurd op de architectonische kwaliteit?
   a. Het plan is meerdere keren, in verschillende fases, beoordeeld door stedenbouwkundige van de gemeente Zwolle en de welstandscommissie. Eerdere opmerkingen van de welstandscommissie en stedenbouwkundige van de gemeente zijn verwerkt in het Stedenbouwkundig Ontwikkelplan. De ontwikkelaar moet dit voortzetten in de verdere uitwerking en voor de aanvraag omgevingsvergunning.
3. Welke mogelijkheden zijn er voor de raad om nog bij te sturen?
   a. De raad heeft het Stedenbouwkundig Ontwikkelplan vastgesteld. Daarin zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten van de ontwikkeling vastgelegd. Dit verplicht de ontwikkelaar om de uitwerking van de plannen in lijn te laten lopen met de uitgangspunten zoals vastgelegd in het Stedenbouwkundig Ontwikkelplan. In de volgende fase zal de ontwikkelaar het bestemmingsplan willen aanpassen. Het ontwerpbestemmingsplan wordt dan ter inzage gelegd. Belanghebbende hebben dan de gelegenheid om te reageren op het plan. Die reacties worden beantwoord waarna het plan mogelijk op onderdelen wordt aangepast. Het eventueel aangepaste plan wordt samen met het definitieve bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de raad. De raad besluit dan om het bestemmingsplan al dan niet vast te stellen.
4. Welke mogelijkheden zijn er voor de gemeente om hier in de toekomst zodanig op te sturen dat een ontwikkelaar tot de verbeelding sprekende architectuur moet doen laten ontstaan?
   a. Voor dit soort ontwikkelingen moet de ontwikkelaar altijd goed samenwerken met stedenbouwkundige van de gemeente en de welstandscommissie. De welstandscommissie bestaat uit een selectie professionals van buiten de gemeentelijke organisatie en adviseert over bouwplannen en bijbehorende architectuur. Daarnaast worden er voor dit soort ontwikkelingen vaak een ‘Ruimtelijke Ontwikkelplan’ en/of Stedenbouwkundig Ontwikkelplan gemaakt. Deze plannen worden ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Daarin worden de uitgangspunten (ook stedenbouwkundig en soms architectonisch) vastgelegd.
5. Wat moet er dan bijvoorbeeld opgenomen worden in de gebiedsplannen die op basis van de omgevingsvisie gemaakt gaan worden?
   a. Ik hoop dat ik uw vraag goed begrijp, maar gebiedsplannen/visies en/of ruimtelijke ontwikkelplannen of stedenbouwkundige ontwikkelplannen moeten altijd aansluiten op vastgesteld beleid. Als die niet aansluiten dan moet er expliciet aan de gemeenteraad gevraagd worden om af te wijken van vastgesteld beleid en/of vastgestelde visies. Wij willen dat toekomstige ontwikkelingen aansluiten op de omgevingsvisie zodat wij handelen in lijn met de visie.
6. Is er gestuurd op biobased en circulair bouwen? Op basis van welk beleid?
   a. In veel nieuwe ontwikkelingen probeert de gemeente haar ambities op gebied van ‘KEC’ (klimaat, energie en circulariteit) te verwerken. Er worden dan harde afspraken gemaakt met ontwikkelaars. De ontwikkeling aan de [redacted] loopt al een lange tijd (sinds 2017). Destijds zijn er geen concrete afspraken gemaakt over biobased en/of circulair bouwen. Wij zijn nu wel in gesprek met de ontwikkelaar om te verkennen welke onderdelen wel in lijn met onze ambities voor KEC uitgewerkt kunnen worden. Er is voorgenomen om de levensduur, flexibiliteit, impact van materialen en ontwerp voor demontage waar mogelijk mee te nemen in het ontwerp. Het gebruik van primaire grondstoffen wordt verminderd. De te gebruiken materialen zijn zoveel mogelijk uit hernieuwbare en afbreekbare grondstoffen of reststromen afkomstig. Daarnaast wordt gekeken of materialen uit het te slopen gebouw hergebruikt kunnen worden.

Dank,

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 1 februari 2021 20:20
[redacted]
Onderwerp: toelichting inpassing hoogteaccent [redacted]
Bijlagen: 12012018 Onderbouwing wijziging bouwhoogte Kop Hoogstraat.docx

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Dag [redacted],
Vandaag tijdens het pfo heb ik je beloofd om de positie van het hoogteaccent van de [redacted] toe te lichten. Hierbij,

In de toelichting heb ik het volgende geschreven:

"Voor het project [redacted] is daarom gekozen voor een ensemble van verticaal gelede panden met een gevarieerd dakenlandschap. De panden kennen een evenwichtige hoogteopbouw die is afgestemd op de bouwvolumes van de studentenhuisvesting, Katwolderplein en het Kraanbolwerk. Inclusief een hoogteaccent vergelijkbaar met "Kop van Hoog" en de "Koningin". Samen vormen ze een omlijsting van de plek en markeren dit bijzondere knooppunt in de stad waar het Sallandse water via de gracht en het Zwarte water de stad verlaat. Bovendien markeert het een belangrijke entree van de binnenring."

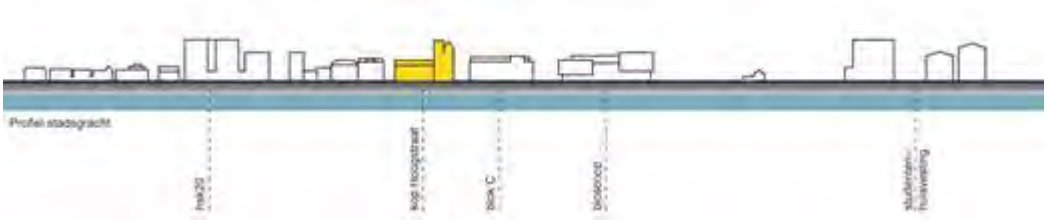
De bouwhoogtes van de vergelijkbare volumes die ik benoem zijn respectievelijk; studentenhuisvesting 36 m, Kop van Hoog 36 m en Koningin 32 m. [redacted] is max 40 m. In de buitenruimte zijn de verschillen moeilijk afleesbaar maar hij zit wel aan de bovenkant als je het vergelijkt met de hoogte-accenten van het ensemble waar het een onderdeel van moet gaan vormen. (Eerlijk gezegd meende ik dat het 36 m was en kijk ook wel een beetje op van de 40 m.)

De uitstraling van een bouwvolume is natuurlijk gerelateerd aan de hoogte. Bij dit soort volumes gaat het ook om de slankheid. Daarmee ontstaat een verticale geleding. Een slanke toren heeft een ander effect op de omgeving dan een breder volume. In het geval van de [redacted] bestaat het volume eigenlijk uit twee delen. Het onderste deel (6 lagen) maakt onderdeel uit van de volumes die met elkaar het project [redacted] vormen. Daarop, of eigenlijk daaruit, rijst het gebouw op één plek uit het basisvolume met nog een keer zes lagen. Hiermee krijgt het gebouw een bijzondere, onderscheidende uitstraling. Dit vormt het hoogteaccent. Dit volume is slank en smal. De bovenste verdiepingen bestaan uit één appartement per bouwlaag. Ik denk dat door de beperkte massa van dit accent het een lichte uitstaling krijgt. Eigenlijk kun je dit accent ook niet lager maken want dan verliest het zijn slankheid en is het geen rank torentje meer. Als de kritiek is dat het te hoog is moet je van het onderste deel een laag afhalen. Op het programma heeft dit echter wel veel invloed in vergelijking met een verdieping verwijderen van het hoogteaccent (4 woningen ipv 1).

In de omgevingsvisie wordt voor de stadskrans maximale bouwhoogte voorgeschreven van 35 tot 40 meter, mits het een onderdeel vormt van een ensemble. De schuttevaerkade is onderdeel van een ensemble en past net binnen deze maximale bouwhoogte.

Om de bouwhoogtes te controleren van de hoogteaccenten uit de omgeving kwam ik ook nog de onderbouwing tegen die ik heb geschreven voor de Kop van Hoog. Deze voeg ik even toe. Geeft toch weer even een beetje achtergrond over de gedachtengang achter de stadsgevel van de Kamperpoort en het waterplein. Ook het tekeningetje wat ik heb gemaakt om de stadsgevel uit te leggen kwam ik hier weer tegen.

Profiel Stadsgevel



Wat de Schuttevearkade betreft zijn we naar mijn mening bezig met het maken van de eerste stap van de toekomstige stadsgevel van Dieze. Ik verwacht dat we langs de [redacted] een vergelijkbare ontwikkeling gaan krijgen. Transformatie van een aantal panden. Bouwvolumes in een rooilijn van verschillende bouwhoogtes. En betere ruimtelijke verbindingen tussen de singel en de achterliggende woonstraten. Daar waar de wand zich opent ontstaat openbare ruimte (als het katwolderplein) accentueert een hoogteaccent de richtingverandering. De [redacted] markeert de entree Dieze via [redacted].

In de omgevingsvisie verplichten we ontwikkelaars om een omgevingseffectrapportage te maken. Tijdens het planproces was dit nog iets minder nadrukkelijk in beeld. Wel heeft de ontwikkelaar cq. architect onderzocht wat het hoogteaccent voor effect heeft op de omgeving. Dat is ook een van de redenen waarom het hoogteaccent op deze plaats staat. Ik heb tekeningen van een studie zonlicht. Om deze mail niet te zwaar te maken stuur ik ze via een andere mail mee. Deze zonnestudie is van 17 april 2019. Ik heb even gekeken maar de inloop was op 26 nov 2019. Deze studie is dus niet naar aanleiding van opmerkingen van bewoners. Volgens mij is het plan wel op enkele punten aangepast ivm opmerkingen tijdens de inloop. Je ziet ook dat het effect van de bebouwing naar mijn mening verrassend weinig effect heeft op de omgeving. Dat is ook de reden waarom de aanpassingen beperkt waren. Tijdens de inloop waren de reacties ook zeer gematigd.

Tenslotte wil ik nog even de huidige bebouwing en planontwikkeling rondom Roelenweg benoemen. De huidige bebouwing langs de Roelenweg, naast deze locatie, oogt naar mijn mening ook altijd stevig. De bouwhoogte is hier duidelijk lager maar het is heel horizontaal. Daarmee een ander effect dan een “slanke toren”. Daarnaast wordt er momenteel gestudeerd op transformatie/verdichting van deze omgeving. Het hoogteaccent van de [redacted] markeert de entree, het begin van de singel. Naast het geweld van de plompe horizontale blokken moet je er wel iets naast plaatsen anders valt het weg. Het hoogteaccent is in die zin naar mijn mening zeer gewenst. Vanaf het project [redacted] begint de binnenring, verandert de korrel (vergelijkbaar met Pannekoekendijk en schaal en maat Kraanbolwerk) en gaat de binnenring straks veranderen naar een stadsstraat. Langs de stadsstraat begeleiden straks bouwblokken de openbare ruimte langs de singel, met een open en aantrekkelijke plint die zorgen voor levendigheid.

Ik denk dat ik zo alle kanten wel een beetje heb aangestipt. Zoals in de omgevingsvisie staat beschreven ten aanzien van hoogbouw is dat we hogere eisen stellen aan de architectuur. In die zin is een kritische houding van het College volgens mij gepast. Ik ben tevreden over het ensemble. Het hoogteaccent zoekt wel echt de grens op en kan ook een onsje minder. De architectonische uitwerking blijven ze wel een beetje op de vlakte.

Groet [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 20 januari 2021 15:42
Aan: [redacted] [redacted]
Onderwerp: [redacted]
Bijlagen: raadsvoorstel.docx

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Heb de tekst aangepast. kijk maar even wat jullie er van vinden. [redacted] je mag alles wijzigen. Misschien ben ik hier en daar een beetje [redacted] door de bocht gegaan, verbeter het maar.
Hoop dat je er iets aan hebt.

Groet [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 17 november 2020 14:10
Aan: [redacted]
Onderwerp: verslagen schuttevaerkade
Bijlagen: beoordeling [redacted] maart 2018.docx; supervisie okt 2019.docx; Verslag supervisieoverleg [redacted] van 27 augustus 2019.docx; reactie 22 mei 2019.docx

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 28 februari 2023 11:17
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Beroep indienen hoe en wat

Hallo [redacted]

Soms kom je met even googelen ook een heel eind. Zie bijgaande link naar een artikel waar min of meer dezelfde kwestie speelde. Op basis hiervan lijkt me dat je kunt aangeven dat de persoon die jou hierover benadert weinig tegen deze artist-impressie foto kan ondernemen. Schending van de privacy van de bewoners van het huis/de huizen op de foto is niet aan de orde. Foto's genomen vanaf de openbare weg of ruimte mogen dus worden gepubliceerd, zeker wanneer daarop ook helemaal geen personen zijn te onderscheiden.

https://www.nvj.nl/vraagbaak/kan-hij-eisen-ik-foto-verwijder

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: dinsdag 28 februari 2023 09:20
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: FW: Beroep indienen hoe en wat

Hoi [redacted]

Ik wend mij even tot jou met de onderstaande vraag in de hoop dat jij mij er verder mee kan helpen of kan verwijzen naar een collega die dat kan.

Wat zijn de rechten van deze burger met betrekking tot de afbeelding van de achterzijde van de woning in de 'verkoopplaatjes' van de ontwikkelaar? Mag zij zich beroepen op iets van privacy dat de achterzijde van de woning niet zonder goedkeuring in beeld gebracht mag worden of is dat in principe 'openbaar' en mag de ontwikkelaar deze afbeelding gewoon blijven gebruiken?

Ik heb de betreffende afbeelding bijgevoegd.

Ik hoor het graag. Dank alvast!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 27 februari 2023 09:12
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Beroep indienen hoe en wat

Hoi [redacted]

Inmiddels zijn er doeken geplaatst bij ons voor, maar wij zijn er niet blij mee dat de beeltenis van de achterkant van ons huis hierop is afgebeeld ten behoeve van een commercieel doeleinde. Ook zien we de foto's op de site van het project. De foto's zijn niet gemaakt van af de openbare weg. We vinden dit te privé en zien graag dat dit verwijdert wordt.

Kan ik dit bij jou neerleggen of moet ik bij iemand anders zijn van de gemeente?

Groeten [redacted]

> Op 23 feb. 2023 om 11:34 heeft [redacted] het volgende geschreven:
>
> Hallo [redacted]
>
> Nee wij hebben op verzoek van de Raad van State een verweerschrift opgesteld. Als het goed is komt er uiteindelijk een datum waarop de zaak voor komt. Ik heb begrepen dat dat nog wel even kan duren aangezien ze erg druk zijn bij de Raad van State en zaken lang blijven liggen.
>
> <image001.jpg>
>
> [redacted]
>
> Gemeente Zwolle
> [redacted]
>
> **Van:** [redacted]
> **Verzonden:** donderdag 23 februari 2023 11:27
> **Aan:** [redacted]
> **Onderwerp:** RE: Beroep indienen hoe en wat
>
> Hallo [redacted]
>
> Dank voor je antwoord.
>
> Nog een vraagje. Wij kregen de stukken van het verweer van de gemeente Zwolle en het stikstof rapport van de Raad van State. Betekent dit dat er nu een datum is wanneer er een uitspraak zal zijn?
>
> Groeten [redacted]
>
> > Op 21-02-2023 09:42 CET schreef [redacted]
> >
> > Hallo [redacted]

Ik snap dat jullie dat rapport graag willen inzien, wel zo fijn om te weten hoe het ervoor staat natuurlijk.

Heb je hier al contact over opgenomen met [redacted] Ik verwacht niet dat die moeilijk zal doen om de resultaten met je te delen.

Wij als gemeente zijn hier niet bij betrokken omdat het een aangelegenheid is tussen jullie en [redacted] maar ik kan [redacted] vragen hoe het ervoor staat als ik hem weer spreek.

Op de vraag of hij het mag achterhouden als hij wil, dat denk ik wel. Jullie zijn [redacted] immers ook niks verplicht. Maar ik verwacht niet dat hij er moeilijk over doet.

<image001.jpg>

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 20 februari 2023 18:36
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Beroep indienen hoe en wat

Hallo [redacted]

Er is bij ons iemand van [redacted] geweest om de schade op te nemen aan ons huis op 9 januari. Wij hebben tot op heden niets vernomen van [redacted], [redacted] en ook niet van [redacted]. Het zou zo langzamerhand wel fijn zijn om te weten waar we staan.

Nu heb ik aangegeven bij [redacted] dat wij de rapportage willen ontvangen van de schadeopname. Hij geeft aan dat het rapport is voor zijn opdrachtgever en niet voor ons. Nu gaat het om ons huis en daarom willen wij inzage. Mogen zij dit achterhouden voor ons?

Groeten [redacted]

Op 8 dec. 2022 om 10:11 heeft [redacted]
<[redacted] het volgende geschreven:

Hoi [redacted]

Dit zijn de stukken. De mobiele puin breekinstallatie wordt meermaals genoemd in de stukken. Daar moet je even naar zoeken als je daar meer informatie over wilt.

<image001.jpg>

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 8 december 2022 10:01
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Beroep indienen hoe en wat

Hoi [redacted]

Dank voor je moeite, maar ik zie dat hier geen vergunning bij zit van de puinvermaler die bij ons ruim 2 weken voor de deur is gebruikt. Bij wie moet ik zijn om dit in te zien?

Ik hoor graag van je.

Groeten [redacted]

Op 08-12-2022 09:26 CET schreef [redacted]
<[redacted]

Hoi [redacted]

Ik moest het even opvragen maar in de bijlage de stukken van de sloop.

<image001.jpg>

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 30 november 2022 14:43
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Re: Beroep indienen hoe en wat

Hoi [redacted]

het blijft me verbazen dat zo'n shredder in een woonomgeving mag. Is er een mogelijkheid om de vergunning hiervan in te zien?

Groeten [redacted]

Op 25 nov. 2022 om 12:21 heeft [redacted] het volgende geschreven:

Hoi [redacted]

Heb je het ingediend via de website? Er staan dan ergens iets van melding maken van bouw (of iets dergelijks). Als het goed is komt de klacht dan bij mensen die er wat mee kunnen.

[redacted] moet zich sowieso gewoon aan de regels houden.

<image001.jpg>

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: vrijdag 25 november 2022 12:05
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Beroep indienen hoe en wat

Hoi [redacted]

Ik heb contact gehad met de gemeente over de klacht die ik heb vanwege het geluidsniveau van de sloop bij de [redacted]. Zij geven aan dat hier een vergunning voor is verleend en dat dit dus mag. Hoe kan het dat [redacted] zich op deze manier niet hoeft te houden aan het bouwbesluit waar jij mij op attendeerde?

Groeten [redacted]

> Op 23 nov. 2022 om 10:31 heeft [redacted] volgende geschreven:
>
> Hoi [redacted]
>
> De collega's van toezicht geven aan dat zij geregeld langs rijden. De volgende keer dat ze er weer zijn zullen ze ook kijken hoeveel db er wordt geproduceerd.
>
> Dat is dan natuurlijk wel een momentopname.

Als je echt onrechtmatigheden qua uitvoering vermoed kan je via de website van de gemeente een verzoek om handhaving indienen (Meldingen, klachten en bezwaren | Gemeente Zwolle)

Het verzoek komt dan bij ons in het systeem te staan en komt dan direct bij de juiste collega terecht. Die kan daar dan op acteren. Dat gaat dan sneller dan het via mij te doen en krijg je waarschijnlijk ook sneller reactie/actie.

<image001.jpg>

[redacted]

[redacted] Centru
m-[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

Van: [redacted]
<[redacted]>
Verzonden: dinsdag 22 november 2022 19:07
Aan: [redacted]

[redacted] Re: Beroep indienen hoe en wat

Hoi [redacted]

Dank!

Fijne avond!

Groeten [redacted]

Op 22 nov. 2022 om 18: [redacted] volgende gschr

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 4 oktober 2022 09:33
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - WOO-verzoek
Bijlagen: 11. Besluit Woo verstrekken gegevens - [redacted] (002).docx

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

[redacted]

Ik heb je concept-besluit iets aangepast en in de kantlijn reactie gegeven op je vragen. Nog even een opmerking over de inventarislijst van de geanonimiseerde documenten. Je vermeld daar als uitzonderingsgrond telkens artikel 5.1. lid 2 sub d Woo, maar dat moet zijn sub e (het belang van eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer. Dus dat moet je nog in de inventarislijst aanpassen.

Tenslotte nog de vraag of je toch niet een bepaald overzicht kunt maken van de documenten die je nu gaat toezenden, dus naast het overzicht van de geanonimiseerde documenten. Lukt dat niet dan maar de documenten bij het besluit tot openbaarmaking voegen.

Je bent er bijna [redacted] !

Groeten, [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 3 oktober 2022 14:10
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: [redacted] - WOO-verzoek

Beste [redacted]

Ik heb in aanvulling daarop volledigheidshalve ook een inventarislijst gemaakt met de documenten waarin zaken zwart gemaakt zijn.
Ik hoor graag wat jouw zienswijze is op het woo-besluit en mijn vraag over de eventuele extra 'wachttijd' voor bezwaar van derde op het besluit.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 3 oktober 2022 10:53
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted] - WOO-verzoek

Beste [redacted]

Voor het WOO-verzoek van de [redacted] (ontvangen op 13 september) is een groot deel van de documenten en emailcorrespondentie inmiddels binnen.
Wij moeten officieel binnen 4 weken een besluit nemen. Ik heb een concept van dit besluit opgenomen in de bijlage van deze mail.
Zou jij eventueel een blik kunnen werpen op de tekst en kunnen kijken of alles wat erin staat klopt en goed is opgeschreven?

Daarnaast heb ik nog een procesvraag.
Ik dacht dat we na 4 weken het besluit moesten nemen en direct alle documenten openbaar moeste maken.
Echter maak ik uit de laatste alinea op dat wij derdebelanghebbende nog de gelegenheid moeten geven om bezwaar te maken tegen ons besluit. ([redacted] in dit geval).
Moeten we dus na het nemen van het besluit (uiterlijk op dinsdag 11 oktober) nog twee weken wachten voordat we de stukken online moeten zetten? En moeten we [redacted] dan vragen akkoord te gaan met openbaar making?/moeten die de stukken eerst krijgen? Of is een akkoord van hen voldoende?
Of heb ik het gewoon compleet verkeerd begrepen en snap ik er niks van..

Ik hoor het graag.
Alvast heel erg bedankt.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 15 september 2022 12:05
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Woo-verzoek

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

[redacted]

Hieronder in jou mail mijn reactie even. Daarnaast de opmerking die [redacted] ook al heeft gemaakt, nl dat het verstandig kan zijn om eerst ook nog eens contact te leggen met de woo-verzoeker, om te vernemen welke stukken hij precies wil hebben of om bepaalde afspraken te maken over de aanlevering van de door hem gevraagde stukken.

Groeten, [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 14 september 2022 17:40
Aan: Woocontactpersoon [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Woo-verzoek
Urgentie: Hoog

Hoi O[redacted]

Ik heb een paar vragen over de verwerking van het WOB verzoek:

- Moet ik de namen en contactgegevens van interne mensen perse zwart maken? Als dat niet zou hoeven scheelt dat echt ongelofelijk veel tijd

Reactie: Ja, dat moet helaas wel.

- Ik neem aan dat ik de namen en contactgegevens van externe wel zwart moet maken. Moet dan ook de naam van de organisatie waar vanuit zij werken weg? Of kan die wel blijven staan? (bijv. [redacted] vastgoed);

Reactie: Naam van organisatie behoef je niet weg te halen.

- Als ik de namen en contactgegevens [redacted] weg haal (bovenaan de mail), valt ook de datum en onderwerp van de mail weg. Is dat een probleem? Of gaat het enkel om de inhoud (en dus niet over de datum dat die inhoud is verzonden).

Reactie: Het heeft wel de voorkeur om in ieder geval de data van de mails nog wel zichtbaar te laten zijn, anders is nooit meer te traceren op welke datum de betreffende mail is verzonden.

- Hoe maak ik iets zwart in Acrobat? Ik heb alleen een optie voor kleuren en grijs. Maar geen zwart.

Reactie: Maak gebruik van Adobe Pro, verschillende secretariaten en mensen in de organisatie hebben dit programma en kunnen er mee werken. Schakel je secretariaat hiervoor in en laat ze contact leggen met bijvoorbeeld [redacted] van SWT of [redacted] of bijvoorbeeld [redacted]. Zij hebben ervaring met het weglakken en zwart maken in Adobe Pro.

- Hoe kan ik het bestand zo opslaan dat je het daarna niet weer gewoon wit kan maken? Als ik het zwart probeer te maken dan arceert hij het, die arcering kan je er gewoon vanaf halen. Dus hoe maken jullie het zwart dat het zwart blijft?

Reactie: zie laatste antwoord hierboven

- Nog verdere aanwijzingen over wat zwart gemaakt moet worden?

Reactie: idem

- Zijn er mensen die kunnen helpen?

Reactie: zie boven.

Ik hoor het graag. Dank alvast.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: Woocontactpersoon <[redacted]
Verzonden: woensdag 14 september 2022 16:48
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: Woo-verzoek

[redacted]

Van
Verz
Aan
CC:
Ond

Beste collega,

Sinds de invoering van de Woo op 1 mei (de Wob is komen te vervallen) hebben we een e-mailadres van de Woo-contactpersoon op de internetpagina van Zwolle gepubliceerd. De rol van Woo-contactpersoon is op dit moment bij de afdeling van JZ belegd. Op het e-mailadres van de Woo-contactpersoon is onderstaand Woo-verzoek binnen gekomen. Een Woo-verzoek is in principe hetzelfde als een Wob-verzoek.

Net als voor Wob-verzoeken geldt dat de Woo-verzoeken worden afgehandeld door de afdeling waar de gevraagde informatie zich bevindt.

De verzoeker vraagt om informatie omtrent het project [redacted]. We denken dat het verzoek thuis hoort bij de [redacted] die dit project heeft geleid. Zou jij dit verzoek zo [redacted] mogelijk naar de betreffende collega willen doorsturen in verband met de korte beslistermijn?

Op de juridische portal op Sharepoint hebben we een handleiding en modelbrieven gepubliceerd (Kader Wet open overheid (sharepoint.com)). De collega die het verzoek behandelt kan een ontvangstbevestiging sturen en daarnaast

is het wellicht verstandig om de verzoeker om precisering van het verzoek te vragen. Zie hiervoor ook de modellen op Sharepoint.

Wanneer er vragen zijn over de afhandeling van het Woo-verzoek dan zijn we vanuit JZ graag bereid om te adviseren. [redacted] is deze week met vakantie. Met vragen kun je bij mij terecht.

met vriendelijke groet Zwolle

mr [redacted]
Strategisch juridisch beleidsadviseur en [redacted]
Werkdagen: ma-di-wo-do-vr
Ik ben op dinsdag en donderdag meestal op kantoor.

Gemeente Zwolle, Juridische zaken
Postadres: Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15
8011 PK Zwolle

T : [redacted]
@: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 13 september 2022 16:14
Aan: Woocontactpersoon <[redacted] [redacted] <[redacted] Snijders, [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Woo-verzoek

Geachte Dames/Heren.

Op grond van artikel 4 WOO verzoek ik u opgaaf te doen van alle informatiedragers (brieven, overzichten, notities, adviezen, telefoonnotities, e-mailberichten, correspondentie) in welke vorm dan ook, houdende communicatie tussen ambtenaren, wethouders of/en burgemeester van de Gemeente Zwolle en (vertegenwoordigers/gemachtigden van) [redacted] Vastgoed in verband met de bestemmingswijziging (Plannummer [redacted] en bouwvergunningsaanvraag betreffende het perceel plaatselijk bekend als [redacted] te Zwolle, ongeacht of deze in papieren of in andere vorm beschikbaar zijn, en voorts om kopieën, afschriften of uittreksels daarvan te verstrekken.

Ik verzoek u deze binnen de wettelijke termijn van vier weken aan het hiervoor beschreven verzoek gevolg te geven.

met vriendelijke groet,



[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 7 december 2021 11:31
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Overleg vanmiddag [redacted]

Laat maar doorgaan.

Nog iets te melden over het parkeren?

Outlook voor Android downloaden

[redacted] <[redacted]>
Sent: Tuesday, December 7, 2021 11:08:29 AM
To: [redacted] <[redacted]>
Subject: Overleg vanmiddag [redacted]
Hoi [redacted]
Ik heb een dubbele afspraak en kan helaas niet bij het overleg met [redacted] zijn vanmiddag. Is dat erg? Anders moeten we deze even laten gaan.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 25 november 2021 12:25
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Afspraak Parkeren [redacted]

Hoi [redacted]

Komende dinsdagochtend kan ik er niet bij zijn.

Hoop dat [redacted] dan weer is hersteld. Ik hoorde namelijk net van een collega, dat de school waar de kinderen van [redacted] naar toe gaan, is gesloten vanwege de coronabesmettingen.

Groet [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 25 november 2021 10:17
Aan: [redacted] <[redacted] van <[redacted]
<[redacted] <[redacted] <[redacted]
<[redacted] <[redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Afspraak Parkeren [redacted]

Beste [redacted]

Ik heb een ander voorstel gedaan, namelijk voor de dinsdag. Dat zou ook eerder op de dag kunnen (bijv. van 09.00 tot 11.00).
Overigens is zowel digitaal als fysiek een optie. Hoewel fysiek fijner werkt moet een ieder wel voor zichzelf de afweging maken of die dat in de huidige situatie wel wil. Digitaal kan dus natuurlijk ook gewoon.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 25 november 2021 10:01
Aan: [redacted] <[redacted] van <[redacted]
<[redacted] <[redacted] <[redacted]
<[redacted] <[redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Afspraak Parkeren [redacted]

Beste [redacted]

Beterschap voor [redacted] Hopelijk gaat het [redacted] weer beter. Het voorstel voor 2 december kunnen we helaas niet accepteren. Zowel [redacted] als ik hebben dan een ander extern overleg staan. Indien het fysiek in Zwolle is kunnen we op 2 december vanaf ca. 13.30 uur. Digitaal kunnen we vanaf ca. 13.00 uur. Past dat bij jullie in de agenda?

Met vriendelijke groet,

Ing. [redacted]
Adviseur Parkeren & Locatieontwikkeling
Werkzaam op: Ma t/m Do.

[redacted]
www.goudappel.nl

Wij werken vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer,
Eindhoven, Leeuwarden, en via partners in het buitenland

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 25 november 2021 09:31
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Afspraak Parkeren [redacted]

Beste mensen slecht nieuws,

[redacted] is helaas ziek, hoge koorts en migraine (beterschap [redacted] Digitaal aansluiten is zodoende voor hem ook geen optie.
Het overleg van vanmiddag kan dus helaas niet doorgaan.

Ik zal een ander moment zoeken volgende week.
[redacted] mag ik zo brutaal zijn om zomaar wat in te schieten? Als jullie niet kunnen ontvang ik graag een afwijzing, dan zoeken we een ander moment.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 23 november 2021 11:18
Aan: [redacted] van; [redacted]
Onderwerp: Afspraak Parkeren [redacted]
Tijd: donderdag 25 november 2021 14:00-16:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
Locatie: Teams/Stadskantoor - Vergaderkamer 05

Onderstaande link kan geplakt worden in een agenda afspraak in Outlook.

Beste deelnemer,

Middels onderstaande link kun je deelnemen aan deze online Teams-vergadering.

https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_ZTEyN2NlZmYtOGM3Yy00ZTkyLTgzMzQtZTE1OGIyNmIxMTEy%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%2219dea41c-63e9-4126-8596-ff22f8184216%22%2c%22Oid%22%3a%22fc4fc715-848f-4acf-af9f-53133cde671d%22%7d

[redacted]

Dag [redacted] en de anderen,

Zie mijn reactie hieronder

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 16 november 2021 11:20
Aan: [redacted] <[redacted]
<[redacted]
Onderwerp: Overleg [redacted]

Goedemorgen allemaal,

We zijn er zo ongeveer doorheen. Wat mij betreft vier punten voor ons overleg van morgen:

- Inhoudsopgave toelichting
  In de bijlage vind je de hoofdstuk indeling van het handboek van Zwolle aan. In de mail van 28 oktober over de aanpassingen van handboek wordt naar deze indeling verwezen
- Begrenzing verbeelding
- Lijst van bedrijfsactiviteiten
  Zoals ik woensdag al aangaf wordt in de lijst van bedrijfsactiviteiten specifiek aangegeven welke bedrijfsactiviteiten wel en niet zijn toegestaan op deze locatie. Dit om geluidsbelasting op het binnengebied zo laag mogelijk te houden zodat het daadwerkelijk een geluidluw gebied is voor de bewoners. En als, zoals jij aangeeft, de beschreven functies één op één dezelfde zijn als die als toegelaten zijn aangegeven in de bedrijvenlijst, dan is het invullen van de lijst ook zo gebeurd
- Moet archeologie nog als dubbelbestemming worden opgenomen op de verbeelding en in de regels na de beoordeling door [redacted]
  Deze vraag gisteren met [redacted] besproken. Ik heb [redacted] de laatste versie van de verkooptekening gegeven. Van hem hoor ik nog of de bestemming Waarde – Archeologie in het plan moet worden opgenomen.
- Vrijwaringszones wel/ niet op de Verbeelding
  Op deze vraag heb ik nog geen antwoord. Zodra ik die heb, horen jullie van mij

Tot morgen!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Bureau voor Planvorming & Advies

T: [redacted]
W: www.bureaupena.nl
P/A [redacted]
[redacted] Zwolle

[redacted]

Bezoekadres: [redacted], Zwolle



[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 10 november 2021 19:48
Aan: [redacted]
Onderwerp: begrenzing eigendomssituatie schuttevaerkade Dwg bestand
Bijlagen: 2020-052D.dwg; 2020-052D.pdf

Dag [redacted]

Van [redacted] kreeg ik beide bestanden.
Nog even een laatste check bij jou voordat ik de bestanden naar [redacted] verstuur. Bijgevoegde pdf zit bij de AO – verkoopovereenkomst met [redacted]?

Groet [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 12 oktober 2021 16:06
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted]

Hoi [redacted]

Net [redacted] en [redacted] samen gesproken over het [redacted]ade. Zij hikken tegen hetzelfde aan, bijvoorbeeld de wijze waarop het fiets parkeren in het plan wordt vormgegeven. En zo kwamen er nog wat punten aan de orde. De wens is om met meerdere disciplines (stedenbouw, verkeer, milieu, groen en wellicht ook water) het plan door te spreken en één integrale reactie voor te leggen aan [redacted] Nu gaat gereageerd worden vanuit afzonderlijke vakdisciplines ipv een integrale afstemming

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: 038-[redacted]
@ : [redacted]
werkt dinsdag, woensdag en donderdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 17 februari 2021 21:26
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: collegebesluit schuttecvaerkade

Het uitbrengen van de nieuwsbrief en het houden van de zoombijeenkomsten moet nog voor de raadsvergadering? Heb je daar nog hulp bij nodig?

Vreemd dat gevraagd wordt rekening te houden met egels en vleermuizen ed en dat dit soort vragen mede aanleiding geeft besluitvorming over de SOP aan te houden

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: 038-[redacted]
@ : [redacted]
werkt van dinsdag tot en met donderdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 12 februari 2021 9:18
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: collegebesluit schuttecvaerkade

Na voorstel is nu om een goede uitgebreide nieuwsbrief te maken en nog de gelegenheid te geven te bellen/mail/videobellen via zoom of teams zodat mensen wel coronaproof nog de kans krijgen om door te vragen over de plannen.

En die inzichten/vragen waren niet zo boeiend, dat we rekening moeten houden met vleermuizen, egels en dat we niet mogen kappen in het broedseizoen. Voor mij open deuren en vanzelfsprekendheden dat we daar rekening mee houden.
Jammer dat dat dan buiten het projectteam om bij de wethouder wordt neergelegd, erg benieuwd hoe dat proces precies is gelopen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 12 februari 2021 9:14
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: collegebesluit schuttecvaerkade

Hoi [redacted]

Dank voor de terugkoppeling. Gaat slokker nu nog een participatie ronde houden o.i.d.? Ze hebben veel mensen uit hun direct omgeving ook wel gesproken volgens mijn.

Waren het nieuwe vragen/inzichten vanuit groen? Zou normaal wel fijn zijn als dat via de [redacted] gaat. Mee eens.

Groet.
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 12 februari 2021 8:29
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: collegebesluit schuttecvaerkade

Hoi [redacted]

Hij is nog niet door. [redacted] moet iets meer aandacht besteden aan participatie.
Daarnaast waren er vragen vanuit een wethouder over groen, deze zijn inmiddels binnen.
Lijkt erop dat iemand vanuit groen wat heeft meegegeven aan de betreffende wethouder.
Is dat gebruikelijk in Zwolle dat dat zo gaat?
Ik ben gewend dat collega's de [redacted] in zo'n geval ook informeren, vaak wel handig.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 10 februari 2021 15:46
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: collegebesluit schuttecvaerkade

Hoi [redacted]

Wat heeft het college besloten ten aanzien van de [redacted]?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎ [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 22 december 2022 09:16
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Foto's scheuren huis [redacted]
Bijlagen: Slaapkamertje achter 02.jpg; Gang, boven behang.jpg; Keuken - naast schouw.jpg; Deur naar woonkamer- gang.jpg; Slaapkamertje achter.jpg; Voordeur 02.jpg; Voordeur 01.jpg; Woonkamer plafond, scheuren op naden close up.jpg; Woonkamer.jpg; Woonkamer plafond, scheuren op naden.jpg

Goedendag,

Hierbij alvast een aantal foto's met scheuren in ons huis ontstaan door de sloop- en trilwerkzaamheden [redacted].

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted]021 13:22
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: artikel 8 kosten schuttevaerkade

[redacted]

Bij de [redacted] (De Zwaan) worden appartementen gebouwd door een ontwikkelaar. Het gaat om grote aantallen bewoners en dus zullen we ondergrondse containers moeten plaatsen voor restafval / PMD en papier (realisatie in 2024). [redacted] is [redacted]

Voordat [redacted] is uitgevallen hebben we afgesproken dat we bij dergelijke projecten de civiele kosten voor het plaatsen van de ondergrondse containers in rekening brengen bij de ontwikkelaar.
Hoe verrekenen we deze kosten van circa € [redacted] per container ?
Een factuur vanuit financiën naar de betreffende ontwikkelaar sturen of vanuit het project deze kosten in rekening brengen.
Kun jij aangeven wat de kortste route is.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Ik ben niet aanwezig op woensdagmiddag en vrijdag.

Gemeente Zwolle, ZWLM
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 31 mei 2021 16:23
Aan [redacted]
Onderwerp: RE: artikel 8 kosten schuttevaerkade

Ah ok ok, dank je [redacted] !
Moet ik daar nog geld voor reserveren of hebben we daar (algemeen geoormerkte) middelen voor?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 31 mei 2021 14:55
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: artikel 8 kosten schuttevaerkade

[redacted]

De containers zelf worden door de gemeente betaald.
We brengen wel de civiele kosten in rekening voor het plaatsen van de containers. Dit is circa € [redacted] per container.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]einiging

Ik ben niet aanwezig op woensdagmiddag en vrijdag.

Gemeente Zwolle, ZWLM
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎ [redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 31 mei 2021 14:21
Aan: [redacted] <[redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: artikel 8 kosten schuttevaerkade

Ik weet niet of dat helemaal goed gaat.
Wij hebben toch een plicht om te faciliteren in het weggooien van vuil? Dan gaan wij toch geen kosten rekenen bij de ontwikkelaar voor grond die wij daarvoor gebruiken?
Naar mijn weet zijn enkel de kosten voor de containers zelf relevant. Zie bijlage.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 31 mei 2021 14:06
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: artikel 8 kosten schuttevaerkade

Beste [redacted]

Voor het initiatief aan de [redacted] dienen er 3 ondergrondse afvalcontainers op gemeentegrond te komen. De kosten van de containers brengt de gemeente in rekening van de ontwikkelaar. [redacted] wees me er op -zie hieronder- dat de grond die met de containers gemoeid is ook waarde heeft. Kan jij hier een grondprijs aan hangen? Hoeveel m² met een ondergrondse container is gemoeid, dat zal ik nog nagaan.

5 + kosten ondergrondse containers NABIJ afvalcontainers € [redacted] (5 +6 = € [redacted] zoals jij onder artikel 8 sub a aangeeft), In de mail re eerste concept staat dat dit exclusief plankosten die reeds betaald zijn en exclusief de kosten zijn we reeds gemaakt hebben.
Of er nog grondkosten zitten onder de plek van de ondergrondse containers kun je het besete [redacted] **an Vastgoed (voorzieningen) (of** [redacted] omdat die ook de rest van de grondwaarde bekeken heeft) **vragen** Tenslotte kan de ontwikkelaar door deze niet op eigen gebied te realiseren meer opbrengsten waarschijnlijk realiseren, en zou in theorie voor de plek van de ondergrondse containers ook een grondprijs aan gehangen kunnen worden.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
☎: 038 - 498 24 16 (secretariaat)
@ [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 31 mei 2021 13:30
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: artikel 8 kosten schuttevaerkade

Hoi [redacted]

Nee, maar uitgifte zou dat eigenlijk niet moeten willen. Logischerwijs zouden de extra m² tegen residuele waarde ontwikkeling/ aantal m² plangebied moeten worden verkocht. Vandaar ook mijn vraag om dat met [redacted] (of [redacted]) te bespreken.

Hartelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: maandag 31 mei 2021 12:56
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: artikel 8 kosten schuttevaerkade

Ha [redacted]

Voor wat betreft punt 5 de grondkosten onder de containers: Doen we dat altijd als gemeente? Ik begreep van [redacted] dat we zelfs niet altijd de containers zelf in rekening brengen maar dat dat goed is om vanaf nu wel te doen.... Ik snap het principe maar als we dat bij andere ontwikkelaars/initiatieven niet zo doen, dan kan ik dat niet echt uitleggen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
☎: 038 - 498 24 16 (secretariaat)
@ : [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: maandag 31 mei 2021 06:57
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: FW: artikel 8 kosten schuttevaerkade

Hoi [redacted]

Weet niet of je hem al verstuurd hebt, maar ik zou eigenlijk nog moeten kijken of de btw goed is opgenomen.
En of ik in de samenvatting alle pm posten heb geboekt.

Hartelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 28 mei 2021 17:28
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: artikel 8 kosten schuttevaerkade

Hoi [redacted]

Er is op 11-3-2021 2x mailverkeer en telefonisch verkeer geweest tussen [redacted] en mij. Wat daar vervolgens mee is gebeurd durf ik niet te zeggen.
Maar volgens mij:

1. Reeds betaald verlenging intentie-overeenkomst door [redacted] ondertekend op 18-6-2020 ter grootte van € [redacted] voor kosten tot en met stedenbouwkundigplan uiterlijk tot 31-12-2020 (zie mail **fw**: eerste concept...)
2. Procedurekosten bestemmingsplan € [redacted] (zie mail fw: eerste concept...)
   Voor het opstellen van een zienswijzennota: € [redacted] per zienswijze conform offerte van april 2019, maar ik vind het beter om op regiebasis dit te doen zoals jij aangeeft in sub artikel 8 sub c en d
3. Voor het beoordelen van het bestemmingsplan heb jij € [redacted] opgenomen. Ik kan dit niet gelijk rijmen met de opmerking van [redacted] die prijspeil 2020 uitgaat v[redacted]750 (maar zal wel, voor mijn bron zie mail **fw**: eerste concept), **graag even checken bij** [redacted]
4. Van de overige gemeentelijke kosten ad [redacted] kom je dan waarschijnlijk op nav de mail van (re eerste concept). Dit is inclusief gemeentelijke kosten voor bouwplanbegeleiding, maar exclusief eventuele externe inhuur van partijen zoals het oversticht/welstand. Deze kosten zullen door de partij rechtstreeks aan [redacted] worden gedeclareerd.
   NB ik heb geadviseerd dat van de afdelingen commitment op de uren wordt verkregen, maar of dat hier gebeurd is, durf ik niet te zeggen. **Check** [redacted] **of dit klopt**
5. + kosten ondergrondse containers NABIJ afvalcontainers € [redacted] (5 +6 = € [redacted] zoals jij onder artikel 8 sub a aangeeft), In de mail re eerste concept staat dat dit exclusief plankosten die reeds betaald zijn en exclusief de kosten zijn we reeds gemaakt hebben.
   Of er nog grondkosten zitten onder de plek van de ondergrondse containers kun je het besete [redacted] **van Vastgoed (voorzieningen) (of** [redacted] omdat die ook de rest van de grondwaarde bekeken heeft) **vragen** Tenslotte kan de ontwikkelaar door deze niet op eigen gebied te realiseren meer opbrengsten waarschijnlijk realiseren, en zou in theorie voor de plek van de ondergrondse containers ook een grondprijs aan gehangen kunnen worden.
6. Van jou begreep ik dat er 5 bomen gekapt moeten worden; zou je **aan** [redacted] **willen vragen met welk bedrag aan bomencompensatie rekening moet worden gehouden?**
7. artikel 8 lid 9 niet opnemen. Hebben we bij de intentie-overeenkomst ook niet gedaan terwijl daarvan de kosten ook flink hoger zijn geweest. Ook in bv project Weezenlanden Noord is dit niet opgenomen.

   Neem aan dat er elders in het artikel wordt gesproken over de grondopbrengst.

Totaal zoals ik het bekijk is dus:
Maar check eea even bij de [redacted]

€	[redacted]	betaald
€	[redacted]	procedurekosten bp
€	[redacted]	beoordelen bp
€	[redacted]	overige gemeentelijke kosten
€	[redacted]	afvalcontainers
		bomencompensatiefonds
€	[redacted]	
	PM	zienswijzen
	PM	grondkosten

Hartelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: vrijdag 28 mei 2021 15:30
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp:

Artikel 8 – Exploitatiebijdrage

a. Als bijdrage aan de Gemeentelijke kosten is de Ontwikkelaar een totaalbedrag van €[redacted]- (zegge: [redacted] t euro) exclusief de eventueel daarvoor verschuldigde BTW verschuldigd. De exploitatiebijdrage omvat de toe te rekenen bijdrage,

b. De in lid a genoemde exploitatiebijdrage is als volgt opgebouwd:
   1. een vergoeding voor het beoordelen/maken van het door de Ontwikkelaar opgestelde (voor)ontwerp bestemmingsplan voor zover dit ziet op het exploitatiegebied ter hoogte van €[redacted]-, onbelast (zegge: [redacted] euro);
   2. een vergoeding voor de ambtelijke begeleidingskosten van de door de Ontwikkelaar te (doen)verrichten onderzoeken ten behoeve van de opstelling van het (voor)ontwerp bestemmingsplan voor zover dit ziet op het exploitatiegebied ter hoogte van €[redacted];
   3. een vergoeding voor het in procedure brengen van het (voor)ontwerpbestemmingsplan voor zover dit ziet op het exploitatiegebied ter hoogte van €[redacted]-, onbelast (zegge: [redacted] euro);
   4. van de overige gemeentelijke interne kosten voor zover die rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het exploitatiegebied ter hoogte van €[redacted]-, onbelast ;
   5. een vergoeding voor de bouwplanbegeleiding ter hoogte van EUR [redacted];
   6. kosten ten behoeve van storting in het bomenfonds ter grootte van €[redacted].
   7. kosten ten behoeve van het plaatsen van drie ondergrondse afvalcontainers nabij het exploitatiegebied ter hoogte van €[redacted] (zegge[redacted] en dertig euro) excl. BTW.

(optie: Tevens is de ontwikkelaar aan de gemeente verschuldigd het bedrag €[redacted] voor de in opdracht van de Gemeente uit te voeren werkzaamheden ten behoeve van aan te leggen openbare ruimte en voorzieningen, waaronder mede begrepen de kosten van toetsing en projectbegeleiding.)

c. Inspraakreacties en adviezen ex artikel 3.1.1 Bro op het voorontwerpbestemmingsplan worden beantwoord door of namens rechthebbende/Ontwikkelaar. De beantwoording van de inspraakreacties, adviezen en zienswijzen wordt door of namens rechthebbende aangeleverd aan de Gemeente. De Gemeente beoordeelt de aangeleverde beantwoording van de inspraakreacties, adviezen en zienswijzen op regiebasis. De hiervoor door de Gemeente gemaakte uren worden middels een separate factuur in rekening gebracht bij rechthebbende/Ontwikkelaar.

d. In de in lid a omschreven exploitatiebijdrage zijn niet de kosten voor beantwoording van zienswijzen en de eventuele aanpassing van het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijzen opgenomen. De kosten voor het samenvatten, beantwoorden van de zienswijzen en het eventueel aanpassen van het bestemmingsplan worden afzonderlijk bij de Ontwikkelaar in rekening gebracht.

e. De op basis van de legesverordening door de Ontwikkelaar verschuldigde (bouw) leges zijn niet in de lid a omschreven exploitatiebijdrage opgenomen.
   hierover contact opnemen met de Adviseur Ruimtelijke Initiatieven.

f. De in lid a (b en c) bedoelde bijdrage(n) (dient/ dienen) uiterlijk per ***** (verschuldigdheidsdatum, voor vaststelling plan) te zijn voldaan op rekeningnummer[redacted] van de Gemeente Zwolle, bij de NV Bank Nederlandse Gemeenten, onder vermelding van @@. Bij te late betaling van een bijdrage, geheel of gedeeltelijk, is de Ontwikkelaar aan de Gemeente de wettelijke handelsrente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de verschuldigdheidsdatum tot aan de dag van betaling.

g. Nadat het project volledig gerealiseerd is, zal nacalculatie plaatsvinden. Wanneer bij nacalculatie blijkt dat de betaalde exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan de werkelijk berekende exploitatiebijdrage, zal de Ontwikkelaar het verschil bijbetalen. Wanneer juist blijkt dat de betaalde exploitatiebijdrage meer dan vijf procent hoger is dan de werkelijk berekende exploitatiebijdrage, zal de Gemeente het verschil aan de Ontwikkelaar terugbetalen.

[redacted]

h. De nacalculatie zal door de Gemeente plaatsvinden op basis van de aan de meest recente gegevens aangepaste exploitatieopzet, tenzij de Ontwikkelaar de wens uit dit door een onafhankelijk extern bureau te laten geschieden. De kosten die hiermee gemoeid zijn, zijn in dat geval voor rekening en risico van de Ontwikkelaar.

Artikel 9 – Planschade

a. De Ontwikkelaar verplicht zich om aan de Gemeente het totale bedrag, inclusief wettelijke rente, aan planschade, zoals omschreven in artikel 6.1 Wro, te compenseren dat voor vergoeding in aanmerking komt en dat voortvloeit uit de herontwikkeling van het exploitatiegebied.
b. Aanvragen voor een tegemoetkoming in planschade die voortvloeien uit het project neemt de Gemeente in behandeling conform de vigerende Gemeentelijke procedureregeling voor tegemoetkoming in planschade.[1]
c. De Gemeente besluit over de aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade met inachtneming van het daartoe opgestelde eindadvies van de adviseur. Indien de Gemeente een tegemoetkoming in planschade heeft vastgesteld en uitgekeerd, zal de Ontwikkelaar het alsdan uitgekeerde bedrag op eerste schriftelijke verzoek van de Gemeente aan de Gemeente vergoeden.
d. Als degene die een aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade heeft ingediend een oordeel van de rechter vraagt, dan is dat oordeel, wanneer het onherroepelijk is geworden voor partijen bindend.
e. Het staat de Ontwikkelaar vrij om met degene die een aanvraag voor tegemoetkoming in planschade heeft ingediend te onderhandelen over een minnelijke regeling. Komt de Ontwikkelaar met de aanvrager tot overeenstemming dan betaalt de Ontwikkelaar het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de aanvrager.
f. Partijen onderkennen het risico dat een aanvrager, ondanks de in lid e genoemde overeenstemming, alsnog een aanvraag voor tegemoetkoming in planschade indient. Indien en voor zover de Gemeente gehouden is alsnog een tegemoetkoming in planschade uit te keren aan aanvrager, dan is de Ontwikkelaar eraan gehouden deze tegemoetkoming te vergoeden aan de Gemeente.

Artikel 10 – Zekerheidstelling

a. De Ontwikkelaar zal tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst een onvoorwaardelijke bankgarantie ter grootte van € [redacted] (zegge: [redacted] euro) doen stellen door een door de Gemeente aanvaarde en erkende Nederlandse bankinstelling. De bankgarantie dient de ongeclausuleerde bepaling te bevatten, dat wanneer de Ontwikkelaar niet aan zijn (betalings)veplichting voldoet, ongeacht of er sprake is van faillissement en/of van surséance van betaling, de bank op eerste schriftelijke verzoek van de Gemeente en op enkele mededeling van de Gemeente het door de Gemeente geclaimde bedrag tot maximaal het in de bankgarantie genoemde bedrag aan de Gemeente zal voldoen. De bankgarantie dient te gelden tot de Ontwikkelaar aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan. De bankgarantie dient uiterlijk 14 dagen na ondertekening van deze overeenkomst aan de Gemeente ter hand gesteld te worden. Nadat het openbaar gebied naar het oordeel van de Gemeente naar behoren werd hersteld kan de bankgarantie worden verminderd naar een bedrag ter grootte van € [redacted] (zegge: [redacted] euro) tot ten minste 5 jaar na het onherroepelijk worden van het planologisch besluit ter zake het Exploitatiegebied. Een concept van de bankgarantie zal vooraf ter beoordeling aan de Gemeente worden toegezonden.

P.M. onderbouwing van dit bedrag volgt.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted] [redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]

[redacted]

[redacted] (secretariaat)
@ : [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[1] Artikel afstemmen op Gemeentelijke procedureregeling.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 31 mei 2021 15:04
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Ontwikkelingsplan De Zwaan [redacted]

Dat is een duidelijk antwoord [redacted]
Bedankt voor je snelle reactie.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 31 mei 2021 14:25
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Ontwikkelingsplan De Zwaan [redacted]
Hoi [redacted],
Het stedenbouwkundig Ontwikkelplan is goedgekeurd. De ontwikkelaar is nu tot eind 2021 bezig met het gereed maken van het bestemmingsplan en die ter inzage leggen. Eind 21/begin 22 start de verkoop, daarna de sloop. Bouw duurt ongeveer 2 jaar dus het plan in 2024 (als alles goed gaat) gereed.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

Van [redacted]
Verzonden [redacted] 2021 12:17
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Ontwikkelingsplan De Zwaan [redacted]
Goedemiddag [redacted]
Weet jij wat de status is van het project De Zwaan in de Diezerpoort.
Deze vraag wordt vooral gesteld i.v.m. een eventuele bestelling van ondergrondse containers voor restafval en de grondstoffen.
De levertijd van de containers is 20 weken.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 28 mei 2021 14:49
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Ontwikkelingsplan De Zwaan [redacted]
Hallo [redacted],
Ik ben alle projecten langs gegaan waar onder de locatie De Zwaan in de Diezerpoort. Deze is voor mij stil gevallen weet jij hier de laatste status van?
Verder wil ik je attenderen dat we hebben afgesproken dat als er containers nodig zijn dat voor de locatie waar de containers moeten komen een DVO wordt aangevraagd. En hierna worden de containers besteld. Dus een doorlooptijd van 20 weken.
Hoor graag wat de status is.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

TELEFOON [redacted]
MOBIEL [redacted]
INTERNET www.rova.nl

25 jaar ROVA

mooi voor elkaar.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: vrijdag 12 juni 2020 12:38
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Ontwikkelingsplan De Zwaan [redacted]
Hallo [redacted],
Bedankt voor jouw reactie. Ik stuur jouw mening ook door aan [redacted].
Ik heb [redacted] het plan ook doorgestuurd. Ben alleen vergeten jullie in de CC te zetten !

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Adviseur Afval en Reiniging

Ik ben niet aanwezig op woensdagmiddag en vrijdag.

Gemeente Zwolle, ZWLM
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: donderdag 11 juni 2020 12:30
Aan: [redacted]
Onderwerp: Ontwikkelingsplan De Zwaan [redacted]
Hallo [redacted],
Ik heb naar het ontwikkelingsplan De Zwaan en de omgeving gekeken om een geschikte locatie te vinden voor de ondergrondse container.
De nieuwbouw zal rond de 100 aansluitingen zijn dit komt neer op 3 ondergrondse container 1x rest, 1x pmd en 1x papier.
Zoals je weet hebben we voor de locatie Uptown (oud kpn gebouw) ook gezocht naar een geschikte locatie en niet gevonden.
Dit geldt ook voor deze nieuwbouw, in de omgeving is geen geschikte plek voor 3 ondergrondse container.
Naar de volgende punten heb ik gekeken of afgewogen.
Wat is gemeente grond.
Gemeente heeft rond om de nieuwbouw alleen de weg gedeelten in eigendom. (grond info bijlage)
Hier op staan veel grote bomen wat plaatsen van de 3 container niet mogelijk maakt.
Kabels en leidingen: In de gemeente grond liggen alle nuts voorzieningen. (klic bijlage)
Inzamel technisch met het ROVA voertuig is allen ledigen aan de [redacted] en van [redacted] mogelijk.
Dit houd in dat de ondergrondse container alleen geplaatst kunnen worden als deze in het nieuwbouw plan worden ingepast.
Ik heb op de tekening aangegeven vanuit het inzamel technisch oogpunt waar een mogelijkheid gezocht moet worden binnen het plan om de 3 ondergrondse containers te plaatsen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

TELEFOON [redacted]
MOBIEL [redacted]
INTERNET www.rova.nl

[redacted]

mooi voor elkaar.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 3 juni 2020 08:51
Aan: Tuk [redacted]
Onderwerp:

Hallo [redacted],
Vorige week heb ik het Stedenbouwkundig Plan De Zwaan ontvangen en doorgestuurd aan [redacted].
Onderstaande reactie heb ik vanmorgen aan [redacted] gestuurd.
[redacted] heeft deze week vakantie, ik weet niet of zij jou al het Plan De Zwaan heeft toegestuurd ?
Zou jij er in ieder geval alvast eens naar willen kijken en jouw visie willen vormen. Ik zoek dan wel even telefonisch contact met jou (denk donderdag).
Hallo [redacted]
Voor zover we de tekeningen kunnen beoordelen is de inzameling van afval en grondstoffen niet meegenomen in de openbare ruimte door de Stedenbouwkundig ontwerper.
Eerder is een voormalig KPMG kantoorpand in de [redacted] omgebouwd tot 70 appartementen. De afval en grondstoffeninzameling was niet meegenomen in het ontwerp en met veel moeite is een plek gevonden in de omgeving van de [redacted].
Gezien de aantallen van het ontwikkelingsplan De Zwaan zullen we waarschijnlijk centraal 3 ondergrondse containers moeten plaatsen (restafval / PMD en papier).
Het zal een zoekplaatje worden om een geschikte locatie te vinden voor deze nieuwbouw locatie. Het is in ieder geval niet mogelijk om een advies te geven voor 12 juni.
Als er een geschikte locatie wordt gevonden dan zal vervolgens onderzoek moeten plaatsvinden of er ook kabels en leidingen in de weg liggen. Dit kost tijd.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 28 mei 2020 16:30
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Stedenbouwkundig OntwikkelingsPlan De Zwaan [redacted] Zwolle.pdf

Dag allen,
Bijgaand treffen jullie het stedenbouwkundig ontwikkelplan aan met betrekking tot de ontwikkeling aan de [redacted]. Voor een aantal van jullie is dit project reeds bekend, Gaarne wil ik jullie verzoeken om op basis van je eigen discipline dit SOP te beoordelen en eventuele opmerkingen door te geven. Ik zou jullie reacties gaarne voor 12 juni as willen ontvangen.
Hieronder kun je zien waarom je hierbij betrokken bent;

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Adviseur Afval en Reiniging

Ik ben niet aanwezig op woensdagmiddag en vrijdag.

Gemeente Zwolle, ZWLM
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎ [redacted]
@ : [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 31 mei 2021 15:02
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: artikel 8 kosten schuttevaerkade

[redacted]

De kosten voor de ondergrondse containers zijn voor de gemeente.
De civiele kosten voor het plaatsen van een container brengen wij in rekening bij de ontwikkelaar (zoals vermeld in de bijlage).

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Adviseur Afval en Reiniging

Ik ben niet aanwezig op woensdagmiddag en vrijdag.

Gemeente Zwolle, ZWLM
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎ [redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 31 mei 2021 14:21
Aan: [redacted] <[redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: artikel 8 kosten schuttevaerkade

Ik weet niet of dat helemaal goed gaat.
Wij hebben toch een plicht om te faciliteren in het weggooien van vuil? Dan gaan wij toch geen kosten rekenen bij de ontwikkelaar voor grond die wij daarvoor gebruiken?
Naar mijn weet zijn enkel de kosten voor de containers zelf relevant. Zie bijlage.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 31 mei 2021 14:06
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: artikel 8 kosten schuttevaerkade

Beste [redacted]

Voor het initiatief aan de [redacted] dienen er 3 ondergrondse afvalcontainers op gemeentegrond te komen. De kosten van de containers brengt de gemeente in rekening van de ontwikkelaar. [redacted] wees me er op -zie hieronder- dat de grond die met de containers gemoeid is ook waarde heeft. Kan jij hier een grondprijs aan hangen? Hoeveel m² met een ondergrondse container is gemoeid, dat zal ik nog nagaan.

5 + kosten ondergrondse containers NABIJ afvalcontainers € [redacted] (5 +6 = [redacted] zoals jij onder artikel 8 sub a aangeeft), In de mail re eerste concept staat dat dit exclusief plankosten die reeds betaald zijn en exclusief de kosten zijn we reeds gemaakt hebben.
Of er nog grondkosten zitten onder de plek van de ondergrondse containers kun je het besete [redacted] [redacted] **an Vastgoed (voorzieningen) (of** [redacted] omdat die ook de rest van de grondwaarde bekeken heeft) **vragen** Tenslotte kan de ontwikkelaar door deze niet op eigen gebied te realiseren meer opbrengsten waarschijnlijk realiseren, en zou in theorie voor de plek van de ondergrondse containers ook een grondprijs aan gehangen kunnen worden.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
☎: 038 - 498 24 16 (secretariaat)
@: [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 31 mei 2021 13:30
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: artikel 8 kosten schuttevaerkade

Hoi [redacted]

Nee, maar uitgifte zou dat eigenlijk niet moeten willen. Logischerwijs zouden de extra m² tegen residuele waarde ontwikkeling/ aantal m² plangebied moeten worden verkocht. Vandaar ook mijn vraag om dat met [redacted] (of [redacted]) te bespreken.

Hartelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: maandag 31 mei 2021 12:56
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: artikel 8 kosten schuttevaerkade

Ha [redacted]

Voor wat betreft punt 5 de grondkosten onder de containers: Doen we dat altijd als gemeente? Ik begreep van [redacted] dat we zelfs niet altijd de containers zelf in rekening brengen maar dat dat goed is om vanaf nu wel te doen.... Ik snap het principe maar als we dat bij andere ontwikkelaars/initiatieven niet zo doen, dan kan ik dat niet echt uitleggen.

[redacted]

/astgoed
3000 GA Zwolle

riaat)

ijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: maandag 31 mei 2021 06:57
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: FW: artikel 8 kosten schuttevaerkade

Hoi [redacted]

Weet niet of je hem al verstuurd hebt, maar ik zou eigenlijk nog moeten kijken of de btw goed is opgenomen.
En of ik in de samenvatting alle pm posten heb geboekt.

Hartelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 28 mei 2021 17:28

Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: artikel 8 kosten schuttevaerkade

Hoi [redacted]

Er is op 11-3-2021 2x mailverkeer en telefonisch verkeer geweest tussen [redacted] en mij. Wat daar vervolgens mee is gebeurd durf ik niet te zeggen.
Maar volgens mij:

1. Reeds betaald verlenging intentie-overeenkomst door [redacted] ondertekend op 18-6-2020 ter grootte van € [redacted] voor kosten tot en met stedenbouwkundigplan uiterlijk tot 31-12-2020 (zie mail **fw**: eerste concept...)
2. Procedurekosten bestemmingsplan € [redacted] (zie mail fw: eerste concept...)
   Voor het opstellen van een zienswijzennota: € [redacted] per zienswijze conform offerte van april 2019, maar ik vind het beter om op regiebasis dit te doen zoals jij aangeeft in sub artikel 8 sub c en d
3. Voor het beoordelen van het bestemmingsplan heb jij € [redacted] opgenomen. Ik kan dit niet gelijk rijmen met de opmerking van [redacted] die prijspeil 2020 uitgaat [redacted] 0.750 (maar zal wel, voor mijn bron zie mail **fw**: eerste concept), **graag even checken bij** [redacted]
4. Van de overige gemeentelijke kosten ad 11[redacted]'29 kom je dan waarschijnlijk op nav de mail van (re eerste concept). Dit is inclusief gemeentelijke kosten voor bouwplanbegeleiding, maar exclusief eventuele externe inhuur van partijen zoals het oversticht/welstand. Deze kosten zullen door de partij rechtstreeks aan [redacted] worden gedeclareerd.
   NB ik heb geadviseerd dat van de afdelingen commitment op de uren wordt verkregen, maar of dat hier gebeurd is, durf ik niet te zeggen. **Check** [redacted] **of dit klopt**
5. + kosten ondergrondse containers NABIJ afvalcontainers € [redacted] (5 +6 = € [redacted] zoals jij onder artikel 8 sub a aangeeft), In de mail re eerste concept staat dat dit exclusief plankosten die reeds betaald zijn en exclusief de kosten zijn we reeds gemaakt hebben.
   Of er nog grondkosten zitten onder de plek van de ondergrondse containers kun je het besete [redacted] **an Vastgoed (voorzieningen) (of** [redacted] omdat die ook de rest van de grondwaarde bekeken heeft) **vragen** Tenslotte kan de ontwikkelaar door deze niet op eigen gebied te realiseren meer opbrengsten waarschijnlijk realiseren, en zou in theorie voor de plek van de ondergrondse containers ook een grondprijs aan gehangen kunnen worden.
6. Van jou begreep ik dat er 5 bomen gekapt moeten worden; zou je **aan** [redacted] **willen vragen met welk bedrag aan bomencompensatie rekening moet worden gehouden?**
7. artikel 8 lid 9 niet opnemen. Hebben we bij de intentie-overeenkomst ook niet gedaan terwijl daarvan de kosten ook flink hoger zijn geweest. Ook in bv project Weezenlanden Noord is dit niet opgenomen.

   Neem aan dat er elders in het artikel wordt gesproken over de grondopbrengst.

Totaal zoals ik het bekijk is dus:
Maar check eea even bij de [redacted]

€	[redacted]	betaald
€	[redacted]	procedurekosten bp
€	[redacted]	beoordelen bp
€	[redacted]	overige gemeentelijke kosten
€	[redacted]	afvalcontainers
		bomencompensatiefonds
€	[redacted]	
	PM	zienswijzen
	PM	grondkosten

Hartelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: vrijdag 28 mei 2021 15:30
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp:

Artikel 8 – Exploitatiebijdrage

a. Als bijdrage aan de Gemeentelijke kosten is de Ontwikkelaar een totaalbedrag van €[redacted]- (zegge: [redacted] euro) exclusief de eventueel daarvoor verschuldigde BTW verschuldigd. De exploitatiebijdrage omvat de toe te rekenen bijdrage,

b. De in lid a genoemde exploitatiebijdrage is als volgt opgebouwd:
   1. een vergoeding voor het beoordelen/maken van het door de Ontwikkelaar opgestelde (voor)ontwerp bestemmingsplan voor zover dit ziet op het exploitatiegebied ter hoogte van €[redacted]-, onbelast (zegge: [redacted] euro);
   2. een vergoeding voor de ambtelijke begeleidingskosten van de door de Ontwikkelaar te (doen)verrichten onderzoeken ten behoeve van de opstelling van het (voor)ontwerp bestemmingsplan voor zover dit ziet op het exploitatiegebied ter hoogte van €[redacted];
   3. een vergoeding voor het in procedure brengen van het (voor)ontwerpbestemmingsplan voor zover dit ziet op het exploitatiegebied ter hoogte van €[redacted]-, onbelast (zegge: [redacted] euro);
   4. van de overige gemeentelijke interne kosten voor zover die rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het exploitatiegebied ter hoogte van €[redacted]-, onbelast ;
   5. een vergoeding voor de bouwplanbegeleiding ter hoogte van EUR €[redacted];
   6. kosten ten behoeve van storting in het bomenfonds ter grootte van €[redacted]-.
   7. kosten ten behoeve van het plaatsen van drie ondergrondse afvalcontainers nabij het exploitatiegebied ter hoogte van €[redacted] (zegge: [redacted] en dertig euro) excl. BTW.

(optie: Tevens is de ontwikkelaar aan de gemeente verschuldigd het bedrag €[redacted] voor de in opdracht van de Gemeente uit te voeren werkzaamheden ten behoeve van aan te leggen openbare ruimte en voorzieningen, waaronder mede begrepen de kosten van toetsing en projectbegeleiding.)

c. Inspraakreacties en adviezen ex artikel 3.1.1 Bro op het voorontwerpbestemmingsplan worden beantwoord door of namens rechthebbende/Ontwikkelaar. De beantwoording van de inspraakreacties, adviezen en zienswijzen wordt door of namens rechthebbende aangeleverd aan de Gemeente. De Gemeente beoordeelt de aangeleverde beantwoording van de inspraakreacties, adviezen en zienswijzen op regiebasis. De hiervoor door de Gemeente gemaakte uren worden middels een separate factuur in rekening gebracht bij rechthebbende/Ontwikkelaar.

d. In de in lid a omschreven exploitatiebijdrage zijn niet de kosten voor beantwoording van zienswijzen en de eventuele aanpassing van het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijzen opgenomen. De kosten voor het samenvatten, beantwoorden van de zienswijzen en het eventueel aanpassen van het bestemmingsplan worden afzonderlijk bij de Ontwikkelaar in rekening gebracht.

e. De op basis van de legesverordening door de Ontwikkelaar verschuldigde (bouw) leges zijn niet in de lid a omschreven exploitatiebijdrage opgenomen.
   hierover contact opnemen met de Adviseur Ruimtelijke Initiatieven.

f. De in lid a (b en c) bedoelde bijdrage(n) (dient/ dienen) uiterlijk per ***** (verschuldigdheidsdatum, voor vaststelling plan) te zijn voldaan op rekeningnummer [redacted] van de Gemeente Zwolle, bij de NV Bank Nederlandse Gemeenten, onder vermelding van @@. Bij te late betaling van een bijdrage, geheel of gedeeltelijk, is de Ontwikkelaar aan de Gemeente de wettelijke handelsrente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de verschuldigdheidsdatum tot aan de dag van betaling.

g. Nadat het project volledig gerealiseerd is, zal nacalculatie plaatsvinden. Wanneer bij nacalculatie blijkt dat de betaalde exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan de werkelijk berekende exploitatiebijdrage, zal de Ontwikkelaar het verschil bijbetalen. Wanneer juist blijkt dat de betaalde exploitatiebijdrage meer dan vijf procent hoger is dan de werkelijk berekende exploitatiebijdrage, zal de Gemeente het verschil aan de Ontwikkelaar terugbetalen.

h. De nacalculatie zal door de Gemeente plaatsvinden op basis van de aan de meest recente gegevens aangepaste exploitatieopzet, tenzij de Ontwikkelaar de wens uit dit door een onafhankelijk extern bureau te laten geschieden. De kosten die hiermee gemoeid zijn, zijn in dat geval voor rekening en risico van de Ontwikkelaar.

Artikel 9 – Planschade

a. De Ontwikkelaar verplicht zich om aan de Gemeente het totale bedrag, inclusief wettelijke rente, aan planschade, zoals omschreven in artikel 6.1 Wro, te compenseren dat voor vergoeding in aanmerking komt en dat voortvloeit uit de herontwikkeling van het exploitatiegebied.
b. Aanvragen voor een tegemoetkoming in planschade die voortvloeien uit het project neemt de Gemeente in behandeling conform de vigerende Gemeentelijke procedureregeling voor tegemoetkoming in planschade.[1]
c. De Gemeente besluit over de aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade met inachtneming van het daartoe opgestelde eindadvies van de adviseur. Indien de Gemeente een tegemoetkoming in planschade heeft vastgesteld en uitgekeerd, zal de Ontwikkelaar het alsdan uitgekeerde bedrag op eerste schriftelijke verzoek van de Gemeente aan de Gemeente vergoeden.
d. Als degene die een aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade heeft ingediend een oordeel van de rechter vraagt, dan is dat oordeel, wanneer het onherroepelijk is geworden voor partijen bindend.
e. Het staat de Ontwikkelaar vrij om met degene die een aanvraag voor tegemoetkoming in planschade heeft ingediend te onderhandelen over een minnelijke regeling. Komt de Ontwikkelaar met de aanvrager tot overeenstemming dan betaalt de Ontwikkelaar het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de aanvrager.
f. Partijen onderkennen het risico dat een aanvrager, ondanks de in lid e genoemde overeenstemming, alsnog een aanvraag voor tegemoetkoming in planschade indient. Indien en voor zover de Gemeente gehouden is alsnog een tegemoetkoming in planschade uit te keren aan aanvrager, dan is de Ontwikkelaar eraan gehouden deze tegemoetkoming te vergoeden aan de Gemeente.

Artikel 10 – Zekerheidstelling

a. De Ontwikkelaar zal tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst een onvoorwaardelijke bankgarantie ter grootte van € [redacted] (zegge: [redacted] euro) doen stellen door een door de Gemeente aanvaarde en erkende Nederlandse bankinstelling. De bankgarantie dient de ongeclausuleerde bepaling te bevatten, dat wanneer de Ontwikkelaar niet aan zijn (betalings)veplichting voldoet, ongeacht of er sprake is van faillissement en/of van surséance van betaling, de bank op eerste schriftelijke verzoek van de Gemeente en op enkele mededeling van de Gemeente het door de Gemeente geclaimde bedrag tot maximaal het in de bankgarantie genoemde bedrag aan de Gemeente zal voldoen. De bankgarantie dient te gelden tot de Ontwikkelaar aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan. De bankgarantie dient uiterlijk 14 dagen na ondertekening van deze overeenkomst aan de Gemeente ter hand gesteld te worden. Nadat het openbaar gebied naar het oordeel van de Gemeente naar behoren werd hersteld kan de bankgarantie worden verminderd naar een bedrag ter grootte van € [redacted] (zegge: [redacted] euro) tot ten minste 5 jaar na het onherroepelijk worden van het planologisch besluit ter zake het Exploitatiegebied. Een concept van de bankgarantie zal vooraf ter beoordeling aan de Gemeente worden toegezonden.

P.M. onderbouwing van dit bedrag volgt.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted] [redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]

[redacted]

☎ [redacted] (secretariaat)
@ : [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[1] Artikel afstemmen op Gemeentelijke procedureregeling.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 31 mei 2021 14:55
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: artikel 8 kosten schuttevaerkade

[redacted]

De containers zelf worden door de gemeente betaald.
We brengen wel de civiele kosten in rekening voor het plaatsen van de containers. Dit is circa € [redacted] per container.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Adviseur Afval en Reiniging

Ik ben niet aanwezig op woensdagmiddag en vrijdag.

Gemeente Zwolle, ZWLM
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎ [redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 31 mei 2021 14:21
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: artikel 8 kosten schuttevaerkade

Ik weet niet of dat helemaal goed gaat.
Wij hebben toch een plicht om te faciliteren in het weggooien van vuil? Dan gaan wij toch geen kosten rekenen bij de ontwikkelaar voor grond die wij daarvoor gebruiken?
Naar mijn weet zijn enkel de kosten voor de containers zelf relevant. Zie bijlage.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 31 mei 2021 14:06
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: artikel 8 kosten schuttevaerkade

Beste [redacted]

Voor het initiatief aan de [redacted] dienen er 3 ondergrondse afvalcontainers op gemeentegrond te komen. De kosten van de containers brengt de gemeente in rekening van de ontwikkelaar. [redacted] wees me er op -zie hieronder- dat de grond die met de containers gemoeid is ook waarde heeft. Kan jij hier een grondprijs aan hangen? Hoeveel m² met een ondergrondse container is gemoeid, dat zal ik nog nagaan.

5 + kosten ondergrondse containers NABIJ afvalcontainers € [redacted] (5 +6 = [redacted] zoals jij onder artikel 8 sub a aangeeft), In de mail re eerste concept staat dat dit exclusief plankosten die reeds betaald zijn en exclusief de kosten zijn we reeds gemaakt hebben.
Of er nog grondkosten zitten onder de plek van de ondergrondse containers kun je het besete [redacted] [redacted] **an Vastgoed (voorzieningen) (of** [redacted] omdat die ook de rest van de grondwaarde bekeken heeft) **vragen** Tenslotte kan de ontwikkelaar door deze niet op eigen gebied te realiseren meer opbrengsten waarschijnlijk realiseren, en zou in theorie voor de plek van de ondergrondse containers ook een grondprijs aan gehangen kunnen worden.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
☎: 038 - 498 24 16 (secretariaat)
@: [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 31 mei 2021 13:30
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: artikel 8 kosten schuttevaerkade

Hoi [redacted]

Nee, maar uitgifte zou dat eigenlijk niet moeten willen. Logischerwijs zouden de extra m² tegen residuele waarde ontwikkeling/ aantal m² plangebied moeten worden verkocht. Vandaar ook mijn vraag om dat met [redacted] (of [redacted]) te bespreken.

Hartelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: maandag 31 mei 2021 12:56
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: artikel 8 kosten schuttevaerkade

Ha [redacted]

Voor wat betreft punt 5 de grondkosten onder de containers: Doen we dat altijd als gemeente? Ik begreep van [redacted] dat we zelfs niet altijd de containers zelf in rekening brengen maar dat dat goed is om vanaf nu wel te doen.... Ik snap het principe maar als we dat bij andere ontwikkelaars/initiatieven niet zo doen, dan kan ik dat niet echt uitleggen.

[redacted]

/astgoed
3000 GA Zwolle

riaat)

ijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: maandag 31 mei 2021 06:57
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: FW: artikel 8 kosten schuttevaerkade

Hoi [redacted]

Weet niet of je hem al verstuurd hebt, maar ik zou eigenlijk nog moeten kijken of de btw goed is opgenomen.
En of ik in de samenvatting alle pm posten heb geboekt.

Hartelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 28 mei 2021 17:28

Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: artikel 8 kosten schuttevaerkade

Hoi [redacted]

Er is op 11-3-2021 2x mailverkeer en telefonisch verkeer geweest tussen [redacted] en mij. Wat daar vervolgens mee is gebeurd durf ik niet te zeggen.
Maar volgens mij:

1. Reeds betaald verlenging intentie-overeenkomst door [redacted] ondertekend op 18-6-2020 ter grootte van € [redacted] voor kosten tot en met stedenbouwkundigplan uiterlijk tot 31-12-2020 (zie mail **fw**: eerste concept...)
2. Procedurekosten bestemmingsplan € [redacted] (zie mail fw: eerste concept...)
   Voor het opstellen van een zienswijzennota: € [redacted] per zienswijze conform offerte van april 2019, maar ik vind het beter om op regiebasis dit te doen zoals jij aangeeft in sub artikel 8 sub c en d
3. Voor het beoordelen van het bestemmingsplan heb jij € [redacted] opgenomen. Ik kan dit niet gelijk rijmen met de opmerking van [redacted] die prijspeil 2020 uitgaat [redacted] 0.750 (maar zal wel, voor mijn bron zie mail **fw**: eerste concept), **graag even checken bij** [redacted]
4. Van de overige gemeentelijke kosten ad 117.729 kom je dan waarschijnlijk op nav de mail van (re eerste concept). Dit is inclusief gemeentelijke kosten voor bouwplanbegeleiding, maar exclusief eventuele externe inhuur van partijen zoals het oversticht/welstand. Deze kosten zullen door de partij rechtstreeks aan [redacted] worden gedeclareerd.
   NB ik heb geadviseerd dat van de afdelingen commitment op de uren wordt verkregen, maar of dat hier gebeurd is, durf ik niet te zeggen. **Check** [redacted] **of dit klopt**
5. + kosten ondergrondse containers NABIJ afvalcontainers € [redacted] (5 +6 = € [redacted] zoals jij onder artikel 8 sub a aangeeft), In de mail re eerste concept staat dat dit exclusief plankosten die reeds betaald zijn en exclusief de kosten zijn we reeds gemaakt hebben.
   Of er nog grondkosten zitten onder de plek van de ondergrondse containers kun je het besete [redacted] **an Vastgoed (voorzieningen) (of** [redacted] omdat die ook de rest van de grondwaarde bekeken heeft) **vragen** Tenslotte kan de ontwikkelaar door deze niet op eigen gebied te realiseren meer opbrengsten waarschijnlijk realiseren, en zou in theorie voor de plek van de ondergrondse containers ook een grondprijs aan gehangen kunnen worden.
6. Van jou begreep ik dat er 5 bomen gekapt moeten worden; zou je **aan** [redacted] **willen vragen met welk bedrag aan bomencompensatie rekening moet worden gehouden?**
7. artikel 8 lid 9 niet opnemen. Hebben we bij de intentie-overeenkomst ook niet gedaan terwijl daarvan de kosten ook flink hoger zijn geweest. Ook in bv project Weezenlanden Noord is dit niet opgenomen.

   Neem aan dat er elders in het artikel wordt gesproken over de grondopbrengst.

Totaal zoals ik het bekijk is dus:
Maar check eea even bij de [redacted]

€	[redacted]	betaald
€	[redacted]	procedurekosten bp
€	[redacted]	beoordelen bp
€	[redacted]	overige gemeentelijke kosten
€	[redacted]	afvalcontainers
		bomencompensatiefonds
€	[redacted]	
	PM	zienswijzen
	PM	grondkosten

Hartelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: vrijdag 28 mei 2021 15:30
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp:

Artikel 8 – Exploitatiebijdrage

a. Als bijdrage aan de Gemeentelijke kosten is de Ontwikkelaar een totaalbedrag van €[redacted]- (zegge: [redacted] euro) exclusief de eventueel daarvoor verschuldigde BTW verschuldigd. De exploitatiebijdrage omvat de toe te rekenen bijdrage,

b. De in lid a genoemde exploitatiebijdrage is als volgt opgebouwd:
   1. een vergoeding voor het beoordelen/maken van het door de Ontwikkelaar opgestelde (voor)ontwerp bestemmingsplan voor zover dit ziet op het exploitatiegebied ter hoogte van €[redacted]-, onbelast (zegge: [redacted] euro);
   2. een vergoeding voor de ambtelijke begeleidingskosten van de door de Ontwikkelaar te (doen)verrichten onderzoeken ten behoeve van de opstelling van het (voor)ontwerp bestemmingsplan voor zover dit ziet op het exploitatiegebied ter hoogte van €[redacted];
   3. een vergoeding voor het in procedure brengen van het (voor)ontwerpbestemmingsplan voor zover dit ziet op het exploitatiegebied ter hoogte van €[redacted]-, onbelast (zegge: [redacted] euro);
   4. van de overige gemeentelijke interne kosten voor zover die rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het exploitatiegebied ter hoogte van €[redacted]-, onbelast ;
   5. een vergoeding voor de bouwplanbegeleiding ter hoogte van EUR €[redacted];
   6. kosten ten behoeve van storting in het bomenfonds ter grootte van €[redacted]-.
   7. kosten ten behoeve van het plaatsen van drie ondergrondse afvalcontainers nabij het exploitatiegebied ter hoogte van €[redacted] (zegge: [redacted] en dertig euro) excl. BTW.

(optie: Tevens is de ontwikkelaar aan de gemeente verschuldigd het bedrag €[redacted] voor de in opdracht van de Gemeente uit te voeren werkzaamheden ten behoeve van aan te leggen openbare ruimte en voorzieningen, waaronder mede begrepen de kosten van toetsing en projectbegeleiding.)

c. Inspraakreacties en adviezen ex artikel 3.1.1 Bro op het voorontwerpbestemmingsplan worden beantwoord door of namens rechthebbende/Ontwikkelaar. De beantwoording van de inspraakreacties, adviezen en zienswijzen wordt door of namens rechthebbende aangeleverd aan de Gemeente. De Gemeente beoordeelt de aangeleverde beantwoording van de inspraakreacties, adviezen en zienswijzen op regiebasis. De hiervoor door de Gemeente gemaakte uren worden middels een separate factuur in rekening gebracht bij rechthebbende/Ontwikkelaar.

d. In de in lid a omschreven exploitatiebijdrage zijn niet de kosten voor beantwoording van zienswijzen en de eventuele aanpassing van het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijzen opgenomen. De kosten voor het samenvatten, beantwoorden van de zienswijzen en het eventueel aanpassen van het bestemmingsplan worden afzonderlijk bij de Ontwikkelaar in rekening gebracht.

e. De op basis van de legesverordening door de Ontwikkelaar verschuldigde (bouw) leges zijn niet in de lid a omschreven exploitatiebijdrage opgenomen.
   hierover contact opnemen met de Adviseur Ruimtelijke Initiatieven.

f. De in lid a (b en c) bedoelde bijdrage(n) (dient/ dienen) uiterlijk per ***** (verschuldigdheidsdatum, voor vaststelling plan) te zijn voldaan op rekeningnummer [redacted] van de Gemeente Zwolle, bij de NV Bank Nederlandse Gemeenten, onder vermelding van @@. Bij te late betaling van een bijdrage, geheel of gedeeltelijk, is de Ontwikkelaar aan de Gemeente de wettelijke handelsrente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de verschuldigdheidsdatum tot aan de dag van betaling.

g. Nadat het project volledig gerealiseerd is, zal nacalculatie plaatsvinden. Wanneer bij nacalculatie blijkt dat de betaalde exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan de werkelijk berekende exploitatiebijdrage, zal de Ontwikkelaar het verschil bijbetalen. Wanneer juist blijkt dat de betaalde exploitatiebijdrage meer dan vijf procent hoger is dan de werkelijk berekende exploitatiebijdrage, zal de Gemeente het verschil aan de Ontwikkelaar terugbetalen.

[redacted]

h. De nacalculatie zal door de Gemeente plaatsvinden op basis van de aan de meest recente gegevens aangepaste exploitatieopzet, tenzij de Ontwikkelaar de wens uit dit door een onafhankelijk extern bureau te laten geschieden. De kosten die hiermee gemoeid zijn, zijn in dat geval voor rekening en risico van de Ontwikkelaar.

Artikel 9 – Planschade

a. De Ontwikkelaar verplicht zich om aan de Gemeente het totale bedrag, inclusief wettelijke rente, aan planschade, zoals omschreven in artikel 6.1 Wro, te compenseren dat voor vergoeding in aanmerking komt en dat voortvloeit uit de herontwikkeling van het exploitatiegebied.
b. Aanvragen voor een tegemoetkoming in planschade die voortvloeien uit het project neemt de Gemeente in behandeling conform de vigerende Gemeentelijke procedureregeling voor tegemoetkoming in planschade.[1]
c. De Gemeente besluit over de aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade met inachtneming van het daartoe opgestelde eindadvies van de adviseur. Indien de Gemeente een tegemoetkoming in planschade heeft vastgesteld en uitgekeerd, zal de Ontwikkelaar het alsdan uitgekeerde bedrag op eerste schriftelijke verzoek van de Gemeente aan de Gemeente vergoeden.
d. Als degene die een aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade heeft ingediend een oordeel van de rechter vraagt, dan is dat oordeel, wanneer het onherroepelijk is geworden voor partijen bindend.
e. Het staat de Ontwikkelaar vrij om met degene die een aanvraag voor tegemoetkoming in planschade heeft ingediend te onderhandelen over een minnelijke regeling. Komt de Ontwikkelaar met de aanvrager tot overeenstemming dan betaalt de Ontwikkelaar het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de aanvrager.
f. Partijen onderkennen het risico dat een aanvrager, ondanks de in lid e genoemde overeenstemming, alsnog een aanvraag voor tegemoetkoming in planschade indient. Indien en voor zover de Gemeente gehouden is alsnog een tegemoetkoming in planschade uit te keren aan aanvrager, dan is de Ontwikkelaar eraan gehouden deze tegemoetkoming te vergoeden aan de Gemeente.

Artikel 10 – Zekerheidstelling

a. De Ontwikkelaar zal tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst een onvoorwaardelijke bankgarantie ter grootte van € [redacted] (zegge: [redacted] euro) doen stellen door een door de Gemeente aanvaarde en erkende Nederlandse bankinstelling. De bankgarantie dient de ongeclausuleerde bepaling te bevatten, dat wanneer de Ontwikkelaar niet aan zijn (betalings)veplichting voldoet, ongeacht of er sprake is van faillissement en/of van surséance van betaling, de bank op eerste schriftelijke verzoek van de Gemeente en op enkele mededeling van de Gemeente het door de Gemeente geclaimde bedrag tot maximaal het in de bankgarantie genoemde bedrag aan de Gemeente zal voldoen. De bankgarantie dient te gelden tot de Ontwikkelaar aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan. De bankgarantie dient uiterlijk 14 dagen na ondertekening van deze overeenkomst aan de Gemeente ter hand gesteld te worden. Nadat het openbaar gebied naar het oordeel van de Gemeente naar behoren werd hersteld kan de bankgarantie worden verminderd naar een bedrag ter grootte van € [redacted] (zegge: [redacted] euro) tot ten minste 5 jaar na het onherroepelijk worden van het planologisch besluit ter zake het Exploitatiegebied. Een concept van de bankgarantie zal vooraf ter beoordeling aan de Gemeente worden toegezonden.

P.M. onderbouwing van dit bedrag volgt.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted] [redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]

[redacted]

[redacted] (secretariaat)
@ : [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[1] Artikel afstemmen op Gemeentelijke procedureregeling.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 31 mei 2021 12:17
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Ontwikkelingsplan De Zwaan [redacted]

Goedemiddag [redacted]
Weet jij wat de status is van het project De Zwaan in de Diezerpoort.
Deze vraag wordt vooral gesteld i.v.m. een eventuele bestelling van ondergrondse containers voor restafval en de grondstoffen.
De levertijd van de containers is 20 weken.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 28 mei 2021 14:49
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Ontwikkelingsplan De Zwaan [redacted]

Hallo [redacted],
Ik ben alle projecten langs gegaan waar onder de locatie De Zwaan in de Diezerpoort. Deze is voor mij stil gevallen weet jij hier de laatste status van?
Verder wil ik je attenderen dat we hebben afgesproken dat als er containers nodig zijn dat voor de locatie waar de containers moeten komen een DVO wordt aangevraagd. En hierna worden de containers besteld. Dus een doorlooptijd van 20 weken.
Hoor graag wat de status is.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
273761
MOBIEL [redacted]
INTERNET www.rova.nl

25 jaar RØVA

[redacted]

mooi voor elkaar.

[redacted] 2020 12:38
[redacted]
Onderwerp: RE: Ontwikkelingsplan De Zwaan [redacted]

Hallo [redacted],
Bedankt voor jouw reactie. Ik stuur jouw mening ook door aan [redacted].
Ik heb [redacted] het plan ook doorgestuurd. Ben alleen vergeten jullie in de CC te zetten !

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Adviseur Afval en Reiniging

Ik ben niet aanwezig op woensdagmiddag en vrijdag.

Gemeente Zwolle, ZWLM
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎: 0[redacted]
@ : [redacted]

Van: T[redacted]
Verzonden: donderdag 11 juni 2020 12:30
Aan: [redacted]
Onderwerp: Ontwikkelingsplan De Zwaan [redacted]

Hallo [redacted],
Ik heb naar het ontwikkelingsplan De Zwaan en de omgeving gekeken om een geschikte locatie te vinden voor de ondergrondse container.
De nieuwbouw zal rond de 100 aansluitingen zijn dit komt neer op 3 ondergrondse container 1x rest, 1x pmd en 1x papier.
Zoals je weet hebben we voor de locatie Uptown (oud kpn gebouw) ook gezocht naar een geschikte locatie en niet gevonden.
Dit geldt ook voor deze nieuwbouw, in de omgeving is geen geschikte plek voor 3 ondergrondse container.
Naar de volgende punten heb ik gekeken of afgewogen.
Wat is gemeente grond.
Gemeente heeft rond om de nieuwbouw alleen de weg gedeelten in eigendom. (grond info bijlage)
Hier op staan veel grote bomen wat plaatsen van de 3 container niet mogelijk maakt.
Kabels en leidingen: In de gemeente grond liggen alle nuts voorzieningen. (klic bijlage)
Inzamel technisch met het ROVA voertuig is allen ledigen aan de [redacted] en van [redacted] mogelijk.
Dit houd in dat de ondergrondse container alleen geplaatst kunnen worden als deze in het nieuwbouw plan worden ingepast.
Ik heb op de tekening aangegeven vanuit het inzamel technisch oogpunt waar een mogelijkheid gezocht moet worden binnen het plan om de 3 ondergrondse containers te plaatsen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
TELEFOON [redacted]
MOBIEL [redacted]
INTERNET www.rova.nl

ROVA
mooi voor elkaar.

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: woensdag 3 juni 2020 08:51
Aan: Tukk[redacted]
Onderwerp:

Hallo [redacted],
Vorige week heb ik het Stedenbouwkundig Plan De Zwaan ontvangen en doorgestuurd aan [redacted].
Onderstaande reactie heb ik vanmorgen aan [redacted] gestuurd.
[redacted] heeft deze week vakantie, ik weet niet of zij jou al het Plan De Zwaan heeft toegestuurd ?
Zou jij er in ieder geval alvast eens naar willen kijken en jouw visie willen vormen. Ik zoek dan wel even telefonisch contact met jou (denk donderdag).
Hallo [redacted]
Voor zover we de tekeningen kunnen beoordelen is de inzameling van afval en grondstoffen niet meegenomen in de openbare ruimte door de Stedenbouwkundig ontwerper.
Eerder is een voormalig KPMG kantoorpand in de [redacted] omgebouwd tot 70 appartementen. De afval en grondstoffeninzameling was niet meegenomen in het ontwerp en met veel moeite is een plek gevonden in de omgeving van de [redacted].
Gezien de aantallen van het ontwikkelingsplan De Zwaan zullen we waarschijnlijk centraal 3 ondergrondse containers moeten plaatsen (restafval / PMD en papier).

Het zal een zoekplaatje worden om een geschikte locatie te vinden voor deze nieuwbouw locatie. Het is in ieder geval niet mogelijk om een advies te geven voor 12 juni.
Als er een geschikte locatie wordt gevonden dan zal vervolgens onderzoek moeten plaatsvinden of er ook kabels en leidingen in de weg liggen. Dit kost tijd.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 28 mei 2020 16:30
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Stedenbouwkundig OntwikkelingsPlan De Zwaan [redacted] Zwolle.pdf

Dag allen,
Bijgaand treffen jullie het stedenbouwkundig ontwikkelplan aan met betrekking tot de ontwikkeling aan de [redacted]. Voor een aantal van jullie is dit project reeds bekend, Gaarne wil ik jullie verzoeken om op basis van je eigen discipline dit SOP te beoordelen en eventuele opmerkingen door te geven. Ik zou jullie reacties gaarne voor 12 juni as willen ontvangen.
Hieronder kun je zien waarom je hierbij betrokken bent;

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Ik ben niet aanwezig op woensdagmiddag en vrijdag.

Gemeente Zwolle, ZWLM
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎ [redacted]
@ : [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 4 maart 2021 15:31
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: P147-210127-810 plan irt kadaster.pdf

Hoi [redacted]
Dat is zeker het handigst.
Ik heb een afspraak ingepland op do 11 maart om 10.00 uur.
Was even puzzelen in jouw agenda !
Gr [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 4 maart 2021 15:04
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: P147-210127-810 plan irt kadaster.pdf
H[redacted]
Lijkt mij het handigste om volgende week even kort bij elkaar te komen.
Als jij wat zou kunnen inplannen zou dat heel fijn zijn.

Dank!
Met vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted] maart 2021 14:19
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: P147-210127-810 plan irt kadaster.pdf
Goedemiddag [redacted]
Onderstaande reactie krijg ik van [redacted] van ROVA.
Hij is [redacted] en is al jaren betrokken bij het faciliteren van bewoners en plaatsen van ondergrondse containers.
[redacted] vindt het lastig de tekening te beoordelen waar geen referentie op staat met de huidige situatie.
Wat is handig ? Kun jij contact opnemen met [redacted] of zal ik voor volgende week een afspraak inplannen met ons drieën ?
Gr [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 4 maart 2021 13:15
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: P147-210127-810 plan irt kadaster.pdf
Hallo [redacted],
Het is lastig te bekijken op een kaart waar geen referentie op staat met de huidige situatie nu.
Ik heb klic gedaan er liggen aan de kant van de container wel kabels data Ziggo en KPN maar of de locatie vrij is kan ik niet bepalen.
Verder staan er nu bomen, ik weet niet of deze weg gaan. Op de tekening staat naast de container locatie een rondje getekend of dit een bestaande boom is kan ik niet inschatten weet wel dat bomen en ondergrondse container vaak niet samen gaan.
Ook lijkt het er op dat de containers buiten het project gebied zijn ingetekend en dat hoeft niet verkeerd te zijn maar dat zijn jullie als gemeente zelf verantwoordelijk voor het vrij maken van de locatie.

Qua inzameling moet het goed gaan, we kunnen met alle inzamelvoertuigen door de [redacted] maar dan moet deze niet smaller worden gemaakt.
Kan niet zien of er lantaren palen zijn maar deze kunnen niet bij de ondergrondse container geplaatst worden.
Sprak vanmorgen een bewoners en die gaf aan dat er ook laagbouw wordt gemaakt. Ik weet niet of het waar is maar dan zou je na moeten denk over mini inzameling en opstel plekken.
Wat wil je met de GFT inzameling?
Nog veel onzekere factoren.
Hoor gaat hoe jij het ziet en wat je uitgevoerd willen hebben.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]
MOBIEL [redacted]
INTERNET www.rova.nl

RØVA
mooi voor elkaar.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 2 maart 2021 17:01
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: P147-210127-810 plan irt kadaster.pdf

[redacted],
In bovenstaand document staat het ontwikkelplan [redacted].
Eerder hebben we de projectontwikkelaar aangegeven dat er voor de circa 100 appartementen drie ondergrondse containers geplaatst moeten worden in de openbare ruimte.
Aan de noordzijde van de tekening zie je de drie ogc voor rest / papier en pmd ingetekend.
Kun jij een check uitvoeren of de gekozen locatie juist is en bereikbaar voor het voertuig / kraan. En op aanwezigheid van kabels & leidingen.
Bedankt alvast
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 4 maart 2021 14:19
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: P147-210127-810 plan irt kadaster.pdf

Goedemiddag [redacted]
Onderstaande reactie krijg ik van [redacted]r van ROVA.
Hij is [redacted] en is al jaren betrokken bij het faciliteren van bewoners en plaatsen van ondergrondse containers.
[redacted] vindt het lastig de tekening te beoordelen waar geen referentie op staat met de huidige situatie.
Wat is handig ? Kun jij contact opnemen met [redacted] of zal ik voor volgende week een afspraak inplannen met ons drieën ?
Gr [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 4 maart 2021 13:15
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: P147-210127-810 plan irt kadaster.pdf

Hallo [redacted],
Het is lastig te bekijken op een kaart waar geen referentie op staat met de huidige situatie nu.
Ik heb klic gedaan er liggen aan de kant van de container wel kabels data Ziggo en KPN maar of de locatie vrij is kan ik niet bepalen.
Verder staan er nu bomen, ik weet niet of deze weg gaan. Op de tekening staat naast de container locatie een rondje getekend of dit een bestaande boom is kan ik niet inschatten weet wel dat bomen en ondergrondse container vaak niet samen gaan.
Ook lijkt het er op dat de containers buiten het project gebied zijn ingetekend en dat hoeft niet verkeerd te zijn maar dat zijn jullie als gemeente zelf verantwoordelijk voor het vrij maken van de locatie.
Qua inzameling moet het goed gaan, we kunnen met alle inzamelvoertuigen door de [redacted]t maar dan moet deze niet smaller worden gemaakt.
Kan niet zien of er lantaren palen zijn maar deze kunnen niet bij de ondergrondse container geplaatst worden.
Sprak vanmorgen een bewoners en die gaf aan dat er ook laagbouw wordt gemaakt. Ik weet niet of het waar is maar dan zou je na moeten denk over mini inzameling en opstel plekken.
Wat wil je met de GFT inzameling?
Nog veel onzekere factoren.
Hoor gaat hoe jij het ziet en wat je uitgevoerd willen hebben.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

TELEFOON [redacted]
MOBIEL [redacted]
INTERNET www.rova.nl

ROVA

mooi voor elkaar.

Van: Horst [redacted]
Verzonden: dinsdag 2 maart 2021 17:01
Aan: Tuk [redacted]

[redacted] irt kadaster.pdf
[redacted],
In bovenstaand document staat het ontwikkelplan [redacted].
Eerder hebben we de projectontwikkelaar aangegeven dat er voor de circa 100 appartementen drie ondergrondse containers geplaatst moeten worden in de openbare ruimte.
Aan de noordzijde van de tekening zie je de drie ogc voor rest / papier en pmd ingetekend.
Kun jij een check uitvoeren of de gekozen locatie juist is en bereikbaar voor het voertuig / kraan. En op aanwezigheid van kabels & leidingen.
Bedankt alvast
[redacted]

Van:
Verzonden:
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: afval
Bijlagen: 20210224 civiele kosten .pdf

Goedemorgen

De locatie van de drie ondergrondse containers wordt gecontroleerd door ROVA.
Verwacht binnen een week een reactie.

We zijn voornemens om de civiele kosten bij ontwikkelaars in rekening te brengen. Dit is in het verleden niet altijd gebeurd.
Goed idee om deze kosten nu in rekening te brengen bij de ontwikkelaar van de .
Met civiele kosten bedoel ik de plaatsingskosten van de betonbak waarin de container wordt geplaatst (bekisting plaatsen / grond uitgraven en afvoeren / drainage aanbrengen etc.)
De container zelf verrekenen we met ROVA via de dienstverleningsovereenkomst (DVO). Deze kosten zijn voor de gemeente.

De totale kosten voor de ontwikkelaar zijn : 3 x € = €. Prijspeil 2021 en inclusief BTW

Zie bovenstaande DVO mutatie als voorbeeld.

Gr

Van: <
Verzonden: donderdag 4 maart 2021 10:22
Aan: <
Onderwerp: RE: afval

Hoi ,

Dit is afgelopen dinsdag besproken in het beheer overleg. De plek van de afvalcontainers zoals nu ingetekend aan de Van Mierenveldstraat werd op zich goed ontvangen. zou nog even kijken naar de exacte positie en of er andere bezwaren/show stoppers zijn voor die locatie. We hebben overigens nog niks afgesproken met de ontwikkelaar over de kosten van de realisatie op die plek. We zouden ervoor kunnen kiezen om een deel van de kosten bij de ontwikkelaar te leggen.

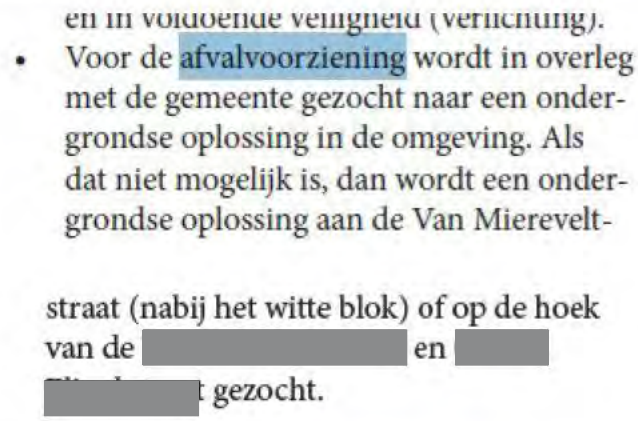
@ hoe kijk tegen dat kostenaspect aan? Is het een idee om de kosten voor de ondergrondse afvalcontainers aan de Van (voor ontwikkeling) door te belasten bij de ontwikkelaar?

Met vriendelijke groet,

Van:
Verzonden: donderdag 4 maart 2021 9:39
Aan:
Onderwerp: afva

Goedemorgen

Nog even over het concept voor de [redacted]; wat werd afgesproken met betrekking tot afval? Of is dat nog een nader uit te werken punt?



en in voldoende veiligheid (verlichting).

- Voor de afvalvoorziening wordt in overleg met de gemeente gezocht naar een ondergrondse oplossing in de omgeving. Als dat niet mogelijk is, dan wordt een ondergrondse oplossing aan de Van Mierevelt-

straat (nabij het witte blok) of op de hoek van de [redacted] en [redacted] [redacted] gezocht.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎: [redacted]

☎: [redacted] (secretariaat)
@ : [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 9 december 2021 13:01
Aan: Team Bouw
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Meekijken bij aanvraag omgevingsvergunning

Svp verdelen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
sectiehoofd Vergunningen, Brand-
veiligheid en Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, afd. Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 9 december 2021 11:36
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Meekijken bij aanvraag omgevingsvergunning

Beste [redacted],
Voor het project [redacted] (transformatie van kantoor naar woningen) wordt momenteel de laatste hand gelegd op het ontwerp bestemminsplan.
Deze wordt, door middel van een coördinatieregelen, tegelijk met de aanvraag omgevingsvergunning in het nieuwe jaar ter inzage gelegd/in behandeling genomen.
[redacted] is vanuit parkeren al aangehaakt en [redacted] heeft al meegekeken naar enkele juridische aspecten. [redacted] en [redacted] trekken het bestemmingsplanproces.
Nou vroegen wij ons af of er iemand vanuit vergunningen beschikbaar is in het nieuwe jaar om met ons mee te kijken naar de stukken voor de aanvraag omgevingsvergunning.
Wij zouden graag een korte toets willen doen op alle stukken die de ontwikkelaar gaat indienen op compleetheid. Daarbij gaat het er niet om om direct al inhoudelijk naar de stukken te kijken maar meer of alle benodigde documenten worden ingediend bij de aanvraag omgevingsvergunning zodat dit pakket ook volledig is. Het zou jammer zijn als we er tijdens de aanvraag pas achter komen dat nog enkele onderzoeken/documenten ontbreken.
Is er eind januari eventueel iemand beschikbaar om met ons mee te kijken hierin? En wie zou dat dan kunnen zijn? Dan kan ik diegene bijpraten en meenemen in het proces.
Ik wil niemand teveel met werk belasten aan de voorkant maar wil anderzijds ook voorkomen dat we extra werk hebben omdat de ingediende stukken onvolledig zijn.
Ik hoor graag van je.
Bij voorbaat dank en,

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 9 februari 2021 19:12
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: Re: Parkeren [redacted]

Beste [redacted]

Ik weet eerlijk gezecht niet precies waarom je mij voor deze afspraak hebt uitgenodigd, maar voor een inhoudelijk overleg kun je [redacted] beter uitnodigen.

Met vriendelijke groeten,
[redacted]
Sectiehoofd Vergunningen, Brand-
veiligheid en Bouwtoezicht

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 3 april 2023 11:11
Aan: [redacted]
Onderwerp: Scheuren Woning - [redacted] Vastgoed

Geachte heer/Vrouw [redacted]

Ik woon aan de [redacted] in Zwolle en zoals u weet bezit [redacted] Vastgoed het nu braakliggend terrein tegenover mijn huis aan de [redacted].

De sloop van het gebouw op dit terrein heeft scheuren veroorzaakt in mijn voorgevel en woning. Deze scheuren zijn rond november en december 2022 zichtbaar geworden.

Sinds die periode heb ik meerdere malen contact gehad met [redacted], die de trilmetingen deed en met een medewerker van [redacted] Vastgoed zelf.

Graag zou ik een persoonlijk gesprek willen hebben met u over deze kwestie.

Hoogachtend,

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 6 augustus 2024 11:51
Aan: [redacted]
Onderwerp: Uw klacht met registratienummer160967-2024

Geachte me[redacted]

Vanmorgen sprak ik u telefonisch over uw klacht met betrekking tot zichtbare namen in een Woo-besluit. Uw klacht is geregistreerd onder nummer 160967-2024. U wilt graag dat uw naam en die van uw partner niet te zien zijn in het besluit.

Ik heb [redacted] gevraagd telefonisch contact met u op te nemen over uw klacht. Ik begrijp van [redacted] dat hij in contact is met u[redacted] heeft laten weten dat uw namen voor publicatie op internet worden weggehaald.

Ik hoop dat hiermee uw klacht is opgelost. Als dat niet het geval is of als u vragen heeft, hoor ik graag van u. U vindt mijn contactgegevens hieronder.
Bij geen reactie van uw kant ga ik over twee weken over tot sluiting van het klachtdossier.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Klachtencoördinator

Gemeente Zwolle, Afdeling Juridische Zaken
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15
Werkdagen: maandag t/m donderdag
: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 6 augustus 2024 11:32
Aan: [redacted]
CC: [redacted] M. [redacted]
Onderwerp: Klacht over zichtbare namen in verzonden Woo-besluit

Hallo [redacted]

[redacted] heeft gister het besluit van het Woo-verzoek (mbt [redacted]de) van haar buurman ingezien. Hierin is haar naam en die van haar partner meerdere keren te lezen. Zij is daar niet blij mee en wil graag dat hun namen 'weggelakt' worden, iig voor publicatie op internet.

Ik heb n[redacted]beloofd dat ik jou zou vragen haar hierover te bellen. Wil je haar bellen op telefoonnummer: [redacted]

Mochten mbt mw's verzoek problemen zijn dan hoor ik dat graag. Zo niet dan ontvang ik graag bericht van je wanneer eea opgelost is zodat ik de klacht (geregistreerd onder nummer 160967-2024) die mw hierover indiende kan afronden.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Klachtencoördinator

Gemeente Zwolle, Afdeling Juridische Zaken
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15
Werkdagen: maandag t/m donderdag
: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 27 september 2021 11:51
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: Concept AOK [redacted] d.d. 24 augustus 2021

[redacted]

Heb jij ook nog de compare-versie (waar je de wijzigingen die jullie aanbrengen in het document kan zien)?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 23 september 2021 13:43
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: Concept AOK [redacted] d.d. 24 augustus 2021

Heren,

Even om de boel overzichtelijk te houden hierbij een overzicht met alle aanpassingen aan de Anterieure Overeenkomst naar aanleiding van onze gesprekken vandaag:

1. Op verschillende plekken werd in de overeenkomst gesproken over een 'Publiek toegankelijke route langzaam verkeer'. Dit zat jullie niet lekker. Dit hebben wij aangepast in: 'Publieke route langzaam verkeer'.
2. In de definitie wordt gesproken over bouwrijp maken, daarbij willen we jullie er op attenderen dat wanneer er door de ontwikkeling kabels en leidingen moeten worden verlegd en/of verwijderd of wat dan ook, dat dit voor rekening en risico komt van de ontwikkelaar (jullie). Dit lijkt mij een open deur maar het stond er nog niet in. Voorstel is nu om hier wel een zinnetje aan te wijden.
3. Artikel 3 lid h: werd gesproken over '8 extra parkeerplaatsen'. Dit hebben wij op jullie verzoek aangepast is '7 parkeerplaatsen';
4. Artikel 4 lid c: Wij hebben de algemene voorwaarden verduidelijkt. Nutsbedrijven verlangen een opstalrecht als grond op private grond komt te liggen, daarvoor moeten jullie (als dat het geval gaat zijn) wat voor regelen of de kabels verleggen. Het is wel zo dat er geen opstalrecht hoeft te worden gevestigd als [redacted] voor het moment van levering kan aantonen dat jullie een akkoord hebben met nutsbedrijven over het verleggen dan/wel dat nutsbedrijven aangeven geen opstalrecht te eisen. Maar dat is wel een puntje dat voor levering geregeld moet worden.

5. Artikel 14 lid a onder 3: Het bestemmingsplan moest onherroepelijk zijn in 2023, jullie wilde wat meer ruimte. Dit is aangepast in 2024;
6. Artikel 18 wordt gesproken over bijlage 6. Dat zijn onze algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Zwolle 2012. Deze zijn bij de verkoop van de grond van toepassing. Deze bijlage is nu wel toegevoegd aan het complete pakketje (waren we vergeten..)

In de bijlage het complete bestandje met alle juiste stukken. Als het lukt graag voor eind vandaag jullie akkoord, dan kunnen wij de stukken maandag bespreken met de wethouder en daarna doorzetten naar het college. Daarna kunnen we hem ondertekenen.



[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 22 september 2021 21:15
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Concept AOK [redacted] d.d. 24 augustus 2021

Beste [redacted] en [redacted]

Zoals telefonisch aangegeven hierbij de aangepaste versie van de anterieure overeenkomst. Ik begreep van jou [redacted] dat de angst leeft dat *als* het bestemmingsplan op 31 december 2023 niet onherroepelijk is *door* bijvoorbeeld procedures bij de raad van state dat volgens de bepaling onder Artikel 14 lid a punt 3 de overeenkomst ontbonden kan worden. Ik overleg nog met de jurist of wij er een zin aan kunnen toevoegen waarmee we dit risico erkennen die jullie het gewenste comfort geeft.

In de versie in de bijlage zijn verder geen fundamentele wijzigingen doorgevoerd. Echter bleek uit onze controle van de stukken dat e.e.a. wel iets helderder omschreven konden worden. Dit hebben wij gedaan in de bijgevoegde versie.
Het zijn twee versies: 1) de versie met wijzigingen bijhouden zodat jullie goed kunnen zien wat de wijzigingen zijn t.o.v. de eerdere versie van 30 augustus en 2) de versie zonder wijzigingen bijhouden. Versie 2 is het laatste concept waar wij graag akkoord op krijgen.

Zie compleet pakket aan documenten in de bijlage van deze mail. Wij zien jullie reactie, en hopelijk akkoord, graag tegemoet.
Laten we morgen nog even contact hebben hierover.



[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 25 augustus 2021 17:30
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Concept AOK [redacted] d.d. 24 augustus 2021

Hoi [redacted]

Voordat we de AOK ter ondertekening voorleggen aan mw[redacted]er, hebben we onze jurist ook nog even naar het concept van 7 juli laten kijken.

Hij kwam nog met een paar opmerkingen, waar wij zelf nog niet aan hadden gedacht, maar die wel relevant zijn.

Pagina 5, art 2

- Aanvankelijk gaven we aan dat we de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan niet gecoördineerd wilden laten beoordelen. Echter, de behandeling van het bestemmingsplan vertraagt nu enigszins en we willen de omgevingsvergunning voor 31-12-2021 indienen, in verband met aangepaste regelgeving na 1 januari 2022. Het kan dus zijn dat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning parallel gaan lopen. In dat geval is de coördinatieregeling wel van toepassing. In art 2 willen we graag die mogelijkheid toegevoegd hebben. Gemeente moet dan desgevraagd bevorderen dat procedures worden gecoördineerd. → wij hebben afgesproken dat we dit niet opnemen in de anterieure overeenkomst. Als er gedurende het proces voor wordt gekozen om toch een coordinatieregeling te doen, dan zullen [redacted] en ik samen met jullie kijken wat de gevolgen qua proces en kosten daarvan zijn. Als het nodig blijkt zullen wij, de gemeente Zwolle en [redacted] daar t.z.t. aanvullende afspraken over maken.

Pagina 8, art 4 lid c

- Er wordt gesproken over een onherroepelijke omgevingsvergunning. Dit is te algemeen. We willen de tekst laten wijzigen in:'...binnen vier weken nadat *er* sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de realisatie van het project, doch uiterlijk voor aanvang..." → akkoord

Pagina 10 en 11, art 9 lid c en f

- Sub c: Pas nadat het bedrag aan planschade onherroepelijk is vastgesteld (zie ook sub d)! Zodra de gemeente moet betalen zal zij dit doorbelasten aan de ontwikkelaar.
- Sub f: Ontwikkelaar heeft als belanghebbende wettelijke positie in de planschadeprocedure. Als ontwikkelaar planschade minnelijk heeft betaald, moet de gemeente planschade weigeren: tegemoetkoming is immers al anderszins verzekerd (art. 6.1 lid 1 Wro). Aanvrager kan bezwaar maken en uiteindelijk is het oordeel Raad van State bepalend. Tot die tijd gaat Ontwikkelaar natuurlijk niet dubbel betalen, omdat de gemeente ondanks minnelijke schikking nog een keer gaat betalen. Klopt dat de ontwikkelaar belanghebbende is en de gemeente bij beoordeling dient te kijken of de planschade anderszins verzekerd is. Het artikel is ook zo ingericht voor het geval de gemeente "Indien en voor zover" en de gemeente "Alsnog". Dit zal dus alleen bij hogere uitzondering zijn en inden ontwikkelaar bijv. eea niet afdoende heeft vastgelegd in de minnelijke afspraken. *Partijen onderkennen het risico dat een aanvrager, ondanks de in lid e genoemde overeenstemming, alsnog een aanvraag voor tegemoetkoming in planschade indient. Indien en voor zover de Gemeente gehouden is alsnog een tegemoetkoming in planschade uit te keren aan aanvrager, dan is de Ontwikkelaar eraan gehouden deze tegemoetkoming te vergoeden aan de Gemeente.*

Pagina 12, art 14 lid a3 en a5

- Sub a onder 3: Onherroepelijk bestemmingsplan per 31-12-2022? Dit betekent dat in geval van beroep bij de RvS, de gemeente kan ontbinden. Wat wil de gemeente hiermee bereiken? Voorstel om te wijzigen in vastgesteld per 31-12-2022 en het bestemmingsplan onherroepelijk is per 31-12-2023. Uiteindelijk wil je als gemeente wel een einddatum aangezien het anders jaren kan duren en de gemeente haar kosten niet meer gedekt heeft.

- Sub a onder 5: De planning is een inspanningsverplichting. Ik zou daarom de zinsnede 'conform de planning' verwijderen. Akkoord.

We zullen het concept van 24 augustus ook beoordelen.

Aanstaande maandagmiddag hebben wij een directie-overleg staan met de mede-eigenaar (Schuttevaer Zwolle BV). Het zou mooi zijn als we dan een aangepast concept aan ze kunnen overhandigen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: dinsdag 24 augustus 2021 22:21
Aan: [redacted] <[redacted]> [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: Concept AOK [redacted] d.d. 24 augustus 2021

Beste [redacted]

Bijgevoegd tref je het aangepaste concept d.d. 24 augustus 2021. De appartementen in de segmenten goedkoop en middelduur I zijn vastgeklikt. De andere segmenten betreffen nu circa met een maximaal afwijkingspercentage van 5%.
De aangepaste planning die je bij jouw mail van 19 augustus jl. hebt gestuurd is akkoord en als bijlage bij de conceptovereenkomst opgenomen.

Het financiële gedeelte zal nog worden aangepast.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted] [redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

[redacted]

[redacted] (secretariaat)
[redacted]dag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 11 augustus 2021 11:41
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Reactie op e-mail d.d. 1 juli jl en Concept AOK [redacted] d.d. 7 juli 2021

Beste [redacted] en [redacted]

De anterieure overeenkomst van 7 juli 2021 hebben wij beoordeeld. We zijn er bijna.....

Hierbij onze opmerkingen:

Pagina 3, laatste bullet onder bouwrijp maken
Tekst niet cursief

Pagina 6, artikel 3 lid c
De 20 appartementen in de categorie goedkoop en 10 appartementen in de categorie middelduur 1 willen we gewoon hard vastklikken. Hierop kan dus niet worden afgeweken. Die 5% is voor ons niet nodig voor die twee categorieën.
De afwijking kan (en zal) alleen zitten in middelduur 2 en duur. In de opsomming staan nu namelijk in totaal 110 appartementen, terwijl het ontwerp nu uitgaat van 108 appartementen.
Wat kunnen we hierover afspreken? Zetten we in de opsomming "circa 30 appartementen middelduur 2" en "circa 50 appartementen duur", of gaan we voor deze twee categorieën er wel een percentage aan koppelen?

Pagina 9, artikel 8
[redacted] komt nog met een aangepast financieel voorstel. Deze wordt dan nog door ons beoordeeld.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: dinsdag 6 juli 2021 15:12
Aan: [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>; [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: Reactie op e-mail d.d. 1 juli jl en Concept AOK [redacted] d.d. 7 juli 2021

Beste [redacted]

Naar aanleiding van de e-mail 1 juli 2021 aan [redacted] waarbij wordt aangegeven dat er toch nog zaken spelen waardoor geen akkoord kan worden gegeven op de concept anterieure overeenkomst [redacted], berichten wij als volgt.

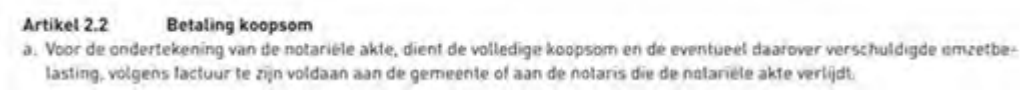
De eerste drie punten die zijn aangeven; zien niet op inhoudelijke afspraken die partijen met elkaar beogen te maken; danwel betreffen een persoonlijke voorkeur voor vorm. Als er tekstsuggesties worden aangedragen zullen wij deze in overweging nemen. Op de volgende punten die -eerst nu- worden opgeworpen als zijnde een reden waarom geen akkoord kan worden gegeven namens [redacted] en wat zij graag gewijzigd ziet; is de reactie van de gemeente (rood) als volgt:

Anterieure overeenkomst
Bij deze onze reacties op de laatste versie van de Anterieure overeenkomst van 28 juni.

<u>Pagina 6, artikel 3c</u>
We hikken nog steeds tegen de genoemde bedragen aan. Deze bedragen liggen op dit moment toch al hoger dan nu genoteerd (resp. [redacted], [redacted] en [redacted])
Bij e-mail van de gemeente van 16 juni jl. is jullie vraag over de woningbouwprijs categorieën al beantwoord: De veronderstelling dat de gemeenteraad op 25 mei jl. nieuwe prijzen heeft *<u>vastgesteld</u>* is **onjuist**. Een en ander werd bij laatstgenoemde e-mail toegelicht en weerlegd.
Bovendien is al bij de bespreking van de eerste conceptversie aangaande jullie zorg m.b.t. dit onderwerp een en ander ondervangen door het volgende in de conceptovereenkomst op te nemen:
"De prijzen per woningbouwcategorie worden jaarlijks door de gemeenteraad van de Gemeente vastgesteld ingaande <u>het daaropvolgende jaar</u>....
De verkoopprijs van een woning in een bepaalde prijsklasse kan binnen de voor die woningbouwcategorie <u>dan geldende prijsklasse</u> door de Ontwikkelaar worden aangepast naar de in het jaar van verkoop door de gemeenteraad van de gemeente Zwolle per woningbouwcategorie vastgestelde woningprijsklasse"
Derhalve worden eventuele tussentijds of na ondertekening van de anterieure overeenkomst wèl door de gemeenteraad vastgestelde prijzen per woningbouwcategorie 'meegenomen' *met dien verstande* dat vastgestelde prijzen pas ingaan in het *daaropvolgende* jaar (waaraan in de veronderstelling die jullie doen dat de gemeenteraad intussen al hogere prijzen heeft vastgesteld voorbij lijkt te worden gegaan). Tijdens het overleg van 23 juni jl. was dit ook geen onderwerp meer dat wat jullie betreft bespreking behoefde en dit hebben jullie dan ook als voor akkoord/onbesproken gelaten.
De percentages per woningbouw categorie hebben jullie wel besproken. De gemeente heeft meegegeven dat wat haar betreft circa maximaal 5% kan inhouden. Waar een afwijking naar beneden voor middelduur I neerkomt op 9,5; zal dit het effect hebben dat van die categorie 10 worden gebouwd. Of als de afwijking in naar boven afwijkt 11 woningen. Wij zullen de tekst voor Middelduur I aanpassen "met afronding naar boven' of naar '10 of 11 woningen' als dat laatste jullie voorkeur heeft.

<u>Pagina 7, artikel 3i</u>
De regels worden gehanteerd zoals die gelden ten tijde van het sluiten van de overeenkomst. Aangepast

Pagina 8, artikel 4c
De betaling wordt gedaan ten tijde van de levering.
De betaling geschiedt conform art. 2.2 sub a. van de Algemene Verkoop voorwaarden 2012 van de gemeente Zwolle welke bepaling luidt als volgt:


Artikel 2.2 Betaling koopsom
a. Voor de ondertekening van de notariële akte, dient de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting, volgens factuur te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de notariële akte verlijdt.

De gemeente wijkt niet af van haar Algemene Verkoopvoorwaarden -die overigens reeds voorzien in jullie wens- en zal de overeenkomst op dit punt dan ook niet aanpassen.

Pagina 9, artikel 6b
Het beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan kunnen hier weggestreept worden
Akkoord en gewijzigd.

Pagina 9, artikel 6d
Klopt dat??
Ja dat klopt. Deze tekst staat overigens al in het eerst verzonden concept d.d. 11 maart 2021 en in iedere opvolgende versie die door partijen werden besproken en is een standaard bepaling in de anterieure overeenkomsten die de gemeente hanteert.

Pagina 10, artikel 8 lid b3
Typefout: voldoen
Betalingsregelingen treffen wij slechts bij uitzondering en eigenlijk alleen voor ruim hogere bedragen dan € [redacted]--. Inmiddels hebben wij begrepen dat als de gemeente een betalingsregeling honoreert deze binnen 6 maanden dient te worden voldaan. Wij passen dit voor wat betreft de termijn aan conform het beleid.

Pagina 10, artikel 8c en 8d
Er wordt gesproken over het voorontwerp bestemmingsplan. Daarop zijn toch geen zienswijzen mogelijk? Op het voorontwerp zijn inderdaad alleen inspraakreacties mogelijk. Zienswijzen komen toch pas in de fase ontwerpbestemmingsplan? Klopt haakjes geplaatst in tekst ovk: (voor)ontwerp.
Naar onze mening vallen de behandeling van de inspraakreacties, adviezen en zienswijzen binnen de exploitatiebijdrage. Indien er beroep komt dan gaan de kosten naar onze mening in regie . Niet akkoord dit maakt nadrukkelijk geen deel uit van de exploitatiebijdrage. Er wordt derhalve ook op regiebasis betaald in geval van eventuele zienswijze/inspraakreactie.

Pagina 10, artikel 8f
Punt c is hier niet van toepassing? Punt c blijft van toepassing dus een en ander zal geschieden op regiebasis en de hiervoor door de Gemeente gemaakte uren worden middels een separate factuur in rekening gebracht bij rechthebbende/Ontwikkelaar.

Pagina 13, artikel 14 lid a4
Dit punt kan eruit?
het woord inrichtingsplan is verwijderd, de rest blijft gehandhaafd.

Pagina 14, bijlagen
- Bijlage 1, is volgens mij onze tekening van 17 maart 2020 Correct omdat een eerdere tekening/bijlage niet de lading dekte hebben jullie aangegeven wat volgens jullie dan tot het exploitatiegebied zou behoren. Hiermee was/is de gemeente akkoord. Zie onze e-mail d.d. 19-04-2021. Wat is het bezwaar, is het exploitatiegebied inmiddels anders (groter/kleiner)? Dan ontvangen we graag een nieuwe tekening.
- Bijlage 2, planning d.d. 2 juni 2020
  De planning wijkt af van onze planning. In jouw planning gebruik je meer tijd voor de bestemmingsplanprocedure. Aangepast
  Aanvraag omgevingsvergunning willen wij graag nog in 2021, zoals besproken.
- Bijlage 3: Niet ontvangen, dus ook niet kunnen beoordelen. Inmiddels gereed en toegevoegd.
- Bijlage 4: Het SOP is van 3 december 2020 Aangepast

- Bijlage 5: Op de genoemde tekening is het exploitatiegebied niet correct weergegeven. Zie ook bijlage 1.
  Bijlage 5 is een Verkooptekening en geldt enkel ten aanzien van de hierop gearceerde te verkopen delen. Het exploitatiegebied is inderdaad aangegeven in bijlage 1. De Verkooptekening laten wij derhalve ongewijzigd

Pagina 15, ondertekening

De VOF hoeft denk ik hier niet als 3e partij te tekenen, zie ook de opmerking op pagina 1.

De VOF ondertekent mee, in de eerste plaats werd deze op jullie verzoek aan partijen toegevoegd. E.e.a. ook in verband met het bepaalde in art. 16 van de ovk. Of de VOF onder a of c staat maakt qua inhoud niet uit en dit blijft in principe ongewijzigd. Als er inhoudelijk iets staat dat niet klopt dan horen we dat graag en dan passen wij dat aan en tekstsuggesties die niet op inhoud zien nemen wij uiteraard in overweging. De gemeente heeft overigens nog geen afschrift van de VOF-akte/vennootschapsovereenkomst ontvangen; graag zien wij deze tegemoet óf een verklaring ondertekend door (ondertekeningsbevoegden van) de B.V.'s die ½ eigenaar zijn van de grond inhoudende dat zij de gronden ter beschikking zullen stellen aan de VOF om daar de ontwikkeling te realiseren kan ook

Bijgevoegd het aangepaste concept en de bijlagen.

[redacted]

/astgoed
3000 GA Zwolle

riaat)

rijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.
Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.
Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: dinsdag 27 juli 2021 14:22
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: S[redacted]- gevraagde inzet t.o.v. eerder

Dag [redacted]

Ben jij volgende week aan het werk? Zo, ja dan kunnen we wat mij betreft een afspraak inplannen.

Gezien de vakantieperiode hebben wij de nodige ruimte in de agenda. Wat past jou?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: dinsdag 27 juli 2021 10:53
Aan: [redacted] <[redacted]> [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]> [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: [redacted] - gevraagde inzet t.o.v. eerder

Beste [redacted] en [redacted]

Ik zie steeds meer van dergelijke (zie onderstaande) overleggen ingeschoten worden. Zo ook de van ons gevraagde inzet m.b.t. de geluidwerende maatregelen en de nu 3e ronde van de toetsing van het concept voorontwerp bestemmingsplan. Het is goed om gedegen met elkaar deze verkenning te doen om zodoende tot een goed plan te komen waarvan de kans van slagen optimaal is.

Echter vraagt dit van ons wel extra inzet. Er is eerder niet geanticipeerd op deze mate van betrokkenheid en advisering in het proces en zodoende zijn de kosten die wij jullie willen doorbelasten via de anterieure overeenkomst ook niet toegespitst op deze mate van betrokkenheid.

Ik wil jullie vragen hierin een keuze te maken. De eerste optie is dat wij blijven bij de eerder geanticipeerde inzet in het proces en daarbij behorende kosten. Gevolg hiervan is wel dat wij niet de mate van advisering in het proces kunnen verlenen die nu van ons gevraagd wordt. De andere optie is dat de tot nu toe gepleegde extra inzet evenals ingeschatte toekomstige extra inzet doorbelasten in de anterieure overeenkomst. In dat geval kunnen wij wel blijven adviseren en meekijken in de mate die nu van ons gevraagd wordt.

Als jullie willen kunnen we hier wel een extra overleg voor inplannen om erover door te praten.
Ik hoor graag spoedig van jullie voorkeur geniet zodat wij onze inzet beter kunnen plannen, het gaat nu namelijk erg hard.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 23 juli 2021 15:40
Aan: [redacted]
Onderwerp: Overleg WHH en rioleringsplan [redacted] Zwolle
Tijd: maandag 23 augustus 2021 14:30-15:30 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
Locatie: Microsoft Teams Meeting

Geachte heer, [redacted],

Hierbij ontvangt u een uitnodiging voor een overleg t.b.v. het opstellen van het waterhuishoudkundig- en rioleringsplan in het kader van de ontwikkeling van het plan De Zwaan / [redacted] te Zwolle. Uitgangspunt hierbij is de notitie watrehuishouding en riolering en de uitgangspuntennotitie zoals opgesteld door Gemeente Zwolle en Waterschap Drents Overijsselse Delta.

Het doel van het overleg is om gezamenlijk de uitgangspunten en het stappenplan vast te stellen.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]

Microsoft Teams meeting

Join on your computer or mobile app
Click here to join the meeting

ARCADIS

Learn More | Help | Meeting options

This email and any files transmitted with it are the property of Arcadis and its affiliates. All rights, including without limitation copyright, are reserved. This email contains information that may be confidential and may also be privileged. It is for the exclusive use of the intended recipient(s). If you are not an intended recipient, please note that any form of distribution, copying or use of this communication or the information in it is strictly prohibited

and may be unlawful. If you have received this communication in error, please return it to the sender and then delete the email and destroy any copies of it. While reasonable precautions have been taken to ensure that no software or viruses are present in our emails, we cannot guarantee that this email or any attachment is virus free or has not been intercepted or changed. Any opinions or other information in this email that do not relate to the official business of Arcadis are neither given nor endorsed by it.

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 8 juni 2021 21:32
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: Anterieure overeenkomst [redacted]

[redacted] /[redacted]

[redacted] en ik hebben vandaag de Anterieure overeenkom[redacted]e doorgenomen.
Hier komen nog wel een aantal punten en opmerkingen naar voren.

We zullen dit morgen verwoorden in een e-mail of memo.
Deze ontvang je uiterlijk morgen 13:00 uur van ons.

Tot zover!

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 19 mei 2021 08:55
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Anterieure overeenkomst [redacted]

Goedemorgen [redacted]

Ik heb jou de laatste dagen (vorige week) getracht telefonisch te bereiken, maar krijg je niet te pakken. Als je dit leest, zou je me dan kunnen bellen op onderstaande 06 nummer? Dank alvast.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 19 april 2021 22:15
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Anterieure overeenkomst [redacted]

Beste [redacted]

Naar aanleiding van jouw e-mail van 19 maar jl. is het een en ander uitgezocht.

Eerder is aangegeven dat het exploitatiegebied groter is dan op het huidige kaartje is aangegeven. Zo liggen de te kappen bomen buiten het thans aangegeven gebied. Zouen wij een kaartje kunnen ontvangen waarop staat aangegeven tot waar het exploitatiegebied volgens [redacted] is aan te merken; welk gedeelte van het perceel 8631 (buiten het aan jullie te verkopen deel daarvan) jullie nodig denken te hebben? En ook hoe lang? Dan kan intern worden nagegaan of dat akkoord is.

De grond in het plangebied is voor de helft van Schuttevaer Zwolle B.V. en voor de helft van [redacted] Zwolle B.V. Zie de kadastrale informatie onderaan dit bericht. Een VOF kan geen onroerend goed op zijn/haar naam hebben, maar dat terzijde. De anterieure overeenkomst zal ondertekend dienen te worden door (vertegenwoordigers van) zowel Schuttevaer Zwolle B.V. als [redacted] Zwolle B.V.. Graag horen wij welke vertegenwoordigers van genoemde B.V.'s en eigenaren van de grond de overeenkomst zullen ondertekenen. Mochten de gronden zeer recent zijn geleverd en is daarmee mijn informatie niet up tot date dan hoor ik graag welke rechtsperso(o)n(en) de gronden in eigendom heeft/hebben.

Verder is een concerngarantie vanuit de gemeente niet akkoord. De gemeente vraagt maar tot de helft zekerheid voor het risico dat zij heeft begroot. Voor wat betreft de bankgarantie zou deze aflopend kunnen zijn van aanvankelijk EUR [redacted] en nadat het openbaar gebied naar behoren is hersteld tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van het planologisch besluit EUR [redacted] blijft staan.

De woningaantallen in de niet dure segmenten zoals door jullie voorgesteld is eveneens niet akkoord. Reden hiervoor is dat dit nóg meer afwijkt van het beleid/visie [redacted]. Hier zal de gemeenteraad naar verwachting niet mee akkoord gaan. Zo staat het ook niet in het SOP.
Wij stellen voor dat de tekst van artikel 3c als volgt (conform het SOP) wordt:

De Ontwikkelaar is voornemens om voor eigen rekening en risico het exploitatiegebied te bebouwen met een gemengd aanbod van ruim 100 woningen, waarvan het merendeel appartementen. De verdeling in de te realiseren woningbouwcategorie zal zijn:
- 20 % appartementen goedkope koop;
- 10 % appartementen middelduur 1 koop;
- 25 appartementen middelduur 2 koop;
- 45 appartementen / woningen dure koop.

Graag ontvangen wij de gevraagde informatie.

Kadastraal rapport **Perceel ID** ZLE00 A 8631



Gemeentecode	ZLE00
Sectie	A
Perceelnummer	8631
Perceelstatus	Vastgesteld
Oppervlakte (m2)	24.700
Koopjaar	
Bedrag	
Kadastraal onroerendezaak aantekening	

Aard recht	Datum ingang	Aandeel	Geslacht	Naam	Adres bij aankoop
Eigendom (recht van)		1 1		Gemeente Zwolle	Lubeckplein 2 8017JZ ZWOLLE

Kadastraal rapport

Perceel ID ZLE00 A 7326



Gemeentecode	ZLE00
Sectie	A
Perceelnummer	7326
Perceelstatus	Vastgesteld
Oppervlakte (m2)	4.575
Koopjaar	2016
Bedrag	€ [redacted]
Kadastraal onroerendezaak aantekening	

Aard recht	Datum ingang	Aandeel	Geslacht	Naam	Adres bij aankoop
Eigendom (recht van)		1 2		Schuttevaer Zwolle B.V.	Randstad 22 139 [redacted] ALMERE
Eigendom (recht van)		1 2		[redacted] Zwolle Schuttevaer B.V.	[redacted] 14 12 [redacted] PH HUIZEN

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
☎: 0[redacted]riaat)
@ : [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: vrijdag 19 maart 2021 10:49
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Anterieure overeenkomst [redacted]

Goedemorgen [redacted]

Wij hebben intern nog even overleg gehad over onze acties ten aanzien van de anterieure overeenkomst.

Als ondergetekende willen we laten opnemen "VOF Zwolle Schuttevaer, te dezen vertegenwoordigd door [redacted] Vastgoed BV"

Verder onder artikel 3c willen wij het volgende laten opnemen:
De Ontwikkelaar is voornemens om voor eigen rekening en risico het exploitatiegebied te bebouwen met een gemengd aanbod van ruim 100 woningen, waarvan het merendeel appartementen. De verdeling in de te realiseren woningbouwcategorie zal zijn:
- 15 tot 20% appartementen goedkope koop
- 5 tot 10% appartementen middelduur 1 koop
- 25 tot 30% appartementen middelduur 2 koop
- 45 tot 50% appartementen / woningen dure koop

Ik hoop dat jullie hier zo mee verder kunnen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

85 jaar

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]



[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 12 maart 2021 16:33
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Anterieure overeenkomst [redacted]

Allen,

Naar aanleiding van ons overleg vandaag over de anterieure overeenkomst hierbij een korte samenvatting:

- Mogelijk wordt een andere BV gebruikt van [redacted]. Gaat [redacted] na.
- Grond overdragen aan gemeente, liever alleen als het geen verdere belemmeringen oplevert voor de ontwikkelaar;
- Exploitatiegebied: mogelijk iets uitbreiden, ook met openbare ruimte. Gaat [redacted] na.
- Sociale huur eruit. Goedkope koop erin. Over het maximale bedrag van goedkope koop kijkt [redacted] nog naar een bepaling. Deze moet geijkt zijn op 2021 maar het ook mogelijk maken om mee te bewegen met mogelijke verschuiving van het max bedrag als de verkoop pas in 2022 start.
- Artikel 3: stedenbouwkundigplan = SOP.

- Artikel 3: PvE voor ontwikkeling, gaat [redacted] na;
- Artikel 3: verdeling aantal appartementen per prijsklasse staat er nu stellig, in het SOP staat circa. Dit moet of stellig zijn of met een max percentage. [redacted] gaat na waar de ruimte zit en hoe het opgenomen kan worden;
- Artikel 3: bepaling J: komt [redacted] op terug;
- Artikel 6: bepaling d: niet duidelijk wat dit is, komt gemeente op terug;
- Artikel8/9: bedrag klopt niet, deze wordt hoger i.v.m. nog te maken kosten voor begeleiding project tot en met uitvoering;
- Artikel 10: [redacted] kijgt hoe dit het best ingestoken kan worden. Gemeente zal ingediende planschade, ook jaren na realisatie van het plan, doorleggen naar de ontwikkelaar;
- Artikel 13/14: kijkt [redacted] nog naar.

Verder [redacted] neem de overeenkomst door en maak aantekeningen. Wanneer jullie zover zijn en wij de bovenstaande acties hebben afgerond kunnen we de volgende versie bespreken.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 17 februari 2021 10:33
Aan: [redacted]
Onderwerp: Anterieure overeenkomst [redacted]
Tijd: vrijdag 12 maart 2021 10:30-11:30 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna.
Locatie: Teams

Beste [redacted] en [redacted]

Helaas is er intern nog geen overeenstemming over de inhoud van de anterieure overeenkomst.
Het heeft dan ook geen zin om het overleg maandagochtend door te laten gaan, we hebben dan niks te presenteren.

Hierbij een alternatief om het concept te bespreken.

Link

https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_ODA2ZTU3ZTAtM2QzNC00NDVjLTkwNjltZmNiNmEyNjBjZjZj%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%2219dea41c-63e9-4126-8596-ff22f8184216%22%2c%22Oid%22%3a%22fc4fc715-848f-4acf-af9f-53133cde671d%22%7d

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.
Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

[redacted] 2021 09:38

[redacted]

Kort actielijstje nav gesprek van de week:

- Graag ontvangen we zsm aangepaste versie anterieure overeenkomst. Jij gaat bij [redacted] na.
- Verbeelding (tekening) bestemmingsplan. Jij gaat na bij [redacted].
- We zoeken naam binnen de gemeente die gaat over Akoestiek (geluidluwe buitenruimtes). Bij [redacted] navragen.
- Is tekening exploitatiegebied akkoord. Volgens [redacted] is dat zo, maar gaat dit nog even na en komt er zsm op terug.
- 25 mei wordt SOP behandeld in de raad.
- Wij gaan afsrpaak inplannen met [redacted] over voorgang en status bestemmingsplan.

Tot zover.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is: [redacted], [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]

I www.slokkervastgoed.com

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: vrijdag 16 april 2021 14:10
Aan: [redacted] [redacted]
Onderwerp: [redacted]

[redacted]

We bellen wat langs elkaar heen, daarom maar even per mail.

Kun jij aangeven wanneer de SOP op route gaat naar het college en de raad? Heb jij hiervan een doorkijk in de tijd?

En wanneer kunnen we de aangepaste anterieure overeenkomst ontvangen te beoordeling?

@[redacted] heb jij van de gemeente de stukken tav het parkeerbeleid ontvangen?

Anders volgende week half uurtje plannen om bij te praten? Ik zie namelijk ook geen reguliere overleggen meer ingepland. Dit zal ik weer gaan inplannen voor de komende weken.

Verder wens ik jou alvast een mooi weekend?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is: [redacted], [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]

[redacted] www.slokkervastgoed.com

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: vrijdag 19 maart 2021 15:15
Aan: [redacted]
Onderwerp: Nieuw initiatief woningbouw

Goedemiddag [redacted]

Als het jou lukt om te achterhalen bij wie we moeten zijn moet voor een nieuw initiatief mbt tot een mogelijke woningbouwontwikkeling van circa 30 (starters)appartementen (segment: goedkope koop en middelduur 1) op een locatie nabij het Winkelcentrum Zwolle Zuid, dan hoor ik dat graag.

Voor de zekerheid even een reminder.

Goed weekend als je eraan toe bent.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 24 februari 2021 11:45
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: 210222.Nieuwsbrief [redacted](nummer 4)-opm HV.pdf

Hallo [redacted]

Dank voor de opmerkingen en het meedenken van jullie kant. Hier wordt het zeker beter van.

We gaan ermee aan de slag en zullen morgen voor 13:00 uur met een aangepast versie komen. Zou je morgenmiddag daar dan nog een blik op willen werpen?

Dank alvast.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 23 februari 2021 13:25
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
[redacted]
Onderwerp: Fwd: 210222.Nieuwsbrief [redacted](nummer 4)-opm HV.pdf

Heren,

Bijgaand de reactie van [redacted] en mij samen. Ik kan nog een keer meelezen. Maar alleen morgen voor 10 uur of donderdag.
Volgens mij alles duidelijk? Zo niet, dan hoor ik het graag.

Groet [redacted]

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan.

[redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: maandag 15 februari 2021 15:32
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: S[redacted]- verslag overleg [redacted]

[redacted]

Volgens mij is dit een blanco versie van de gemeente Zwolle en nog niet specifiek opgemaakt voor ons project.

Het is zo wel lastig beoordelen. Wanneer kunnen we wel een complete versie ontvangen?

We zouden ook een vervolgoverleg plannen deze week met de planeconoom erbij. Wanneer schikt jullie 2e helft deze week. Ik hoor graag, dan kunnen we iets vastzetten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: donderdag 11 februari 2021 12:49
Aan: [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: [redacted] - verslag overleg [redacted]

Beste [redacted]

Hieronder in blauw mijn reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted] [mailto:[redacted]]
Verzonden: donderdag 11 februari 2021 11:31
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE[redacted]- verslag overleg [redacted]

Dag [redacted]

Ik krijg je telefonisch niet te pakken, daarom maar even per mail.

Even terugkomend op onderstaand verslag van jou.
Van het overleg van 7 januari hebben we zoals afgesproken een verlag ontvangen, maar van de reguliere overleggen die daarna (21/1 en 4/2) plaatsvonden niet meer. Ik denk dat het verstandig is dit er wel in te houden. Ik wil dan ook voorstellen dat ik vanaf heden de verslaglegging ga doen. Is dat akkoord? Prima

Ook is hieronder te lezen dat we 21 januari de anterieure overeenkomst zouden ontvangen (nog zonder getallen/cijfers). Inmiddels is het 11 februari. Overigens heb ik het laatste verslag van het overleg met [redacted] er nog even bijgepakt (zie bijlage). Toen is al aangegeven dat we in eind september van vorig jaar al een versie zouden ontvangen. Hierbij in de bijlage het stuk dat voor de anterieure overeenkomst gebruikt wordt. Zoals je weet lopen discussies nog over grondprijs en terug levering van grond aan de gemeente. Invulling van het stuk volgt later wanneer alle benodigde informatie beschikbaar is.

Verder hebben we afgesproken dat we van jou een planning ontvangen voor de komende periode. Kunnen wij die uiterlijk volgende week van jou ontvangen? Ik begreep dat deze zo goed al klaar is....lukt dat? Ja

We horen graag even.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
[redacted] www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 7 januari 2021 15:09
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
Onderwerp: [redacted] - verslag overleg [redacted]

Heren,

Hierbij een kort verslag/actielijst van ons overleg eerder vanmiddag.

Overleg [redacted] 07-01-2021
Acties en aantekeningen:

- Anterieure overeenkomst:
  - 21 januari eerste concept gereed en bespreken. Wordt eerder toegezonden.
  - Er wordt een onderdeel over groen opgenomen, in ieder geval verwijzend naar de compensatieplicht
- Stand van zaken BP:
  - On-hold: gaat verder na goedkeuring SOP door gemeenteraad
- Bestuurlijke vaststelling SOP:
  - 11 januari bespreking met wethouder

- In de week van 25 januari in het college
- Vervolgens naar raad, datum volgt (raad gaat over eigen agenda)

- Vervolg bestemmingsplan:
  - In de tussentijd doorwerken aan BP. Daarvoor gesprek met [redacted] en [redacted] inplannen (actie [redacted]
    Daarin het volgende bespreken:
    - Stand van zaken bestemmingsplan
    - Eerder gegeven opmerkingen en hoe/wanneer deze te verwerken
    - Wanneer moet welk onderdeel in het (ontwerp) bestemmingsplan zitten?
- Groen: Als er behoefte is aan een afspraak voor verdere toelichting van het groenplan dan is dat mogelijk. [redacted] gaat na of hier behoefte aan is.

Zover.

Schikt het jullie om volgende week dinsdag 12 januari van 15.00 tot 16.00 digitaal bij elkaar te komen voor de afspraak met [redacted] en [redacted] (moet nog checken of [redacted] kan)??

Groet,
[redacted]

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.
Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: zondag 14 februari 2021 19:20
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: [redacted] - verslag overleg [redacted]

[redacted]

Ik heb vandaag niks meer ontvangen (het is ook fantastisch mooi weekend , dus had al een klein vermoeden).

Maar lukt het jou dan wel om het morgenvroeg gelijk te sturen?
Dank.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: zondag 14 februari 2021 09:08
Aan: [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: Fwd: [redacted] - verslag overleg [redacted]

[redacted]

Zie onderstaande vraag. Ik wil graag onze nieuwsbrief vanavond afmaken.....

Groet [redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Begin doorgestuurd bericht:

> **Van:** [redacted] <[redacted]>
> **Datum:** 11 februari 2021 om 15:41:00 CET
> **Aan:** "[redacted] <[redacted]>
> **Kopie:** [redacted] <[redacted]>
> **Onderwerp: RE:** [redacted] **- verslag overleg** [redacted]

[redacted]

Heb je al aantal keren geprobeerd te bellen, maar krijg je niet te pakken.

Jullie hebben een intern stuk geschreven voor het College / Raad, waar [redacted] een wervender stuk van heeft gemaakt. Kun je ons dat nog even mailen?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 11 februari 2021 12:49
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - verslag overleg [redacted]

Beste [redacted]

Hieronder in blauw mijn reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted] [mailto: [redacted]
Verzonden: donderdag 11 februari 2021 11:31
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE [redacted] - verslag overleg [redacted]

Dag [redacted]

Ik krijg je telefonisch niet te pakken, daarom maar even per mail.

Even terugkomend op onderstaand verslag van jou.
Van het overleg van 7 januari hebben we zoals afgesproken een verlag ontvangen, maar van de reguliere overleggen die daarna (21/1 en 4/2) plaatsvonden niet meer. Ik denk dat het verstandig is dit er wel in te houden. Ik wil dan ook voorstellen dat ik vanaf heden de verslaglegging ga doen. Is dat akkoord? Prima

Ook is hieronder te lezen dat we 21 januari de anterieure overeenkomst zouden ontvangen (nog zonder getallen/cijfers). Inmiddels is het 11 februari. Overigens heb ik het laatste verslag van het overleg met [redacted] er nog even bijgepakt (zie bijlage). Toen is al aangegeven dat we in eind september van vorig jaar al een versie zouden ontvangen. Hierbij in de bijlage het stuk dat voor de anterieure overeenkomst gebruikt wordt. Zoals je weet lopen discussies nog over grondprijs en terug levering van grond aan de gemeente. Invulling van het stuk volgt later wanneer alle benodigde informatie beschikbaar is.

Verder hebben we afgesproken dat we van jou een planning ontvangen voor de komende periode. Kunnen wij die uiterlijk volgende week van jou ontvangen? Ik begreep dat deze zo goed al klaar is....lukt dat? Ja

We horen graag even.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 7 januari 2021 15:09
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: [redacted] - verslag overleg [redacted]

Heren,

Hierbij een kort verslag/actielijst van ons overleg eerder vanmiddag.

Overleg [redacted] 07-01-2021
Acties en aantekeningen:

- Anterieure overeenkomst:
  - 21 januari eerste concept gereed en bespreken. Wordt eerder toegezonden.
  - Er wordt een onderdeel over groen opgenomen, in ieder geval verwijzend naar de compensatieplicht
- Stand van zaken BP:
  - On-hold: gaat verder na goedkeuring SOP door gemeenteraad
- Bestuurlijke vaststelling SOP:
  - 11 januari bespreking met wethouder
  - In de week van 25 januari in het college
  - Vervolgens naar raad, datum volgt (raad gaat over eigen agenda)
- Vervolg bestemmingsplan:
  - In de tussentijd doorwerken aan BP. Daarvoor gesprek met [redacted] en [redacted] inplannen (actie [redacted] Daarin het volgende bespreken:
    - Stand van zaken bestemmingsplan

- Eerder gegeven opmerkingen en hoe/wanneer deze te verwerken
- Wanneer moet welk onderdeel in het (ontwerp) bestemmingsplan zitten?

- Groen: Als er behoefte is aan een afspraak voor verdere toelichting van het groenplan dan is dat mogelijk. [redacted] gaat na of hier behoefte aan is.

Zover.

Schikt het jullie om volgende week dinsdag 12 januari van 15.00 tot 16.00 digitaal bij elkaar te komen voor de afspraak met [redacted] en [redacted] (moet nog checken of [redacted] kan)??

Groet,

[redacted]

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: donderdag 11 februari 2021 15:41
Aan: [redacted]
C:
Onderwerp: RE: S[redacted]- verslag overleg [redacted]

[redacted]

Heb je al aantal keren geprobeerd te bellen, maar krijg je niet te pakken.

Jullie hebben een intern stuk geschreven voor het College / Raad, waar [redacted] een wervender stuk van heeft gemaakt. Kun je ons dat nog even mailen?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: donderdag 11 februari 2021 12:49
Aan: [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>
On[redacted] - verslag overleg [redacted]

Beste [redacted]

Hieronder in blauw mijn reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted] [mailto:[redacted]]
Verzonden: donderdag 11 februari 2021 11:31
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE[redacted]- verslag overleg [redacted]

Dag [redacted]

Ik krijg je telefonisch niet te pakken, daarom maar even per mail.

Even terugkomend op onderstaand verslag van jou.
Van het overleg van 7 januari hebben we zoals afgesproken een verlag ontvangen, maar van de reguliere overleggen die daarna (21/1 en 4/2) plaatsvonden niet meer. Ik denk dat het verstandig is dit er wel in te houden. Ik wil dan ook voorstellen dat ik vanaf heden de verslaglegging ga doen. Is dat akkoord? Prima

Ook is hieronder te lezen dat we 21 januari de anterieure overeenkomst zouden ontvangen (nog zonder getallen/cijfers). Inmiddels is het 11 februari. Overigens heb ik het laatste verslag van het overleg met [redacted] er nog even bijgepakt (zie bijlage). Toen is al aangegeven dat we in eind september van vorig jaar al een versie zouden ontvangen. Hierbij in de bijlage het stuk dat voor de anterieure overeenkomst gebruikt wordt. Zoals je weet lopen discussies nog over grondprijs en terug levering van grond aan de gemeente. Invulling van het stuk volgt later wanneer alle benodigde informatie beschikbaar is.

Verder hebben we afgesproken dat we van jou een planning ontvangen voor de komende periode. Kunnen wij die uiterlijk volgende week van jou ontvangen? Ik begreep dat deze zo goed al klaar is....lukt dat? Ja

We horen graag even.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 7 januari 2021 15:09
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted] - verslag overleg [redacted]

Heren,

Hierbij een kort verslag/actielijst van ons overleg eerder vanmiddag.

Overleg [redacted] 07-01-2021
Acties en aantekeningen:

- Anterieure overeenkomst:
  - 21 januari eerste concept gereed en bespreken. Wordt eerder toegezonden.
  - Er wordt een onderdeel over groen opgenomen, in ieder geval verwijzend naar de compensatieplicht
- Stand van zaken BP:
  - On-hold: gaat verder na goedkeuring SOP door gemeenteraad
- Bestuurlijke vaststelling SOP:
  - 11 januari bespreking met wethouder
  - In de week van 25 januari in het college
  - Vervolgens naar raad, datum volgt (raad gaat over eigen agenda)

- Vervolg bestemmingsplan:
    - In de tussentijd doorwerken aan BP. Daarvoor gesprek met [redacted] en [redacted] inplannen (actie [redacted] Daarin het volgende bespreken:
        - Stand van zaken bestemmingsplan
        - Eerder gegeven opmerkingen en hoe/wanneer deze te verwerken
        - Wanneer moet welk onderdeel in het (ontwerp) bestemmingsplan zitten?
- Groen: Als er behoefte is aan een afspraak voor verdere toelichting van het groenplan dan is dat mogelijk. [redacted] gaat na of hier behoefte aan is.

Zover.

Schikt het jullie om volgende week dinsdag 12 januari van 15.00 tot 16.00 digitaal bij elkaar te komen voor de afspraak met [redacted] en [redacted] (moet nog checken of [redacted] kan)??

Groet,
[redacted]

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.
Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 11 februari 2021 11:31
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: S[redacted]- verslag overleg [redacted]
Bijlagen: Verslag overleg [redacted] Zwolle d.d. 3 september 2020.pdf

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Dag [redacted]

Ik krijg je telefonisch niet te pakken, daarom maar even per mail.

Even terugkomend op onderstaand verslag van jou.
Van het overleg van 7 januari hebben we zoals afgesproken een verlag ontvangen, maar van de reguliere overleggen die daarna (21/1 en 4/2) plaatsvonden niet meer. Ik denk dat het verstandig is dit er wel in te houden. Ik wil dan ook voorstellen dat ik vanaf heden de verslaglegging ga doen. Is dat akkoord?

Ook is hieronder te lezen dat we 21 januari de anterieure overeenkomst zouden ontvangen (nog zonder getallen/cijfers). Inmiddels is het 11 februari. Overigens heb ik het laatste verslag van het overleg met [redacted] er nog even bijgepakt (zie bijlage). Toen is al aangegeven dat we in eind september van vorig jaar al een versie zouden ontvangen.

Verder hebben we afgesproken dat we van jou een planning ontvangen voor de komende periode. Kunnen wij die uiterlijk volgende week van jou ontvangen? Ik begreep dat deze zo goed al klaar is....lukt dat?

We horen graag even.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
[redacted] www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 7 januari 2021 15:09
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
Onderwerp: [redacted] - verslag overleg [redacted]

Heren,

Hierbij een kort verslag/actielijst van ons overleg eerder vanmiddag.

Overleg [redacted] 07-01-2021
Acties en aantekeningen:

- Anterieure overeenkomst:
  - 21 januari eerste concept gereed en bespreken. Wordt eerder toegezonden.
  - Er wordt een onderdeel over groen opgenomen, in ieder geval verwijzend naar de compensatieplicht
- Stand van zaken BP:
  - On-hold: gaat verder na goedkeuring SOP door gemeenteraad
- Bestuurlijke vaststelling SOP:
  - 11 januari bespreking met wethouder
  - In de week van 25 januari in het college
  - Vervolgens naar raad, datum volgt (raad gaat over eigen agenda)
- Vervolg bestemmingsplan:
  - In de tussentijd doorwerken aan BP. Daarvoor gesprek met [redacted] en [redacted] inplannen (actie [redacted] Daarin het volgende bespreken:
    - Stand van zaken bestemmingsplan
    - Eerder gegeven opmerkingen en hoe/wanneer deze te verwerken
    - Wanneer moet welk onderdeel in het (ontwerp) bestemmingsplan zitten?
- Groen: Als er behoefte is aan een afspraak voor verdere toelichting van het groenplan dan is dat mogelijk. [redacted] gaat na of hier behoefte aan is.

Zover.

Schikt het jullie om volgende week dinsdag 12 januari van 15.00 tot 16.00 digitaal bij elkaar te komen voor de afspraak met [redacted] en [redacted] (moet nog checken of [redacted] kan)??

Groet,
[redacted]

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

[redacted] i 2021 13:56

[redacted] noom [redacted]

[redacted]

Deze gegevens zouden wij nog doorgeven:

BVO gehele plan inclusief alles (ondergrond, kelder, dek[redacted] gebouwen etc.): circa 17.750 m2
GBO (te verkopen deel) plan: circa 10.250 m2

Opbrengst per m2 GBO appartementen tussen de [redacted] inclusief btw (nu opgenomen).

De directe pure bouwkosten (zonder alle ontwikkelkosten) zijn circa [redacted] exclusief btw ([redacted] inclusief btw). Alle ontwikkelkosten (sloop- saneringskosten, engineeringskosten aannemer, bijkomende kosten, verkoopkosten, rente, onvoorzien, AK etc.) komen daar dan nog eens bij. Kan ik ook aanleveren als jullie dat willen, maar dan wordt het heel ingewikkeld.

Graag ontvangen we jullie voorstel.

En schiet jij nog vergaderverzoek in voor volgende week om tot afronding te komen? Dank.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: dinsdag 2 februari 2021 15:01
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: S[redacted]- persbericht
Bijlagen: 210131_Persbericht [redacted]_CONCEPT 2.pdf

Zojuist besproken [redacted] maar hierbij.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: maandag 1 februari 2021 13:23
Aan: [redacted] <[redacted]> [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: [redacted] - persbericht

Heren,

Het SOP S[redacted] staat morgen op de agenda bij het college. Ik kan niet zien hoe laat maar zal ergens eind van de middag zijn denk ik.
Het het college akkoord gaat met het raadsstuk, dan wordt deze automatisch doorgezet.
In dat geval wordt de 'besluitenlijst' van het college aanstaande donderdag openbaar.

Daarin is dan te lezen dat het college deze stukken doorzet naar de raad ter behandeling en zal de wereld dus weten dat het SOP eraan komt.
In dat geval is het het best om de nieuwsbrief op de deurmat te laten vallen (donderdag dus).
Als het college onverhoopt toch besluit dit om een of andere reden niet te doen dan hebben we contact.

In de bijlage de laatste versie van het persstuk.
We hebben contact!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 2 februari 2021 10:59
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - persbericht

Dag allen,

Is deze impressie handig om mee te sturen (ivm discussie hoogbouw). Deze impressie legt daar wel de nadruk op. Volgens mij kun je beter een andere gebruiken.....

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 1 februari 2021 14:16
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - persbericht

Dag allen,

Dank voor je mail [redacted] Ik bereid nu tekst voor op de site van Zwolle en verwijs daarin ook naar de site www.schuttevaerkade.nl. Goed om daar eventuele aanpassingen gereed te hebben.
Ik kijk graag even mee met de nieuwsbrief, voor wie is deze bedoeld? Omwonenden en?
Een laatste vraag. Is er een goed foto van het pand nu? Dan wil ik die meesturen met het persbericht. Ik stuur ook bijgaande impressie mee.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Senior communicatieadviseur

Gemeente Zwolle, AFC
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15
T : 06 [redacted]
@: [redacted]

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 1 februari 2021 13:23
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: [redacted] - persbericht

Heren,

Het SOP [redacted] staat morgen op de agenda bij het college. Ik kan niet zien hoe laat maar zal ergens eind van de middag zijn denk ik.
Het het college akkoord gaat met het raadsstuk, dan wordt deze automatisch doorgezet.
In dat geval wordt de 'besluitenlijst' van het college aanstaande donderdag openbaar.

Daarin is dan te lezen dat het college deze stukken doorzet naar de raad ter behandeling en zal de wereld dus weten dat het SOP eraan komt.
In dat geval is het het best om de nieuwsbrief op de deurmat te laten vallen (donderdag dus).
Als het college onverhoopt toch besluit dit om een of andere reden niet te doen dan hebben we contact.

In de bijlage de laatste versie van het persstuk.
We hebben contact!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 1 februari 2021 11:06
Aan: [redacted]
Onderwerp: bellen?
Bijlagen: Nieuwsbrief_1 december 2019.pdf

[redacted]

Je had vrijdagmiddag nog gebeld, maar ik wij die middag vrij. Ik heb jou vanochtend geprobeerd te bellen, maar kreeg je niet te pakken.

Moeten we nog even contact hebben? Ik ben tot 14:00 uur goed bereikbaar, de rest van de middag niet.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Slokker
[redacted] Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 7 januari 2021 20:59
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: Afspraak

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Dag [redacted]

Het lukt mij helaas echt niet volgende week donderdagochtend.
Of [redacted] is er alleen bij (als hij [redacted] uit Slokker. Anders moeten we een ander moment kiezen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted] Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 7 januari 2021 15:09
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
Onderwerp: [redacted] - verslag overleg [redacted]

Heren,

Hierbij een kort verslag/actielijst van ons overleg eerder vanmiddag.

Overleg [redacted] 07-01-2021
Acties en aantekeningen:

- Anterieure overeenkomst:
  - 21 januari eerste concept gereed en bespreken. Wordt eerder toegezonden.
  - Er wordt een onderdeel over groen opgenomen, in ieder geval verwijzend naar de compensatieplicht
- Stand van zaken BP:
  - On-hold: gaat verder na goedkeuring SOP door gemeenteraad
- Bestuurlijke vaststelling SOP:
  - 11 januari bespreking met wethouder
  - In de week van 25 januari in het college
  - Vervolgens naar raad, datum volgt (raad gaat over eigen agenda)
- Vervolg bestemmingsplan:

- In de tussentijd doorwerken aan BP. Daarvoor gesprek met [redacted] en [redacted] inplannen (actie [redacted] Daarin het volgende bespreken:
  - Stand van zaken bestemmingsplan
  - Eerder gegeven opmerkingen en hoe/wanneer deze te verwerken
  - Wanneer moet welk onderdeel in het (ontwerp) bestemmingsplan zitten?
- Groen: Als er behoefte is aan een afspraak voor verdere toelichting van het groenplan dan is dat mogelijk. [redacted] gaat na of hier behoefte aan is.

Zover.

Schikt het jullie om volgende week dinsdag 12 januari van 15.00 tot 16.00 digitaal bij elkaar te komen voor de afspraak met [redacted] en [redacted] (moet nog checken of [redacted] kan)??

Groet,
[redacted]

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: maandag 30 november 2020 12:11
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: ruimtelijke visie hoogteaccent de Zwaan Zwolle
Bijlagen: 201129-P147-beargumentatie hoogteaccent de Zwaan Zwolle.pdf

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

[redacted]

Hierbij

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] nge Architects <[redacted]>
Verzonden: zondag 29 november 2020 13:39
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: ruimtelijke visie hoogteaccent de Zwaan Zwolle

Dag [redacted]

Hierbij de aangevulde en aangescherpte versie; ik heb de opm van [redacted] daarin zoveel mogelijk verwerkt,

Mvg, [redacted]

[redacted]
architect partner | [redacted]

orange architects
[redacted] | [redacted] Rotterdam
[redacted]
www.orangearchitects.nl

Orange and JSA join forces in orange architects!

[redacted] [mailto:[redacted]
Sent: zaterdag 28 november 2020 14:27
To: [redacted]pper | Orange Architects <[redacted]
Subject: Fwd: ruimtelijke visie hoogteaccent de Zwaan Zwolle

Nu wel?

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Begin doorgestuurd bericht:

> **Van:** "[redacted] <[redacted]
> **Datum:** 25 november 2020 om 15:24:46 CET
> **Aan:** [redacted] <[redacted]
> **Kopie:** [redacted] <[redacted] "[redacted]
> <[redacted]
> **Onderwerp: RE: ruimtelijke visie hoogteaccent de Zwaan Zwolle**
>
> Dag [redacted]
>
> Volgens mij staat het meeste er wel in.
>
> - De belangrijkste punten zijn denk ik dat het onderdeel vormt van de ontwikkelingen rondom het waterplein.
> - Het hoogteaccent reageert op de Koningin en de Kop van Hoog.
> - Dat in die visie voor het waterplein is gevraagd om het hoogteaccent in “tweede lijn” te zetten en dat deze positie dat in zekere zin doet.
> - Markeert entree van het centrumgebied maar anticipeert tevens op de (toekomstige) ontwikkelingen langs de [redacted] en [redacted]
> - Naar mijn mening vormt het hoogteaccent ook een hele prettige beëindiging van de zichtlijn vanaf de Pannekoekendijk.
>
> Het woord ringgracht gebruiken we hier niet, we spreken meestal over de singel. Misschien handig om dat even aan te passen.

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: maandag 23 november 2020 17:37
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: ruimtelijke visie hoogteaccent de Zwaan Zwolle

Goedemiddag [redacted]

[redacted] Schipper heeft een beknopte onderbouwing geschreven inzake het hoogteaccent De Zwaan aan de [redacted] Dit ten behoeve van extra (ruimtelijke) onderbouwing betreffende het onderwerp ‘bouwhoogte’ voor de SOP.

Ik begreep van [redacted] dat dit ook even via jou zou (mogen) lopen. Hierbij dus de tekst, zie bijlage. Wat vindt jij ervan? Hij jou nog verbeteringen/aanvullingen? Of is dit afdoende?

Ik hoor graag even. Dank alvast.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Slokker

[redacted] Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] | Orange Architects <[redacted]>
Verzonden: maandag 23 november 2020 14:46
Aan: [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] | Orange Architects <[redacted]>
Onderwerp: ruimtelijke visie hoogteaccent de Zwaan Zwolle

Dag [redacted]

Hierbij de ruimtelijke motivatie voor het hoogteacent; laat maar weten of je hier mee uit de voeten kunt,

Mvg, [redacted]

[redacted]
architect partner | [redacted]

orange architects
[redacted] | [redacted] Rotterdam
[redacted]
www.orangearchitects.nl

Orange and JSA join forces in orange architects!

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: vrijdag 3 december 2021 17:59
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Afspraak Parkeren [redacted]

Dag beiden,

Als het toch al een hybride vorm is, stem ik ervoor om het volledig digitaal te doen. Ik moet vanuit Utrecht komen dus het is wel prettig het tijdig te weten, dan kan ik mijn dag daarop indelen.

Laten we daarom volledig online afspreken.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Adviseur Parkeren & Locatieontwikkeling

M [redacted]
www.[redacted].nl

Wij werken vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer, Eindhoven, Leeuwarden, en via partners in het buitenland

---

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: vrijdag 3 december 2021 12:50
Aan: [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: Afspraak Parkeren [redacted]

Hoi [redacted]

Ik heb [redacted] gemaild met de vraag maar nog geen reactie. In principe zijn onze afspraken weer digitaal sinds een paar weken. Maar als [redacted] er geen problemen mee heeft kan het wel fysiek. Ik ben er zelf digitaal bij. Ik kan [redacted] maandag pas weer te pakken krijgen, dus of jullie moeten dan [redacted] in de auto kunnen springen of anders doen we het gewoon digitaal.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: donderdag 2 december 2021 14:36
Aan: [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: Afspraak Parkeren [redacted]

Beste [redacted]

Even voor de zekerheid: heb je er bezwaar tegen als we met twee man fysiek in Zwolle aanwezig zijn voor het overleg komende maandag?

Met vriendelijke groet,

Ing. [redacted]
Adviseur Parkeren & Locatieontwikkeling
Werkzaam op: Ma t/m Do.

[redacted]
www.[redacted].nl

Wij werken vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer,
Eindhoven, Leeuwarden, en via partners in het buitenland

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: maandag 29 november 2021 14:42
Aan: [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: Afspraak Parkeren [redacted]

Oh sorry, ik zie door de bomen het bos niet meer. Kunnen jullie maandag 6-12 van 12.00 tot 14.00?
Of dinsdag 7-12 van 14.00 tot 16.00?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: maandag 29 november 2021 14:32
Aan: [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: FW: Afspraak Parkeren [redacted]

Beste [redacted]

Zie onderstaand...

Met vriendelijke groet,

Ing. [redacted]
Adviseur Parkeren & Locatieontwikkeling
Werkzaam op: Ma t/m Do.

[redacted]
www.[redacted].nl

Wij werken vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer,
Eindhoven, Leeuwarden, en via partners in het buitenland

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 25 november 2021 10:01
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Afspraak Parkeren [redacted]

Beste [redacted]

Beterschap voor [redacted] Hopelijk gaat het [redacted] weer beter. Het voorstel voor 2 december kunnen we helaas niet accepteren. Zowel [redacted] als ik hebben dan een ander extern overleg staan. Indien het fysiek in Zwolle is kunnen we op 2 december vanaf ca. 13.30 uur. Digitaal kunnen we vanaf ca. 13.00 uur. Past dat bij jullie in de agenda?

Met vriendelijke groet,

Ing. [redacted]
Adviseur Parkeren & Locatieontwikkeling
Werkzaam op: Ma t/m Do.

[redacted]
www.[redacted].nl

Wij werken vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer,
Eindhoven, Leeuwarden, en via partners in het buitenland

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 25 november 2021 09:31
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Afspraak Parkeren [redacted]

Beste mensen slecht nieuws,

[redacted] is helaas ziek, hoge koorts en migraine (beterschap [redacted] Digitaal aansluiten is zodoende voor hem ook geen optie.
Het overleg van vanmiddag kan dus helaas niet doorgaan.

Ik zal een ander moment zoeken volgende week.

[redacted] mag ik zo brutaal zijn om zomaar wat in te schieten? Als jullie niet kunnen ontvang ik graag een afwijzing, dan zoeken we een ander moment.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 23 november 2021 11:18
Aan: [redacted] van; [redacted]
Onderwerp: Afspraak Parkeren [redacted]
Tijd: donderdag 25 november 2021 14:00-16:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
Locatie: Teams/Stadskantoor - Vergaderkamer 05

Onderstaande link kan geplakt worden in een agenda afspraak in Outlook.

Beste deelnemer,

Middels onderstaande link kun je deelnemen aan deze online Teams-vergadering.

https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_ZTEyN2NlZmYtOGM3Yy00ZTkyLTgzMzQtZTE1OGIyNmIxMTEy%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%2219dea41c-63e9-4126-8596-ff22f8184216%22%2c%22Oid%22%3a%22fc4fc715-848f-4acf-af9f-53133cde671d%22%7d

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 12 juli 2021 12:28
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: P147 de zwaan - peilmaten - [redacted]

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Dag allen,

Zojuist [redacted] hierover gebeld om bij de ontwikkelaar goed aandacht te vragen voor het spoedig uitwerken van een waterhuishoudkundig plan. [redacted] gaat dit in een eerst volgend gesprek met de ontwikkelaar aankaarten.
De ontwikkelaar gaat dan zorgen dat we worden betrokken bij de verdere uitwerking.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, [redacted] en klimaatadaptatie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
T [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 9 juli 2021 12:10
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: P147 de zwaan - peilmaten - [redacted]

Hoi [redacted]

Dank je wel.

Zou je dit soort onderdelen ook aan [redacted] kunnen meegeven? Zij coördineert het bestemmingsplanproces van de [redacted].
@[redacted] heb jij binnenkort nog een ov[redacted] Slokker over het bestemmingsplan? Anders geef ik dit wel alvast door.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 9 juli 2021 10:26
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: P147 de zwaan - peilmaten - [redacted]

Hallo [redacted]

Ter info een mail van [redacted] van het waterschap.

De waterhuishouding is voor dit plan niet uitgewerkt en dat is nog nodig voor bestemmingsplan. Wil jij met [redacted] afstemmen wanneer [redacted] Vastgoed dit gaat doen en coördineren dat er een afspraak komt.
Wil je vanuit water [redacted] en mij (laten) uitnodigen?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, [redacted] en klimaatadaptatie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
T [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 8 juli 2021 16:06
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: P147 de zwaan - peilmaten

Dag [redacted]

Ik heb helaas nog geen waterparagraaf gezien en ook het voorontwerpbestemmingsplan. Ik weet dus niet waaraan je refereert. Als die zaken zijn afgestemd en goedgekeurd kan het project vervolgens naar onze vergunningverlener toe.

Mijn inziens is het eerst van belang de rapportage waterhuishouding en waterparagraaf samen door te nemen, en vervolgens een voorontwerp goed te keuren.

Graag maken we daarvoor een gezamenlijke afspraak met de 3 partijen.

Ikzelf ben na volgende week dinsdag met vakantie en na 4 augustus beschikbaar voor vervolgoverleg.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Beleidsadviseur Stedelijk water en klimaatadaptatie

Waterschap Drents Overijsselse Delta
[redacted], [redacted] Zwolle
Postbus 60, [redacted] Zwolle
T. [redacted]

Let op: mijn 088-nummer vervalt per 8 juni 2021. Ik verzoek je mijn mobiele nummer op te slaan.

Drents Overijsselse Delta
uw waterschap

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 7 juli 2021 16:18
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: P147 de zwaan - peilmaten

Beste [redacted],

Zoals je weet zijn we op dit moment met de gemeente in gesprek over het voorontwerp bestemmingsplan. We kregen hierop een aantal opmerkingen. Eén van de opmerkingen heeft betrekking op de peilmaten.

Naar aanleiding van de uitgangspuntennotitie van [redacted] van 5 mei (peilmaten langs [redacted] minimaal [redacted]+NAP) én de inmeting van het terrein ter plekke, hebben wij de peilmaten van de verschillende blokken bepaald.

Nu zien wij in de opmerkingen op het voorontwerp Bestemmingsplan een peilmaat genoteerd van [redacted])+NAP.

Graag e[redacted] contact hierover. Welke peilhoogte houden we aan?

Met vri[redacted]

[redacted]
85 jaar
[redacted] vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted], [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



V
Verzonden: vrijdag 11 juni 2021 12:20
Aan:
Onderwerp: P147 de zwaan - peilmaten

Beste

Hierbij stuur ik je zoals besproken het overzicht met de peilmaten voor De Zwaan.

Met vriendelijke groet,

MSc

orange
architects
Rotterdam
www.orangearchitects.nl

Are you visiting our office? We follow the guidelines of the RIVM to prevent the spread of Corona virus.
Disinfect or wash your hands at arrival, keep 1, 5 meter distance and stay home when having (mild) symptoms.

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 12 maart 2021 13:30
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: S[redacted]- afvoer regenwater

Dank je, die andere had je vorige week al gestuurd.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: vrijdag 12 maart 2021 13:27
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]- afvoer regenwater

Hoi [redacted]

Hierbij!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 11 maart 2021 17:35
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE[redacted]- afvoer regenwater

Hoi [redacted]

We zijn bezig met het reageren op de kadastrale tekening en het stedenbouwkundig plan. Voor water/klimaatadaptatie staat een mooie tekst opgenomen. Voor de wateropgaaf op pag. 25 verwezen naar bijlage 6. Wil je die ook toesturen, zodat ik dat het verder kan toetsen?

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 2 maart 2021 11:11
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: [redacted]- afvoer regenwater

Hoi [redacted]

Hierbij naar aanleiding van ons overleg zojuist het volgende:

- Stedenbouwkundig ontwikkelplan
- Groenplan

Op pagina 24 van het Stedenbouwkundig Ontwikkeplan staat kort iets over klimaatadaptatie maar het is nog niet smart. Dat zou in de volgende fase van het project wel smart gemaakt moeten worden, ookal hebben we dus niet veel om mee te slaan omdat onze overeenkomst met deze ontwikkelaar al zo oud is.

In het groenplan is op pagina 8 het eea te lezen over het afvangen van water. Namelijk het volgende:

- *"" Waterbergen*
  De huidige inrichting is sterk verhard en water wordt direct op het HWA stelstel geloosd. In de nieuwe inrichting wordt water binnen de daktuin gebufferd voordat het wordt afgevoerd. Hierdoor wordt de piekbelasting op het riool teruggebracht. De planten en het substraat van een groendak kunnen, afhankelijk van de uitvoering, tot wel 50% van de regen per jaar vasthouden. Bovendien heeft de buffering van regenwater op het groendak een verkoelende werking in de zomer en wordt hittestress tegen gegaan.""

Ik zie het advies graag tegemoet. Dank voor het fijne overleg zojuist.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 11 maart 2021 17:35
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: S[redacted]- afvoer regenwater

Hoi [redacted]

We zijn bezig met het reageren op de kadastrale tekening en het stedenbouwkundig plan. Voor water/klimaatadaptatie staat een mooie tekst opgenomen. Voor de wateropgaaf op pag. 25 verwezen naar bijlage 6. Wil je die ook toesturen, zodat ik dat het verder kan toetsen?

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 2 maart 2021 11:11
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: [redacted] - afvoer regenwater

Hoi [redacted]

Hierbij naar aanleiding van ons overleg zojuist het volgende:

- Stedenbouwkundig ontwikkelplan
- Groenplan

Op pagina 24 van het Stedenbouwkundig Ontwikkeplan staat kort iets over klimaatadaptatie maar het is nog niet smart. Dat zou in de volgende fase van het project wel smart gemaakt moeten worden, ookal hebben we dus niet veel om mee te slaan omdat onze overeenkomst met deze ontwikkelaar al zo oud is.

In het groenplan is op pagina 8 het eea te lezen over het afvangen van water. Namelijk het volgende:

- *"" Waterbergen*
  De huidige inrichting is sterk verhard en water wordt direct op het HWA stelstel geloosd. In de nieuwe inrichting wordt water binnen de daktuin gebufferd voordat het wordt afgevoerd. Hierdoor wordt de piekbelasting op het riool teruggebracht. De planten en het substraat van een groendak kunnen, afhankelijk van de uitvoering, tot wel 50% van de regen per jaar vasthouden. Bovendien heeft de buffering van regenwater op het groendak een verkoelende werking in de zomer en wordt hittestress tegen gegaan.""

Ik zie het advies graag tegemoet. Dank voor het fijne overleg zojuist.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 2 maart 2021 11:19
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: S[redacted]- afvoer regenwater

Dank je een goed overleg inderdaad.
Je krijgt reactie op deze mail, mijn collega's kijken ook naar het Stedenbouwkundig plan, omdat we de laatste versie nog niet hebben gehad..

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, [redacted] en klimaatadaptatie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
T [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 2 maart 2021 11:11
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted] - afvoer regenwater
Hoi [redacted]
Hierbij naar aanleiding van ons overleg zojuist het volgende:

- Stedenbouwkundig ontwikkelplan
- Groenplan

Op pagina 24 van het Stedenbouwkundig Ontwikkeplan staat kort iets over klimaatadaptatie maar het is nog niet smart. Dat zou in de volgende fase van het project wel smart gemaakt moeten worden, ookal hebben we dus niet veel om mee te slaan omdat onze overeenkomst met deze ontwikkelaar al zo oud is.
In het groenplan is op pagina 8 het eea te lezen over het afvangen van water. Namelijk het volgende:

- *"" Waterbergen*
  De huidige inrichting is sterk verhard en water wordt direct op het HWA stelstel geloosd. In de nieuwe inrichting wordt water binnen de daktuin gebufferd voordat het wordt afgevoerd. Hierdoor wordt de piekbelasting op het riool teruggebracht. De planten en het substraat van een groendak kunnen, afhankelijk van de uitvoering, tot wel 50% van de regen per jaar vasthouden. Bovendien heeft de buffering van regenwater op het groendak een verkoelende werking in de zomer en wordt hittestress tegen gegaan.""

Ik zie het advies graag tegemoet. Dank voor het fijne overleg zojuist.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 7 december 2022 10:17
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Sloopmelding [redacted]
Bijlagen: 6940617_1651236167025_Inventarisatie_WAI-20020_versie_2.0.pdf.pdf; 6940617_1651236220509_Machtiging[redacted]e.pdf.pdf; 6940617_1651236250204_20-329_Sloopplan[redacted]e_80-88_te_Zwolle.pdf.pdf; 6940617_1651236299836_Natuurtoets_[redacted]Zwolle_Ecogroen_definitief_17_december_2020.pdf.pdf

Hoi [redacted]

Hierbij de stukken die bij de sloopmelding horen

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 6 december 2022 10:20
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: Sloopmelding [redacted]

Hoi [redacted]

Heb jij deze week tijd om de sloopmelding aan mij door te sturen 😊?
Ik hoor het graag, dank alvast!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 1 december 2022 11:41
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Sloopmelding [redacted]

Heb jij de sloopmelding voor mij? [redacted] wil hem eerst even inzien.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: donderdag 1 december 2022 08:37
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: Sloopmelding [redacted]

Hoi [redacted]

Hoe het precies juridisch zit weet ik even niet. Sloopmeldingen worden niet gepubliceerd dus of ze echt openbaar zijn is de vraag. Ik denk van wel en het lijkt mij niet klantvriendelijk om het via een WOO te laten doen.

Mijn voorstel zou zijn om even af te stemmen met [redacted] en dan de stukken gewoon te delen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle, PULV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: woensdag 30 november 2022 16:26
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: Sloopmelding [redacted]

Ah ok. [redacted] (bewoner die zich zorgen maakt over die sloopmachine die daar nu staat) vraagt of ze die vergunning/melding mag inzien. Is dat iets wat wij vrijgeven op verzoek of moet dat via een WOO?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: woensdag 30 november 2022 15:33
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: Sloopmelding [redacted]

Hoi [redacted]

Volgens mij heb ik die zelf gedaan.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle, PULV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 30 november 2022 14:48
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Sloopmelding [redacted]

Hoi [redacted]

Weet jij toevallig wie sloopmeldingen afhandelt binnen onze organisatie? En dan is het bijzonder die van de [redacted]?
Ik heb een paar vragen daarover :).

Thanks alvast!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 2 mei 2022 10:57
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - parkeren voorschriften omgevingsvergunning

Dankjewel. Voor parkeren moet ik er nog wel op letten dat er een passage over parkeren (geen recht op parkeervergunning en informeren huurders/kopers) in de aanbiedingsbrief wordt opgenomen.

Voor riolering en brandveiligheid heb ik nog geen definitief akkoord. Ik weet dan ook nog niet exact wat voor voorschriften daarbij gaan horen.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 2 mei 2022 09:45
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: [redacted] - parkeren voorschriften omgevingsvergunning

En deze voor parkeren.
Lukt het om het ontwerp besluit omgevingsvergunning voor morgen gereed te hebben? Dan kan die mee met de stukken naar het PFO.

Parkeren:

Voorschriften

1. In de huur- of verkoopovereenkomst van de te realiseren appartementen en woningen wordt opgenomen dat er geen recht is op een parkeervergunning van de gemeente Zwolle.
2. De 102 (100 + 2 deelauto's) parkeerplaatsen, zoals getoond op tekening OV-099 Souterrain, d.d. 24-03-2022, dienen te allen tijde beschikbaar te zijn voor het parkeren van motorvoertuigen. Het gebruik van parkeerplaatsen voor andere doeleinden dan het stallen van motorvoertuigen is niet toegestaan.
3. De 100 parkeerplaatsen en de 2 deelauto parkeerplaatsen zijn te allen tijde slechts bedoeld voor de bewoners van de te realiseren appartementen en woningen. Bezoekers dienen geen toegang te verkrijgen tot de parkeerkelder.
4. Het verhuren of verkopen van de, in de parkeerkelder gerealiseerde, parkeerplaatsen aan derden (personen en/of partijen buiten de VVE) is niet toegestaan.
5. Het is niet toegestaan om parkeerplaatsen te onttrekken van de parkeerplaatsvoorraad door het reserveren van parkeerplaatsen ten behoeve van derden (personen en/of partijen buiten de VVE).

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: vrijdag 29 april 2022 15:27
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted] [redacted]

Onderwerp: RE: [redacted] - parkeren voorschriften omgevingsvergunning

Hoi [redacted]

De voorschriften van parkeren zijn akkoord.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Vastgoed bv
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, 1270 AB Huizen o[redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Van: [redacted]
Verzonden: donderdag [redacted]
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - parkeren voorschriften omgevingsvergunning

Beste [redacted]

Dank voor de aanscherping. Ik heb overleg gehad met de jurist en voorschrift 5 blijft erin. Wij zien geen andere manieren om het te borgen en anders worden de bepalingen te lang en ingewikkeld.

Daarmee worden de voorschriften voor parkeren de volgende:

Voorschriften

1. In de huur- of verkoopovereenkomst van de te realiseren appartementen en woningen wordt opgenomen dat er geen recht is op een parkeervergunning van de gemeente Zwolle.
2. De 102 (100 + 2 deelauto's) parkeerplaatsen, zoals getoond op tekening OV-099 Souterrain, d.d. 24-03-2022, dienen te allen tijde beschikbaar te zijn voor het parkeren van motorvoertuigen. Het gebruik van parkeerplaatsen voor andere doeleinden dan het stallen van motorvoertuigen is niet toegestaan.

3. De 100 parkeerplaatsen en de 2 deelauto parkeerplaatsen zijn te allen tijde slechts bedoeld voor de bewoners van de te realiseren appartementen en woningen. Bezoekers dienen geen toegang te verkrijgen tot de parkeerkelder.
4. Het verhuren of verkopen van de, in de parkeerkelder gerealiseerde, parkeerplaatsen aan derden (personen en/of partijen buiten de VVE) is niet toegestaan.
5. Het is niet toegestaan om parkeerplaatsen te onttrekken van de parkeerplaatsvoorraad door het reserveren van parkeerplaatsen ten behoeve van derden (personen en/of partijen buiten de VVE).

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 28 april 2022 15:08
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - parkeren voorschriften omgevingsvergunning

Beste [redacted]

Hierbij nog enkele aanpassingen. Als het op deze manier wordt verwoord, ben ik akkoord.
Voorschrift 5 heb ik laten vervallen door onder 2 een zinsnede toe te voegen.

Voorschriften

1. In de huur- of verkoopovereenkomst van de te realiseren appartementen en woningen wordt opgenomen dat er geen recht is op een parkeervergunning van de gemeente Zwolle.
2. De 102 (100 + 2 deelauto's) parkeerplaatsen, zoals getoond op tekening OV-099 Souterrain, d.d. 24-03-2022, dienen te allen tijde beschikbaar te zijn voor het parkeren van motorvoertuigen. Het gebruik van parkeerplaatsen voor andere doeleinden dan het stallen van motorvoertuigen, of het verminderen van het aantal parkeerplaatsen is niet toegestaan.
3. De 100 parkeerplaatsen en de 2 deelauto parkeerplaatsen zijn te allen tijde slechts bedoeld voor de bewoners van de te realiseren appartementen en woningen. Bezoekers dienen geen toegang te verkrijgen tot de parkeerkelder.
4. Het verhuren of verkopen van de, in de parkeerkelder gerealiseerde, parkeerplaatsen aan derden (personen en/of partijen buiten de VVE) is niet toegestaan.

Kun jij je er zo ook in vinden?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 26 april 2022 13:23
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
**Onderw[redacted]erkade - parkeren voorschriften omgevingsvergunning

Beste [redacted]

Hierbij de nieuwe bepaling vanuit parkeren zoals zojuist besproken.
Heb jij voor ons nog de laatste tekening van de parkeerkelder? Dan doen we die erbij.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 26 april 2022 11:46
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - parkeren voorschriften omgevingsvergunning

CONCEPT VOORSCHRIFTEN voor het overleg:
Voor vergunning verlening nog even een keer goed naar kijken, evt met [redacted]

Voorschriften

1. In de huur- of verkoopovereenkomst van de te realiseren appartementen wordt opgenomen dat er geen recht is op een parkeervergunning van de gemeente Zwolle.

2. De 103 (105 – 2 deelauto's) parkeerplaatsen, zoals getoond op tekening XXX, dienen te allen tijde beschikbaar te zijn voor het parkeren van motorvoertuigen. Het gebruik van parkeerplaatsen voor andere doeleinden dan het stallen van motorvoertuigen is niet toegestaan.
3. De 103 parkeerplaatsen en de 2 deelauto parkeerplaatsen zijn te allen tijde slechts bedoeld voor de bewoners van de te realiseren appartementen. Bezoekers dienen geen toegang te verkrijgen tot de parkeerkelder.
4. Het verhuren of verkopen van de, in de parkeerkelder gerealiseerde, parkeerplaatsen aan derden (personen en/of partijen buiten de VVE) is niet toegestaan.
5. Het is niet toegestaan om parkeerplaatsen te onttrekken van de parkeerplaatsvoorraad door het reserveren van parkeerplaatsen ten behoeve van derden (personen en/of partijen buiten de VVE).

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.
Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 25 april 2022 10:08
Aan: [redacted] van; [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - parkeren voorschriften omgevingsvergunning

Hoi [redacted] geniet van een vakantie. [redacted] is ook bekend met de problematiek van parkeren en voorschriften in besluiten.
Morgen heeft [redacted] een dag op kantoor en ik kom waarschijnlijk ook naar kantoor. Kunnen we dan een moment prikken?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted]

Ge[redacted]V
Pos[redacted]007, 8000 GA Zwolle
Bez[redacted]
☎[redacted]
@[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 22 april 2022 09:58
Aan: [redacted]
CC: [redacted] van [redacted]
Onderwerp: Re: [redacted] - parkeren voorschriften omgevingsvergunning
Ah ok, dank. [redacted] en [redacted] laten we het volgende week even goed bespreken.
Gr [redacted]
Outlook voor Android downloaden

[redacted]
Sent: Friday, April 22, 2022 7:08:15 AM
To: [redacted]
Subject: RE: [redacted] - parkeren voorschriften omgevingsvergunning
Goedemorgen [redacted] is de casemanager en [redacted] de juridische adviseur. Ze zijn al meegenomen mijn de vorige mail.

met vriendelijke g[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: [redacted] - parkeren voorschriften omgevingsvergunning
Allright, en wie zijn de casemanager en dienst juridische adviseur? Dan kunnen we het hen voorleggen.

Outlook voor Android downloaden

[redacted] <[redacted]>
Sent: Thursday, April 21, 2022 2:43:30 PM
To: [redacted] <[redacted]> <[redacted]>
Cc: [redacted] van <[redacted]> <[redacted]>
Subject: RE: [redacted] - parkeren voorschriften omgevingsvergunning
Goedemiddag,
De beslissing of we voorschrift 3 laten staan of niet laat ik graag over aan de casemanager en diens juridische adviseur en/of afdelingshoofd. Mijn advies zou wel zijn dat we hem laten staan vanwege de bekende argumenten.
.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: donderdag 21 april 2022 13:39
Aan: [redacted] <[redacted]> van <[redacted]>
<[redacted]>
Onderwerp: Fwd: [redacted] - parkeren voorschriften omgevingsvergunning
Hoi,
[redacted] is akkoord met voorschrift 1 en 2 uit de omgevingsvergunning. Met punt 3 zijn ze het niet eens (zie onderbouwing van [redacted] We weten dat dit vanwege juridische redenen in ons voorstel staat. Dat heb ik [redacted] ook aangegeven. Zij vinden echter dat voorschrift 1 en 2 al voldoende houvast geven.
Dit scenario was voorzien. Mijn voorstel is om het eruit te halen maar wel aan te geven dat als er bezwaar wordt gemaakt, dat deze bepaling dan waarschijnlijk alsnog opgenomen moet worden en dat het vertragend kan werken. Of werkt dat niet zo? Krijgen we later niet meer de kans om iets toe te voegen?
Kunnen jullie hier vandaag of uiterlijk morgen op reageren?
Hoor het graag. Dank alvast.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verstuurd: donderdag 21 april 2022 12:37
Aan: [redacted] <[redacted]>
[redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: [redacted] - parkeren voorschriften omgevingsvergunning
Hoi [redacted]
Voorschrift 1 en 2 zijn akkoord. Immers dit hadden we ook al zo overlegd.
Voorschrift 3 is niet akkoord, niet eerder besproken en naar mijn mening ook overbodig.
Doel van de voorschriften is dat de bewoners hun auto niet stallen in openbaar gebied. Door middel van voorschrift 1 en 2 wordt dit al bereikt.
Als een bewoner een motorvoertuig bezit, moet hij die parkeren in de ondergrondse kelder van ons project, of hij koopt / huurt een parkeerplaats in de buurt, of hij stalt hem op een betaalde parkeerplek nabij het project (dat zijn openbare plekken en als hij netjes een parkeerkaartje koopt, doet de bewoners niets raars), of hij parkeert zijn auto op een plek elders waar geen parkeerregime geldt (ook daar mag iedere nederlander vrij parkeren).
Kortom voorschrift 1 en 2 zal ik opnemen. Voorschrift 3 niet.
Akkoord zo?
Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed bv
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com
Bekijk onze LinkedIn pagina



Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 19 april 2022 12:38
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: [redacted] - parkeren voorschriften omgevingsvergunning
Hoi [redacted]
In de conceptvergunning staat nu dit voorschrift opgenomen.
Om geen verdere vertraging op te lopen hierbij alvast de tekst zodat jullie hier kennis van kunnen nemen.
Er staat nu 'parkeren niet akkoord', dat is omdat er (nog) geen akkoord is op de voorschriften.
Als we tot een akkoord komen dan versnelt dat het proces weer.
Hoor graag van je!

Voorschriften

1. In informatiefolders/websites en ander informatiemateriaal met betrekking tot de verhuur of verkoop van de appartementen wordt opgenomen dat bewoners/gebruikers niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning.
2. In de huur- of verkoopovereenkomst van de appartementen wordt opgenomen dat er geen recht is op een parkeervergunning.
3. Bij gebruik van een motorvoertuig door een bewoner/gebruiker dient deze te beschikken over een parkeerplaats in de parkeerkelder. Indien geen motorvoertuig wordt gebruikt, behoeft er geen parkeerabonnement te worden aangevraagd. Dit voorschrift dient in de huur- of verkoopovereenkomst van een appartement te worden opgenomen.

Als het voldoen aan de parkeeropgave op eigen terrein op overwegende bezwaren stuit en deze voldoende aannemelijk zijn gemaakt, kan worden afgeweken van het bepaalde in de voorgaande artikelen voor het aandeel bezoekers, indien:

1. binnen het parkeervergunningengebied op een andere wijze in de parkeeropgave is voorzien binnen het invloedgebied voor bezoekers;

De aanvrager heeft middels een eigen parkeerdrukonderzoek, aangevuld met aangeleverde gegevens vanuit de gemeente aangetoond dat de openbare ruimte voldoende capaciteit heeft om te voorzien in de parkeeropgave voor het deel bezoekers. Zie hiervoor hoofdstuk 5 van de mobiliteitsvisie van de ontwikkelaar.

Conclusie

Het mobiliteitsconcept is een uitwerking van de beleidsregel Regeling Parkeernormen, versie 2021. In het mobiliteitsconcept is goed gemotiveerd en onderbouwd dat de parkeerbehoefte passend is bij het parkeeraanbod op eigen terrein. En dat binnen het invloed gebied bezoekers voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is op maatgevende momenten.
Parkeren is **niet** akkoord.
Graag ontvangen wij van de aanvrager onderstaande gegevens:

- Een verklaring van de aanvrager dat deze akkoord gaat met genoemde voorschriften ten aanzien van de nulvergunningenafspraak.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: zondag 17 april 2022 14:32
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted] - advies riolering en parkeren

Hoi,

Volgens mij is er nu duidelijkheid over het parkeeradvies waarin de besproken voorwaarde blijft staan.

Voor riolering ga ik aanvullingen opvragen zoals gevraagd. Ik verwacht deze [redacted] te ontvangen en wil dan ook vragen om met het definitief maken van het parkeeradvies (waar riolering bij in zit) te wachten totdat ook de aanvullingen voor riolering binnen en beoordeeld zijn zodat ik in een keer een (hopelijk) positief advies voor beide aspecten heb.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle, PULV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Parker [redacted]

Hoi allemaal,

In principe had ik deze punten al in mijn concept advies voor parkeren en riolering opgenomen. Omdat ik nog een afrondende fase van het deel parkeren ben en het 1 advies is komt deze z.s.m. in het officiële advies terug.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 14 april 2022 11:04
Aan: [redacted]

<[redacted]>
Onderwerp: RE: Parkeren [redacted]

Hoi [redacted],

Ok helder. @[redacted] zou jij de lijst met gewenste aanvullingen naar [redacted] en [redacted] kunnen mailen met mij in cc?

Ze zullen wel zeggen 'dat het al akkoord was' maar daarbij moeten wij onderbouwen dat we "*deze informatie toch echt nodig hebben om te kunnen toetsen of alles voldoet en in lijn is met de eerder gemaakte afspraken. De onderbouwing is nu nog onvoldoende voor toetsing. Om steekhoudende bezwaren op dit vlak te kunnen pareren moet een gedegen toetsing plaatsvinden adhv de gevraagde stukken.*"

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: donderdag 14 april 2022 08:46
Aan: [redacted] <[redacted]> [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: Parkeren [redacted]

Hoi [redacted]
Bij de omgevingsvergunning moeten toch echt de tekeningen worden bijgevoegd waar de kratten komen en de berekening daarbij. Later wordt altijd terug verwezen naar wat is er dan vergund, en dan worden de tekeningen bijgezocht waarop de riolering staat. Bij het ontwerp is de intentie uitgesproken om op een aantal plekken infiltratiekratten neer te leggen.
Nu, bij de omgevingsvergunning moeten ze toch echt aantonen dat het ook kan, te maken is.
Ook diameters voor dwa zijn belangrijk, om te kunnen bepalen of deze wel aan kunnen sluiten op ons gemeenteriool. Bij grote afvoerdiameters kan soms niet op de buis aangesloten worden, en moet er een nieuwe put geplaatst worden (dit zijn hoge kosten, wel voor de ontwikkelaar).
Ook is niet duidelijk wat nou precies de daktuin is waar water opgevangen gaat worden, een bovenaanzicht hiervan zou helpen.
De kadastrale grens is weer van belang om te bepalen of terreinriolering en infiltratie binnen eigen perceel wordt aangelegd (wat natuurlijk wel de bedoeling is).

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWCG
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]ekadres: [redacted]
[redacted]

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 13 april 2022 17:07
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Parkeren [redacted]

Hoi [redacted],

Ok check. Dank voor de snelle reactie.
[redacted] en ik gaan ermee aan de slag richting de ontwikkelaar.

Is het nog mogelijk om een en ander als voorwaarde op te nemen in de omgevingsvergunning of zijn alle tekeningen/berekeningen wel echt nodig om de vergunning te verlenen?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 13 april 2022 17:02
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Parkeren [redacted]

Dag [redacted]
In het waterhuishoudkundig plan is aangegeven dat e.e.a. nog nader uitgewerkt gaat worden.
Dit is mijnsinziens onvoldoende gedaan, bijgaand een tekening bij de omgevingsvergunning waar ik o.a. niet uit kan afleiden hoeveel kratten ze per locatie in de grond stoppen.
Dus daarom heb ik als aanvulling de volgende gegevens gevraagd (in het document):

- De terreinrioleringen voorzien van diameter, materiaal, b.o.b. Dit geld ook voor de aansluitleidingen op het gemeentelijk riool. Alle kosten van de aansluitingen komen voor rekening aanvrager. Hieronder vallen ook mogelijke nieuwe putten in de weg om aansluiten mogelijk te maken. De aansluitleiding aan de zijde van de [redacted] dient op eigen terrein richting de Van [redacted] te lopen.
- Per locatie aangeven hoeveel infiltratiekratten er worden gerealiseerd, dit vlak goed op tekening zetten, en met berekening onderbouwen. Daarnaast ontbreekt de opbouw boven de parkeergarage incl. bergingsberekening.
- Het dak (binnentuin) is in het definitief ontwerp aangegeven als onverhard en is er gerekend met een berging van 60mm. Dit dient goed op de tekening aangegeven te worden.
- De kadastrale grens dient aangegeven te worden.

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWCG
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
[redacted]
@ : [redacted]

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 13 april 2022 16:31
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: Parkeren [redacted]

Hoi [redacted],

Hebben jullie contact gehad over riolering? Het is nu niet akkoord lees ik.
Waarom precies niet? Volgens mij was er wel vrij uitvoering overleg voorafgaand aan het overleg.
De ontwikkelaar meent in lijn te handelen met wat eerder is besproken met ons.

Wij zouden graag exact willen aangeven wat nu niet goed is zodat de ontwikkelaar het [redacted] kan aanpassen zodat het wel akkoord is.
Dus we moeten het goed kunnen uitleggen. Het liefst laat ik het deze week al weten, dan kunnen ze het direct aanpassen.
Anders duurt het weer zo lang en dit project gaat al zo traag.

Hoor het graag. Dank alvast!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwoll
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maa
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE:

Hoi J[redacted]

[redacted]aarin ik de mail van [redacted] geïntegreerd heb. Ik hoop dat het zo (bij bezwaar) [redacted]at we nog meer hadden kunnen doen.

[redacted]lle

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 8 april 2022 14:29
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Parkeren [redacted]

Beste allemaal,

Hierbij een aanzet voor onderbouwing. Is een dergelijke uitleg waarom we achter het mobiliteitsconcept staat voldoende onderbouwing? Graag jullie aanvullingen en feedback. Gaat ons een volgende keer helpen!

Regeling Parkeernormen

Op het moment van schrijven is de regeling Parkeernormen 2016, versie 2021 van kracht. De regeling Parkeernormen biedt een toetsingskader voor vastgoedontwikkelingen, bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen in de gemeente Zwolle.
Een drietal uitgangspunten in de regeling zijn voor deze ontwikkeling van belang:

1. De parkeeropgave wordt in beginsel op eigen terrein gerealiseerd. Tenzij het voldoen aan de parkeeropgave op eigen terrein op overwegende bezwaren stuit en deze voldoende aannemelijk zijn gemaakt, kan (volgens artikel 2.4.1) worden afgeweken.
2. Afwijken is mogelijk door te onderzoeken of (een deel van) de parkeeropgave van het plan binnen het invloedgebied van het plan kan worden opgelost.
3. Naar het oordeel van de gemeente voldoende gemotiveerd en onderbouwd is dat het realiseren van de parkeeropgave of wel laad-of losruimte niet of slechts gedeeltelijk noodzakelijk is.

In Intentieovereenkomst en in het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan zijn onderstaande uitgangspunten afgestemd met de gemeente:

- De locatie ligt dicht bij de [redacted] tegen de stadsgracht. De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn een hoge bebouwingsdichtheid en de gebouwen ‘naar buiten zetten’ tegen de trottoirs en tegen het openbaar gebied. Bovendien moet de invulling van deze locatie een bijdrage leveren aan een levendig stadsbeeld. Daarbij is gestreefd naar de een open structuur van meerdere volumes waarmee doorzichten ontstaan en een toegankelijk gebied ontstaat. Hierdoor wordt de achterliggende wijk meer verbonden met de Zwolse [redacted]
- De buitenruimtes tussen de gebouwen krijgen een groene inrichting en uitstraling, wat aansluit aan de doelstellingen op het gebied van klimaatadaptatie en de versterking van het structuurgroen. Daarom is gekozen voor een planopzet met zes losse bouwvolumes met daartussen een groene invulling. Parkeren op maaiveld is daarmee geen optie.
- De auto’s worden geparkeerd in een half verdiepte parkeergarage binnen het beschikbare kavel. Hierdoor wordt een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd.

Mobiliteitsvisie
In 2019 heeft de gemeente Zwolle de mobiliteitsvisie ‘Mobiliteit brengt Zwolle verder’ vastgesteld. In de mobiliteitsvisie zijn ten aanzien van mobiliteit een aantal ambities vastgesteld die ook voor de ontwikkeling [redacted] van belang zijn: De gemeente Zwolle:

- hanteert zowel bij de (her)inrichting van de buitenruimte, als bij nieuwbouwprojecten het STO(M)P principe. Dit betekent dat er in de basis wordt ontworpen vanuit de voetganger en fietser.
- streeft naar meer gebruik van de fiets en het openbaar vervoer, in combinatie met de auto zodat de stad voor alle vervoerswijzen bereikbaar blijft;
- wil meer ruimte voor leefbare straten, vergroening en klimaatadaptatie. Dit zorgt bij een verdere verstedelijking voor dilemma’s. Zwolle ziet kansen om door maatregelen zoals het stimuleren van deelautogebruik, openbaar vervoer en fietsen de parkeervraag te reduceren en beschikbare plaatsen beter te benutten.

Mobiliteitsconcept
Initiatiefnemer heeft een mobiliteitsconcept opgesteld die aansluit aan bij de doelen en ambities van de gemeente Zwolle zoals die in de Omgevingsvisie en Mobiliteitsvisie zijn opgenomen. De regeling parkeernormen biedt de mogelijkheid om de daadwerkelijke parkeeropgave nader te motiveren en onderbouwen.
Het bijstellen van de parkeeropgave is mogelijk. Initiatiefnemer heeft onderbouwd:

- Dat er sprake is van goede alternatieven voor de (eigen) auto. De aanwezigheid van Openbaar vervoer op loopafstand is van invloed op het autogebruik en -bezit.
- Dat zij kwalitatief goede fietsparkeerruimte op eigen terrein realiseren, welke een reductiefactor toe te passen.
- Het autobezit in- en rond het centrum en type huishoudens ligt aantoonbaar lager dan het gemiddelde van de parkeerkencijfers van het CROW.
- Een groot aandeel van de huidige Zwollenaren woont en werkt in Zwolle.
- Dat zij alternatieve vervoersmogelijkheden inzetten (bakfietsen, deelfietsen en minimaal twee deelauto’s).
- Dat een deel van de kleine woningen geen parkeergelegenheid krijgen. Dit sluit aan bij het mobiliteitsprofiel van de toekomstige bewoners, die veelal geen auto bezitten (bron: CBS-data) en veel gebruik zullen maken van de fiets en het openbaar vervoer of de deelauto’s.

- Door de locatie op de POET-lijst te plaatsen komen kunnen toekomstige bewoners geen parkeervergunning krijgen voor parkeren in de openbare ruimte. Dit zal er in de praktijk toe leiden dat toekomstige bewoners minder auto-georiënteerd zijn.

Conclusie
Het mobiliteitsconcept is een uitwerking van de beleidsregel Regeling Parkeernormen, versie 2021. In het mobiliteitsconcept is goed gemotiveerd en onderbouwd dat de parkeerbehoefte passend is bij het parkeeraanbod op eigen terrein. En dat binnen het invloed gebied bezoekers voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is op maatgevende momenten.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle, ECR
Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]
☎038-[redacted]
[redacted]
maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 7 april 2022 17:07
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] van <[redacted] [redacted]
<[redacted]
Onderwerp: FW: Parkeren [redacted]

Beste [redacted] en [redacted]

Wij hadden afgelopen maandag overleg over het parkeervraagstuk.
Daarbij kwamen de volgende punten nog aan bod:

- Functies: in mobiliteitsvisie is onderbouwd dat eigenaren/bedrijfsleiders en/of werknemers gebruik kunnen maken van de daarvoor beschikbaar gestelde parkeerplaatsen. Bezoekers parkeren in openbare ruimte.
- Verkoopwaarde woningen: hiervoor worden de bedragen van dit jaar gebruikt uit de tabel (zie onder). Daarbij wordt opmerkt dat de prijzen per woningbouwcategorie jaarlijks door de gemeenteraad van de Gemeente worden vastgesteld ingaande het daaropvolgende jaar. De verkoopprijs van een woning in een bepaalde prijsklasse kan binnen de voor die woningbouwcategorie dan geldende prijsklasse door de Ontwikkelaar

worden aangepast naar de in het jaar van verkoop door de gemeenteraad van de gemeente Zwolle per woningbouwcategorie vastgestelde woningprijsklasse.
- Onderbouwing waarom niet al het parkeren op eigen terrein opgelost kon worden. Zie onderstaande onderbouwing.
- Toelichting dat/waarom de gemeente achter de mobiliteitsaanpak van het plan staat (volgt).

	2019 cpi		2020 cpi		2021 cpi	2022
Goedkoop	tot [redacted]	2,60%	[redacted]	1,30%	€ [redacted] NTB	volgt
middel 1	tot [redacted]	2,60%	[redacted]	1,30%	€ [redacted] NTB	volgt
middel 2	tot [redacted]	2,60%	[redacted]	1,30%	€ [redacted] NTB	volgt
Duur	[redacted]	2,60%	[redacted]	1,30%	€ [redacted] NTB	volgt

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 7 april 2022 14:37
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Parkeren [redacted]

Goedemiddag [redacted]

Ik zou je nog even berichten over het parkeren bij ons nieuwbouwplan aan de [redacted] te Zwolle.

Het uitgangspunt voor het oplossen van de parkeeropgave is het geheel oplossen op eigen terrein. Dit is echter bij het project [redacted] niet mogelijk om meerdere redenen:

1. De locatie ligt dicht bij de [redacted] tegen de stadsgracht. De stedenbouwkundige uitgangspunten, zoals afgestemd met de stedenbouwkundigen van gemeente Zwolle, zijn een hoge bebouwingsdichtheid en de gebouwen 'naar buiten zetten' tegen de trottoirs en tegen het openbaar gebied. Bovendien moet de invulling van deze locatie een bijdrage leveren aan een levendig stadsbeeld. Ook werd ons verzocht om geen gesloten bouwvolume te maken, maar juist een open structuur van meerdere volumes. Daarmee kun je door het plan heen kijken en ook er doorheen lopen. Hierdoor wordt de achterliggende wijk meer verbonden met de Zwolse [redacted]
2. De buitenruimtes tussen de gebouwen moeten niet stenig worden, maar juist groen om een bijdrage te leveren aan de doelstellingen van de gemeente op het gebied van klimaatadaptatie en de versterking van het structuurgroen. Daarom is gekozen voor een planopzet met zes losse bouwvolumes met daartussen een groene invulling. De auto's kunnen daarom niet op maaiveld komen te staan.
3. De auto's worden geparkeerd in een halfverdiepte parkeerbak binnen de beschikbare ruimte. Om te voorkomen dat de buitenruimte (te) stenig wordt, is in overleg met de gemeente gekozen voor verdiept parkeren onder maaiveld. Door een halfverdiepte parkeervoorziening te maken, wordt een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd.
4. De parkeerbak is groot genoeg om het bewonersparkeren op te lossen. Het bezoekersparkeren wordt buiten de ontwikkellocatie in het omliggende gebied opgelost.
5. Een tweelaagse parkeerkelder is niet mogelijk vanwege de investeringen die hiermee gemoeid zijn.

In de Intentieovereenkomst en in het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan zijn deze uitgangspunten afgestemd met de gemeente en de gemeenteraad.

Ik ga ervan uit dat je hiermee voldoende input hebt om van de afdeling parkeren groen licht te krijgen voor ons plan.

Mocht je nog vragen of opmerkingen hebben, dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 1 maart 2022 13:58
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: S[redacted]Zwolle - stukken tbv bestemmingsplan

Hoi [redacted]

Ik kreeg jou nu ook niet telefonisch te pakken.

Het lijkt mij zeker goed om onze verzoeken om aanvulling/aanpassing met elkaar af te stemmen. En om te beginnen af te stemmen wie voor welke aspecten adviezen opvraagt. Zullen we hiervoor een kort overleg inplannen? Vandaag en morgen zie ik dat je de hele dag al bezet bent en dat je donderdagmorgen al een overleg over de schuttevaerkade hebt.

Voor jouw beeld: in het voortraject ben ik inhoudelijk niet betrokken geweest bij dit project. Vorige week heb ik pas voor de eerste keer tekeningen van het project gezien en moet mij dus nog een goed beeld van de aanvraag vormen. Eind vorige week druppelden weer nieuwe stukken binnen voor de aanvraag. Het is voor mij nog onduidelijk of er nog meer stukken komen. Hierover zal ik contact leggen met de aanvrager. Voor wat betreft de aanvraag omgevingsvergunning zal het nog wel even duren voordat ik mijn adviezen binnen zal krijgen. Op dit moment heb ik nog niks uitgezet vanwege het steeds opnieuw binnenkomen van stukken.

Hieronder alvast een overzicht van de aspecten die ik normaal beoordeel of adviezen voor opvraag met daarbij mijn inschatting welke nu in het kader van de ruimtelijke onderbouwing beoordeeld zullen worden:

Welstand
Advies vanuit omgevingsvergunning

Parkeren
Advies vanuit Ruimtelijke Onderbouwing – eventueel deeladvies voor omgevingsvergunning

Riolering
Advies vanuit omgevingsvergunning

Ecologie
Advies vanuit Ruimtelijke Onderbouwing

Aerius
Advies vanuit Ruimtelijke Onderbouwing??

Geluid
Advies vanuit Ruimtelijke Onderbouwing

Bodem
Advies vanuit Ruimtelijke Onderbouwing

Constructie
Advies vanuit omgevingsvergunning

Brandveiligheid
Advies vanuit omgevingsvergunning

Bouwverordening
Advies vanuit omgevingsvergunning

Bouwbesluit
Advies vanuit omgevingsvergunning

Waterschap
Advies vanuit Ruimtelijke Onderbouwing

Provincie
Advies vanuit Ruimtelijke Onderbouwing

Bestemmingsplan
Toets opnemen in besluit omgevingsvergunning – plan past in op te stellen bestemmingsplan

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle, PULV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 24 februari 2022 11:29
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] Zwolle - stukken tbv bestemmingsplan

Dag [redacted]

Je al net proberen te bellen maar ik kan je blijkbaar, volgens je voice-mail, mailen.

Ik heb het bestemmingsplan en bijbehorende stukken (weer) beoordeeld.

Voordat ik contact met het stedenbouwkundig bureau opneem en om aanpassingen vraag wil ik graag van jou weten of jij die ook hebt of zou kunnen hebben. Met andere woorden, niet dat ik nu zeg dat bijvoorbeeld de bodemparagraaf akkoord is en jij volgende week om aanvullende gegevens m.b.t. bodem vraagt. Of te wel dat onze reacties wel op mekaar aansluiten.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted] 8000 GA Zwolle
[redacted]

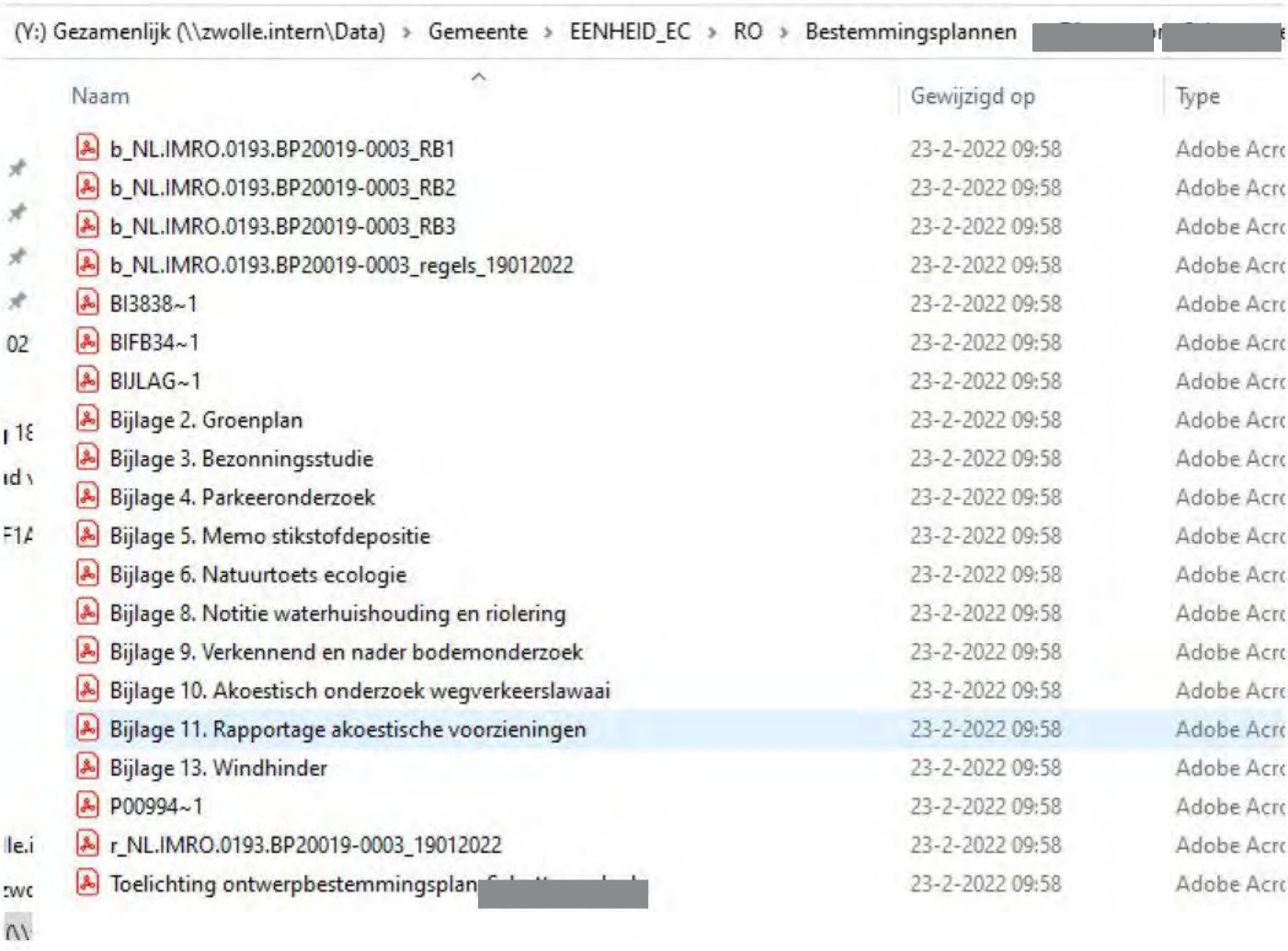
[redacted] (aanwezig op: maandag tot en met vrijdagochtend)

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 23 februari 2022 10:12
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] Zwolle - stukken tbv bestemmingsplan

Dag [redacted]

Ik heb van stedenbouwkundige bureau door navraag het bestemmingsplan ook gekregen. Op deze manier heb ik alle stukken direct bij elkaar en weet ik wat bij het bestemmingsplan hoort.
Voor jouw volledigheid en het zijn onderstaande stukken.
Ik ga een en ander nu op volledigheid controleren en een finale check doen of op deze wijze het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage kan.



[redacted] dan hoor ik het graag.

Zwolle

[redacted]

[redacted] 3000 GA Zwolle

[redacted] (aanwezig op: maandag tot en met vrijdagochtend)

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 23 februari 2022 09:35
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] Zwolle - stukken tbv bestemmingsplan

[redacted] stukken niet direct ontvangen van het stedenbouwkundig bureau noch van [redacted]. Als ik [redacted] lees dan up-loaden ze dat ook via het OLO.
[redacted] wijze en ik was ook al verbaasd dat ik het nog niet had omdat ze het in week 5 zouden [redacted] zit vast nog wel ergens een kink in de kabel.
[redacted] dig bureau voor de zekerheid navraag doen of zij het op die manier hebben aangeleverd

Zwolle

[redacted]

[redacted] 3000 GA Zwolle

[redacted] (aanwezig op: maandag tot en met vrijdagochtend)

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: woensdag 23 februari 2022 09:13
Aan: [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: FW: [redacted] Zwolle - stukken tbv bestemmingsplan

Hoi [redacted]

Voor het project aan de [redacted] ben jij de planjurist. In de aanvraag omgevingsvergunnning stromen de stukken nu binnen en daarbij zitten ook behoorlijk wat stukken die onderdeel uit maken van het bestemmingsplan.

Wat ik mij afvraag is of jij deze stukken ook toegestuurd hebt gekregen?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle, PULV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: dinsdag 22 februari 2022 15:25
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: [redacted] Zwolle

Hoi [redacted]

Het coördinatiebesluit is al genomen door de raad.
De betrokken planjurist is [redacted]

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: dinsdag 22 februari 2022 13:27
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: [redacted]

Hoi [redacted]

De aanvraag is inderdaad gedaan. Eerst zonder stukken en langzamerhand stromen de stukken binnen. Vorige week heb ik nog contact met de aanvrager gehad over het toevoegen van een activiteit. Eind vorige week zijn nog een aantal stukken ingediend. Of het nu compleet is heb ik nog niet kunnen beoordelen.

Een eerste vraag die ik voor jou heb is of het coordinatiebesluit al genomen is en wie is de planjurist die aan dit project gekoppeld is.



[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle, PULV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 25 januari 2022 14:37
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: [redacted] Zwolle

Hoi [redacted]

Ter kennisname.

De ontwikkelaar heeft besloten om de omgevingsvergunning al aan te vragen.
Als het goed is worden alle stukken deze en/of volgende week ingediend.
We bespreken het beplantingsplan vanmiddag.



[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 25 januari 2022 11:08
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted] [redacted]
<[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: [redacted] Zwolle

Beste allen,

Heugelijk nieuws!!!
We hebben de omgevingsvergunning voor [redacted] ingediend. Deze week worden de tekeningen, berekeningen en het bestemmingsplan ge-upload op het OLO.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Vastgoed bv
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 20 januari 2022 10:27
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] wel/niet in coördinatieregelen

Hoi [redacted]
Bij deze



Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 20 januari 2022 10:20
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] wel/niet in coördinatieregelen
Hoi [redacted]
[redacted], dank. Ik mis alleen de luchtfoto waar je aan refereert. Kan je die nog nazenden?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 19 januari 2022 11:05

Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]- wel/niet in coördinatieregelen
Hoi [redacted]
Het hebben/aanleggen/veranderen van een uitrit is een vergunningplichtige activiteit. Op dit moment wordt het perceel ontsloten middels twee uitritten (een brede en een smalle)(zie aanduiding op luchtfoto). Als hier geen wijzigingen in plaatsvinden dan hoeft er niks aangevraagd te worden. Als er wel wijzigingen plaatsvinden moet de activiteit meegenomen worden in de aanvraag. Op een situatetekening moet de nieuwe situatie worden ingetekend en in de onderbouwing van het bestemmingsplan kan onder de kopjes 'verkeer' en 'parkeren' hier een toelichting op geschreven worden. Ervan uitgaande dat wij akkoord gaan met de nieuwe ontsluiting.
Over een groot deel van het perceel ligt de dubbelbestemming 'waarde-archeologie'. Ik neem aan dat deze dubbelbestemming ook in het nieuwe bestemmingsplan wordt opgenomen. Als in dit gebied (los van een gebouw) de bodem verstoord wordt over een grotere oppervlakte dan 100m2 en dieper dan 0,5 meter moet daarvoor een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Deze activiteit kan samen met de andere activiteiten worden aangevraagd. Hiervoor zou in ieder geval een archeologisch rapport moeten worden aangeleverd. Archeologie maakt ook onderdeel uit van het bestemmingsplan.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle, PULV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 13 januari 2022 11:37
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: [redacted]- wel/niet in coördinatieregelen
Hoi [redacted]
Ik krijg een paar vragen terug van de ontwikkelaar die ik zelf niet zo goed kan beantwoorden.
Die vraagt zich af wat wordt verstaan onder 'uitrit' en wat daarvoor moet worden aangeleverd of onderbouwd.
Daarnaast vraagt die zich af want wij bedoelen met 'werk, werkzaamheden' en dat daarvoor aangeleverd moet worden.

Qua parkeren hebben we deze week een akkoord bereikt tussen de ontwikkelaar en gemeente [redacted]
De onderbouwing die de ontwikkelaar heeft opgesteld voor parkeren kan volgens hun gebruikt worden bij de aanvraag omgevingsvergunning omdat het een sluitend verhaal is. Dus, er moet zoals je zegt idd nog steeds extra aandacht aan worden geschonken maar we zijn al wel op een punt dat het inhoudelijk klopt. Dus dat is mooi.
Ik hoor graag van je wat we moeten teruggeven voor die andere twee punten. Alvast bedankt!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 13 januari 2022 09:37
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted] [redacted]

<[redacted]>
Onderwerp: RE: [redacted]- wel/niet in coördinatieregelen
Beste [redacted]
In onderstaande mail zijn me drie punten niet helemaal duidelijk. Zie arcering.

Moeten we voor de uitrit nog specifieke formulieren of zaken aanleveren? Of zijn de situatietekening, met plattegronden en een doorsnede over de hellingbaan hiervoor voldoende?
Wat bedoel je met 'werk, werkzaamheden'?
En de parkeeroplossing is nu afgetikt toch, nu het rapport van [redacted] jullie goedkeuring heeft?
Hoor graag van je.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com
Bekijk onze LinkedIn pagina



Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: woensdag 12 januari 2022 12:03
Aan: [redacted] <[redacted]> [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]> [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: [redacted]- wel/niet in coördinatieregelen
Beste [redacted] en [redacted]
Hierbij reactie op wat wel/niet in de coördinatieregelen meegenomen kan worden.
Gecoördineerd:

- Bestemmingsplan
- Procedure Hogere GrensWaarden (heb ik nog niet eerder gehad maar is wel een besluit dat door gemeente genomen wordt dus zou meegenomen kunnen worden)
- Omgevingsvergunning
    - bouwen
    - kappen
    - uitrit
    - mogelijk 'werk, werkzaamheden'
    - Wou hier afwijking nog opnemen maar het is natuurlijk de bedoeling dat het bouwplan past binnen het op te stellen bestemmingsplan – hierbij wil ik nogmaals aandacht vragen voor de parkeeroplossing – ervan uitgaande dat ze hier niet de volledige parkeeropgave volgens de kencijfers van CROW op eigen terrein oplossen kunnen wij niet volstaan met onze 'algemene' parkeerregel in het bestemmingsplan – dit zal maatwerk moeten zijn die goed onderbouwd is en net gaat leiden tot ongewenste precedenten.

Buiten de coördinatieregeling:

- Sloopmelding
- Watervergunning (deze is erbuiten geplaatst omdat de gemeente niet het bevoegd gezag is – wij kunnen het bestuursorgaan verzoeken om mee te werken maar niet vorderen zoals een provincie dat kan – Het is natuurlijk wel van belang dat deze vergunningen verleend worden om het bouwplan mogelijk te maken – vooroverleg is dus zeker belangrijk)
    - Vanwege het bouwen in / tegen de waterkering
    - Vanwege de bemaling en het lozen op het oppervlaktewater

Andere denkbare besluiten (hoeven niet in coördinatieregeling)

- Verkeersbesluiten
- Plaatsing ondergrondse afvalcontainers
- Rioolaansluitingen

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 19 januari 2022 11:05
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - wel/niet in coördinatieregelen

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Hoi [redacted]

Het hebben/aanleggen/veranderen van een uitrit is een vergunningplichtige activiteit. Op dit moment wordt het perceel ontsloten middels twee uitritten (een brede en een smalle)(zie aanduiding op luchtfoto). Als hier geen wijzigingen in plaatsvinden dan hoeft er niks aangevraagd te worden. Als er wel wijzigingen plaatsvinden moet de activiteit meegenomen worden in de aanvraag. Op een situatetekening moet de nieuwe situatie worden ingetekend en in de onderbouwing van het bestemmingsplan kan onder de kopjes 'verkeer' en 'parkeren' hier een toelichting op geschreven worden. Ervan uitgaande dat wij akkoord gaan met de nieuwe ontsluiting.

Over een groot deel van het perceel ligt de dubbelbestemming 'waarde-archeologie'. Ik neem aan dat deze dubbelbestemming ook in het nieuwe bestemmingsplan wordt opgenomen. Als in dit gebied (los van een gebouw) de bodem verstoord wordt over een grotere oppervlakte dan 100m2 en dieper dan 0,5 meter moet daarvoor een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Deze activiteit kan samen met de andere activiteiten worden aangevraagd. Hiervoor zou in ieder geval een archeologisch rapport moeten worden aangeleverd. Archeologie maakt ook onderdeel uit van het bestemmingsplan.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle, PULV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: [redacted] - wel/niet in coördinatieregelen

Hoi [redacted]

Ik krijg een paar vragen terug van de ontwikkelaar die ik zelf niet zo goed kan beantwoorden.

Die vraagt zich af wat wordt verstaan onder 'uitrit' en wat daarvoor moet worden aangeleverd of onderbouwd. Daarnaast vraagt die zich af want wij bedoelen met 'werk, werkzaamheden' en dat daarvoor aangeleverd moet worden.

Qua parkeren hebben we deze week een akkoord bereikt tussen de ontwikkelaar en gemeente [redacted]
De onderbouwing die de ontwikkelaar heeft opgesteld voor parkeren kan volgens hun gebruikt worden bij de aanvraag omgevingsvergunning omdat het een sluitend verhaal is. Dus, er moet zoals je zegt idd nog steeds extra aandacht aan worden geschonken maar we zijn al wel op een punt dat het inhoudelijk klopt. Dus dat is mooi.

Ik hoor graag van je wat we moeten teruggeven voor die andere twee punten. Alvast bedankt!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 13 januari 2022 09:37
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - wel/niet in coördinatieregelen

Beste [redacted]

In onderstaande mail zijn me drie punten niet helemaal duidelijk. Zie arcering.

Moeten we voor de uitrit nog specifieke formulieren of zaken aanleveren? Of zijn de situatietekening, met plattegronden en een doorsnede over de hellingbaan hiervoor voldoende?
Wat bedoel je met 'werk, werkzaamheden'?
En de parkeeroplossing is nu afgetikt toch, nu het rapport van [redacted] jullie goedkeuring heeft?

Hoor graag van je.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 12 januari 2022 12:03
Aan: [redacted] <[redacted]; [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]; [redacted] <[redacted]
Onderwerp: [redacted] - wel/niet in coördinatieregelen

Beste [redacted] en [redacted]

Hierbij reactie op wat wel/niet in de coördinatieregelen meegenomen kan worden.

Gecoördineerd:

- Bestemmingsplan
- Procedure Hogere GrensWaarden (heb ik nog niet eerder gehad maar is wel een besluit dat door gemeente genomen wordt dus zou meegenomen kunnen worden)
- Omgevingsvergunning
    - bouwen
    - kappen
    - uitrit
    - mogelijk 'werk, werkzaamheden'
    - Wou hier afwijking nog opnemen maar het is natuurlijk de bedoeling dat het bouwplan past binnen het op te stellen bestemmingsplan – hierbij wil ik nogmaals aandacht vragen voor de parkeeroplossing – ervan uitgaande dat ze hier niet de volledige parkeeropgave volgens de kencijfers van CROW op eigen terrein oplossen kunnen wij niet volstaan met onze 'algemene' parkeerregel in het bestemmingsplan – dit zal maatwerk moeten zijn die goed onderbouwd is en net gaat leiden tot ongewenste precedenten.

Buiten de coördinatieregeling:

- Sloopmelding
- Watervergunning (deze is erbuiten geplaatst omdat de gemeente niet het bevoegd gezag is – wij kunnen het bestuursorgaan verzoeken om mee te werken maar niet vorderen zoals een provincie dat kan – Het is natuurlijk wel van belang dat deze vergunningen verleend worden om het bouwplan mogelijk te maken – vooroverleg is dus zeker belangrijk)
    - Vanwege het bouwen in / tegen de waterkering
    - Vanwege de bemaling en het lozen op het oppervlaktewater

Andere denkbare besluiten (hoeven niet in coördinatieregeling)

- Verkeersbesluiten
- Plaatsing ondergrondse afvalcontainers
- Rioolaansluitingen

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 12 oktober 2021 16:08
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Conform Woningbouw [redacted]

Hi [redacted] en [redacted]

[redacted] mist nog op jouwstukjezwolle.nl
Is het mogelijk dit project ergens de komende maanden toe te voegen?

Gr [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dins
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW [redacted]

Anterieure overeenkomst [redacted] is akkoord bevonden door het college!

Verdere proces is wat mij betreft: Sl[redacted]kent op afstand, daarna jij @[redacted] van en dan zijn we rond. Dan nog de verplichte terinzagelegging.

@[redacted] neem jou toch even mee hierin, je hebt er immers ook lang aan gewerkt en ik weet hoe erg je dit project mist.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: Collegevergadering <[redacted]
Verzonden: dinsdag 12 oktober 2021 15:06
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: Conform Woningbouw [redacted]

Hallo [redacted],

Het college heeft vandaag conform besloten op het voorstel.

[redacted]
Bestuursondersteuner

Ondersteuning Concernstaf
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA, Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle
☎ [redacted]
@ [redacted]

Niet printen spaart het milieu

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 12 oktober 2021 16:03
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Conform Woningbouw [redacted]

Top [redacted]

Knap hoe je de hele planvorming van dit project tot een goed einde hebt gebracht. Sinds jij aan boort bent is het project in een stroomversnelling gekomen, zonder jouw voorgangers te kort te doen overigens.

Klinkt wel een beetje dat de ondertekening zonder al te veel poeha plaats vindt?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Programmamanager Centrum-[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWPP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
[redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dins[redacted]
Aan: [redacted]
<[redacted]
Onderwerp: FW[redacted]

Anterieure overeenkomst [redacted] is akkoord bevonden door het college!

Verdere proces is wat mij betreft: Sl[redacted]kent op afstand, daarna jij @[redacted] van en dan zijn we rond. Dan nog de verplichte terinzagelegging.

@[redacted] neem jou toch even mee hierin, je hebt er immers ook lang aan gewerkt en ik weet hoe erg je dit project mist.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: Collegevergadering <[redacted]
Verzonden: dinsdag 12 oktober 2021 15:06
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: Conform Woningbouw[redacted]

Hallo [redacted] ,

Het college heeft vandaag conform besloten op het voorstel.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Bestuursondersteuner

Ondersteuning Concernstaf
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA, Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle
[redacted]
@[redacted]

Niet printen spaart het milieu

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 29 september 2021 15:57
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - Anterieure overeenkomst Akkoord en door naar PFO/college

Top!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Programmamanager Centrum-[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWPP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
[redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 29 september 2021 15:08
Aan: [redacted] <[redacted] <[redacted]
Onderwerp: [redacted] - Anterieure overeenkomst Akkoord en door naar PFO/college

Hoi [redacted] en [redacted]

Ter kennisname:

Na nog een laatste kink in de kabel heb ik gisteravond akkoord gekregen van [redacted] op de A.O.

[redacted] wilde nog een bepaling opnemen waarmee we raakvlakken met het (verleggen van) kabels en leidingen bij [redacted] leggen. Ook voor grond die wij verkopen aan [redacted].

In de bijlage de definitieve stukken. Maandag zitten we in PFO. Week erop college. Daarna kunnen we tekenen (en drinken we wat mij betreft een biertje).

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 11 mei 2[redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: S[redacted]ei - ter kennisname

Ha[redacted]

Thanks voor de update.
Rechtstreeks op de agenda voor de besluitvorming klinkt goed[redacted]

Gr[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 10 mei 2021 15:36
Aan: [redacted] van <[redacted] <[redacted]
Onderwerp: [redacted] - Raad 25 mei - ter kennisname

Hoi,

Ter kennisname:

De wijze van agenderen van het SOP van de S[redacted]voor de raad is besproken in de agendacommissie. Die heeft besloten om het voorstel rechtstreeks voor **besluitvorming te agenderen op dinsdag 25 mei.**

Voorstellen die (rechtstreeks) geagendeerd worden op een besluitvormingsagenda, worden niet meer inhoudelijk besproken (tenzij die toch weer van de agenda worden gehaald). Vaststelling kan wel gepaard gaan met moties, amendementen of stemverklaringen.

Fingers crossed.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 14 april 2021 10:13
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - College & Raadsstukken
Bijlagen: concept raad beslisnota versie [redacted] + opm RL.docx

Hoi [redacted]

Ook van mijn kant: prima nota.
In de bijlage een aantal tekstuele aanpassingen.

Wel nog een procesmatige vraag:
Zijn de financiele gevolgen welke worden geborgd in de anterieure overeenkomst, al besproken met de ontwikkelaar?
Wat als er een meningsverschil over bijvoorbeeld kostenverhaal ontstaat?
Moet dit 'risico' niet in de beslisnota netjes omschreven worden. En zijn er ook nog andere risico's in de vervolgstappen die genoemd moeten worden?

Mvg [redacted]

Van: [redacted] van [redacted]
Verzonden: dinsdag 13 april 2021 13:59
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - College & Raadsstukken

Hoi [redacted]

Ziet er prima uit. Heb nog een paar suggesties/correcties. Heb het in de tekst aangegeven. Bij inleiding staat dat in 1901 de bovenbouw is gesloopt en in 1827 de onderbouw. Klopt volgens mij niet; moet dat niet 1801 zijn?

Algemene opmerking; in tekst wel aandacht voor het programmatische gedeelte maar staat niet in hoeverre we voldoen (of niet) aan de 30/40/30. Roept wel de vraag op. Dus mijn suggestie zou zijn hier openheid over te geven.

PS in collegebesluit staan een paar spellingsfoutjes (schuttevaerkade).

Gr. [redacted]

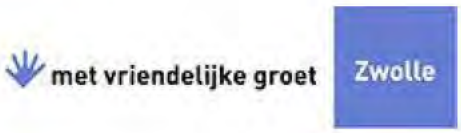
Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 13 april 2021 12:54
Aan: [redacted] Stenfert, Marieke [redacted]
Onderwerp: [redacted] - College & Raadsstukken

Beste [redacted],

Gister zijn de uitkomsten van de gesprekken met buurtbewoners rondom de [redacted] besproken met wethouder [redacted].
De wethouder was blij terug te lezen hoe de gesprekken waren verlopen en voelde zich er nu comfortabel bij om de beslisnota ter vaststelling van het SOP door te zetten naar het college en de raad.
Deze stukken hoefde enkel ter kennisname geagendeerd te worden bij de wethouder voor volgende week. In dat geval kunnen de stukken direct de volgende dag besproken worden in het college.

In de bijlage vinden jullie de aangepaste stukken. Deze zijn exact hetzelfde als de eerder opgestelde stukken op de gele alinea's na (zie beslisnota voor de raad).
Ik verneem graag jullie reactie voor morgen 11.00 zodat ik het op tijd kan agenderen zodat het nog langs het vooroverleg kan en op tijd is ingediend voor het college.
Ik weet dat het erg kort dag is, waarvoor excuus. Echter wordt het anders weer 3 weken later (volgende week is er geen pfo).

@[redacted] ik bel je zo voor verdere inhoudelijke afstemming en afstemming over eventuele persstukken.



[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 27 mei 2021 14:59
Aan: [redacted]
CC: PFO
Onderwerp: Motie raad dinsdag

Hoi [redacted] en [redacted]

[redacted] wil graag met jullie even terugkijken op de motie van [redacted]
Kunnen jullie dit aanmelden voor pfo volgende keer?
Evt is er ook nog we tijd maandag.
Laat maar weten wat jullie past

Groetjes

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Strategisch bestuursadviseur, wethouder [redacted]

Werkdagen ma-do

Gemeente Zwolle,
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle
T : [redacted]
@: [redacted]

P *Niet printen spaart het milieu*

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 25 mei 2021 09:55
Aan: [redacted]
Onderwerp: Fwd: Motie agendapunt 10- Transformatie kantoorpand [redacted] tot woningbouw
Bijlagen: image003.jpg; 10- M CDA- De Raad informeren en kaders laten stellen.docx

Hoi [redacted]

Kan jij [redacted] hierop adviseren?
Graag zsm een schriftelijke reactie

Dankje

Groetjes

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Strategisch bestuursadviseur, wethouder [redacted]

Werkdagen ma-do

Gemeente Zwolle,
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle
T : [redacted]
@: [redacted]

P *Niet printen spaart het milieu*

Begin doorgestuurd bericht:

Van: [redacted]
Datum: 25 mei 2021 om 09:49:29 CEST
Aan: [redacted] Bestuurssecretariaat [redacted]
Kopie: [redacted] PFO [redacted]
Onderwerp: Motie agendapunt 10- Transformatie kantoorpand [redacted] tot woningbouw

Goedemorgen,

Hierbij een motie bij agendapunt 10: Transformatie kantoorpand [redacted] tot woningbouw. Graag de motie voorbereiden voor de portefeuillehouder voor het raadsplein van vanavond.

[redacted]

Gemeente Zwolle, [redacted]
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15
Afwezig op woensdag en vrijdag
T : [redacted]
@: [redacted]

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 19 mei 2021 21:22
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: CDA Vragen - [redacted]

Hoi [redacted]

Bedankt namens [redacted] Hij is blij met je memo. En heeft ook je mail aan [redacted] kunnen lezen.
Een appgroep is niet nodig omdat het een debatronde is. Als jij bereikbaar bent is dat voldoende.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Strategisch bestuursadviseur, wethouder [redacted] en wethouder [redacted]

Werkdagen ma-do

Gemeente Zwolle,
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle
T : [redacted]
@: [redacted]

P *Niet printen spaart het milieu*

Op 18 mei 2021 om 16:26 heeft [redacted] het volgende geschreven:

Hoi [redacted],
Dank voor de snelle reactie. In de bijlage de Memo voor [redacted] voor de raadsbehandeling.
Wat betreft het stuk openbaar maken: Ik heb de jurist gesproken. Als we de stukken echt openbaar willen maken dan moet er inderdaad een collegebesluit genomen worden omdat er geen datum bij staat.
Is het wenselijk om een whatsappgroep te maken voor de behandeling bij de raad? Voor als er toch nog vragen komen? Of is dat niet nodig?
<image001.jpg>
[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 18 mei 2021 13:52

Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: CDA Vragen - [redacted]

Hoi
Ik heb geen opmerkingen dus mag van mij zo uit.
Kan je nog een korte memo maken voor [redacted] voor de raadsbehandeling?
Dan zorg ik dat hij die in ibabs heeft, er is nl geen pfo meer mogelijk ivm Pinksteren. Vraag dan ook even juridisch advies of het stuk openbaar gemaakt kan worden en hoe (ik denk collegebesluit tenzij in het oorspronkelijke besluit een reden staat wanneer het stuk openbaar wordt (bijv een datum?)
Succes
Met vriendelijke groet,

[redacted]

Strategisch bestuursadviseur, wethouder [redacted] en wethouder [redacted]

Werkdagen ma-do

Gemeente Zwolle,
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle
T : [redacted]
@: [redacted]

P *Niet printen spaart het milieu*

> Op 18 mei 2021 om 13:42 heeft [redacted] het volgende geschreven:
>
> Beste [redacted] en [redacted]
> Het SOP staat geagendeerd voor de besluitvormende gemeenteraad van 25 mei.
> Afgelopen zondag zijn er vragen gekomen vanuit het CDA.
> Hieronder in rood de concept reactie. **Als jullie hier aanvullingen en/of aanpassingen op hebben dan verneem ik die graag voor vanavond 20.00.** Ik wil uiterlijk vanavond reageren op de onderstaande mail.
> @[redacted] – belangrijk om te weten dat de niet openbare startnotitie wordt opgevraagd voor het CDA. Ik begreep van [redacted] dat raadsleden niet openbare stukken die door het college zijn vastgesteld altijd kunnen opvragen. De grond waarop het stuk destijds als niet openbaar is bestempeld is mijn inziens vervallen maar ik ben geen jurist. Bij dezen breng ik het wel expliciet onder de aandacht omdat het goed is dat [redacted] weet dat de startnotitie wordt meegestuurd.

<image001.jpg>
[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: zondag 16 mei 2021 13:41
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted]
<[redacted]
Onderwerp: Transformatie kantoorpand [redacted] tot woningbouw

Beste heren Van [redacted] en [redacted]

Op de besluitvormende gemeenteraad van 26 mei staat de transformatie van kantoorpand [redacted] op de agenda. Heel fijn dat hier een ontwikkeling plaatsvindt.

Als CDA fractie hebben we een paar vragen over deze ontwikkeling:

1. In de tekst staat: "In februari 2017 is een verzoek van [redacted] Vastgoed binnengekomen voor herontwikkeling van het leegstaande kantoorgebouw ten behoeve van woningbouw. Het initiatief is besproken in de Regiekamer Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven en er is een startnotitie opgesteld. Op 4 juli 2017 is de definitieve startnotitie en de bijbehorende te sluiten intentieovereenkomst (IOK) ter vaststelling geagendeerd en startte de initiatieffase met als resultaat het voorliggende stedenbouwkundig ontwikkelplan (SOP)."
    a. Kan ik de startnotitie ontvangen? Is deze in de gemeenteraad vastgesteld of elders (waar?)
    De startnotitie is door het college vastgesteld, deze is opgenomen in de bijlage van deze mail. Het stuk is destijds niet openbaar gemaakt wegens het 1) gebrek aan inzicht in de haalbaarheid van het plan en 2) mogelijke beïnvloeding van openbare aanbesteding door voorkennis te verschaffen in ruimtelijke en private financiële zaken. De gesloten intentieovereenkomst is destijds niet openbaar gemaakt op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wob.
2. Er staat in de tekst dat er totaal 100 woningen komen; 20 in het goedkope segment komen, 10 in middelduur 1, 25 in middelduur 2 en 45 duur. Dit is niet conform de in de raad gemaakte afspraak van [redacted]-30. Als enig argument lezen we dat Dieze veel sociale woningbouw heeft.
    a. Wat was het uitgangspunt dat de ontwikkelaar van de gemeente heeft meegekregen?
    De beleidsregels voor een woningbouwprogramma 30/40/30 waren tijdens de ambtelijke toetsing van het (woningbouw) programma begin 2017 nog niet vastgesteld. Uitgangspunt was dat moest worden onderzocht of sociale woningbouw tot de mogelijkheden behoorde. Dit was afhankelijk van het aanwezige type woningen in de aanliggende woonwijk. Daaruit is geconcludeerd dat realisatie van meer sociale woningbouw niet aansluit op de verdeling waar de gemeente op stuurt. Op verzoek van de gemeente is later goedkope koop (20%) toegevoegd aan de plannen. Dit was een afwijking van de eerder gemaakte afspraken.
    b. Op wiens initiatief is de aanpassing naar meer duur gedaan?
    De herontwikkeling met middel dure en duurdere koopappartementen werd positief ontvangen omdat het om dat moment (2017) één van de weinig nieuwe initiatieven betrof in dit segment op de woningmarkt.
    c. Waar in de stad wordt dit gecompenseerd?

Compensatie is niet aan de orde. De huidige beleidsuitgangspunten waren niet aan de orde ten tijden van de startnotitie en sluiten van de intentieovereenkomst.

Graag horen wij voor woensdag 17 uur jullie reactie. In de avond hebben we fractieoverleg en nemen dit dan gelijk mee.

Met een hartelijke groet,

CDA afdeling Zwolle

[redacted] fractievoorzitter

[redacted]

<210518 Memo [redacted] voor gemeenteraad.docx>

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 18 mei 2021 13:52
Aan: [redacted]
CC: [redacted] van; [redacted] - Bakker, [redacted]
Onderwerp: [redacted]

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Hoi

Ik heb geen opmerkingen dus mag van mij zo uit.
Kan je nog een korte memo maken voor [redacted] voor de raadsbehandeling?
Dan zorg ik dat hij die in ibabs heeft, er is nl geen pfo meer mogelijk ivm Pinksteren. Vraag dan ook even juridisch advies of het stuk openbaar gemaakt kan worden en hoe (ik denk collegebesluit tenzij in het oorspronkelijke besluit een reden staat wanneer het stuk openbaar wordt (bijv een datum?)

Succes

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Strategisch bestuursadviseur, wethouder [redacted] en wethouder [redacted]

Werkdagen ma-do

Gemeente Zwolle,
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle
T : [redacted]
@: [redacted]

P *Niet printen spaart het milieu*

> Op 18 mei 2021 om 13:42 heeft [redacted] het volgende geschreven:
>
> Beste [redacted] en [redacted]
> Het SOP staat geagendeerd voor de besluitvormende gemeenteraad van 25 mei. Afgelopen zondag zijn er vragen gekomen vanuit het CDA.

Hieronder in rood de concept reactie. **Als jullie hier aanvullingen en/of aanpassingen op hebben dan verneem ik die graag voor vanavond 20.00.** Ik wil uiterlijk vanavond reageren op de onderstaande mail.

@[redacted] – belangrijk om te weten dat de niet openbare startnotitie wordt opgevraagd voor het CDA. Ik begreep van [redacted] dat raadsleden niet openbare stukken die door het college zijn vastgesteld altijd kunnen opvragen. De grond waarop het stuk destijds als niet openbaar is bestempeld is mijn inziens vervallen maar ik ben geen jurist. Bij dezen breng ik het wel expliciet onder de aandacht omdat het goed is dat [redacted] weet dat de startnotitie wordt meegestuurd.

<image001.jpg>

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: zondag 16 mei 2021 13:41

Aan: [redacted]

Onderwerp: Transformatie kantoorpand [redacted] tot woningbouw

Beste heren Van [redacted] en [redacted]

Op de besluitvormende gemeenteraad van 26 mei staat de transformatie van kantoorpand [redacted] op de agenda. Heel fijn dat hier een ontwikkeling plaatsvindt.

Als CDA fractie hebben we een paar vragen over deze ontwikkeling:

1. In de tekst staat: "In februari 2017 is een verzoek van [redacted] Vastgoed binnengekomen voor herontwikkeling van het leegstaande kantoorgebouw ten behoeve van woningbouw. Het initiatief is besproken in de Regiekamer Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven en er is een startnotitie opgesteld. Op 4 juli 2017 is de definitieve startnotitie en de bijbehorende te sluiten intentieovereenkomst (IOK) ter vaststelling geagendeerd en startte de initiatieffase met als resultaat het voorliggende stedenbouwkundig ontwikkelplan (SOP)."
    a. Kan ik de startnotitie ontvangen? Is deze in de gemeenteraad vastgesteld of elders (waar?)
    De startnotitie is door het college vastgesteld, deze is opgenomen in de bijlage van deze mail. Het stuk is destijds niet openbaar gemaakt wegens het 1) gebrek aan inzicht in de haalbaarheid van het plan en 2) mogelijke beïnvloeding van openbare aanbesteding door voorkennis te verschaffen in ruimtelijke en private financiële zaken. De gesloten intentieovereenkomst is destijds niet openbaar gemaakt op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wob.
2. Er staat in de tekst dat er totaal 100 woningen komen; 20 in het goedkope segment komen, 10 in middelduur 1, 25 in middelduur 2 en 45 duur. Dit is niet conform de in de raad gemaakte afspraak van [redacted]-30. Als enig argument lezen we dat Dieze veel sociale woningbouw heeft.
    a. Wat was het uitgangspunt dat de ontwikkelaar van de gemeente heeft meegekregen?
    De beleidsregels voor een woningbouwprogramma 30/40/30 waren tijdens de ambtelijke toetsing van het (woningbouw) programma begin 2017 nog niet vastgesteld. Uitgangspunt was dat moest worden onderzocht of sociale woningbouw tot de mogelijkheden behoorde. Dit was afhankelijk van het aanwezige type woningen in de aanliggende woonwijk. Daaruit is geconcludeerd dat realisatie van meer sociale woningbouw niet aansluit op de verdeling waar de gemeente op stuurt. Op verzoek van de gemeente is later goedkope koop (20%) toegevoegd aan de plannen. Dit was een afwijking van de eerder gemaakte afspraken.
    b. Op wiens initiatief is de aanpassing naar meer duur gedaan?
    De herontwikkeling met middel dure en duurdere koopappartementen werd positief ontvangen omdat het om dat moment (2017) één van de weinig nieuwe initiatieven betrof in dit segment op de woningmarkt.
    c. Waar in de stad wordt dit gecompenseerd?
    Compensatie is niet aan de orde. De huidige beleidsuitgangspunten waren niet aan de orde ten tijden van de startnotitie en sluiten van de intentieovereenkomst.

Graag horen wij voor woensdag 17 uur jullie reactie. In de avond hebben we fractieoverleg en nemen dit dan gelijk mee.
Met een hartelijke groet,
CDA afdeling Zwolle
[redacted] fractievoorzitter
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 25 januari 2021 13:59
Aan: [redacted]
Onderwerp: 210120 Beslisnota Raad transformatie [redacted] - SOP.pdf
Bijlagen: 210120 Beslisnota Raad transformatie [redacted] - SOP.pdf

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Strategisch bestuursadviseur, wethouder [redacted] en wethouder [redacted]

Werkdagen ma-do

Gemeente Zwolle,
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle
T : +[redacted]
@: [redacted]

P *Niet printen spaart het milieu*

[redacted]

Van: [redacted] van
Verzonden: donderdag 14 april 2022 14:08
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Parkeren [redacted]

Dag [redacted] en [redacted]

Het koppelen van een parkeerplaats (huur en/of koop) aan een woning heeft in het land al veel geleid tot jurisprudentie. Daarmee dus voer voor juristen.
Enerzijds kan dit onredelijk voordeel opleveren voor de verhuurder/verkoper, als toekomstige bewoners geen auto hebben. Anderszijds bij ontkoppeling kan de huurder/koper besluiten over te gaan tot onderverhuur, met mogelijk andere gevolgen.

In deze case kan wat mij betreft in onze vergunning een voorwaarde achterwege gelaten worden. De kans dat elders geparkeerd gaat worden is er, maar op termijn zal daar betaald- en/of vergunning parkeren worden ingevoerd.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: donderdag 14 april 2022 07:52
Aan: [redacted] <[redacted]> <[redacted]> <[redacted]>
[redacted]: [redacted] <[redacted]> <[redacted]>
Onderwerp: RE: Parkeren [redacted]

Goedemorgen [redacted]

In een vergelijkbare situatie is dit bij de afhandeling van een bezwaar wel vanuit Juridische zaken geëist. In eerste eisten ze zelfs dat een parkeerabonnement afgenomen diende te worden ook al had de gebruiker geen auto. De afdeling Mobiliteit heeft dit nog weten bij te stellen naar alleen bij het in gebruik hebben van een motorvoertuig. Het weglaten van deze voorwaarde of een vergelijkbare zie ik bij een bezwaar niet goedkomen. (Hoewel deze zaak direct naar de Afdeling gaat i.p.v. onze bezwaarcommissie?)

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: woensdag 13 april 2022 16:58
Aan: [redacted] <[redacted]> [redacted] van <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]> <[redacted]>
Onderwerp: RE: Parkeren [redacted]

Goedemiddag,

Ik snap dat we een bepaling willen opnemen om te voorkomen dat mensen elders in de wijken (gratis) gaan parkeren met een toename van parkeerdruk aldaar tot gevolg.

Echter kunnen we juridisch niet afdwingen dat mensen, als zij een appartement kopen op de [redacted] en een auto hebben, perse ook een parkeerplaats moeten kopen en daar moeten parkeren. Ik heb zelf als inwoner van Zwolle immers ook het recht om in Zuid te parkeren als ik dat wil terwijl ik in de Aa-landen woon.

Wij regelen dit momenteel door per definitie geen parkeervergunningen af te geven voor kopers van woningen binnen deze ontwikkeling. Dat is volgens mij de juridische tool die wij wel kunnen inzetten. En dat doen we dan ook.

Ik hoor graag jullie zienswijze hierin.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwoll
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dins
Aan: [redacted]
[redacted]:
Onderwerp: RE:

Goedemorgen heren,

Bedankt voor jullie opmerkingen en deze heb ik grotendeels 1 op 1 overgenomen.

Ik zit alleen nog wel met voorschrift 3. Deze of iets vergelijkbaars moet wel als voorschrift opgenomen worden in de omgevingsvergunning om te waarborgen dat de parkeerkelder daadwerkelijk gebruikt gaat worden (hoewel deze voorwaarde lastig te controleren en handhaven is). Dit is een voorwaarde om gebruik te kunnen maken van de afwijkingsmogelijkheid.

Ik heb er nu
"*Bij gebruik van een motorvoertuig door een bewoner/gebruiker dient deze te beschikken over een parkeerplaats in de parkeerkelder. Indien geen motorvoertuig wordt gebruikt, behoeft er geen [redacted] overeenkomst van een

[redacted]

Dag heren,

Nog een paar suggestie en vragen in het bijgevoegde document.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle, ECR
[redacted]07, 8000 GA Zwolle
[redacted]
maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Hoi [redacted]

Mooi mooi. Eén puntje: ik zie als voorschrift dat je hebt opgenomen dat

- *"Bij gebruik van een motorvoertuig door een bewoner/gebruiker dient deze te beschikken over een parkeerplaats in de parkeerkelder. Indien geen motorvoertuig wordt gebruikt, behoeft er geen parkeerabonnement te worden aangevraagd. Dit voorschrift dient in de huur- of verkoopovereenkomst van een appartement te worden opgenomen.".*

Echter worden de parkeerplaatsen verkocht en niet verhuurd. Dus die voorwaarde gaat daarbij niet op.

Het is wel zo dat de ontwikkelaar in het mobiliteitsplan het volgende heeft opgenomen:

- *"De parkeercapaciteit in de parkeergarage wordt uitsluitend binnen de VVE aangeboden. Mensen van buiten het gebouw kunnen hierdoor geen aanspraak maken op een parkeerplaats. Ook bij onderlinge verkoop kan dit alleen binnen de VVE. Dit wordt vastgelegd in de leveringsakte."*

Dit maakt het wel mogelijk om parkeerplaatsen onderling aan te passen.
Ik lees in je conclusie dat het onderdeel parkeren niet akkoord is tot de ontwikkelaar akkoord gaat met de voorwaarden.
Echter kan de ontwikkelaar daar dus niet mee akkoord gaan omdat de parkeerplaatsen worden verkocht en niet verhuurd (geen sprake van een 'parkeerabonnement'.

Volgens mij is het belang van voldoende parkeren voor enkel mensen binnen de gebouwen wel geborgd met de toezegging dat de parkeerplaatsen enkel onderling verkocht kunnen worden.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwoll
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maa
Aan: [redacted]
[redacted]:
Onderwerp: RE:

Hoi Jo [redacted]

Bij deze mijn aangepaste advies waarin ik de mail van [redacted] geïntegreerd heb. Ik hoop dat het zo (bij bezwaar) voldoende is omdat ik niet weet wat we nog meer hadden kunnen doen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Van: [redacted] van <[redacted]
Verzonden: vrijdag 8 april 2022 14:29
Aan: [redacted] <[redacted] <[redacted]
<[redacted]
Onderwerp: RE: Parkeren [redacted]

Beste allemaal,

Hierbij een aanzet voor onderbouwing. Is een dergelijke uitleg waarom we achter het mobiliteitsconcept staat voldoende onderbouwing? Graag jullie aanvullingen en feedback. Gaat ons een volgende keer helpen!

Regeling Parkeernormen

Op het moment van schrijven is de regeling Parkeernormen 2016, versie 2021 van kracht. De regeling Parkeernormen biedt een toetsingskader voor vastgoedontwikkelingen, bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen in de gemeente Zwolle.
Een drietal uitgangspunten in de regeling zijn voor deze ontwikkeling van belang:

1. De parkeeropgave wordt in beginsel op eigen terrein gerealiseerd. Tenzij het voldoen aan de parkeeropgave op eigen terrein op overwegende bezwaren stuit en deze voldoende aannemelijk zijn gemaakt, kan (volgens artikel 2.4.1) worden afgeweken.
2. Afwijken is mogelijk door te onderzoeken of (een deel van) de parkeeropgave van het plan binnen het invloedgebied van het plan kan worden opgelost.
3. Naar het oordeel van de gemeente voldoende gemotiveerd en onderbouwd is dat het realiseren van de parkeeropgave of wel laad-of losruimte niet of slechts gedeeltelijk noodzakelijk is.

In Intentieovereenkomst en in het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan zijn onderstaande uitgangspunten afgestemd met de gemeente:

- De locatie ligt dicht bij de [redacted] tegen de stadsgracht. De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn een hoge bebouwingsdichtheid en de gebouwen ‘naar buiten zetten’ tegen de trottoirs en tegen het openbaar gebied. Bovendien moet de invulling van deze locatie een bijdrage leveren aan een levendig stadsbeeld. Daarbij is gestreefd naar de een open structuur van meerdere volumes waarmee doorzichten ontstaan en een toegankelijk gebied ontstaat. Hierdoor wordt de achterliggende wijk meer verbonden met de Zwolse [redacted]
- De buitenruimtes tussen de gebouwen krijgen een groene inrichting en uitstraling, wat aansluit aan de doelstellingen op het gebied van klimaatadaptatie en de versterking van het structuurgroen. Daarom is gekozen voor een planopzet met zes losse bouwvolumes met daartussen een groene invulling. Parkeren op maaiveld is daarmee geen optie.
- De auto’s worden geparkeerd in een half verdiepte parkeergarage binnen het beschikbare kavel. Hierdoor wordt een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd.

Mobiliteitsvisie
In 2019 heeft de gemeente Zwolle de mobiliteitsvisie ‘Mobiliteit brengt Zwolle verder’ vastgesteld. In de mobiliteitsvisie zijn ten aanzien van mobiliteit een aantal ambities vastgesteld die ook voor de ontwikkeling [redacted] van belang zijn: De gemeente Zwolle:

- hanteert zowel bij de (her)inrichting van de buitenruimte, als bij nieuwbouwprojecten het STO(M)P principe. Dit betekent dat er in de basis wordt ontworpen vanuit de voetganger en fietser.
- streeft naar meer gebruik van de fiets en het openbaar vervoer, in combinatie met de auto zodat de stad voor alle vervoerswijzen bereikbaar blijft;
- wil meer ruimte voor leefbare straten, vergroening en klimaatadaptatie. Dit zorgt bij een verdere verstedelijking voor dilemma’s. Zwolle ziet kansen om door maatregelen zoals het stimuleren van deelautogebruik, openbaar vervoer en fietsen de parkeervraag te reduceren en beschikbare plaatsen beter te benutten.

Mobiliteitsconcept
Initiatiefnemer heeft een mobiliteitsconcept opgesteld die aansluit aan bij de doelen en ambities van de gemeente Zwolle zoals die in de Omgevingsvisie en Mobiliteitsvisie zijn opgenomen. De regeling parkeernormen biedt de mogelijkheid om de daadwerkelijke parkeeropgave nader te motiveren en onderbouwen.
Het bijstellen van de parkeeropgave is mogelijk. Initiatiefnemer heeft onderbouwd:

- Dat er sprake is van goede alternatieven voor de (eigen) auto. De aanwezigheid van Openbaar vervoer op loopafstand is van invloed op het autogebruik en -bezit.
- Dat zij kwalitatief goede fietsparkeerruimte op eigen terrein realiseren, welke een reductiefactor toe te passen.
- Het autobezit in- en rond het centrum en type huishoudens ligt aantoonbaar lager dan het gemiddelde van de parkeerkencijfers van het CROW.
- Een groot aandeel van de huidige Zwollenaren woont en werkt in Zwolle.
- Dat zij alternatieve vervoersmogelijkheden inzetten (bakfietsen, deelfietsen en minimaal twee deelauto’s).
- Dat een deel van de kleine woningen geen parkeergelegenheid krijgen. Dit sluit aan bij het mobiliteitsprofiel van de toekomstige bewoners, die veelal geen auto bezitten (bron: CBS-data) en veel gebruik zullen maken van de fiets en het openbaar vervoer of de deelauto’s.

- Door de locatie op de POET-lijst te plaatsen komen kunnen toekomstige bewoners geen parkeervergunning krijgen voor parkeren in de openbare ruimte. Dit zal er in de praktijk toe leiden dat toekomstige bewoners minder auto-georiënteerd zijn.

Conclusie
Het mobiliteitsconcept is een uitwerking van de beleidsregel Regeling Parkeernormen, versie 2021. In het mobiliteitsconcept is goed gemotiveerd en onderbouwd dat de parkeerbehoefte passend is bij het parkeeraanbod op eigen terrein. En dat binnen het invloed gebied bezoekers voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is op maatgevende momenten.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle, ECR
Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]
☎038-[redacted]
[redacted]
maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 7 april 2022 17:07
Aan: [redacted] <[redacted] van <[redacted]
<[redacted]
Onderwerp: FW: Parkeren [redacted]

Beste [redacted] en [redacted]

Wij hadden afgelopen maandag overleg over het parkeervraagstuk.
Daarbij kwamen de volgende punten nog aan bod:

- Functies: in mobiliteitsvisie is onderbouwd dat eigenaren/bedrijfsleiders en/of werknemers gebruik kunnen maken van de daarvoor beschikbaar gestelde parkeerplaatsen. Bezoekers parkeren in openbare ruimte.
- Verkoopwaarde woningen: hiervoor worden de bedragen van dit jaar gebruikt uit de tabel (zie onder). Daarbij wordt opmerkt dat de prijzen per woningbouwcategorie jaarlijks door de gemeenteraad van de Gemeente worden vastgesteld ingaande het daaropvolgende jaar. De verkoopprijs van een woning in een bepaalde prijsklasse kan binnen de voor die woningbouwcategorie dan geldende prijsklasse door de Ontwikkelaar

worden aangepast naar de in het jaar van verkoop door de gemeenteraad van de gemeente Zwolle per woningbouwcategorie vastgestelde woningprijsklasse.
- Onderbouwing waarom niet al het parkeren op eigen terrein opgelost kon worden. Zie onderstaande onderbouwing.
- Toelichting dat/waarom de gemeente achter de mobiliteitsaanpak van het plan staat (volgt).

	2019 cpi		2020 cpi		2021 cpi	2022
Goedkoop	tot [redacted]	2,60%	[redacted]	1,30%	€ [redacted] NTB	volgt
middel 1	tot [redacted]	2,60%	[redacted]	1,30%	€ [redacted] NTB	volgt
middel 2	tot [redacted]	2,60%	[redacted]	1,30%	€ [redacted] NTB	volgt
Duur	[redacted]	2,60%	[redacted]	1,30%	€ [redacted] NTB	volgt

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 7 april 2022 14:37
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Parkeren [redacted]

Goedemiddag [redacted]

Ik zou je nog even berichten over het parkeren bij ons nieuwbouwplan aan de [redacted] te Zwolle.

Het uitgangspunt voor het oplossen van de parkeeropgave is het geheel oplossen op eigen terrein. Dit is echter bij het project [redacted] niet mogelijk om meerdere redenen:

1. De locatie ligt dicht bij de [redacted] tegen de stadsgracht. De stedenbouwkundige uitgangspunten, zoals afgestemd met de stedenbouwkundigen van gemeente Zwolle, zijn een hoge bebouwingsdichtheid en de gebouwen 'naar buiten zetten' tegen de trottoirs en tegen het openbaar gebied. Bovendien moet de invulling van deze locatie een bijdrage leveren aan een levendig stadsbeeld. Ook werd ons verzocht om geen gesloten bouwvolume te maken, maar juist een open structuur van meerdere volumes. Daarmee kun je door het plan heen kijken en ook er doorheen lopen. Hierdoor wordt de achterliggende wijk meer verbonden met de Zwolse [redacted]
2. De buitenruimtes tussen de gebouwen moeten niet stenig worden, maar juist groen om een bijdrage te leveren aan de doelstellingen van de gemeente op het gebied van klimaatadaptatie en de versterking van het structuurgroen. Daarom is gekozen voor een planopzet met zes losse bouwvolumes met daartussen een groene invulling. De auto's kunnen daarom niet op maaiveld komen te staan.
3. De auto's worden geparkeerd in een halfverdiepte parkeerbak binnen de beschikbare ruimte. Om te voorkomen dat de buitenruimte (te) stenig wordt, is in overleg met de gemeente gekozen voor verdiept parkeren onder maaiveld. Door een halfverdiepte parkeervoorziening te maken, wordt een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd.
4. De parkeerbak is groot genoeg om het bewonersparkeren op te lossen. Het bezoekersparkeren wordt buiten de ontwikkellocatie in het omliggende gebied opgelost.
5. Een tweelaagse parkeerkelder is niet mogelijk vanwege de investeringen die hiermee gemoeid zijn.

In de Intentieovereenkomst en in het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan zijn deze uitgangspunten afgestemd met de gemeente en de gemeenteraad.

Ik ga ervan uit dat je hiermee voldoende input hebt om van de afdeling parkeren groen licht te krijgen voor ons plan.

Mocht je nog vragen of opmerkingen hebben, dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**
Ons bezoek- en postadres is: [redacted], [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Onderwerp: RE: Parkeren [redacted]
Bijlagen: concept zaak 0193ESUITE213422022 advies zwcg 11-04-2022_JvL.docx

Dag heren,
Nog een paar suggestie en vragen in het bijgevoegde document.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle, ECR
Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]
☎038-[redacted]
[redacted]
maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 april 2022 14:51
Aan: [redacted] van [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Parkeren [redacted]

Hoi [redacted]
Mooi mooi. Eén puntje: ik zie als voorschrift dat je hebt opgenomen dat

- *"Bij gebruik van een motorvoertuig door een bewoner/gebruiker dient deze te beschikken over een parkeerplaats in de parkeerkelder. Indien geen motorvoertuig wordt gebruikt, behoeft er geen parkeerabonnement te worden aangevraagd. Dit voorschrift dient in de huur- of verkoopovereenkomst van een appartement te worden opgenomen.".*

Echter worden de parkeerplaatsen verkocht en niet verhuurd. Dus die voorwaarde gaat daarbij niet op.
Het is wel zo dat de ontwikkelaar in het mobiliteitsplan het volgende heeft opgenomen:

- *"De parkeercapaciteit in de parkeergarage wordt uitsluitend binnen de VVE aangeboden. Mensen van buiten het gebouw kunnen hierdoor geen aanspraak maken op een parkeerplaats. Ook bij onderlinge verkoop kan dit alleen binnen de VVE. Dit wordt vastgelegd in de leveringsakte."*

Dit maakt het wel mogelijk om parkeerplaatsen onderling aan te passen.
Ik lees in je conclusie dat het onderdeel parkeren niet akkoord is tot de ontwikkelaar akkoord gaat met de voorwaarden.
Echter kan de ontwikkelaar daar dus niet mee akkoord gaan omdat de parkeerplaatsen worden verkocht en niet verhuurd (geen sprake van een 'parkeerabonnement'.
Volgens mij is het belang van voldoende parkeren voor enkel mensen binnen de gebouwen wel geborgd met de toezegging dat de parkeerplaatsen enkel onderling verkocht kunnen worden.

met vriende

Gemeente Zwoll

Van:
Verzonden: maa
Aan:
:
Onderwerp: RE:
Hoi en
Bij deze mijn aangepaste advies waarin ik de mail van geïntegreerd heb. Ik hoop dat het zo (bij bezwaar) voldoende is omdat ik niet weet wat we nog meer hadden kunnen doen.

met vriendelijke groet Zwolle

Van: van <
Verzonden: vrijdag 8 april 2022 14:29
Aan: <
<
Onderwerp: RE: Parkeren
Beste allemaal,
Hierbij een aanzet voor onderbouwing. Is een dergelijke uitleg waarom we achter het mobiliteitsconcept staat voldoende onderbouwing? Graag jullie aanvullingen en feedback. Gaat ons een volgende keer helpen!
Regeling Parkeernormen

Op het moment van schrijven is de regeling Parkeernormen 2016, versie 2021 van kracht. De regeling Parkeernormen biedt een toetsingskader voor vastgoedontwikkelingen, bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen in de gemeente Zwolle.
Een drietal uitgangspunten in de regeling zijn voor deze ontwikkeling van belang:

1. De parkeeropgave wordt in beginsel op eigen terrein gerealiseerd. Tenzij het voldoen aan de parkeeropgave op eigen terrein op overwegende bezwaren stuit en deze voldoende aannemelijk zijn gemaakt, kan (volgens artikel 2.4.1) worden afgeweken.
2. Afwijken is mogelijk door te onderzoeken of (een deel van) de parkeeropgave van het plan binnen het invloedgebied van het plan kan worden opgelost.
3. Naar het oordeel van de gemeente voldoende gemotiveerd en onderbouwd is dat het realiseren van de parkeeropgave of wel laad-of losruimte niet of slechts gedeeltelijk noodzakelijk is.

In Intentieovereenkomst en in het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan zijn onderstaande uitgangspunten afgestemd met de gemeente:

- De locatie ligt dicht bij de [redacted] tegen de stadsgracht. De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn een hoge bebouwingsdichtheid en de gebouwen ‘naar buiten zetten’ tegen de trottoirs en tegen het openbaar gebied. Bovendien moet de invulling van deze locatie een bijdrage leveren aan een levendig stadsbeeld. Daarbij is gestreefd naar de een open structuur van meerdere volumes waarmee doorzichten ontstaan en een toegankelijk gebied ontstaat. Hierdoor wordt de achterliggende wijk meer verbonden met de Zwolse [redacted]
- De buitenruimtes tussen de gebouwen krijgen een groene inrichting en uitstraling, wat aansluit aan de doelstellingen op het gebied van klimaatadaptatie en de versterking van het structuurgroen. Daarom is gekozen voor een planopzet met zes losse bouwvolumes met daartussen een groene invulling. Parkeren op maaiveld is daarmee geen optie.
- De auto’s worden geparkeerd in een half verdiepte parkeergarage binnen het beschikbare kavel. Hierdoor wordt een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd.

Mobiliteitsvisie

In 2019 heeft de gemeente Zwolle de mobiliteitsvisie ‘Mobiliteit brengt Zwolle verder’ vastgesteld. In de mobiliteitsvisie zijn ten aanzien van mobiliteit een aantal ambities vastgesteld die ook voor de ontwikkeling [redacted] van belang zijn: De gemeente Zwolle:

- hanteert zowel bij de (her)inrichting van de buitenruimte, als bij nieuwbouwprojecten het STO(M)P principe. Dit betekent dat er in de basis wordt ontworpen vanuit de voetganger en fietser.
- streeft naar meer gebruik van de fiets en het openbaar vervoer, in combinatie met de auto zodat de stad voor alle vervoerswijzen bereikbaar blijft;
- wil meer ruimte voor leefbare straten, vergroening en klimaatadaptatie. Dit zorgt bij een verdere verstedelijking voor dilemma’s. Zwolle ziet kansen om door maatregelen zoals het stimuleren van deelautogebruik, openbaar vervoer en fietsen de parkeervraag te reduceren en beschikbare plaatsen beter te benutten.

Mobiliteitsconcept

Initiatiefnemer heeft een mobiliteitsconcept opgesteld die aansluit aan bij de doelen en ambities van de gemeente Zwolle zoals die in de Omgevingsvisie en Mobiliteitsvisie zijn opgenomen. De regeling parkeernormen biedt de mogelijkheid om de daadwerkelijke parkeeropgave nader te motiveren en onderbouwen.
Het bijstellen van de parkeeropgave is mogelijk. Initiatiefnemer heeft onderbouwd:

- Dat er sprake is van goede alternatieven voor de (eigen) auto. De aanwezigheid van Openbaar vervoer op loopafstand is van invloed op het autogebruik en -bezit.
- Dat zij kwalitatief goede fietsparkeerruimte op eigen terrein realiseren, welke een reductiefactor toe te passen.
- Het autobezit in- en rond het centrum en type huishoudens ligt aantoonbaar lager dan het gemiddelde van de parkeerkencijfers van het CROW.
- Een groot aandeel van de huidige Zwollenaren woont en werkt in Zwolle.
- Dat zij alternatieve vervoersmogelijkheden inzetten (bakfietsen, deelfietsen en minimaal twee deelauto’s).
- Dat een deel van de kleine woningen geen parkeergelegenheid krijgen. Dit sluit aan bij het mobiliteitsprofiel van de toekomstige bewoners, die veelal geen auto bezitten (bron: CBS-data) en veel gebruik zullen maken van de fiets en het openbaar vervoer of de deelauto’s.
- Door de locatie op de POET-lijst te plaatsen komen kunnen toekomstige bewoners geen parkeervergunning krijgen voor parkeren in de openbare ruimte. Dit zal er in de praktijk toe leiden dat toekomstige bewoners minder auto-georiënteerd zijn.

Conclusie
Het mobiliteitsconcept is een uitwerking van de beleidsregel Regeling Parkeernormen, versie 2021. In het mobiliteitsconcept is goed gemotiveerd en onderbouwd dat de parkeerbehoefte passend is bij het parkeeraanbod op eigen terrein. En dat binnen het invloed gebied bezoekers voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is op maatgevende momenten.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle, ECR
Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]
☎038-[redacted]
[redacted]
maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures
www.werkenvoorzwolle[redacted]

Niet printen spaart het [redacted]

De gemeente Zwolle beschou[redacted]catiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag[redacted]
Aan: [redacted] <[redacted]an <[redacted]
<[redacted]
Onderwerp: FW: Parkeren [redacted]
Beste [redacted] en [redacted]
Wij hadden afgelopen maandag overleg over het parkeervraagstuk.
Daarbij kwamen de volgende punten nog aan bod:

- Functies: in mobiliteitsvisie is onderbouwd dat eigenaren/bedrijfsleiders en/of werknemers gebruik kunnen maken van de daarvoor beschikbaar gestelde parkeerplaatsen. Bezoekers parkeren in openbare ruimte.
- Verkoopwaarde woningen: hiervoor worden de bedragen van dit jaar gebruikt uit de tabel (zie onder). Daarbij wordt opmerkt dat de prijzen per woningbouwcategorie jaarlijks door de gemeenteraad van de Gemeente worden vastgesteld ingaande het daaropvolgende jaar. De verkoopprijs van een woning in een bepaalde prijsklasse kan binnen de voor die woningbouwcategorie dan geldende prijsklasse door de Ontwikkelaar worden aangepast naar de in het jaar van verkoop door de gemeenteraad van de gemeente Zwolle per woningbouwcategorie vastgestelde woningprijsklasse.
- Onderbouwing waarom niet al het parkeren op eigen terrein opgelost kon worden. Zie onderstaande onderbouwing.
- Toelichting dat/waarom de gemeente achter de mobiliteitsaanpak van het plan staat (volgt).

	2019 cpi		2020 cpi		2021 cpi	2022
Goedkoop	tot [redacted]	2,60%	[redacted]460	1,30%	€ [redacted] NTB	volgt
middel 1	tot 260000	2,60%	[redacted]	1,30%	€ [redacted] NTB	volgt
middel 2	tot [redacted]	2,60%	[redacted]	1,30%	€ [redacted] NTB	volgt
Duur	[redacted]	2,60%	[redacted]	1,30%	€ [redacted] NTB	volgt

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 7 april 2022 14:37
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Parkeren [redacted]
Goedemiddag [redacted]
Ik zou je nog even berichten over het parkeren bij ons nieuwbouwplan aan de [redacted] te Zwolle.
Het uitgangspunt voor het oplossen van de parkeeropgave is het geheel oplossen op eigen terrein. Dit is echter bij het project [redacted] niet mogelijk om meerdere redenen:

1. De locatie ligt dicht bij de [redacted] tegen de stadsgracht. De stedenbouwkundige uitgangspunten, zoals afgestemd met de stedenbouwkundigen van gemeente Zwolle, zijn een hoge bebouwingsdichtheid en de gebouwen 'naar buiten zetten' tegen de trottoirs en tegen het openbaar gebied. Bovendien moet de invulling van deze locatie een bijdrage leveren aan een levendig stadsbeeld. Ook werd ons verzocht om geen gesloten bouwvolume te maken, maar juist een open structuur van meerdere volumes. Daarmee kun je door het plan heen kijken en ook er doorheen lopen. Hierdoor wordt de achterliggende wijk meer verbonden met de Zwolse [redacted]
2. De buitenruimtes tussen de gebouwen moeten niet stenig worden, maar juist groen om een bijdrage te leveren aan de doelstellingen van de gemeente op het gebied van klimaatadaptatie en de versterking van het structuurgroen. Daarom is gekozen voor een planopzet met zes losse bouwvolumes met daartussen een groene invulling. De auto's kunnen daarom niet op maaiveld komen te staan.
3. De auto's worden geparkeerd in een halfverdiepte parkeerbak binnen de beschikbare ruimte. Om te voorkomen dat de buitenruimte (te) stenig wordt, is in overleg met de gemeente gekozen voor verdiept parkeren onder maaiveld. Door een halfverdiepte parkeervoorziening te maken, wordt een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd.
4. De parkeerbak is groot genoeg om het bewonersparkeren op te lossen. Het bezoekersparkeren wordt buiten de ontwikkellocatie in het omliggende gebied opgelost.
5. Een tweelaagse parkeerkelder is niet mogelijk vanwege de investeringen die hiermee gemoeid zijn.

In de Intentieovereenkomst en in het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan zijn deze uitgangspunten afgestemd met de gemeente en de gemeenteraad.
Ik ga ervan uit dat je hiermee voldoende input hebt om van de afdeling parkeren groen licht te krijgen voor ons plan.
Mocht je nog vragen of opmerkingen hebben, dan hoor ik dat graag.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed bv
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com
Bekijk onze LinkedIn pagina



Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan.

[redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 9 december 2021 09:14
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: Resultaten parkeerdrukmeting
Bijlagen: zones.pptx

Dag [redacted]

Ik heb even enkele sectienummers op de kaart gezet. Zie bijlage. In de tabel kan je dan de capaciteit en bezetting per meetmoment opzoeken.
De vraag welke zones je kan meenemen is afhankelijk van de loopafstand. Voor wonen is dat in de schil circa 100 meter.
De secties aan de S[redacted]laat ik buiten beschouwing, deze zijn onderdeel van latere fase van ontwikkeling. Waardoor deze op lange termijn niet langer te gebruiken zijn.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle, ECR
Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]
038-[redacted]
[redacted]
maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 8 december 2021 10:27
Aan: [redacted] van <[redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Resultaten parkeerdrukmeting

Beste [redacted]

Dank voor je mail. Tijdens het overleg hebben we het ook nog gehad over de parkeerdrukmeting, zoals uitgevoerd door de gemeente. Kan je ons nog even aangeven welke secties we kunnen meenemen in deze studie?

Met vriendelijke groet,

Ing. [redacted]
Adviseur Parkeren & Locatieontwikkeling
Werkzaam op: Ma t/m Do.

[redacted]
www.goudappel.nl

Wij werken vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer,
Eindhoven, Leeuwarden, en via partners in het buitenland

Van: [redacted] van <[redacted]
Verzonden: maandag 6 december 2021 13:48
Aan: [redacted] <[redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Resultaten parkeerdrukmeting

Beste [redacted]

Hierbij mijn 'proeve' voor een berekening, zoals besproken. Waarbij als uitgangspunt is gehanteerd dat bezoekers in de openbare ruimte parkeren.
Wellicht hebben jullie er wat aan.
Ook nog de rapportage met enkele opmerkingen, grotendeels besproken.

Succes!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle, ECR
Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]
☎038-[redacted]
[redacted]
maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 30 november 2021 13:41
Aan: [redacted] <[redacted] <[redacted] van
<[redacted]
CC: [redacted] <[redacted] <[redacted]

[redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: Resultaten parkeerdrukmeting

Beste [redacted]

Dank, soms kan het zo simpel zijn. Een kaart zou zeker helpen.

Met vriendelijke groet,

Ing. [redacted]
Adviseur Parkeren & Locatieontwikkeling
Werkzaam op: Ma t/m Do.

[redacted]
www.[redacted].nl

Wij werken vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer,
Eindhoven, Leeuwarden, en via partners in het buitenland

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: dinsdag 30 november 2021 13:17
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] [redacted] <[redacted] [redacted] [redacted] van
<[redacted]
CC: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
[redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Resultaten parkeerdrukmeting

Beste [redacted]

Het lijkt erop dat de eerste 2 rijen en de bovenste kolommen een witte letterkleur i.p.v. bijvoorbeeld zwart hebben. Wanneer je deze wijzigt naar zwart moet het een stuk leesbaarder worden zoals de momenten waarop gemeten is etc.

Het lukt mij niet om vanuit het programma een kaart te genereren waaruit de secties te herleiden zijn. Misschien dat @[redacted] [redacted] van dit kan.

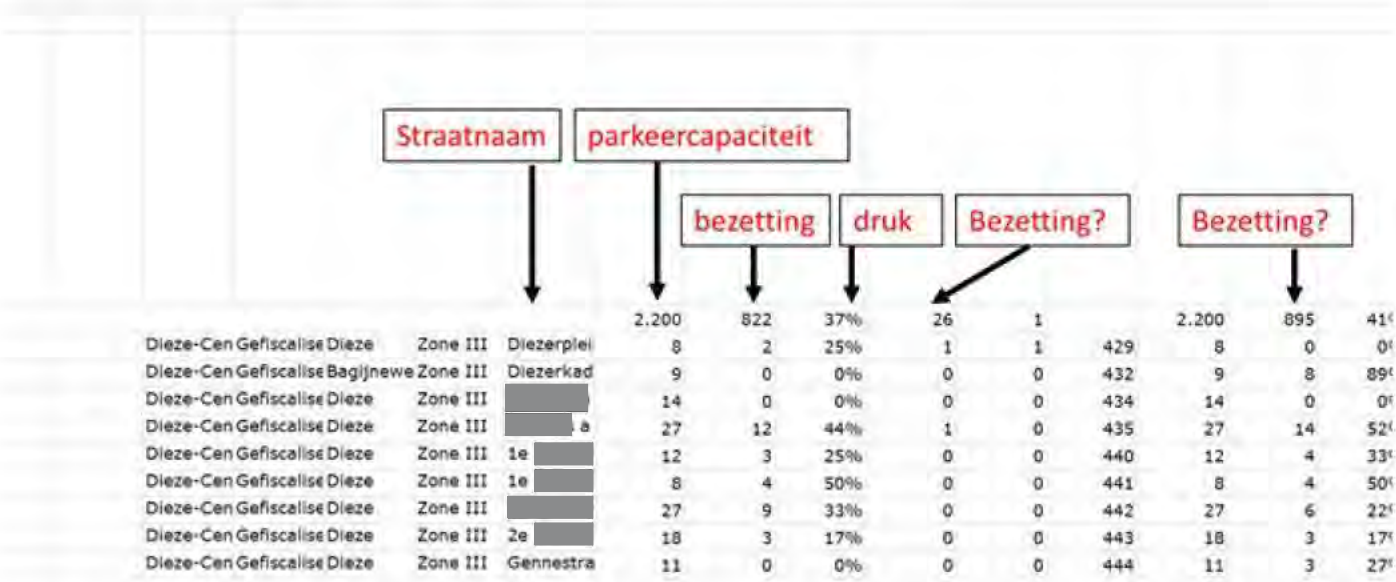
met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: dinsdag 30 november 2021 12:52
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] van <[redacted] <[redacted]
<[redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Resultaten parkeerdrukmeting

Beste [redacted]

Dank voor de geleverde gegevens. Het is me nog niet helemaal duidelijk wat we precies zien (zie ook screenshot, dit zie ik als ik de Excel open). Wat ik volgens mij zie is de parkeercapaciteit, bezetting en druk per deelgebied (sectie) naar periode? Welke momenten heeft het onderzoek plaatsgevonden en hebben jullie toevallig ook de beschikking over een kaart van het onderzoeksgebied, waarin de deelgebieden zichtbaar zijn?
Alvast dank voor je reactie.



				2.200	822	37%	26	1		2.200	895
Dieze-Cen Gefiscalise	Dieze	Zone III	Diezerplei	8	2	25%	1	1	429	8	0
Dieze-Cen Gefiscalise	Bagijnewe	Zone III	Diezerkad	9	0	0%	0	0	432	9	8
Dieze-Cen Gefiscalise	Dieze	Zone III	[redacted]	14	0	0%	0	0	434	14	0
Dieze-Cen Gefiscalise	Dieze	Zone III	[redacted] a	27	12	44%	1	0	435	27	14
Dieze-Cen Gefiscalise	Dieze	Zone III	1e [redacted]	12	3	25%	0	0	440	12	4
Dieze-Cen Gefiscalise	Dieze	Zone III	1e [redacted]	8	4	50%	0	0	441	8	4
Dieze-Cen Gefiscalise	Dieze	Zone III	[redacted]	27	9	33%	0	0	442	27	6
Dieze-Cen Gefiscalise	Dieze	Zone III	2e [redacted]	18	3	17%	0	0	443	18	3
Dieze-Cen Gefiscalise	Dieze	Zone III	Gennestra	11	0	0%	0	0	444	11	3

Met vriendelijke groet,

Ing. [redacted]
Adviseur Parkeren & Locatieontwikkeling
Werkzaam op: Ma t/m Do.

[redacted]
www.[redacted].nl

Wij werken vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer,
Eindhoven, Leeuwarden, en via partners in het buitenland

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 29 november 2021 14:49
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] van <[redacted] <[redacted]
<[redacted] [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: Resultaten parkeerdrukmeting

Beste [redacted] en [redacted]

Hierbij de nieuwe onderzoeksresultaten van de parkeerdruk in Dieze. Deze informatie is bij ons net binnen en kan gebruikt worden voor het mobiliteitsplan dat jullie aan het opstellen zijn voor de [redacted]. Zie onderstaande voor korte toelichting.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 29 november 2021 14:46
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Resultaten parkeerdrukmeting

Goedemiddag [redacted]

Bij deze de resultaten van de recent uitgevoerde parkeerdrukmeting voor de parkeersector Dieze.
Hierin zijn alle parkeervakken opgenomen waarvoor bezoekers moeten betalen om te mogen parkeren. Bewoners kunnen voor deze parkeervakken een vergunning krijgen mits ze niet op de POET-lijst staan. Van de parkeergarages heb ik de gegevens niet.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted]
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
[redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van:
Verzonden: [redacted]cember 2021 13:48
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: Resultaten parkeerdrukmeting
Bijlagen: Parkeerberekening [redacted]_JT_JvL.xlsx; Rapport Parkeerbalans [redacted] Zwolle (010[redacted]jvL.pdf

Beste [redacted]

Hierbij mijn 'proeve' voor een berekening, zoals besproken. Waarbij als uitgangspunt is gehanteerd dat bezoekers in de openbare ruimte parkeren.
Wellicht hebben jullie er wat aan.
Ook nog de rapportage met enkele opmerkingen, grotendeels besproken.

Succes!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle, ECR
Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]
maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 30 november 2021 13:41
Aan: [redacted] van [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Resultaten parkeerdrukmeting

Beste [redacted]

Dank, soms kan het zo simpel zijn. Een kaart zou zeker helpen.

Met vriendelijke groet,

Ing. [redacted]
Adviseur Parkeren & Locatieontwikkeling
Werkzaam op: Ma t/m Do.

[redacted]
www.[redacted].nl

Wij werken vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer,
Eindhoven, Leeuwarden, en via partners in het buitenland

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 30 november 2021 13:17
Aan: [redacted] van
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Resultaten parkeerdrukmeting

Beste [redacted]

Het lijkt erop dat de eerste 2 rijen en de bovenste kolommen een witte letterkleur i.p.v. bijvoorbeeld zwart hebben. Wanneer je deze wijzigt naar zwart moet het een stuk leesbaarder worden zoals de momenten waarop gemeten is etc.

Het lukt mij niet om vanuit het programma een kaart te genereren waaruit de secties te herleiden zijn. Misschien dat @[redacted] van dit kan.

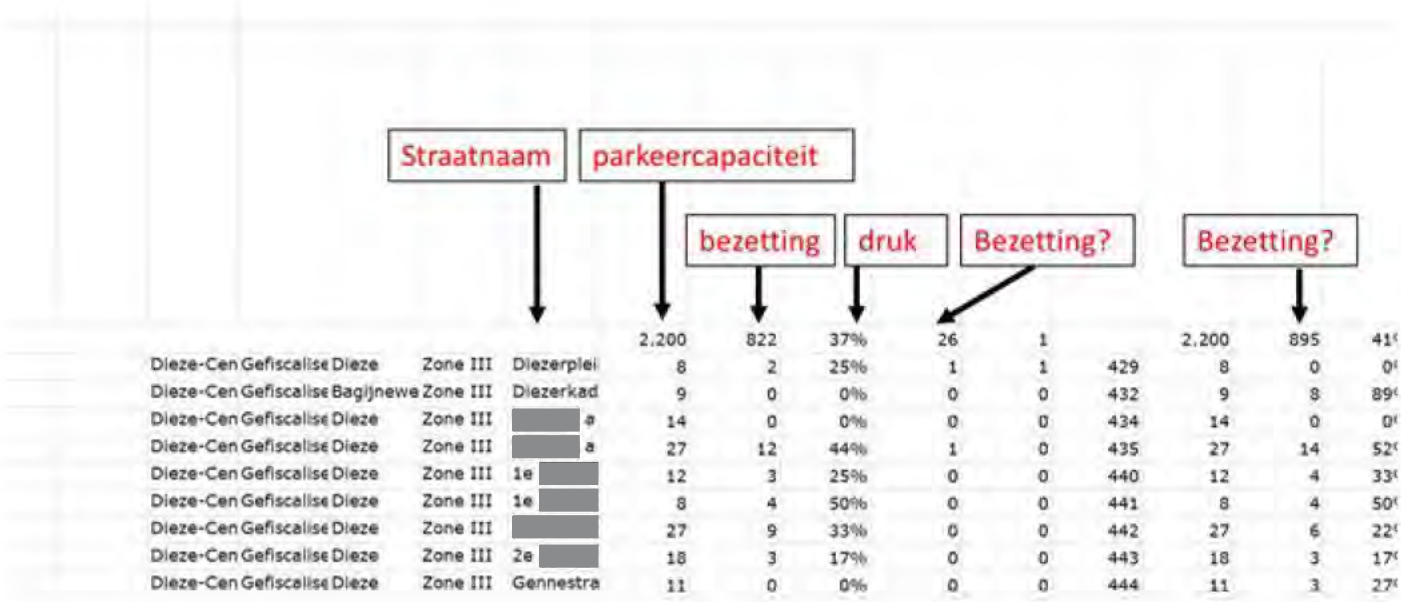
met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 30 november 2021 12:52
Aan: [redacted]
CC: [redacted] van [redacted]
Onderwerp: RE: Resultaten parkeerdrukmeting

Beste [redacted]

Dank voor de geleverde gegevens. Het is me nog niet helemaal duidelijk wat we precies zien (zie ook screenshot, dit zie ik als ik de Excel open). Wat ik volgens mij zie is de parkeercapaciteit, bezetting en druk per deelgebied (sectie) naar periode? Welke momenten heeft het onderzoek plaatsgevonden en hebben jullie toevallig ook de beschikking over een kaart van het onderzoeksgebied, waarin de deelgebieden zichtbaar zijn?
Alvast dank voor je reactie.



				2.200	822	37%	26	1		2.200	895	41
Dieze-Cen Gefiscalise Dieze		Zone III	Diezerplei	8	2	25%	1	1	429	8	0	0
Dieze-Cen Gefiscalise Bagijnewe		Zone III	Diezerkad	9	0	0%	0	0	432	9	8	89
Dieze-Cen Gefiscalise Dieze		Zone III	[redacted] a	14	0	0%	0	0	434	14	0	0
Dieze-Cen Gefiscalise Dieze		Zone III	[redacted] a	27	12	44%	1	0	435	27	14	52
Dieze-Cen Gefiscalise Dieze		Zone III	1e [redacted]	12	3	25%	0	0	440	12	4	33
Dieze-Cen Gefiscalise Dieze		Zone III	1e [redacted]	8	4	50%	0	0	441	8	4	50
Dieze-Cen Gefiscalise Dieze		Zone III	[redacted]	27	9	33%	0	0	442	27	6	22
Dieze-Cen Gefiscalise Dieze		Zone III	2e [redacted]	18	3	17%	0	0	443	18	3	17
Dieze-Cen Gefiscalise Dieze		Zone III	Gennestra	11	0	0%	0	0	444	11	3	27

Met vriendelijke groet,

Ing. [redacted]
Adviseur Parkeren & Locatieontwikkeling
Werkzaam op: Ma t/m Do.

[redacted]

www.[redacted].nl

Wij werken vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer,
Eindhoven, Leeuwarden, en via partners in het buitenland

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 29 november 2021 14:49
Aan: [redacted]
CC: [redacted] van [redacted]
Onderwerp: FW: Resultaten parkeerdrukmeting

Beste [redacted] en [redacted]

Hierbij de nieuwe onderzoeksresultaten van de parkeerdruk in Dieze. Deze informatie is bij ons net binnen en kan gebruikt worden voor het mobiliteitsplan dat jullie aan het opstellen zijn voor de [redacted]. Zie onderstaande voor korte toelichting.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 29 november 2021 14:46
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Resultaten parkeerdrukmeting

Goedemiddag [redacted]

Bij deze de resultaten van de recent uitgevoerde parkeerdrukmeting voor de parkeersector Dieze.
Hierin zijn alle parkeervakken opgenomen waarvoor bezoekers moeten betalen om te mogen parkeren. Bewoners kunnen voor deze parkeervakken een vergunning krijgen mits ze niet op de POET-lijst staan. Van de parkeergarages heb ik de gegevens niet.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted]
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van:
Verzonden: [redacted]mber 2021 16:31
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Afspraak Parkeren [redacted]

Dag [redacted]

Ik kan maandag op kantoor zijn zoals het nu lijkt. Corona ontwikkelingen binnen ons gezin zou die planning kunnen omgooien, maar dat laat ik dan weten.
Tot maandag!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle, E[redacted]
Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]
☎038-[redacted]
[redacted]
maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 2 december 2021 15:01
Aan: [redacted] van <[redacted]
Onderwerp: FW: Afspraak Parkeren [redacted]

Hoi [redacted]

Zie onderstaande. Ben jij maandag op kantoor en zie jij iets in een fysieke afspraak? Ik ben wat selectiever en zou deze graag digitaal willen doen maar [redacted] (zie onderstaande) wel graag fysiek. Dus dat wil ik even aan jou laten of jij je daar goed bij voelt (en natuurlijk of het logistiek uitkomt).

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: donderdag 2 december 2021 14:36
Aan: [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: Afspraak Parkeren [redacted]

Beste [redacted]

Even voor de zekerheid: heb je er bezwaar tegen als we met twee man fysiek in Zwolle aanwezig zijn voor het overleg komende maandag?

Met vriendelijke groet,

Ing. [redacted]
Adviseur Parkeren & Locatieontwikkeling
Werkzaam op: Ma t/m Do.

[redacted]
www.[redacted].nl

Wij werken vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer,
Eindhoven, Leeuwarden, en via partners in het buitenland

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: maandag 29 november 2021 14:42
Aan: [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: Afspraak Parkeren [redacted]

Oh sorry, ik zie door de bomen het bos niet meer. Kunnen jullie maandag 6-12 van 12.00 tot 14.00?
Of dinsdag 7-12 van 14.00 tot 16.00?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: maandag 29 november 2021 14:32
Aan: [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: FW: Afspraak Parkeren [redacted]

Beste [redacted]

Zie onderstaand...

Met vriendelijke groet,

Ing. [redacted]
Adviseur Parkeren & Locatieontwikkeling
Werkzaam op: Ma t/m Do.

[redacted]
www.[redacted].nl

Wij werken vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer,
Eindhoven, Leeuwarden, en via partners in het buitenland

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 25 november 2021 10:01
Aan: [redacted] van [redacted]
Onderwerp: RE: Afspraak Parkeren [redacted]

Beste [redacted]

Beterschap voor [redacted] Hopelijk gaat het [redacted] weer beter. Het voorstel voor 2 december kunnen we helaas niet accepteren. Zowel [redacted] als ik hebben dan een ander extern overleg staan. Indien het fysiek in Zwolle is kunnen we op 2 december vanaf ca. 13.30 uur. Digitaal kunnen we vanaf ca. 13.00 uur. Past dat bij jullie in de agenda?

Met vriendelijke groet,

Ing. [redacted]
Adviseur Parkeren & Locatieontwikkeling
Werkzaam op: Ma t/m Do.

[redacted]
www.[redacted].nl

Wij werken vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer,
Eindhoven, Leeuwarden, en via partners in het buitenland

Van: [redacted]
Verzonden: don
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Afspraak Parkeren [redacted]

Beste mensen slecht nieuws,

[redacted] is helaas ziek, hoge koorts en migraine (beterschap [redacted] Digitaal aansluiten is zodoende voor hem ook geen optie.
Het overleg van vanmiddag kan dus helaas niet doorgaan.

Ik zal een ander moment zoeken volgende week.
[redacted] mag ik zo brutaal zijn om zomaar wat in te schieten? Als jullie niet kunnen ontvang ik graag een afwijzing, dan zoeken we een ander moment.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 23 november 2021 11:18
Aan: [redacted] van; [redacted]
Onderwerp: Afspraak Parkeren [redacted]
Tijd: donderdag 25 november 2021 14:00-16:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
Locatie: Teams/Stadskantoor - Vergaderkamer 05

Onderstaande link kan geplakt worden in een agenda afspraak in Outlook.

Beste deelnemer,

Middels onderstaande link kun je deelnemen aan deze online Teams-vergadering.

https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_ZTEyN2NlZmYtOGM3Yy00ZTkyLTgzMzQtZTE1OGIyNmIxMTEy%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%2219dea41c-63e9-4126-8596-ff22f8184216%22%2c%22Oid%22%3a%22fc4fc715-848f-4acf-af9f-53133cde671d%22%7d

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 25 november 2021 07:50
Aan: [redacted]
Onderwerp: Afspraak Parkeren [redacted]

Hoi [redacted]

Helaas moet ik mij afmelden.

Kan niet naar kantoor komen. Gisteren ben ik ziek geworden. Hoge koorts en migraine. Algemeen lamlendig. Ook digitaal laat ik voorbij gaan.

Volgende week maar een ander overleg moment plannen, het is niet anders.

Groet en excuses voor het ongemak.

Groet [redacted]

Outlook voor iOS downloaden

[redacted]

Van: [redacted] 18

[redacted] emeente op Mobiliteitsvisie

Top [redacted] Goed om samen de tabel door te lopen.
En een opzet te maken voor afwijken van de parkeeropgave. Ik heb ook wel voorbeelden.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle, ECR
Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]
☎038-[redacted]
[redacted]
maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht

[redacted]

Hoi [redacted]

Bij het bepalen van de parkeeropgave kijk ik (voor nu) alleen nog naar artikel 2.3 van de Regeling. Het toepassen van het Stompprincipe kan bij artikel 2.4.

In het werkblad heb ik nu bijna alle hoofdgroepen met de bijhorende parkeerkengetallen opgenomen en zover dat hij alles zelf doorrekend.

- De hoofdgroepen wonen, werken, horeca & verblijfsrecreatie, gezondheidszorg & sociale voorzieningen en onderwijs zijn gereed.
- Voor de hoofdgroep "winkelen en boodschappen" moet ik nog alle parkeerkengetallen invoeren op supermarkt na.
- De hoofdgroep "Sport, cultuur en ontspanning" is in aantal aanvragen zeer beperkt. Deze ga ik alleen invoeren wanneer ik mij buiten werktijd echt een keer verveel 😉

Daarna nog een keer met [redacted] en/of jou het werkblad doorlopen (specifiek aanwezigheidspercentages etc) om de eerste stap af te ronden. Daarna is de herziening van de Regeling hopelijk rond en dan kunnen we ook naar artikel 2.4 van de Regeling kijken.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Van: [redacted] van <[redacted]
Verzonden: maandag 15 november 2021 14:08
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted] [redacted]
<[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - reactie gemeente op Mobiliteitsvisie

Dag heren,

Ik heb nog kritisch naar het document gekeken en enkele aanpassingen gedaan.
@[redacted] had je het document nu al wel of nog niet gestuurd naar[redacted]?
@[redacted] heb je ook een parkeerbalans met STOMP principe? Waarin we uitgaan van 80% autobezit voor bepaalde doelgroep, aftrek op basis van deelmobiliteit, openbaar vervoer en excellent fietsvoorzieningen? Zo niet, zullen we dat optuigen?

Lijkt mij goed dat [redacted] en [redacted] weer aan de slag gaan. Mogelijk hebben ze wat hulp nodig met het onderbouwen en uitwerking van het STOMP principe.

[redacted]

Zwolle

[redacted]

GA Zwolle

donderdag en vrijdag

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 3 november 2021 12:21

Aan: [redacted] **van** [redacted]
Onderwerp: [redacted] - reactie gemeente op Mobiliteitsvisie

Hoi,

Ik heb het wordbestand met opmerkingen op de mobiliteitsvisie [redacted] aangepast adhv jullie feedback ook gister.
Zie in de bijlage. Tevens met de berekening van [redacted] erbij.

Is dit akkoord en volledig om zo door te sturen naar [redacted] zodat zij het rapport een stap verder kunnen brengen? Of missen we nog onderdelen/zijn onderdelen niet goed verwoord? Kijk in het bijzonder even naar het kopje 'vervolg'. Daarin heb ik geprobeerd om de beoogde lijn toe te lichten om tot een sluitend verhaal te komen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Heren,

Bij deze mijn aangepaste parkeerberekening (middelduur 1 is nu ook aangepast naar goedkoop). Misschien straks, na mijn tandarts afspraak en anders morgenvroeg kan ik een exceluitdraai maken van de meest recente parkeergegevens vanuit Park It.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Van: [redacted] **van** [redacted]
Verzonden: dinsdag 2 november 2021 10:56
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Opmerkingen - visie op mobiliteit - [redacted]

Hoi [redacted]

Heb naar de bijgestelde versie van de parkeeronderbouwing gekeken. Bijgaand wat opmerkingen. Wellicht straks nog even afstemmen.

Groet, [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted] 4:08
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] reactie gemeente op Mobiliteitsvisie
Bijlagen: 211103 Opmerkingen gemeente Zwolle - visie op mobiliteit [redacted]_JvL.docx

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Dag heren,
Ik heb nog kritisch naar het document gekeken en enkele aanpassingen gedaan.
@[redacted] je het document nu al wel of nog niet gestuurd naar [redacted]?
@[redacted] heb je ook een parkeerbalans met STOMP principe? Waarin we uitgaan van 80% autobezit voor bepaalde doelgroep, aftrek op basis van deelmobiliteit, openbaar vervoer en excellent fietsvoorzieningen? Zo niet, zullen we dat optuigen?
Lijkt mij goed dat [redacted] en [redacted] weer aan de slag gaan. Mogelijk hebben ze wat hulp nodig met het onderbouwen en uitwerking van het STOMP principe.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle, E[redacted]
Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]
maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: woensdag 3 november 2021 12:21
Aan: [redacted] <[redacted]> [redacted] van <[redacted]> <[redacted]>
Onderwerp: [redacted] - reactie gemeente op Mobiliteitsvisie
Hoi,
Ik heb het wordbestand met opmerkingen op de mobiliteitsvisie [redacted] aangepast adhv jullie feedback ook gister.
Zie in de bijlage. Tevens met de berekening van [redacted] erbij.
Is dit akkoord en volledig om zo door te sturen naar [redacted] zodat zij het rapport een stap verder kunnen brengen? Of missen we nog onderdelen/zijn onderdelen niet goed verwoord? Kijk in het bijzonder even naar het kopje 'vervolg'. Daarin heb ik geprobeerd om de beoogde lijn toe te lichten om tot een sluitend verhaal te komen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 2 november 2021 14:19
Aan: [redacted] van [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Opmerkingen - visie op mobiliteit -[redacted]
Heren,
Bij deze mijn aangepaste parkeerberekening (middelduur 1 is nu ook aangepast naar goedkoop). Misschien straks, na mijn tandarts afspraak en anders morgenvroeg kan ik een exceluitdraai maken van de meest recente parkeergegevens vanuit Park It.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Van: [redacted] van [redacted]
Verzonden: dinsdag 2 november 2021 10:56
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Opmerkingen - visie op mobiliteit -[redacted]
Hoi [redacted]
Heb naar de bijgestelde versie van de parkeeronderbouwing gekeken. Bijgaand wat opmerkingen. Wellicht straks nog even afstemmen.
Groet, [redacted]

[redacted]

Van:
Verzonden: 10:56
Aan:
[redacted]
Onderwerp: [redacted]obiliteit - [redacted]
Bijlagen: [redacted]obiliteit - [redacted].docx

Hoi [redacted]

Heb naar de bijgestelde versie van de parkeeronderbouwing gekeken. Bijgaand wat opmerkingen. Wellicht straks nog even afstemmen.

Groet, [redacted]

[redacted]

Van: [redacted] van
Verzonden: donderdag 30 september 2021 15:12
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: parkeeronderzoek [redacted]

Dag [redacted] en [redacted]
Ik lees dat jullie je al hebben verdiept in de stukken. Ik nog niet, staat voor komende week in de planning. Zal dan met een reactie en/of voorstel komen!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle, ECR
Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]
038-[redacted]
[redacted]
maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

[redacted]

mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht

Beste [redacted] en [redacted]
Ik heb de notitie met de opmerkingen van [redacted] net doorgenomen en als ik het goed lees is de kern van het probleem in de oplossing die [redacted] voordraagt dat: de resterende parkeerplaatsen ook verkocht kunnen worden en dat daardoor geen sprake meer is van dubbelgebruik. Daardoor gaat de berekening niet op en komt [redacted] niet uit met het aantal parkeerplekken.
Daarom wil ik alvast voor volgende week een suggestie doen: wat nou als de parkeerplekken niet verkocht worden (geen 1) maar allemaal verhuurd (kunnen) worden aan bewoners (met in het uiterste geval een wachtlijst oid). Is dat misschien een oplossing of is dat om een reden een heel slecht idee? Ik deel het maar alvast even, misschien interessant om volgende week met elkaar te verkennen.
Tot dan!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 28 september 2021 15:24
Aan: [redacted] van <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: parkeeronderzoek [redacted]
Hoi [redacted]

[redacted]b ik alvast naar de parkeernotitie gekeken. Mijn indruk is dat deze niet voldoet aan [redacted]eld en/of zoals die nu in herziening voorligt. Misschien kun je alvast naar mijn [redacted]e goed naar kunnen kijken?
[redacted]met parkeerbalans toegevoegd.

[redacted]lle

[redacted]

Onderwerp: parkeeronderzoek [redacted]
Dag [redacted] en [redacted]
[redacted] heeft voor de locatie [redacted] nieuwe versie van het concept voorontwerp bestemmingsplan aangeleverd. Bijgevoegd parkeeronderzoek is één van de bijlages van het voorontwerp bestemmingsplan.
Aan jullie de vraag de stukken door te nemen. Jullie ontvangen zo een uitnodiging voor een overleg op 7 oktober as om jullie bevindingen samen met [redacted] en mij door te spreken en te bepalen of dit voldoende is voor de bestemmingsplanprocedure. Hebben jullie meer tijd nodig voor het doornemen van de stukken dan hoor ik dat graag. Dan plan ik een andere datum in voor ons overleg.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎ [redacted]
@[redacted]
werkt dinsdag, woensdag en donderdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 22 november 2022 17:06
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Hoi [redacted]

Ik zet je mail door naar de [redacted] en geluid [redacted].
Deze twee zullen dan uitmaken of een meting mogelijk is.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
[redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 22 november 2022 15:05
Aan: Lunt [redacted]
Onderwerp: [redacted]

Hoi [redacted],

Ik had je vanmorgen aan de telefoon over het geluid op de [redacted] (sloopwerkzaamheden).
Is het veel moeite/kost het veel geld om langs te gaan en het geluidsniveau van de werkzaamheden te meten?

De bewoner klaagt erover de geluidsproductie tijdens het vermalen van het bouwafval.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] A. [redacted]
Verzonden: maandag 8 januari 2024 16:08
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Technische vragen voor vanavond
Bijlagen: Vragen Bouwen en Wonen 8 januari 2024.docx

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Dag [redacted] en [redacted]

Ik ben vorige week begonnen als bestuursadviseur van [redacted]

Vragen in de bijlage zijn beginnen gekomen via de griffie. Ik ben (uiteraard) nog een beetje zoekende wie hier antwoorden op kan geven.
Kunnen jullie me verder helpen? Hoor het graag.

Vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted]

Jammer dat beroep. Zal dan wel van de overburen afkomstig zijn?
Ik zal een partij-aanmelding versturen. Neem aan dat dat namens VOF Zwolle Schuttevaer moet zijn, of heeft [redacted] Vastgoed B.V. ook een (eigen) positie?

Groet,

[redacted]
advocaat, partner

T: [redacted]
M: [redacted]

Lexence

[redacted] Amsterdam
Postbus 75999, [redacted] Amsterdam, Nederland
[redacted] - www.lexence.com

KVK: 34191068 - **btw**: [redacted]
Member of Meritas Law Firms Worldwide

Op alle dienstverlening door of namens Lexence N.V. zijn exclusief van toepassing de algemene voorwaarden van Lexence N.V., gedeponeerd bij het handelsregister te Amsterdam onder nummer 34191068. De algemene voorwaarden bevatten een aansprakelijkheidsbeperking, worden op verzoek verstrekt en zijn te vinden op www.lexence.com. Alle opdrachten worden, met terzijdestelling van artikelen 7:404, 7:407 lid 2 en 7:409 BW, uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door Lexence N.V. advocaten & notarissen.

All services by or on behalf of Lexence N.V. are exclusively governed by the general terms and conditions deposited with the trade register in The Netherlands under number 34191068. The general terms and conditions contain a limitation of liability. The general terms and conditions will be sent on request and are to be found on www.lexence.com. Under exclusion of Sections 404, 407(2) and 409 of Book 7 of the Dutch Civil Code, all assignments will be exclusively accepted and performed by Lexence N.V. lawyers & civil law notaries.

[redacted]
Sent: dinsdag 15 november 2022 10:47
To: [redacted]
Cc: [redacted]
Subject: RE: Raad van State [redacted]

Goedemorgen allen,

Zojuist weer gebeld met de Raad van State. Er is op dit moment 1 beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan en omgevingsvergunning [redacted].
Het zaaknummer is 202206446/1
Raad van State adviseert om een week posttermijn aan te houden. Die termijn eindigt eind deze week.

@[redacted] wil jij namens ons een briefje sturen aan de Raad van State dat wij directbelanghebbende zijn en dat wij de stukken willen ontvangen?
Dank alvast.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 10 november 2022 11:40
Aan: [redacted]
Onderwerp: Raad van State [redacted]

Goedemorgen allen,

Zojuist gebeld met de Raad van State. Zij hebben tot heden nog geen beroepen geregistreerd voor het bestemmingsplan [redacted]. Raad van State adviseerde mij om in ieder geval een week na einde ter inzage legging nogmaals te bellen om dit te laten checken. Er is namelijk altijd iets vertraging tussen het moment van binnenkomst van een beroep en de registratie in hun systeem.
Maar voor dit moment dus nog goed nieuws.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, 1270 AB Huizen o[redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 28 mei 2024 10:54
Aan: [redacted]
Onderwerp: bezwaar
Bijlagen: _$Z_54c8d417-cafa-44d5-b6e2-c40bd5ef3953.docx

Hoi [redacted]

We hebben een proforma bezwaarschrift ontvangen van me[redacted] inzake 0193ESUITE328182024.
Bij de publicatie in het gemeenteblad staat dat het besluit als bijlage is opgenomen, alleen kan ik die niet zien.
Bijgaand het besluit dat ik uit het MP heb gehaald. Ik neem aan dat dit het definitieve besluit is? Of is er nog een besluit vanuit Zwolle bekend?
Ik had de vraag even aan [redacted] gesteld inzake het Woo verzoek d[redacted]w had ingediend, maar hij gaf aan dat ik het beter even aan je kon navragen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
juridisch medewerker

Gemeente Zwolle
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15
T : [redacted]
@: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 14 augustus 2023 13:55
Aan: [redacted]
CC: [redacted] van; [redacted] van
Onderwerp: RE: WOO verzoek m.b.t. AOK's
Bijlagen: Anterieure Overeenkomst [redacted] Ondertekend_Redacted.pdf

Hoi [redacted]

Hierbij de AOK waarbij de door mij aangegeven onderdelen zwart zijn gemaakt.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: maandag 14 augustus 2023 11:32
Aan: [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] van <[redacted]>
Onderwerp: FW: WOO verzoek m.b.t. AOK's

Hoi [redacted]

Dank voor het toesturen van de documenten en de toelichting op de weg te lakken onderdelen. **Zou je mij nog de ondertekende AOK toe kunnen sturen waarin de genoemde weg te lakken onderdelen zwart zijn weggelakt?** Ik kan de meegestuurde ondertekende AOK overigens niet openen vanwege een fout (ik krijg bij het openen een foutmelding).

Ik zal een brief opstellen die je kunt versturen naar [redacted] wordt gevraagd om een zienswijze aan te leveren binnen de in de brief genoemde termijn. De AOK met weggelakte onderdelen dient dan als bijlage toegevoegd te worden.

Om nog antwoord te geven op je vraag:

Het Woo-verzoek is ingediend door een advocatenkantoor ZIRM. De reden van het verzoek: de advocate voert op persoonlijke titel onderzoek uit naar anterieure overeenkomsten die in heel Nederland worden gesloten tussen gemeenten en projectontwikkelaars/initiatiefnemers en vraagt in dit verband in elke provincie bij verschillende gemeenten anterieure
overeenkomsten op.

Alvast bedankt!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Jurist vastgoed

Gemeente Zwolle, Afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ [redacted]
Werkdagen: maandag t/m donderdag

[redacted]

Hoi [redacted]

Zie onderstaande mail en bijlagen van [redacted]

Zou je met [redacted] het vragen van zienswijze va[redacted]er Vastgoed willen afstemmen?

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 14 augustus 2023 09:22
Aan: [redacted] van <[redacted]
Onderwerp: RE: WOO verzoek m.b.t. AOK's

Hoi [redacted] en [redacted]

Jeetje het regent WOO verzoeken. Nuttige besteding van maatschappelijke middelen…
Gewoon even voor mijn beeldvorming, wie vraagt dit op en waarom?

De AOK zit in de bijlage, zowel ondertekend als niet ondertekend.
Ik zal [redacted] Vastgoed op de hoogte stellen van het WOO verzoek en aangeven welke informatie volgens ons niet openbaar gemaakt mag worden. [redacted] krijgt hiermee de gelegenheid te reageren, formeel moet een derde (niet publieke instantie) ons volgens mij akkoord geven om 'hun' stukken openbaar te maken. **De AOK is een gedeeld document, is formeel akkoord daardoor noodzakelijk?**

Ik denk dat de volgende onderdelen weggelakt moeten worden en om bijgevoegde redenen:

- **Pagina 8, artikel 4 lid C :** [redacted] **+** [redacted] **euro –** Reden: gevoelige informatie over verkoopprijs van gronden vanuit gemeente Zwolle, openbaarmaking heeft invloed op onderhandelingen elders waarbij de gemeente grond verkoopt. Tevens bedrijfsgevoelige informatie voor [redacted] Vastgoed.
- **Pagina 9, artikel 8 lid A :** [redacted] **+** [redacted] -- Reden: gevoelige informatie over kostprijs van ambtelijke inzet en inzet van ambtelijke uren voor dit project vanuit van de gemeente Zwolle, openbaarmaking heeft invloed op onderhandelingen elders waarbij de gemeente betrokken is bij gebiedsontwikkeling. Tevens bedrijfsgevoelige informatie voor [redacted] Vastgoed die invloed kan hebben op hun concurrentiepositie en/of onderhandelingen elders.
- **Pagina 10, artikel 8 lid B :** [redacted] **+** [redacted] -- Reden: gevoelige informatie over kostprijs van ambtelijke inzet en inzet van ambtelijke uren voor dit project vanuit van de gemeente Zwolle, openbaarmaking heeft invloed op onderhandelingen elders waarbij de gemeente betrokken is bij gebiedsontwikkeling. Tevens bedrijfsgevoelige informatie voor [redacted] Vastgoed die invloed kan hebben op hun concurrentiepositie en/of onderhandelingen elders.
- **Pagina 10, artikel 8 lid B :** [redacted] **+** [redacted] -- Reden: gevoelige informatie over kostprijs van ambtelijke inzet en inzet van ambtelijke uren voor dit project vanuit van de gemeente Zwolle, openbaarmaking heeft invloed op onderhandelingen elders waarbij de gemeente betrokken is bij gebiedsontwikkeling. Tevens bedrijfsgevoelige informatie voor [redacted] Vastgoed die invloed kan hebben op hun concurrentiepositie en/of onderhandelingen elders.

- **Pagina 10, artikel 8 lid B : [redacted] + [redacted]** -- Reden: gevoelige informatie over kostprijs van ambtelijke inzet en inzet van ambtelijke uren voor dit project vanuit van de gemeente Zwolle, openbaarmaking heeft invloed op onderhandelingen elders waarbij de gemeente betrokken is bij gebiedsontwikkeling. Tevens bedrijfsgevoelige informatie voor [redacted] Vastgoed die invloed kan hebben op hun concurrentiepositie en/of onderhandelingen elders.
- **Pagina 10, artikel 8 lid B : [redacted] + [redacted] euro en [redacted]** -- Reden: gevoelige informatie over kostprijs van ambtelijke inzet en inzet van ambtelijke uren voor dit project vanuit van de gemeente Zwolle, openbaarmaking heeft invloed op onderhandelingen elders waarbij de gemeente betrokken is bij gebiedsontwikkeling. Tevens bedrijfsgevoelige informatie voor [redacted] Vastgoed die invloed kan hebben op hun concurrentiepositie en/of onderhandelingen elders.
- **Pagina 10, artikel 8 lid B : [redacted] + [redacted] en der[redacted]** -- Reden: gevoelige informatie over kostprijs van ambtelijke inzet en inzet van ambtelijke uren voor dit project vanuit van de gemeente Zwolle, openbaarmaking heeft invloed op onderhandelingen elders waarbij de gemeente betrokken is bij gebiedsontwikkeling. Tevens bedrijfsgevoelige informatie voor [redacted] Vastgoed die invloed kan hebben op hun concurrentiepositie en/of onderhandelingen elders.
- **Pagina 11, artikel 10: € [redacted] + [redacted]** -- Reden: gevoelige informatie over kostprijs van ambtelijke inzet en inzet van ambtelijke uren voor dit project vanuit van de gemeente Zwolle, openbaarmaking heeft invloed op onderhandelingen elders waarbij de gemeente betrokken is bij gebiedsontwikkeling. Tevens bedrijfsgevoelige informatie voor [redacted] Vastgoed die invloed kan hebben op hun concurrentiepositie en/of onderhandelingen elders.
- **Pagina 11, artikel 10: [redacted] + [redacted]rd** -- Reden: gevoelige informatie over kostprijs van ambtelijke inzet en inzet van ambtelijke uren voor dit project vanuit van de gemeente Zwolle, openbaarmaking heeft invloed op onderhandelingen elders waarbij de gemeente betrokken is bij gebiedsontwikkeling. Tevens bedrijfsgevoelige informatie voor [redacted] Vastgoed die invloed kan hebben op hun concurrentiepositie en/of onderhandelingen elders.
- **Pagina 14, ondertekening: handtekening [redacted] +** [redacted] – Reden: persoonlijke informatie incl. handtekening welke gebruikt z[redacted]unnen worden voor identiteitsdiefstal en/of fraude bij openbaarmaking.
- **Pagina 14: ondertekening: handtekening [redacted] Slokker +** [redacted]**ker** [redacted] – Reden: persoonlijke informatie incl. handtekening welke gebruikt zou kunnen worden voor identiteitsdiefstal en/of fraude bij openbaarmaking.
- **Pagina 15: ondertekening: handtekening** [redacted] **r Zwolle B.V** – reden: persoonlijke informatie incl. handtekening welke gebruikt zou kunnen worden voor identiteitsdiefstal en/of fraude bij openbaarmaking.
- **Pagina 15: ondertekening: handtekening [redacted]r +** [redacted]**ker** – Reden: persoonlijke informatie incl. handtekening welke gebruikt zou kunnen worden voor identiteitsdiefstal en/of fraude bij openbaarmaking.
- **Pagina 15: ondertekening: handtekening** [redacted]**. I** [redacted] – Reden: persoonlijke informatie incl. handtekening welke gebruikt zou kunnen worden voor identiteitsdiefstal en/of fraude bij openbaarmaking.

Als verdere inzet van mijn kant noodzakelijk is hoor ik het graag.
Ik krijg graag reactie op de vragen bovenaan de mail en blijf graag op de hoogte van de voortgang.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] van <[redacted]>
Verzonden: vrijdag 11 augustus 2023 15:19
Aan: [redacted] van <[redacted]>
Onderwerp: WOO verzoek m.b.t. AOK's
Urgentie: Hoog

Hoi [redacted]

We hebben een WOO verzoek gekregen om een vijftal AOK's op te sturen. Zou jij de AOK m.b.t. [redacted] naar [redacted] en mij willen sturen? Zie ook proces dat hieronder vermeld staat ter info.

we hebben er nu vier gevonden. Heb aan PM gevraagd om AOK op te sturen (zie overzicht beneden).

- LTO (de Swollenaer[redacted]4) is gevonden. In bezit van [redacted]
- de Bierton ([redacted]); [redacted] gevraag via mail (11/8) om AOK op te sturen.
- Broerenkwartier; [redacted] gevraagd via mail (11/8) om AOK op te sturen.
- Weezenlanden Noord; [redacted] en Daphne Diender gevraagd via mail (11/8) om AOK op sturen.
- Schuttevaerkade; [redacted] OK op te sturen via mail (11/8)

Afspraken m.b.t. proces.
Als de 5 AOK's er zijn, dan is mijn voorstel het zo te doen:

a. Pdf getekende AOK's (zonder weglakken) naar [redacted] sturen – mag ook in gedeelten (nu 3, andere 2 volgen nog)
b. Verzoek ([redacted] cc [redacted] aan betrokken projectmanagers om per AOK aan te geven welke gedeelten niet openbaar gemaakt zouden mogen worden, en waarom. Heeft enige haast vanwege Woo-termijnen.

Weglakken in de pdf van de ondertekende versie (met zwarte arcering). Opsturen naar [redacted]

c. [redacted] checkt of er een consequente lijn zit in hetgeen de projectmanagers hebben aangegeven.
d. [redacted] maakt brief die naar de initiatiefnemers (per AOK) gaat voor het vragen van zienswijze mbt de wijze van openbaarmaking. [redacted] kan aangeven of ze 1 standaardbrief maakt, die de [redacted] afmaakt, of 5 brieven op maat.
e. [redacted] stuurt brief met verzoek zienswijze naar initiatiefnemer, met cc [redacted] Termijn bewaken.
f. [redacted] stelt concept besluit op, stemt dat af met Woo-coördinator en [redacted]
g. Nemen besluit (conform mandaatbesluit).
h. Na besluit afschrift naar initiatiefnemers, die kunnen bezwaar maken met als doel openbaarmaking tegen te houden (volgens mij is termijn 2 weken).
i. Komt er geen bezwaar van initiatiefnemers, dan definitieve openbaarmaking.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 13 oktober 2022 15:40
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 26 augustus 2021 11:49
Aan: [redacted] <[redacted]> [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Beste [redacted]

Hierbij nog de aantekeningen van het gesprek over de bouwlogistiek en bouwplaats inrichting en waar rekening mee te houden bij het blvc-plan.

- Je ontkomt er waarschijnlijk niet aan dat je moet boren omdat heien teveel trillingen gaat veroorzaken;
- Hoe lang zijn de vrachtwagens met oplegger?;
- De [redacted] is hoofdinfra, qua afzettingen en/of wijziging in verkeerssituaties mag je daardoor weinig op die straat, tenzij je buiten de spits werkt;
- Je moet de [redacted] daardoor echt vrij houden;
- De kraag mag wegens veiligheid niet boven de weg komen als er iets aan hangt;
- [redacted] afsluiten zou en alternatief kunnen zijn voor het regelen van de bouwlogistiek (ipv [redacted]);
- Door de veiligheidszone kan de laad en losplek niet aan de [redacted] zitten omdat er dan overlap is met de straat (die wegens aanduiding als hoofdinfra niet af te sluiten is);
- De doorgaande fietsroute moet blijven aan de [redacted]. Ook omdat omleidingen zeer waarschijnlijk niet worden gerespecteerd door de fietsers wat tot onveilige situaties kan leiden;
- Voetganger kan wel omgeleid worden, die kan je bijv. laten overstreken bij het Hotel of eerder;
- Het is de moeite waard om te onderzoeken of je kan laden en lossen in de [redacted] en dan vrachtwagens daar op een veilige manier kan laten keren zodat ze er daar ook weer uit kunnen, alternatief is om ze een rondje te laten rijden via Van [redacted] maar dat gaat waarschijnlijk voor meer overlast zorgen;
- Parkeerplaats aan [redacted] moet vrij blijven, daar is geen ruimte beschikbaar voor de bouw;
- De keet en overige benodigdheden moeten op eigen terrein worden opgelost. Als dat niet kan wordt geadviseerd om te kijken of je het kan combineren met ruimte op een parkeerplaats van een van de kantoren verderop (voor parkeren busjes e.d.). en/of de parkeerplaats van de kamer van koophandel te huren (aan de [redacted] tegenover het perceel);
- Qua route is de route via de [redacted] en [redacted] het kortst. Als je kan keren in de [redacted] kan je de aanrijroutes door de stad sterk beperken.

Als dit nog vragen oproept, bel/mail gerust.
Ik denk dat er wel wat interessante opties tussen zitten.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 29 september 2021 15:10
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Concept AOK [redacted] d.d. 24 augustus 2021

Hoi [redacted],

Hierbij het akkoord vanuit [redacted], eindelijk! Jeej!
Als die handtekeningen staan drinken we er een biertje op!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 28 september 2021 18:40
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Concept AOK [redacted] d.d. 24 augustus 2021

Beste [redacted]

De anterieure overeenkomst met bijlagen hebben wij beoordeeld.
We zijn akkoord met de inhoud, dus wat ons betreft kunnen we hem ter ondertekening voorleggen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: maandag 27 september 2021 12:15
Aan: [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: Concept AOK [redacted] d.d. 24 augustus 2021

Hierbij, ook weer met alle bijlage.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: maandag 27 september 2021 11:51
Aan: [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: Concept AOK [redacted] d.d. 24 augustus 2021

[redacted]

Heb jij ook nog de compare-versie (waar je de wijzigingen die jullie aanbrengen in het document kan zien)?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 23 september 2021 13:43
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: Concept AOK [redacted] d.d. 24 augustus 2021

Heren,

Even om de boel overzichtelijk te houden hierbij een overzicht met alle aanpassingen aan de Anterieure Overeenkomst naar aanleiding van onze gesprekken vandaag:

1. Op verschillende plekken werd in de overeenkomst gesproken over een 'Publiek toegankelijke route langzaam verkeer'. Dit zat jullie niet lekker. Dit hebben wij aangepast in: 'Publieke route langzaam verkeer'.
2. In de definitie wordt gesproken over bouwrijp maken, daarbij willen we jullie er op attenderen dat wanneer er door de ontwikkeling kabels en leidingen moeten worden verlegd en/of verwijderd of wat dan ook, dat dit voor rekening en risico komt van de ontwikkelaar (jullie). Dit lijkt mij een open deur maar het stond er nog niet in. Voorstel is nu om hier wel een zinnetje aan te wijden.
3. Artikel 3 lid h: werd gesproken over '8 extra parkeerplaatsen'. Dit hebben wij op jullie verzoek aangepast is '7 parkeerplaatsen';
4. Artikel 4 lid c: Wij hebben de algemene voorwaarden verduidelijkt. Nutsbedrijven verlangen een opstalrecht als grond op private grond komt te liggen, daarvoor moeten jullie (als dat het geval gaat zijn) wat voor regelen of de kabels verleggen. Het is wel zo dat er geen opstalrecht hoeft te worden gevestigd als [redacted] voor het moment van levering kan aantonen dat jullie een akkoord hebben met nutsbedrijven over het verleggen dan/wel dat nutsbedrijven aangeven geen opstalrecht te eisen. Maar dat is wel een puntje dat voor levering geregeld moet worden.
5. Artikel 14 lid a onder 3: Het bestemmingsplan moest onherroepelijk zijn in 2023, jullie wilde wat meer ruimte. Dit is aangepast in 2024;
6. Artikel 18 wordt gesproken over bijlage 6. Dat zijn onze algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Zwolle 2012. Deze zijn bij de verkoop van de grond van toepassing. Deze bijlage is nu wel toegevoegd aan het complete pakketje (waren we vergeten..)

In de bijlage het complete bestandje met alle juiste stukken. Als het lukt graag voor eind vandaag jullie akkoord, dan kunnen wij de stukken maandag bespreken met de wethouder en daarna doorzetten naar het college. Daarna kunnen we hem ondertekenen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 22 september 2021 21:15
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Concept AOK [redacted] d.d. 24 augustus 2021

Beste [redacted] en [redacted]

Zoals telefonisch aangegeven hierbij de aangepaste versie van de anterieure overeenkomst. Ik begreep van jou [redacted] dat de angst leeft dat *als* het bestemmingsplan op 31 december 2023 niet onherroepelijk is *door*

bijvoorbeeld procedures bij de raad van state dat volgens de bepaling onder Artikel 14 lid a punt 3 de overeenkomst ontbonden kan worden. Ik overleg nog met de jurist of wij er een zin aan kunnen toevoegen waarmee we dit risico erkennen die jullie het gewenste comfort geeft.

In de versie in de bijlage zijn verder geen fundamentele wijzigingen doorgevoerd. Echter bleek uit onze controle van de stukken dat e.e.a. wel iets helderder omschreven konden worden. Dit hebben wij gedaan in de bijgevoegde versie.
Het zijn twee versies: 1) de versie met wijzigingen bijhouden zodat jullie goed kunnen zien wat de wijzigingen zijn t.o.v. de eerdere versie van 30 augustus en 2) de versie zonder wijzigingen bijhouden. Versie 2 is het laatste concept waar wij graag akkoord op krijgen.

Zie compleet pakket aan documenten in de bijlage van deze mail. Wij zien jullie reactie, en hopelijk akkoord, graag tegemoet.
Laten we morgen nog even contact hebben hierover.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 25 augustus 2021 17:30
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Concept AOK [redacted] d.d. 24 augustus 2021

Hoi [redacted]

Voordat we de AOK ter ondertekening voorleggen aan mw[redacted]er, hebben we onze jurist ook nog even naar het concept van 7 juli laten kijken.

Hij kwam nog met een paar opmerkingen, waar wij zelf nog niet aan hadden gedacht, maar die wel relevant zijn.

Pagina 5, art 2

- Aanvankelijk gaven we aan dat we de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan niet gecoördineerd wilden laten beoordelen. Echter, de behandeling van het bestemmingsplan vertraagt nu enigszins en we willen de omgevingsvergunning voor 31-12-2021 indienen, in verband met aangepaste regelgeving na 1 januari 2022. Het kan dus zijn dat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning parallel gaan lopen. In dat geval is de coördinatieregeling wel van toepassing. In art 2 willen we graag die mogelijkheid toegevoegd hebben. Gemeente moet dan desgevraagd bevorderen dat procedures worden gecoördineerd. → wij hebben afgesproken dat we dit niet opnemen in de anterieure overeenkomst. Als er gedurende het proces voor wordt gekozen om toch een coordinatieregeling te doen, dan zullen [redacted] en ik samen met jullie kijken wat de gevolgen qua proces en kosten daarvan zijn. Als het nodig blijkt zullen wij, de gemeente Zwolle en [redacted] daar t.z.t. aanvullende afspraken over maken.

Pagina 8, art 4 lid c

- Er wordt gesproken over een onherroepelijke omgevingsvergunning. Dit is te algemeen. We willen de tekst laten wijzigen in:'...binnen vier weken nadat *er* sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de realisatie van het project, doch uiterlijk voor aanvang..." → akkoord

Pagina 10 en 11, art 9 lid c en f

- Sub c: Pas nadat het bedrag aan planschade onherroepelijk is vastgesteld (zie ook sub d)! Zodra de gemeente moet betalen zal zij dit doorbelasten aan de ontwikkelaar.
- Sub f: Ontwikkelaar heeft als belanghebbende wettelijke positie in de planschadeprocedure. Als ontwikkelaar planschade minnelijk heeft betaald, moet de gemeente planschade weigeren: tegemoetkoming is immers al anderszins verzekerd (art. 6.1 lid 1 Wro). Aanvrager kan bezwaar maken en uiteindelijk is het oordeel Raad van State bepalend. Tot die tijd gaat Ontwikkelaar natuurlijk niet dubbel betalen, omdat de gemeente ondanks minnelijke schikking nog een keer gaat betalen. Klopt dat de ontwikkelaar belanghebbende is en de gemeente bij beoordeling dient te kijken of de planschade anderszins verzekerd is. Het artikel is ook zo ingericht voor het geval de gemeente "Indien en voor zover" en de gemeente "Alsnog". Dit zal dus alleen bij hogere uitzondering zijn en inden ontwikkelaar bijv. eea niet afdoende heeft vastgelegd in de minnelijke afspraken. *Partijen onderkennen het risico dat een aanvrager, ondanks de in lid e genoemde overeenstemming, alsnog een aanvraag voor tegemoetkoming in planschade indient. Indien en voor zover de Gemeente gehouden is alsnog een tegemoetkoming in planschade uit te keren aan aanvrager, dan is de Ontwikkelaar eraan gehouden deze tegemoetkoming te vergoeden aan de Gemeente.*

Pagina 12, art 14 lid a3 en a5

- Sub a onder 3: Onherroepelijk bestemmingsplan per 31-12-2022? Dit betekent dat in geval van beroep bij de RvS, de gemeente kan ontbinden. Wat wil de gemeente hiermee bereiken? Voorstel om te wijzigen in vastgesteld per 31-12-2022 en het bestemmingsplan onherroepelijk is per 31-12-2023. Uiteindelijk wil je als gemeente wel een einddatum aangezien het anders jaren kan duren en de gemeente haar kosten niet meer gedekt heeft.
- Sub a onder 5: De planning is een inspanningsverplichting. Ik zou daarom de zinsnede 'conform de planning' verwijderen. Akkoord.

We zullen het concept van 24 augustus ook beoordelen.

Aanstaande maandagmiddag hebben wij een directie-overleg staan met de mede-eigenaar (Schuttevaer Zwolle BV). Het zou mooi zijn als we dan een aangepast concept aan ze kunnen overhandigen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: dinsdag 24 augustus 2021 22:21
Aan: [redacted] <[redacted]> [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: Concept AOK [redacted] d.d. 24 augustus 2021

Beste [redacted]

Bijgevoegd tref je het aangepaste concept d.d. 24 augustus 2021. De appartementen in de segmenten goedkoop en middelduur I zijn vastgeklikt. De andere segmenten betreffen nu circa met een maximaal afwijkingspercentage van 5%.
De aangepaste planning die je bij jouw mail van 19 augustus jl. hebt gestuurd is akkoord en als bijlage bij de conceptovereenkomst opgenomen.

Het financiële gedeelte zal nog worden aangepast.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted] [redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
☎: [redacted] (secretariaat)
@ : [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: woensdag 11 augustus 2021 11:41
Aan: [redacted] <[redacted]> [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: Reactie op e-mail d.d. 1 juli jl en Concept AOK [redacted] d.d. 7 juli 2021

Beste [redacted] en [redacted]

De anterieure overeenkomst van 7 juli 2021 hebben wij beoordeeld. We zijn er bijna.....

Hierbij onze opmerkingen:

<u>Pagina 3, laatste bullet onder bouwrijp maken</u>
Tekst niet cursief

<u>Pagina 6, artikel 3 lid c</u>

De 20 appartementen in de categorie goedkoop en 10 appartementen in de categorie middelduur 1 willen we gewoon hard vastklikken. Hierop kan dus niet worden afgeweken. Die 5% is voor ons niet nodig voor die twee categorieën.
De afwijking kan (en zal) alleen zitten in middelduur 2 en duur. In de opsomming staan nu namelijk in totaal 110 appartementen, terwijl het ontwerp nu uitgaat van 108 appartementen.
Wat kunnen we hierover afspreken? Zetten we in de opsomming "circa 30 appartementen middelduur 2" en "circa 50 appartementen duur", of gaan we voor deze twee categorieën er wel een percentage aan koppelen?

Pagina 9, artikel 8
[redacted] komt nog met een aangepast financieel voorstel. Deze wordt dan nog door ons beoordeeld.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 6 juli 2021 15:12
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Reactie op e-mail d.d. 1 juli jl en Concept AOK [redacted] d.d. 7 juli 2021

Beste [redacted]

Naar aanleiding van de e-mail 1 juli 2021 aan [redacted] waarbij wordt aangegeven dat er toch nog zaken spelen waardoor geen akkoord kan worden gegeven op de concept anterieure overeenkomst [redacted], berichten wij als volgt.

De eerste drie punten die zijn aangeven; zien niet op inhoudelijke afspraken die partijen met elkaar beogen te maken; danwel betreffen een persoonlijke voorkeur voor vorm. Als er tekstsuggesties worden aangedragen zullen wij deze in overweging nemen. Op de volgende punten die -eerst nu- worden opgeworpen als zijnde een reden waarom geen akkoord kan worden gegeven namens [redacted] en wat zij graag gewijzigd ziet; is de reactie van de gemeente (rood) als volgt:

Anterieure overeenkomst
Bij deze onze reacties op de laatste versie van de Anterieure overeenkomst van 28 juni.

Pagina 6, artikel 3c

We hikken nog steeds tegen de genoemde bedragen aan. Deze bedragen liggen op dit moment toch al hoger dan nu genoteerd (resp. [redacted], [redacted] en [redacted])

Bij e-mail van de gemeente van 16 juni jl. is jullie vraag over de woningbouwprijs categorieën al beantwoord: De veronderstelling dat de gemeenteraad op 25 mei jl. nieuwe prijzen heeft *vastgesteld* is **onjuist**. Een en ander werd bij laatstgenoemde e-mail toegelicht en weerlegd.

Bovendien is al bij de bespreking van de eerste conceptversie aangaande jullie zorg m.b.t. dit onderwerp een en ander ondervangen door het volgende in de conceptovereenkomst op te nemen:

"De prijzen per woningbouwcategorie worden jaarlijks door de gemeenteraad van de Gemeente vastgesteld ingaande het daaropvolgende jaar….

De verkoopprijs van een woning in een bepaalde prijsklasse kan binnen de voor die woningbouwcategorie dan geldende prijsklasse door de Ontwikkelaar worden aangepast naar de in het jaar van verkoop door de gemeenteraad van de gemeente Zwolle per woningbouwcategorie vastgestelde woningprijsklasse"

Derhalve worden eventuele tussentijds of na ondertekening van de anterieure overeenkomst wèl door de gemeenteraad vastgestelde prijzen per woningbouwcategorie 'meegenomen' *met dien verstande* dat vastgestelde prijzen pas ingaan in het *daaropvolgende* jaar (waaraan in de veronderstelling die jullie doen dat de gemeenteraad intussen al hogere prijzen heeft vastgesteld voorbij lijkt te worden gegaan). Tijdens het overleg van 23 juni jl. was dit ook geen onderwerp meer dat wat jullie betreft bespreking behoefde en dit hebben jullie dan ook als voor akkoord/onbesproken gelaten.

De percentages per woningbouw categorie hebben jullie wel besproken. De gemeente heeft meegegeven dat wat haar betreft circa maximaal 5% kan inhouden. Waar een afwijking naar beneden voor middelduur I neerkomt op 9,5; zal dit het effect hebben dat van die categorie 10 worden gebouwd. Of als de afwijking in naar boven afwijkt 11 woningen. Wij zullen de tekst voor Middelduur I aanpassen "met afronding naar boven' of naar '10 of 11 woningen' als dat laatste jullie voorkeur heeft.

Pagina 7, artikel 3i

De regels worden gehanteerd zoals die gelden ten tijde van het sluiten van de overeenkomst. Aangepast

Pagina 8, artikel 4c

De betaling wordt gedaan ten tijde van de levering.

De betaling geschiedt conform art. 2.2 sub a. van de Algemene Verkoop voorwaarden 2012 van de gemeente Zwolle welke bepaling luidt als volgt:

Artikel 2.2 Betaling koopsom

a. Voor de ondertekening van de notariële akte, dient de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting, volgens factuur te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de notariële akte verlijdt.

De gemeente wijkt niet af van haar Algemene Verkoopvoorwaarden -die overigens reeds voorzien in jullie wens- en zal de overeenkomst op dit punt dan ook niet aanpassen.

Pagina 9, artikel 6b

Het beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan kunnen hier weggestreept worden

Akkoord en gewijzigd.

Pagina 9, artikel 6d

Klopt dat??

Ja dat klopt. Deze tekst staat overigens al in het eerst verzonden concept d.d. 11 maart 2021 en in iedere opvolgende versie die door partijen werden besproken en is een standaard bepaling in de anterieure overeenkomsten die de gemeente hanteert.

Pagina 10, artikel 8 lid b3

Typefout: voldoen

Betalingsregelingen treffen wij slechts bij uitzondering en eigenlijk alleen voor ruim hogere bedragen dan € [redacted]--. Inmiddels hebben wij begrepen dat als de gemeente een betalingsregeling honoreert deze binnen 6 maanden dient te worden voldaan. Wij passen dit voor wat betreft de termijn aan conform het beleid.

Pagina 10, artikel 8c en 8d
Er wordt gesproken over het voorontwerp bestemmingsplan. Daarop zijn toch geen zienswijzen mogelijk? Op het voorontwerp zijn inderdaad alleen inspraakreacties mogelijk. Zienswijzen komen toch pas in de fase ontwerpbestemmingsplan? Klopt haakjes geplaatst in tekst ovk: (voor)ontwerp.
Naar onze mening vallen de behandeling van de inspraakreacties, adviezen en zienswijzen binnen de exploitatiebijdrage. Indien er beroep komt dan gaan de kosten naar onze mening in regie . Niet akkoord dit maakt nadrukkelijk geen deel uit van de exploitatiebijdrage. Er wordt derhalve ook op regiebasis betaald in geval van eventuele zienswijze/inspraakreactie.

Pagina 10, artikel 8f
Punt c is hier niet van toepassing? Punt c blijft van toepassing dus een en ander zal geschieden op regiebasis en de hiervoor door de Gemeente gemaakte uren worden middels een separate factuur in rekening gebracht bij rechthebbende/Ontwikkelaar.

Pagina 13, artikel 14 lid a4
Dit punt kan eruit?
het woord inrichtingsplan is verwijderd, de rest blijft gehandhaafd.

Pagina 14, bijlagen
- Bijlage 1, is volgens mij onze tekening van 17 maart 2020 Correct omdat een eerdere tekening/bijlage niet de lading dekte hebben jullie aangegeven wat volgens jullie dan tot het exploitatiegebied zou behoren. Hiermee was/is de gemeente akkoord. Zie onze e-mail d.d. 19-04-2021. Wat is het bezwaar, is het exploitatiegebied inmiddels anders (groter/kleiner)? Dan ontvangen we graag een nieuwe tekening.
- Bijlage 2, planning d.d. 2 juni 2020
  De planning wijkt af van onze planning. In jouw planning gebruik je meer tijd voor de bestemmingsplanprocedure. Aangepast
  Aanvraag omgevingsvergunning willen wij graag nog in 2021, zoals besproken.
- Bijlage 3: Niet ontvangen, dus ook niet kunnen beoordelen. Inmiddels gereed en toegevoegd.
- Bijlage 4: Het SOP is van 3 december 2020 Aangepast
- Bijlage 5: Op de genoemde tekening is het exploitatiegebied niet correct weergegeven. Zie ook bijlage 1. Bijlage 5 is een Verkooptekening en geldt enkel ten aanzien van de hierop gearceerde te verkopen delen. Het exploitatiegebied is inderdaad aangegeven in bijlage 1. De Verkooptekening laten wij derhalve ongewijzigd

Pagina 15, ondertekening
De VOF hoeft denk ik hier niet als 3e partij te tekenen, zie ook de opmerking op pagina 1.
De VOF ondertekent mee, in de eerste plaats werd deze op jullie verzoek aan partijen toegevoegd. E.e.a. ook in verband met het bepaalde in art. 16 van de ovk. Of de VOF onder a of c staat maakt qua inhoud niet uit en dit blijft in principe ongewijzigd. Als er inhoudelijk iets staat dat niet klopt dan horen we dat graag en dan passen wij dat aan en tekstsuggesties die niet op inhoud zien nemen wij uiteraard in overweging. De gemeente heeft overigens nog geen afschrift van de VOF-akte/vennootschapsovereenkomst ontvangen; graag zien wij deze tegemoet óf een verklaring ondertekend door (ondertekeningsbevoegden van) de B.V.'s die ½ eigenaar zijn van de grond inhoudende dat zij de gronden ter beschikking zullen stellen aan de VOF om daar de ontwikkeling te realiseren kan ook

Bijgevoegd het aangepaste concept en de bijlagen.



[redacted] [redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]

[redacted] (secretariaat)
@ : [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.
Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.
Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.
Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: PFO
Verzonden: donderdag 18 november 2021 10:06
Aan: [redacted] Mariëlle van der; PFO
Onderwerp: RE: Aangepast stuk PFO wth [redacted]

Hallo [redacted]

Het stuk is vervangen. Bovendien had je nog tot 11.00 uur de tijd om het zelf te doen. Mocht er naar aanleiding van het MTZ vandaag nog wijzigingen komen in het stuk, dan het aangepaste mailen naar [redacted]

By the way: [redacted] werkt niet meer voor PFO.

Met vriendelijke groet,

Het PFO-coördinatieteam
Op donderdag bereikbaar via de PFO-telefoon: [redacted]
Of stuur een e-mail naar de gezamenlijke mailbox: [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag [redacted]
Aan: [redacted] PFO [redacted]
Onderwerp: Aangepast stuk PFO wth [redacted]

Beste [redacted], PFO,

Ik heb een stuk geagendeerd voor wethouder [redacted] voor aanstaande maandag over de [redacted].
Ik heb nu nog enkele kleine wijzigingen. Alleen kan ik het stuk niet meer vervangen! Ik dacht dat ik tot 11.00 de tijd had..

Is het mogelijk om het stuk te vervangen met het stuk dat is bijgevoegd in de bijlage van deze mail?
Excuus, ik dacht dat ik het nog kon aanpassen.

Overigens is het stuk ook geagendeerd voor het MTZ vandaag en mogelijk moeten we het stuk naar aanleiding van de behandeling daar van de agenda halen voor de wethouder maandag.
Kan dat nog wel? Mocht dat een uitkomst zijn.

Excuus voor het ongemak.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

[redacted]

Van: PFO
Verzonden: donderdag 23 september 2021 13:49
Aan: [redacted]
CC: PFO
Onderwerp: RE: EA iBabs dossier 3987 : behandeltijd

Hallo [redacted]

Als je nog stukken wilt vervangen kan je mailen naar het [redacted] mailadres.
Graag voor morgen 14.00 uur.

Alvast bedankt.

[redacted]

Met vriendelijke groet,

Het PFO-coördinatieteam
Op donderdag bereikbaar via de PFO-telefoon: [redacted]
Of stuur een e-mail naar de gezamenlijke mailbox: [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 23 september 2021 13:46
Aan: PFO <[redacted]
Onderwerp: RE: EA iBabs dossier 3987 : behandeltijd

Hoi,

Ik moet de stukken misschien toch weer van de agenda halen of een stuk vervangen.
Ik probeer daarvoor nog contact te krijgen met de bestuursadviseur...

Bij wie kan ik dit doorgeven als dit toch het geval is? Of moet ik hier naar mailen?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: PFO <[redacted]
Verzonden: donderdag 23 september 2021 09:46

Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] [redacted] <[redacted]
CC: PFO <[redacted]
Onderwerp: EA iBabs dossier 3987 : behandeltijd

Beste collega,

Hoeveel behandeltijd heb je nodig voor genoemd dossier?

Jouw aanpassingen moeten **voor donderdag 11.00 uur (deadline)** verwerkt zijn.
Laat je ons even weten wanneer je dit aangepast hebt?

Met vriendelijke groet,

Het PFO-coördinatieteam
Op donderdag bereikbaar via de PFO-telefoon: [redacted]
Of stuur een e-mail naar de gezamenlijke mailbox: [redacted]

[redacted]

Van: PFO
Verzonden: donderdag 23 september 2021 09:46
Aan: [redacted]
CC: PFO
Onderwerp: EA iBabs dossier 3987 : behandeltijd

Beste collega,

Hoeveel behandeltijd heb je nodig voor genoemd dossier?

Jouw aanpassingen moeten **voor donderdag 11.00 uur (deadline)** verwerkt zijn.
Laat je ons even weten wanneer je dit aangepast hebt?

Met vriendelijke groet,

Het PFO-coördinatieteam
Op donderdag bereikbaar via de PFO-telefoon: [redacted]
Of stuur een e-mail naar de gezamenlijke mailbox: [redacted]

[redacted]

Van: PFO
Verzonden: donderdag 23 september 2021 08:55
Aan: [redacted]
CC: PFO
Onderwerp: EA iBabs dossier 3987 : Invullen veld Voorgesteld besluit + veld Agendering PFO

Beste collega,

Graag in het veld "**voorgesteld besluit**" aangeven wat er van de bestuurder wordt verwacht. In het veld **agendering PFO moet vermeld worden wie aanwezig, behandeltijd, combi of niet e.d**

Jouw aanpassingen moeten **voor donderdag 11.00 uur (deadline)** verwerkt zijn.
Laat je ons even weten wanneer je dit aangepast hebt?

Met vriendelijke groet,

Het PFO-coördinatieteam
Op donderdag bereikbaar via de PFO-telefoon: [redacted]
Of stuur een e-mail naar de gezamenlijke mailbox: [redacted]

[redacted]

Van: PFO
Verzonden: donderdag 27 mei 2021 15:35
[redacted] Mariëlle van der; [redacted]

[redacted] raad dinsdag

[redacted] da zetten.

[redacted]

Onderwerp: RE: Motie raad dinsdag

Hoi,

Wat mij betreft zou dat maandag kunnen.

Groet [redacted]

[redacted]

[redacted]: [redacted]
[redacted] nden: donderdag 27 mei 2021 14:59
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: PFO <[redacted]
Onderwerp: Motie raad dinsdag

Hoi [redacted] en [redacted]

[redacted] wil graag met jullie even terugkijken op de motie van [redacted]
Kunnen jullie dit aanmelden voor pfo volgende keer?
Evt is er ook nog we tijd maandag.
Laat maar weten wat jullie past

Groetjes

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Strategisch bestuursadviseur, wethouder [redacted]

Werkdagen ma-do

Gemeente Zwolle,
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle
T : +[redacted]
@: [redacted]

P *Niet printen spaart het milieu*

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 8 september 2022 17:07
Aan: [redacted]

Onderwerp: Agenda Raadsplein Besluitvorming 19 september 2022

Beste collega,

Een onderwerp waar u informant van bent, staat op de agenda van het Raadsplein besluitvorming op maandag 19 september 2022. Deze vergadering vindt plaats in de Raadzaal.

Klik hier voor de agenda van de vergadering.

De link kunt u ook naar belangstellenden sturen.

Inspreken is mogelijk. Aanmelden kan tot maandag 19 september 2022 10 uur bij de [redacted]

De vergadering is ook live te volgen via de livestream op www.zwolle.nl/gemeenteraad.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, RG
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15

☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 24 januari 2022 12:05
Aan: [redacted]
Onderwerp: Getekende raadsbesluit en de korte terugblik 17/01
Bijlagen: Korte terugblik_Raadsplein_besluitvormend_(Raadzaal)_17_januari_2022.pdf; 2022-01-17 Raadsbesluit Coördinatiebesluit artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening voor de herontwikkeling [redacted] naar woningbouw.pdf

Hallo [redacted]

Hierbij nog het getekende raadsbesluit en de korte terugblik van 17 januari 2022.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, [redacted]
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15
Afwezig op woensdag en vrijdag
T : [redacted]
@: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 4 januari 2022 16:18
Aan: [redacted]

Onderwerp: Agenda digitaal Raadsplein Besluitvorming 17 januari 2022

Beste collega,

Een onderwerp waar u informant van bent, staat op de agenda van het Raadsplein besluitvorming op maandag 17 januari 2022. Deze vergadering vindt digitaal plaats.

Klik hier voor de agenda van de vergadering.

In verband met de aangescherpte coronamaatregelen vergaderen de raadsleden digitaal met elkaar. De vergadering is alleen te volgen via de livestream op www.zwolle.nl/gemeenteraad.

Deze link kunt u eventueel naar belangstellenden sturen. Inspreken is digitaal mogelijk.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, RG
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 31 mei 2021 10:14
Aan: [redacted]
Onderwerp: Korte terugblik 25-05-2021 en getekend raadsbesluit
Bijlagen: Korte terugblik Raadsplein besluitvorming d.d. 25 mei 2021.pdf; 2021-05-25 Raadsbesluit Transformatie kantoorpand [redacted] tot woningbouw.pdf

Goedemorgen [redacted] en [redacted]

Bijgaand nog de korte terugblik van het raadsplein besluitvorming van 25 mei 2021 en het getekende raadsbesluit.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, [redacted]
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15
Afwezig op woensdag en vrijdag
T : [redacted]
@: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 12 januari 2022 12:41
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Coördinatiebesluit artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening voor de herontwikkeling [redacted] naar woningbouw

Urgentie: Hoog

Dag [redacted] en [redacted]

Willen jullie onderstaande vraag van [redacted] beantwoorden, in cc naar de griffie? Graag nog vóór het weekend ivm besluitvorming aanstaande maandag.
Dank alvast.

[redacted]
Plv. griffier / raadsadviseur

Gemeente Zwolle, RG
: 03[redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 12 januari 2022 12:31
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Coördinatiebesluit artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening voor de herontwikkeling [redacted] naar woningbouw

Hoi,

Ik heb een vraag bij agendapunt 8. De verwoording is nogal onduidelijk rondom het bezwaar en beroep. Bezwaar en beroep lijkt nu niet meer mogelijk behalve bij de raad van state. Ik begrijp dat dit coordinatiebesluit mogelijk maakt dat bezwaar en beroep alleen nog mogelijk is bij de RVS. Wat is in dit geval het scenario zonder coordinatiebesluit? Zijn er dan andere mogelijkheden voor bezwaar en beroep?

--
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Raadslid Groenlinks
Zwolle

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 27 augustus 2021 14:21
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Nieuwbouw De Zwaan vragen

Beste [redacted]

Hartelijk dank voor de beantwoording richting [redacted].

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Zwolle
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15
T [redacted]
@: [redacted]
Afwezig: woensdag

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: vrijdag 27 augustus 2021 14:19
Aan: [redacted]
CC: [redacted] <[redacted]> [redacted] <[redacted]> [redacted]
Onderwerp: RE: Nieuwbouw De Zwaan vragen

Geachte mevrouw [redacted]

Dank voor het doorsturen van uw vragen over het project De Zwaan aan de [redacted]. Hieronder zijn uw vragen punt voor punt beantwoord.
Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Als u nog meer vragen heeft kunt u gerust mailen of bellen (zie onderstaande telefoonnummer).

1. Binnen welk beleid en de criteria die daar in staan valt deze ontwikkeling?
    a. Het plangebied [redacted] vormt onderdeel, en laatste afrondende ontwikkeling, van het "Waterplein". Een reeks projecten rondom het stuk stadgracht van Katwolderplein tot aan de [redacted]. Ook vormt het onderdeel van de gevelwand langs de Pannekoekendijk, [redacted] en Burg. Drijbersingel. Een zone waar verdichting plaats vindt en een uitwerking vormt van de nieuwe stedelijkheid van Zwolle. (individuele architectonische expressie, direct gepositioneerd aan het trottoir, veelal functies in de plint en daarmee directe relatie met de openbare ruimte). De positie in deze reeksen bepaald voor een groot deel de identiteit van het plangebied.
    b. De functie wonen op deze locatie aan de [redacted] past binnen de ambities van het geldende structuurplan, concept omgevingsvisie Zwolle, Ontwikkelprogramma [redacted] en de nieuwe Woonvisie 2017-2027.
2. Hoe is er gestuurd op de architectonische kwaliteit?
    a. Het plan is meerdere keren, in verschillende fases, beoordeeld door stedenbouwkundige van de gemeente Zwolle en de welstandscommissie. Eerdere opmerkingen van de welstandscommissie en stedenbouwkundige van de gemeente zijn verwerkt in het Stedenbouwkundig Ontwikkelplan. De ontwikkelaar moet dit voortzetten in de verdere uitwerking en voor de aanvraag omgevingsvergunning.

3. Welke mogelijkheden zijn er voor de raad om nog bij te sturen?
    a. De raad heeft het Stedenbouwkundig Ontwikkelplan vastgesteld. Daarin zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten van de ontwikkeling vastgelegd. Dit verplicht de ontwikkelaar om de uitwerking van de plannen in lijn te laten lopen met de uitgangspunten zoals vastgelegd in het Stedenbouwkundig Ontwikkelplan. In de volgende fase zal de ontwikkelaar het bestemmingsplan willen aanpassen. Het ontwerpbestemmingsplan wordt dan ter inzage gelegd. Belanghebbende hebben dan de gelegenheid om te reageren op het plan. Die reacties worden beantwoord waarna het plan mogelijk op onderdelen wordt aangepast. Het eventueel aangepaste plan wordt samen met het definitieve bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de raad. De raad besluit dan om het bestemmingsplan al dan niet vast te stellen.
4. Welke mogelijkheden zijn er voor de gemeente om hier in de toekomst zodanig op te sturen dat een ontwikkelaar tot de verbeelding sprekende architectuur moet doen laten ontstaan?
    a. Voor dit soort ontwikkelingen moet de ontwikkelaar altijd goed samenwerken met stedenbouwkundige van de gemeente en de welstandscommissie. De welstandscommissie bestaat uit een selectie professionals van buiten de gemeentelijke organisatie en adviseert over bouwplannen en bijbehorende architectuur. Daarnaast worden er voor dit soort ontwikkelingen vaak een 'Ruimtelijke Ontwikkelplan' en/of Stedenbouwkundig Ontwikkelplan gemaakt. Deze plannen worden ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Daarin worden de uitgangspunten (ook stedenbouwkundig en soms architectonisch) vastgelegd.
5. Wat moet er dan bijvoorbeeld opgenomen worden in de gebiedsplannen die op basis van de omgevingsvisie gemaakt gaan worden?
    a. Ik hoop dat ik uw vraag goed begrijp, maar gebiedsplannen/visies en/of ruimtelijke ontwikkelplannen of stedenbouwkundige ontwikkelplannen moeten altijd aansluiten op vastgesteld beleid. Als die niet aansluiten dan moet er expliciet aan de gemeenteraad gevraagd worden om af te wijken van vastgesteld beleid en/of vastgestelde visies. Wij willen dat toekomstige ontwikkelingen aansluiten op de omgevingsvisie zodat wij handelen in lijn met de visie.
6. Is er gestuurd op biobased en circulair bouwen? Op basis van welk beleid?
    a. In veel nieuwe ontwikkelingen probeert de gemeente haar ambities op gebied van 'KEC' (klimaat, energie en circulariteit) te verwerken. Er worden dan harde afspraken gemaakt met ontwikkelaars. De ontwikkeling aan de [redacted] loopt al een lange tijd (sinds 2017). Destijds zijn er geen concrete afspraken gemaakt over biobased en/of circulair bouwen. Wij zijn nu wel in gesprek met de ontwikkelaar om te verkennen welke onderdelen wel in lijn met onze ambities voor KEC uitgewerkt kunnen worden. Er is voorgenomen om de levensduur, flexibiliteit, impact van materialen en ontwerp voor demontage waar mogelijk mee te nemen in het ontwerp. Het gebruik van primaire grondstoffen wordt verminderd. De te gebruiken materialen zijn zoveel mogelijk uit hernieuwbare en afbreekbare grondstoffen of reststromen afkomstig. Daarnaast wordt gekeken of materialen uit het te slopen gebouw hergebruikt kunnen worden.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 16 augustus 2021 09:52
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Nieuwbouw De Zwaan vragen

Goedemorgen griffie,

Onlangs zag ik het nieuwbouwproject De Zwaan langskomen:

"Nieuwbouwproject De Zwaan ligt op een unieke locatie. Op de overgang van [redacted] naar woonwijk, op de plek waar Zwolle tot in de jaren ’50 overging in het agrarische buitengebied. Het is een herkenbare, markante plek als je de stad binnenrijdt en de gebouwen geven nieuw elan aan de kade als je vanuit de [redacted] komt."

Wat hier staat klopt, het is een toplocatie waarvan ik vind dat de architectuur en de beeldkwaliteit van de buitenruimte er dan ook top moet zijn. Wat ik zie ik middelmatige architectuur. Weer veel van van hetzelfde, niet verrassend en ik wil daar dan ook wat meer van weten. Willen jullie deze vragen naar de ambtenaar die er bij betrokken is doorsturen?

1. Binnen welk beleid en de criteria die daar in staan valt deze ontwikkeling?
2. Hoe is er gestuurd op de architectonische kwaliteit?
3. Welke mogelijkheden zijn er voor de raad om nog bij te sturen?
4. Welke mogelijkheden zijn er voor de gemeente om hier in de toekomst zodanig op te sturen dat een ontwikkelaar tot de verbeelding sprekende architectuur moet doen laten ontstaan?
5. Wat moet er dan bijvoorbeeld opgenomen worden in de gebiedsplannen die op basis van de omgevingsvisie gemaakt gaan worden?
6. Is er gestuurd op biobased en circulair bouwen? Op basis van welk beleid?

Dank,

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 16 augu[redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Nieuwbouw D[redacted]

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Beste [redacted] en [redacted]

Zie onderstaande vragen van [redacted].
Zouden jullie die kunnen en willen beantwoorden?
Graag de griffie een cc van de beantwoording.
Dankjewel alvast.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Zwolle
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15
T [redacted]
@: [redacted]
Afwezig: woensdag

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: maandag 16 augustus 2021 09:52
Aan: [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted]
Onderwerp: Nieuwbouw De Zwaan vragen

Goedemorgen griffie,

Onlangs zag ik het nieuwbouwproject De Zwaan langskomen:

"Nieuwbouwproject De Zwaan ligt op een unieke locatie. Op de overgang van [redacted] naar woonwijk, op de plek waar Zwolle tot in de jaren '50 overging in het agrarische buitengebied. Het is een herkenbare, markante plek als je de stad binnenrijdt en de gebouwen geven nieuw elan aan de kade als je vanuit de [redacted] komt."

Wat hier staat klopt, het is een toplocatie waarvan ik vind dat de architectuur en de beeldkwaliteit van de buitenruimte er dan ook top moet zijn. Wat ik zie ik middelmatige architectuur. Weer veel van van hetzelfde, niet verrassend en ik wil daar dan ook wat meer van weten. Willen jullie deze vragen naar de ambtenaar die er bij betrokken is doorsturen?

1. Binnen welk beleid en de criteria die daar in staan valt deze ontwikkeling?
2. Hoe is er gestuurd op de architectonische kwaliteit?
3. Welke mogelijkheden zijn er voor de raad om nog bij te sturen?
4. Welke mogelijkheden zijn er voor de gemeente om hier in de toekomst zodanig op te sturen dat een ontwikkelaar tot de verbeelding sprekende architectuur moet doen laten ontstaan?
5. Wat moet er dan bijvoorbeeld opgenomen worden in de gebiedsplannen die op basis van de omgevingsvisie gemaakt gaan worden?

6. Is er gestuurd op biobased en circulair bouwen? Op basis van welk beleid?

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 25 mei 2021 15:24
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Motie agendapunt 10- Transformatie kantoorpand [redacted] tot woningbouw
Bijlagen: 10- M CDA- De Raad informeren en kaders laten stellen.docx

Bijgaand de motie met een gewijzigd dictum.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 25 mei 2021 09:49
Aan: [redacted]
Onderwerp: Motie agendapunt 10- Transformatie kantoorpand [redacted] tot woningbouw

Goedemorgen,

Hierbij een motie bij agendapunt 10: Transformatie kantoorpand [redacted] tot woningbouw.
Graag de motie voorbereiden voor de portefeuillehouder voor het raadsplein van vanavond.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, [redacted]
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15
Afwezig op woensdag en vrijdag
T : [redacted]
@: [redacted]

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 25 mei 2021 09:49
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Motie agendapunt 10- Transformatie kantoorpand [redacted] tot woningbouw
Bijlagen: 10- M CDA- De Raad informeren en kaders laten stellen.docx

Goedemorgen,
Hierbij een motie bij agendapunt 10: Transformatie kantoorpand [redacted] tot woningbouw.
Graag de motie voorbereiden voor de portefeuillehouder voor het raadsplein van vanavond.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, [redacted]
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15
Afwezig op woensdag en vrijdag
T : [redacted]
@: [redacted]

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 29 april 2021 14:47
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: De Zwaan-[redacted]
Bijlagen: 20210429 Memo uitgangspunten whh-plan en rioleringsplan De Zwaan.docx

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Collega's,

Vorige week gesproken met [redacted] (Huissoons en [redacted] over water en klimaatadaptatie.
Bijgaand een concept van de ugp van het waterhuishoudkundig plan en rioleringsplan als bijlage bij het VO-bestemmingsplan. Graag jullie reactie.
NB: in de regels van het bestemmingsplan kunnen/gaan we e.a. juridisch vastleggen!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWCG
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 april 2021 15:51
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

[redacted],

Dat is opvallend. Even bellen morgen? Ik zit zo straks van 16-17 uur in teamsoverleg.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWCG
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 20 april 2021 15:48
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted]
<[redacted]
Onderwerp: [redacted]

Beste [redacted] en [redacted]
[redacted] wil met mij in gesprek over bovenstaande project.
Hij wil graag gegevens van de riolering en eisen omtrent waterhuishouding, berging en infiltratie.
Hij gaf aan dat ervanuit de gemeente nog geen eisen zijn doorgegeven, dat vind ik een beetje raar.
Ik heb randvoorwaarden teruggevonden uit 2019 en een pve uit 2020, zie bijlages.
Zijn dit de laatste gegevens? en wat kan doorgegeven worden aan [redacted]?
En wat is al eerder besproken? Vraag me even af wat ik volgende week met hem kan bespreken, welke eisen ik kan doorgeven, of moet dat even via jou [redacted]

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWCG
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎: [redacted]
@ : [redacted]

[redacted]

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted]ber 2021 09:15
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted]ereenkomst

Hoi [redacted]

Ja ik had het gezien. Zal de uittreksels nog ff checken of het nu wel klopt.

Groetjes [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Strategisch adviseur vastgoed

Gemeente Zwolle, ZWVG
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
T: [redacted]
@: [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: Monday, Nov [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Anterieure overeenkomst
Hoi [redacted]
Ik had nog één vraagje. In de A.O. is een wijziging met pen aangebracht. Iemand anders heeft namelijk getekend namens [redacted]. Daar heeft [redacted]eerder zelf ook niet goed naar gekeken denk ik.
Maakt dat verder uit voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst?
[redacted] tekent hem deze week als het goed is.
Ik hoor het graag.
Dank alvast!
Gr. [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Anterieure overeenkomst
Ah dat is fijn!
Ik ontvang ook graag een versie als [redacted] heeft getekend!
Laat je even weten wat nu de verdere planning is ook ivm de levering van de grond?

[redacted]
strategisch adviseur vastgoed

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres:
T :
@:

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van:
Verzonden: woensdag 27
Aan:
Onderwerp: FW: Anterieure overeenkomst

Hoi
Zie hierbij de ondertekende overeenkomst vanuit S Nu nog en dan is dit rond!

leek dat in de overeenkomst niet de juiste bestuurder van Atrium werd vermeld. is de correcte tekeningsbevoegde. In de anterieure overeenkomst is dit handmatig aangepast. Zie ook bijgaande KvK uittreksels.
Op naar een mooi project en goede samenwerking!
Met vriendelijke groet,

Vastgoed bv
Ons bezoek- en postadres is: Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, Huizen of via

E
I www.slokkervastgoed.com
Bekijk onze LinkedIn pagina



Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 29 september 2021 14:04
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: kleine aanpassing tekening
Bijlagen: 2020-052D.pdf

Hoi [redacted]

Bij deze het verkoopkaartje met klic-melding. Ik zou dit kaartje dus bij de overeenkomst voegen.
Zo te zien ligt er een enexis lage druk leiding. Meestal wil enexis wel een opstalrecht hiervoor gevestigd.
Zal ik voor de zekerheid maar even alle nutspartijen aanschrijven? Of heb je andere afspraken gemaakt met [redacted]?

[redacted]

[redacted]000 GA Zwolle

[redacted]

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 29 [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: kleine aanpassing tekening

Hallo [redacted]

Bij deze het kaartje met klic.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gegevensbeheerder BGT BOR

Gemeente Zwolle | afd. Wijk en Beheermanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

[redacted]
@[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: vrijdag 24 september 2021 11:44
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: kleine aanpassing tekening

Fijn [redacted]

Goed weekend!

Groetjes [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 24 sep
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: kleine aa

Hallo [redacted]

Zeker wel. Ga ik doen… waarschijnlijk maandag in je mailbox.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gegevensbeheerder BGT BOR

Gemeente Zwolle | afd. Wijk en Beheermanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

[redacted]
@[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: vrijdag 24 september 2021 11:12
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: kleine aanpassing tekening

Hoi [redacted]

Dank voor je aanpassing.
Ik val voor dit project in voor een zieke collega, dus heb het even na [redacted] omtrent de kabels en leidingen. Die gaf aan dat er wel een klic-melding is gedaan door [redacted] egd bestand.

Maar ik kan inderdaad niet zien of er in de te verkopen grond kabels en leidingen zitten. Kan jij dat inzichtelijk maken?

Alvast erg bedankt,



[redacted]
strategisch adviseur vastgoed

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
ptember 2021 09:36
[redacted]
assing tekening

g. Wat mij opvalt aan dit project is dat er niet gekeken is naar kabels en leidingen, terwijl altijd doen. Alsnog doen?

Zwolle

DR

k en Beheermanagement
000 GA Zwolle

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: woensdag 22 september 2021 11:40
Aan: [redacted]
Onderwerp: kleine aanpassing tekening

Goedemorgen [redacted]

Zou jij voor mij in de bijgevoegde tekening een tekstuele aanpassing willen doen?

Er staat nu "Exploitatiegebied" maar het zou fijn zijn als daar staat "Grondeigendom Ontwikkelaar"
En dan hoeft de roze kleur niet door te lopen onder de "te verkopen grond"

Alvast heel erg bedankt,



[redacted]
strategisch adviseur vastgoed

[redacted]ente Zwolle, OWV
[redacted]lres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]kadres: [redacted]
[redacted]
[redacted]

[redacted]et printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 23 september 2021 13:29
Aan: [redacted]
Onderwerp: DEF Concept Anterieure Overeenkomst [redacted] 23 september 2021.avr.doc
Bijlagen: DEF Concept Anterieure Overeenkomst [redacted] 23 september 2021.avr.doc

Hoi [redacted]

Hierbij een aanvulling over de kabels en leidingen.
Je kan bij [redacted] aangeven dat er geen opstalrecht hoeft te worden gevestigd indien voor het moment van levering [redacted] aantoont dat zij met de nutspartijen akkoord is over verlegging dan wel dat zij geen opstalrecht vereisen.



[redacted]
strategisch adviseur vastgoed

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 23 september 2021 12:11
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: kleine aanpassing tekening

Hoi [redacted]

Oh wie heeft de klic melding gedaan?. Weet jij wat er loopt? Normaal gesproken benoemen we dit uitdrukkelijk en moet er een opstalrecht gevestigd worden, tenzij de ontwikkelaar al afspraken heeft vastgelegd met nutspartij.. Kan veel gedoe opleveren.
Maar misschien heeft de ontwikkelaar al wel contact gehad met de betreffende nutspartij?
Wij gaan iig niets verleggen of betalen. Maar verplichting moet wel naar ontwikkelaar.

Wil je mij de klic melding sturen? Dan kan ik even kijken wat er ligt.

Is er wel met ontwikkelaar over gesproken?

Groet [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 23 [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: kleine aanpassing tekening

Hoi [redacted]

Dank je wel! Ik ga het bij het bestand voegen.
Er is wel een Klic melding gedaan, als ik het zo zie loopt er 1 kabel over de te verkopen grond. Die moet de ontwikkelaar verleggen, of doen wij dat?
Ik weet eigenlijk niet hoe dat normaal werkt maar volgens mij staat er nu in de overeenkomst dat wij de grond met alles erop en eraan verkopen en dat de ontwikkelaar daarmee zelf verantwoordelijk is voor het bouwrijp maken van de grond.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: kleine aanpassing tekening

Hoi [redacted]

Zie bijgaand de nieuwe kaart.

Zie ook even de opmerking over de kabels en leidingen. Ik ga er vanuit dat dit wel benoemd is bij de ontwikkelaar?
Normaal vermeld ik het inderdaad wel altijd, ook al lever ik in huidige staat.
Lijkt mij nu wat laat, nou moet de ontwikkelaar het maar doen?

Groet [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 23 [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: kleine aanpassing tekening

Hallo [redacted]

Bij deze de kleine aanpassing. Wat mij opvalt aan dit project is dat er niet gekeken is naar kabels en leidingen, terwijl wij dat bij grondverkopen toch altijd doen. Alsnog doen?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gegevensbeheerder BGT BOR

Gemeente Zwolle | afd. Wijk en Beheermanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

[redacted]
@ [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] [mailto: [redacted]
Verzonden: woensdag 22 september 2021 11:40
Aan: [redacted]
Onderwerp: kleine aanpassing tekening

Goedemorgen [redacted]

Zou jij voor mij in de bijgevoegde tekening een tekstuele aanpassing willen doen?

Er staat nu “Exploitatiegebied” maar het zou fijn zijn als daar staat “Grondeigendom Ontwikkelaar”
En dan hoeft de roze kleur niet door te lopen onder de “te verkopen grond”

Alvast heel erg bedankt,



[redacted]

strategisch adviseur vastgoed

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 23 september 2021 11:29
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: kleine aanpassing tekening
Bijlagen: 2020-052C.pdf

Hoi [redacted]

Zie bijgaand de nieuwe kaart.
Zie ook even de opmerking over de kabels en leidingen. Ik ga er vanuit dat dit wel benoemd is bij de ontwikkelaar?
Normaal vermeld ik het inderdaad wel altijd, ook al lever ik in huidige staat.
Lijkt mij nu wat laat, nou moet de ontwikkelaar het maar doen?

Groet [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 23 september 2021 09:36
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: kleine aanpassing tekening

Hallo [redacted]

Bij deze de kleine aanpassing. Wat mij opvalt aan dit project is dat er niet gekeken is naar kabels en leidingen, terwijl wij dat bij grondverkopen toch altijd doen. Alsnog doen?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gegevensbeheerder BGT BOR

Gemeente Zwolle | afd. Wijk en Beheermanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

[redacted] **1700**
@ [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: woensdag 22 september 2021 11:40
Aan: [redacted]
Onderwerp: kleine aanpassing tekening

Goedemorgen [redacted]

Zou jij voor mij in de bijgevoegde tekening een tekstuele aanpassing willen doen?

Er staat nu “Exploitatiegebied” maar het zou fijn zijn als daar staat “Grondeigendom Ontwikkelaar”
En dan hoeft de roze kleur niet door te lopen onder de “te verkopen grond”

Alvast heel erg bedankt,



[redacted]
strategisch adviseur vastgoed



[redacted]00 GA Zwolle

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 23 september 2021 08:38
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Anterieure overeenkomst [redacted]

Hoi [redacted]
Ik bel je over half uurtje!

Gr [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Strategisch adviseur vastgoed

Gemeente Zwolle, ZWVG
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
T: [redacted]
@: [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: Wednesday, September 22, 2021 4:59:59 PM
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: Anterieure overeenkomst [redacted]
Hoi [redacted]
Ik had [redacted] net aan de telefoon.
Zij zijn bang dat als er procedures komen tot bijv. de raad van state en ze daardoor de deadline van een onherroepelijk bestemmingsplan op 31 december 2023 niet halen een beetje eng.
Zij zeggen dat dergelijk procedures wel eens 2 jaar kunnen duren.
Voorstel is om bij artikel 14 lid a punt 3 het volgende toe te voegen:

- De vaststelling van het bestemmingsplan wordt door de gemeenteraad geweigerd of niet vastgesteld voor 31 december 2022 of het bestemmingsplan wordt niet onherroepelijk uiterlijk op 31 december 2023. *Als deze datum door procedures bij de raad van state niet wordt gehaald, dan treden de gemeente en* [redacted] *Vastgoed met elkaar in overleg.*

Die laatste zin heeft in principe geen waarde want, dan kunnen we alsnog de overeenkomst ontbinden. Maar het geeft hen wel het comfort dat er nu over na wordt gedacht. Ik citeer hier letterlijk.
Hoe sta jij daarin? Kan je je vinden in deze toevoeging/aanpassing? Of moeten we dat niet willen/snijden wij onszelf in de vingers hiermee?
Heb jij eventueel tijd om hier nog voor morgen 10.00 op te reageren?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 21 september 2021 11:34
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: bijlagen [redacted]
Bijlagen: Bijlage 5 - Verkooptekening 2020-052B.pdf; Bijlage 1- Exploitatiegebied [redacted] (003).pdf

Hoi [redacted]
Zoals besproken hierbij de kaartjes.
Zoals je ziet laat de verkooptekening rechts onderaan een andere lijn zien dan de bestemmingsplankaart. Tenminste dat idee heb ik 😉

[redacted]
strategisch adviseur vastgoed

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
T : [redacted]
@: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 16 september 2021 07:38
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Concept AOK [redacted] d.d. 24 augustus 2021

Goedemorgen [redacted]

Helaas krijg ik geen contact met [redacted] Ik zal er vanmiddag zelf inspringen en kijken hoe ver ik kom. Laten we vanmiddag even contact hebben.

Groetjes [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Strategisch adviseur vastgoed

Gemeente Zwolle, ZWVG
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
T: [redacted]
@: [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: Wednesday, September 15, 2021 8:05:12 PM
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: Concept AOK [redacted] d.d. 24 augustus 2021
Hoi [redacted] en [redacted]
[redacted] ik hoop dat het goed met je gaat en [redacted] weer beter bent! Vervelend dat het er zo erg in is geschoten.
Ondertussen moeten wij opzoek naar een manier om de anterieure overeenkomst af te ronden.
Mijn leidinggevende [redacted] dringt erop aan dat deze wordt afgerond en dat de onderstaande punten van [redacted] worden bekeken.
En volgens mij zijn we er bijna. Het enige wat moet is:

- Een word-bestand hebben van de laatste versie van de anterieure overeenkomst zodat we erin kunnen worden;
- En een jurist die kijkt naar de onderstaande punten van slokker en daar een mening over vormt (zie onderste mail). Moeten we dat wel of niet willen overnemen? Ik kan dat zelf niet beoordelen.

Ik had [redacted] vandaag aan de telefoon en ik begreep dat jullie ook al contact hebben gehad dus volgens mij zijn we allemaal opzoek naar een oplossing.
Ik voel mij wat machteloos omdat ik er desnoods zelf in duik maar.. dan heb ik wel het word-bestand nodig. Dus als we die boven water kunnen krijgen is dat al stap 1.
[redacted] zullen wij hier morgen even over bellen?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 7 september 2021 14:27
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: Concept AOK [redacted] d.d. 24 augustus 2021
Urgentie: Hoog
Hoi [redacted]
Ik heb [redacted] en [redacted] net aan de lijn om de boel af te ronden maar zij beweren dat de onderstaande punten nog niet verwerkt zijn. Coördinatieregelen gaan wij niet in mee maar zijn er redenen om de andere punten niet over te nemen?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 25 augustus 2021 17:30
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Concept AOK [redacted] d.d. 24 augustus 2021
Hoi [redacted]
Voordat we de AOK ter ondertekening voorleggen aan mw [redacted] er, hebben we onze jurist ook nog even naar het concept van 7 juli laten kijken.
Hij kwam nog met een paar opmerkingen, waar wij zelf nog niet aan hadden gedacht, maar die wel relevant zijn.
~~**Pagina 5, art 2**~~
~~Aanvankelijk gaven we aan dat we de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan niet gecoördineerd wilden laten beoordelen. Echter, de behandeling van het bestemmingsplan vertraagt nu enigszins en we willen de omgevingsvergunning voor 31-12-2021 indienen, in verband met aangepaste regelgeving na 1 januari 2022. Het kan dus zijn dat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning parallel gaan lopen. In dat geval is de coördinatieregeling wel van toepassing.~~
~~In art 2 willen we graag die mogelijkheid toegevoegd hebben. Gemeente moet dan dosgevraagd bevorderen dat procedures worden gecoördineerd.~~
Pagina 8, art 4 lid c
Er wordt gesproken over een onherroepelijke omgevingsvergunning. Dit is te algemeen. We willen de tekst laten wijzigen in:
'...binnen vier weken nadat *er* sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de realisatie van het project, doch uiterlijk voor aanvang..."
Pagina 10 en 11, art 9 lid c en f
Sub c: Pas nadat het bedrag aan planschade onherroepelijk is vastgesteld (zie ook sub d)! → willen we dat??
Sub f: Ontwikkelaar heeft als belanghebbende wettelijke positie in de planschadeprocedure. Als ontwikkelaar planschade minnelijk heeft betaald, moet de gemeente planschade weigeren: tegemoetkoming is immers al anderszins verzekerd (art. 6.1 lid 1 Wro). Aanvrager kan bezwaar maken en uiteindelijk is het oordeel Raad van State bepalend. Tot die tijd gaat Ontwikkelaar natuurlijk niet dubbel betalen, omdat de gemeente ondanks minnelijke schikking nog een keer gaat betalen. → geen idee, wat moeten we daarmee?

Pagina 12, art 14 lid a3 en a5
Sub a onder 3: Onherroepelijk bestemmingsplan per 31-12-2022? Dit betekent dat in geval van beroep bij de RvS, de gemeente kan ontbinden. Wat wil de gemeente hiermee bereiken? → kan dit eruit? Wat zijn voor ons de gevolgen?
Sub a onder 5: De planning is een inspanningsverplichting. Ik zou daarom de zinsnede 'conform de planning' verwijderen. → oke prima wat mij betreft.
We zullen het concept van 24 augustus ook beoordelen.
Aanstaande maandagmiddag hebben wij een directie-overleg staan met de mede-eigenaar (Schuttevaer Zwolle BV). Het zou mooi zijn als we dan een aangepast concept aan ze kunnen overhandigen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed bv
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com
Bekijk onze LinkedIn pagina



Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 24 augustus 2021 22:21
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Concept AOK [redacted] d.d. 24 augustus 2021
Beste [redacted]
Bijgevoegd tref je het aangepaste concept d.d. 24 augustus 2021. De appartementen in de segmenten goedkoop en middelduur I zijn vastgeklikt. De andere segmenten betreffen nu circa met een maximaal afwijkingspercentage van 5%.
De aangepaste planning die je bij jouw mail van 19 augustus jl. hebt gestuurd is akkoord en als bijlage bij de [redacted] nomen.
[redacted] og worden aangepast.

[redacted]
[redacted] /astgoed
[redacted] 3000 GA Zwolle

[redacted] riaat)

[redacted] ijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 11 augustus 2021 11:41
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Reactie op e-mail d.d. 1 juli jl en Concept AOK [redacted] d.d. 7 juli 2021
Beste [redacted] en [redacted]
De anterieure overeenkomst van 7 juli 2021 hebben wij beoordeeld. We zijn er bijna.....

Hierbij onze opmerkingen:

Pagina 3, laatste bullet onder bouwrijp maken

Tekst niet cursief

Pagina 6, artikel 3 lid c

De 20 appartementen in de categorie goedkoop en 10 appartementen in de categorie middelduur 1 willen we gewoon hard vastklikken. Hierop kan dus niet worden afgeweken. Die 5% is voor ons niet nodig voor die twee categorieën.

De afwijking kan (en zal) alleen zitten in middelduur 2 en duur. In de opsomming staan nu namelijk in totaal 110 appartementen, terwijl het ontwerp nu uitgaat van 108 appartementen.

Wat kunnen we hierover afspreken? Zetten we in de opsomming "circa 30 appartementen middelduur 2" en "circa 50 appartementen duur", of gaan we voor deze twee categorieën er wel een percentage aan koppelen?

Pagina 9, artikel 8

[redacted] komt nog met een aangepast financieel voorstel. Deze wordt dan nog door ons beoordeeld.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle

Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]

E [redacted]

I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Van: [redacted] <[redacted]>

Verzonden: dinsdag 6 juli 2021 15:12

Aan: [redacted] <[redacted]>

CC: [redacted] <[redacted]> [redacted] <[redacted]>

Onderwerp: Reactie op e-mail d.d. 1 juli jl en Concept AOK [redacted] d.d. 7 juli 2021

Beste [redacted]

Naar aanleiding van de e-mail 1 juli 2021 aan [redacted] waarbij wordt aangegeven dat er toch nog zaken spelen waardoor geen akkoord kan worden gegeven op de concept anterieure overeenkomst [redacted], berichten wij als volgt.

De eerste drie punten die zijn aangeven; zien niet op inhoudelijke afspraken die partijen met elkaar beogen te maken; danwel betreffen een persoonlijke voorkeur voor vorm. Als er tekstsuggesties worden aangedragen zullen wij deze in overweging nemen. Op de volgende punten die -eerst nu- worden opgeworpen als zijnde een reden waarom geen akkoord kan worden gegeven namens [redacted] en wat zij graag gewijzigd ziet; is de reactie van de gemeente (rood) als volgt:

Anterieure overeenkomst

Bij deze onze reacties op de laatste versie van de Anterieure overeenkomst van 28 juni.

Pagina 6, artikel 3c

We hikken nog steeds tegen de genoemde bedragen aan. Deze bedragen liggen op dit moment toch al hoger dan nu genoteerd (resp. [redacted], [redacted] en [redacted])

Bij e-mail van de gemeente van 16 juni jl. is jullie vraag over de woningbouwprijs categorieën al beantwoord: De veronderstelling dat de gemeenteraad op 25 mei jl. nieuwe prijzen heeft *vastgesteld* is **onjuist**. Een en ander werd bij laatstgenoemde e-mail toegelicht en weerlegd.
Bovendien is al bij de bespreking van de eerste conceptversie aangaande jullie zorg m.b.t. dit onderwerp een en ander ondervangen door het volgende in de conceptovereenkomst op te nemen:
"De prijzen per woningbouwcategorie worden jaarlijks door de gemeenteraad van de Gemeente vastgesteld ingaande het daaropvolgende jaar….
De verkoopprijs van een woning in een bepaalde prijsklasse kan binnen de voor die woningbouwcategorie dan geldende prijsklasse door de Ontwikkelaar worden aangepast naar de in het jaar van verkoop door de gemeenteraad van de gemeente Zwolle per woningbouwcategorie vastgestelde woningprijsklasse"
Derhalve worden eventuele tussentijds of na ondertekening van de anterieure overeenkomst wèl door de gemeenteraad vastgestelde prijzen per woningbouwcategorie 'meegenomen' *met dien verstande* dat vastgestelde prijzen pas ingaan in het *daaropvolgende* jaar (waaraan in de veronderstelling die jullie doen dat de gemeenteraad intussen al hogere prijzen heeft vastgesteld voorbij lijkt te worden gegaan). Tijdens het overleg van 23 juni jl. was dit ook geen onderwerp meer dat wat jullie betreft bespreking behoefde en dit hebben jullie dan ook als voor akkoord/onbesproken gelaten.
De percentages per woningbouw categorie hebben jullie wel besproken. De gemeente heeft meegegeven dat wat haar betreft circa maximaal 5% kan inhouden. Waar een afwijking naar beneden voor middelduur I neerkomt op 9,5; zal dit het effect hebben dat van die categorie 10 worden gebouwd. Of als de afwijking in naar boven afwijkt 11 woningen. Wij zullen de tekst voor Middelduur I aanpassen "met afronding naar boven' of naar '10 of 11 woningen' als dat laatste jullie voorkeur heeft.
Pagina 7, artikel 3i
De regels worden gehanteerd zoals die gelden ten tijde van het sluiten van de overeenkomst. Aangepast
Pagina 8, artikel 4c
De betaling wordt gedaan ten tijde van de levering.
De betaling geschiedt conform art. 2.2 sub a. van de Algemene Verkoop voorwaarden 2012 van de gemeente Zwolle welke bepaling luidt als volgt:

Artikel 2.2 Betaling koopsom
a. Voor de ondertekening van de notariële akte, dient de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting, volgens factuur te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de notariële akte verlijdt.

De gemeente wijkt niet af van haar Algemene Verkoopvoorwaarden -die overigens reeds voorzien in jullie wens- en zal de overeenkomst op dit punt dan ook niet aanpassen.
Pagina 9, artikel 6b
Het beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan kunnen hier weggestreept worden
Akkoord en gewijzigd.
Pagina 9, artikel 6d
Klopt dat??
Ja dat klopt. Deze tekst staat overigens al in het eerst verzonden concept d.d. 11 maart 2021 en in iedere opvolgende versie die door partijen werden besproken en is een standaard bepaling in de anterieure overeenkomsten die de gemeente hanteert.
Pagina 10, artikel 8 lid b3
Typefout: voldoen
Betalingsregelingen treffen wij slechts bij uitzondering en eigenlijk alleen voor ruim hogere bedragen dan € [redacted]. Inmiddels hebben wij begrepen dat als de gemeente een betalingsregeling honoreert deze binnen 6 maanden dient te worden voldaan. Wij passen dit voor wat betreft de termijn aan conform het beleid.
Pagina 10, artikel 8c en 8d
Er wordt gesproken over het voorontwerp bestemmingsplan. Daarop zijn toch geen zienswijzen mogelijk? Op het voorontwerp zijn inderdaad alleen inspraakreacties mogelijk. Zienswijzen komen toch pas in de fase ontwerpbestemmingsplan? Klopt haakjes geplaatst in tekst ovk: (voor)ontwerp.
Naar onze mening vallen de behandeling van de inspraakreacties, adviezen en zienswijzen binnen de exploitatiebijdrage. Indien er beroep komt dan gaan de kosten naar onze mening in regie . Niet akkoord dit maakt nadrukkelijk geen deel uit van de exploitatiebijdrage. Er wordt derhalve ook op regiebasis betaald in geval van eventuele zienswijze/inspraakreactie.
Pagina 10, artikel 8f

Punt c is hier niet van toepassing? Punt c blijft van toepassing dus een en ander zal geschieden op regiebasis en de hiervoor door de Gemeente gemaakte uren worden middels een separate factuur in rekening gebracht bij rechthebbende/Ontwikkelaar.

Pagina 13, artikel 14 lid a4

Dit punt kan eruit?

het woord inrichtingsplan is verwijderd, de rest blijft gehandhaafd.

Pagina 14, bijlagen

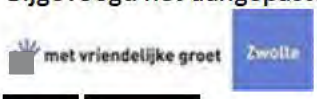
- Bijlage 1, is volgens mij onze tekening van 17 maart 2020 Correct omdat een eerdere tekening/bijlage niet de lading dekte hebben jullie aangegeven wat volgens jullie dan tot het exploitatiegebied zou behoren. Hiermee was/is de gemeente akkoord. Zie onze e-mail d.d. 19-04-2021. Wat is het bezwaar, is het exploitatiegebied inmiddels anders (groter/kleiner)? Dan ontvangen we graag een nieuwe tekening.
- Bijlage 2, planning d.d. 2 juni 2020
  De planning wijkt af van onze planning. In jouw planning gebruik je meer tijd voor de bestemmingsplanprocedure. Aangepast
  Aanvraag omgevingsvergunning willen wij graag nog in 2021, zoals besproken.
- Bijlage 3: Niet ontvangen, dus ook niet kunnen beoordelen. Inmiddels gereed en toegevoegd.
- Bijlage 4: Het SOP is van 3 december 2020 Aangepast
- Bijlage 5: Op de genoemde tekening is het exploitatiegebied niet correct weergegeven. Zie ook bijlage 1. Bijlage 5 is een Verkooptekening en geldt enkel ten aanzien van de hierop gearceerde te verkopen delen. Het exploitatiegebied is inderdaad aangegeven in bijlage 1. De Verkooptekening laten wij derhalve ongewijzigd

Pagina 15, ondertekening

De VOF hoeft denk ik hier niet als 3e partij te tekenen, zie ook de opmerking op pagina 1.

De VOF ondertekent mee, in de eerste plaats werd deze op jullie verzoek aan partijen toegevoegd. E.e.a. ook in verband met het bepaalde in art. 16 van de ovk. Of de VOF onder a of c staat maakt qua inhoud niet uit en dit blijft in principe ongewijzigd. Als er inhoudelijk iets staat dat niet klopt dan horen we dat graag en dan passen wij dat aan en tekstsuggesties die niet op inhoud zien nemen wij uiteraard in overweging. De gemeente heeft overigens nog geen afschrift van de VOF-akte/vennootschapsovereenkomst ontvangen; graag zien wij deze tegemoet óf een verklaring ondertekend door (ondertekeningsbevoegden van) de B.V.'s die ½ eigenaar zijn van de grond inhoudende dat zij de gronden ter beschikking zullen stellen aan de VOF om daar de ontwikkeling te realiseren kan ook

Bijgevoegd het aangepaste concept en de bijlagen.



[redacted] [redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
☎: 038 - 498 24 16 (secretariaat)
@: [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag



De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan.

[redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 23 juni 2021 10:23
Aan: [redacted]
Onderwerp: 210621 Beslisnota college Anterierue Overeenkomst [redacted]
Bijlagen: 210621 Beslisnota college Anterierue Overeenkomst [redacted].docx

Hoi [redacted]

Heb er [redacted] naar gekeken, een paar kleine aanpassingen gedaan.

Kijk maar of je deze nog mee wilt nemen.

Groet [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 23 juni 2021 09:35
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: [redacted] - grond leveren

Hoi [redacted]

Wanneer wil je naar pfo/college?
Was me nog niet gelukt om collegevoorstel mee te lezen nml. Dan weet ik even voor wanneer je het nodig hebt!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Op 23 jun. 2021 om 09:26 heeft [redacted] < [redacted] het volgende geschreven:

Hoi [redacted]

Er is geen standaard voor verkoop van grond in de [redacted] Ik zelf verkoop de grond altijd 'as is'.
Te veel risico's in de [redacted]
Overigens doe ik dan wel altijd een onderzoek naar kabels en leidingen en bodem. Dat overhandig ik aan de koper zodat zij weten wat ze kopen.
Maar door wie is de grondprijs bepaald? En waar is daarbij vanuit gegaan?

En ik neem toch ook aan dat de overdracht al uitgebreid is omschreven? Dat is meer dan een zinnetje lijkt mij.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Op 23 jun. 2021 om 08:31 heeft [redacted] < [redacted] het volgende geschreven:

Hoi [redacted]
Ik zat gister met [redacted] in overleg en daar kwam de overdracht van de grond vanuit ons naar hen aan de orde.
Daarbij zei [redacted] dat ze verwachten dat de grond 'vrij is van nutsvoorzieningen'.
Ik gaf aan dat we daar nog geen afspraken over hebben gemaakt.
Ik heb even gebeld met [redacted] en die zei dat in het Broerenkwartier de grond gewoon wordt verkocht 'zoals die nu is', dus ook met de kabels en leidingen in de grond waar ze nu lopen.
Is dat standaard beleid en mogen wij er bij de [redacted] ook vanuit gaan dat we de grond gewoon verkopen zonder kabels en leidingen voor hen te verleggen? Ze krijgen de grond dan gewoon zoals die is nu.

En @[redacted] daar moeten we dan ook een zinnetje aan wijden. Ik zou zeggen in dezelfde zin/passage/artikel waarin we iets zeggen over de prijs en/of het perceel dat we verkopen iets toevoegen van “verkoop in huidige staat”.

<image001.jpg>

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 juni 2021 17:02
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: [redacted] - vraag over bestuurlijk stuk anterieure overeenkomst

Hoi [redacted]

Ik zie dat jij wat beslispunten mist over oa de verkoop grond en heb [redacted] gevraagd om even mee te lezen in het voorstel aan de hand van ons standaard.



[redacted]
strategisch adviseur vastgoed

[redacted]ente Zwolle, OWV
[redacted]res: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]kadres: [redacted]
[redacted]

[redacted]et printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 14 juni 2021 16:07
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - vraag over bestuurlijk stuk anterieure overeenkomst

Hoi [redacted] en [redacted]

Ik heb wat vragen over de vaststelling van de anterieure overeenkomst.

- Moet de anterieure overeenkomst voor de [redacted] ook niet openbaar worden? Staat daar (altijd) gevoelige informatie en wordt zo'n stuk (altijd) niet openbaar gemaakt? Ja, deze moet na ondertekening openbaar worden. Dat heeft on Wijthmen lang geduurd vandaar dat deze in eerste aanleg niet openbaar was
- Wat is 'tekst publicatie' en moet ik dat ook opstellen? Heb je daarvoor eventueel een voorbeeld? Geen idee. Dat kan [redacted] wellicht navragen bij haar collega's
- Wat is een 'zakelijke beschrijving' en moet ik dat ook opstellen? Heb je daarvoor eventueel een voorbeeld? @[redacted]
- Moet de zakelijk beschrijving hier ook ter inzage worden gelegd? En hoe lang dan? En hoe kunnen we dat regelen? @[redacted]

[redacted] verwijst mij naar jullie. Kunnen jullie mij wellicht verlichten? Ik zou deze week de bestuurlijke stukken samen met de Anterieure Overeenkomst af willen maken.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 14 juni 2021 15:53
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - vraag over bestuurlijk stuk anterieure overeenkomst

Hoi,

Heb hieronder wel wat neergezet maar eea zou [redacted] even moeten uitzoeken. Ben niet helemaal thuis in deze materie.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 14 juni 2021 14:50
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: [redacted] - vraag over bestuurlijk stuk anterieure ov[redacted]

Hoi [redacted] en [redacted]

@[redacted] Ik heb jouw stuk gebruik om een beslisnota voor het college op te stellen voor vaststelling van de anterieure overeenkomst.

Een paar vragen:

- Moet de anterieure overeenkomst voor de [redacted] ook niet openbaar worden? Staat daar (altijd) gevoelige informatie en wordt zo'n stuk (altijd) niet openbaar gemaakt? Ja, deze moet na ondertekening openbaar worden. Dat heeft on Wijthmen lang geduurd vandaar dat deze in eerste aanleg niet openbaar was
- Wat is 'tekst publicatie' en moet ik dat ook opstellen? Heb je daarvoor eventueel een voorbeeld? Geen idee. Dat kan [redacted] wellicht navragen bij haar collega's
- Wat is een 'zakelijke beschrijving' en moet ik dat ook opstellen? Heb je daarvoor eventueel een voorbeeld? @[redacted]
- Moet de zakelijk beschrijving hier ook ter inzage worden gelegd? En hoe lang dan? En hoe kunnen we dat regelen? @[redacted]

@[redacted] heb jij voor ons de laatste versie van de Anterieure Overeenkomst? En wanneer gaat die (plus de antwoorden op de vragen die [redacted] vorige week stelde) naar de ontwikkelaar? Hij moet deze week af zijn.

Ik hoor het graag. Dank alvast!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 juni 2021 16:18
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - vraag over bestuurlijk stuk anterieure overeenkomst

Hoi [redacted]

Fijn dat je de zakelijke beschrijving en advertentie hebt opgesteld.
Qua kaartje, kan ik je niet helpen. Ben inhoudelijk niet op de hoogte van de laatste projectgrenzen want volgens mij zijn die nog gewijzigd de laatste periode.
Ik ga er van uit dat [redacted] akkoord kan geven op de tekening.

Groet [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 juni 2021 14:20
Aan: [redacted] Brink - ten Brinke, Ineke van den [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - vraag over bestuurlijk stuk anterieure overeenkomst

Beste collega's,

Bijgevoegd de zakelijke beschrijving.
@[redacted] is dit het juiste kaartje dat kan worden toegevoegd?

[redacted]

/astgoed
3000 GA Zwolle

riaat)

rijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 juni 2021 13:07
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - vraag over bestuurlijk stuk anterieure overeenkomst

Hoi allemaal,

Voor NRI projecten, waar dit allemaal standaard is, hebben wij werkafspraken gemaakt. Nu valt dit niet onder NRI maar ik zou voorstellen het wel via deze lijn te doen.
[redacted] verzorgt dan het collegevoorstel. Vanuit vastgoed maken wij dan de tekst voor de advertentie en zakelijke beschrijving. Voor NRI project verzorgt [redacted] de publicatie. Ik kan me goed voorstellen dat we het voor dit project ook aan haar vragen om dit op de gebruikelijke wijze te verzorgen.

@ [redacted], zou jij voor de [redacted] de publicatie en de ter inzagelegging willen regelen?
Hoor het graag van je, alvast bedankt!

Groet [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 juni 2021 11:58
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - vraag over bestu[redacted]

Dag allen,

Ik zie graag e.e.a. tegemoet. Maar hoor wel graag (omdat ik niet eerder dit heb gedaan)

- Waarom dit openbaar moet? Goed en leuk om naar buiten te brengen? Dan wel kan er bezwaar tegen gemaakt worden?
- Voor wie is dit relevant te weten?
- Volstaat dan bijv. de tekst aan te passen op de site dan wel moet directe omgeving daarover geïnformeerd (buren?) en maken we er een persbericht van? Ik zie dat dat in Wytmen wel gedaan is. Zie Officiële startsein voor nieuwbouw Wijthmen | Gemeente Zwolle
- Welke planning hoort hier bij? Komt dit in het college dan is het namelijk openbaar.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Senior communicatieadviseur

Gemeente Zwolle, AFC
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15
T [redacted]
@: [redacted]

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 juni 2021 07:22
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - vraag over bestuurlijk stuk anterieure overeenkomst

Hoi [redacted]

Ok ok, maar dat moet dan al opgesteld worden als het mee moet naar het college.
In het de voorbeeld beslisnota die ik heb gebruikt worden zowel de 'tekst publicatie' als 'zakelijke beschrijving' meegestuurd.

[redacted] of [redacted] weet een van jullie wat die zakelijke beschrijving is? En is daar een voorbeeld van?

Voor communicatie kan je contact opnemen met communicatieadviseur [redacted] (cc).

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 14 juni 2021 16:54
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Re: [redacted] - vraag over bestuurlijk stuk anterieure overeenkomst

Ha [redacted]

Ik ben gewoon dat na ondertekening van de ovk een kort tekstje naar de communicatieafdeling gaat en eea wordt gepubliceerd in o.a. De plaatselijke krant. @[redacted] ik ga er vanuit dat dit in Zwolle niet anders is? Dus dat ik actie onderneem direct na ondertekening. En bij wie van communicatie (of in dit geval wellicht JZ) kan ik eea aanleveren?

Ik ga nog op zoek naar de exacte tekst.

Groet van [redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

> Op 14 jun. 2021 om 16:07 heeft [redacted] <[redacted] het volgende geschreven:
>
> Hoi [redacted] en [redacted]
>
> Ik heb wat vragen over de vaststelling van de anterieure overeenkomst.
> - Moet de anterieure overeenkomst voor de [redacted] ook niet openbaar worden? Staat daar (altijd) gevoelige informatie en wordt zo'n stuk (altijd) niet openbaar gemaakt?
> Ja, deze moet na ondertekening openbaar worden. Dat heeft on Wijthmen lang geduurd vandaar dat deze in eerste aanleg niet openbaar was
> - Wat is 'tekst publicatie' en moet ik dat ook opstellen? Heb je daarvoor eventueel een voorbeeld? Geen idee. Dat kan [redacted] wellicht navragen bij haar collega's

- Wat is een 'zakelijke beschrijving' en moet ik dat ook opstellen? Heb je daarvoor eventueel een voorbeeld? @[redacted]
- Moet de zakelijk beschrijving hier ook ter inzage worden gelegd? En hoe lang dan? En hoe kunnen we dat regelen? @[redacted]

[redacted] verwijst mij naar jullie. Kunnen jullie mij wellicht verlichten? Ik zou deze week de bestuurlijke stukken samen met de Anterieure Overeenkomst af willen maken.

<image001.jpg>

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 14 juni 2021 15:53
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - vraag over bestuurlijk stuk anterieure overeenkomst

Hoi,

Heb hieronder wel wat neergezet maar eea zou [redacted] even moeten uitzoeken. Ben niet helemaal thuis in deze materie.

<image002.jpg>

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
<image003.jpg>
: [redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 14 juni 2021 14:50
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
Onderwerp: [redacted] - vraag over bestuurlijk stuk anterieure overeenkomst

Hoi [redacted] en [redacted]

@[redacted] Ik heb jouw stuk gebruik om een beslisnota voor het college op te stellen voor vaststelling van de anterieure overeenkomst.

Een paar vragen:

- Moet de anterieure overeenkomst voor de [redacted] ook niet openbaar worden? Staat daar (altijd) gevoelige informatie en wordt zo'n stuk (altijd) niet openbaar gemaakt? Ja, deze moet na ondertekening openbaar worden. Dat heeft on Wijthmen lang geduurd vandaar dat deze in eerste aanleg niet openbaar was
- Wat is 'tekst publicatie' en moet ik dat ook opstellen? Heb je daarvoor eventueel een voorbeeld? Geen idee. Dat kan [redacted] wellicht navragen bij haar collega's
- Wat is een 'zakelijke beschrijving' en moet ik dat ook opstellen? Heb je daarvoor eventueel een voorbeeld? @[redacted]
- Moet de zakelijk beschrijving hier ook ter inzage worden gelegd? En hoe lang dan? En hoe kunnen we dat regelen? @[redacted]

@[redacted] heb jij voor ons de laatste versie van de Anterieure Overeenkomst? En wanneer gaat die (plus de antwoorden op de vragen die [redacted] vorige week stelde) naar de ontwikkelaar? Hij moet deze week af zijn.

Ik hoor het graag. Dank alvast!

<image001.jpg>

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

<210614 Beslisnota college Anterierue Overeenkomst [redacted].docx>

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 23 februari 2023 11:46
Aan: [redacted] - [redacted]
Onderwerp: Re: Beroep indienen hoe en wat

Dag [redacted]

Ja dat is gebruikelijk en ook noodzakelijk voor die partij om zich voor te kunnen bereiden voor de zitting. Er komt dus eerst een zitting voordat er een uitspraak volgt, dit om mevrouw [redacted] goed te kunnen informeren.

Met vriendelijke groet,

[redacted] Professional Ruimtelijk Domein
VOOR JOU
[redacted]
E [redacted]
Orteliuslaan 879, 3528 BE Utrecht
www.bendergroep.nl

This email, sent [redacted] to [redacted] on Thu Feb 23 11:46:17 CET 2023 is confidential and may contain privileged or copyright information. If you are not [redacted] please notify [redacted] and delete this email. Full disclaimer

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 23 februari 2023 11:35
Aan: [redacted] <[redacted] - [redacted]
<[redacted]
Onderwerp: FW: Beroep indienen hoe en wat
Hoi,
Is het gebruikelijk dat de Raad van State het verweerschrift naar degene stuurt die het beroep heeft aangetekend?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]
Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 23 februari 2023 11:27
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Beroep indienen hoe en wat
Hallo [redacted]
Dank voor je antwoord.
Nog een vraagje. Wij kregen de stukken van het verweer van de gemeente Zwolle en het stikstof rapport van de Raad van State. Betekent dit dat er nu een datum is wanneer er een uitspraak zal zijn?
Groeten [redacted]

> Op 21-02-2023 09:42 CET schreef [redacted] <[redacted]
> Hallo [redacted]
> Ik snap dat jullie dat rapport graag willen inzien, wel zo fijn om te weten hoe het ervoor staat natuurlijk.
> Heb je hier al contact over opgenomen met [redacted] Ik verwacht niet dat die moeilijk zal doen om de resultaten met je te delen.

Wij als gemeente zijn hier niet bij betrokken omdat het een aangelegenheid is tussen jullie en [redacted] maar ik kan [redacted] vragen hoe het ervoor staat als ik hem weer spreek.
Op de vraag of hij het mag achterhouden als hij wil, dat denk ik wel. Jullie zijn [redacted] immers ook niks verplicht. Maar ik verwacht niet dat hij er moeilijk over doet.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]
Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 20 februari 2023 18:36
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Re: Beroep indienen hoe en wat
Hallo [redacted]
Er is bij ons iemand van [redacted] geweest om de schade op te nemen aan ons huis op 9 januari. Wij hebben tot op heden niets vernomen van [redacted], [redacted] en ook niet van [redacted]. Het zou zo langzamerhand wel fijn zijn om te weten waar we staan.
Nu heb ik aangegeven bij [redacted] van [redacted] dat wij de rapportage willen ontvangen van de schadeopname. Hij geeft aan dat het rapport is voor zijn opdrachtgever en niet voor ons. Nu gaat het om ons huis en daarom willen wij inzage. Mogen zij dit achterhouden voor ons?

Groeten [redacted]

> Op 8 dec. 2022 om 10:11 heeft [redacted] <[redacted] het volgende geschreven:
>
> Hoi [redacted]
> Dit zijn de stukken. De mobiele puin breekinstallatie wordt meermaals genoemd in de stukken. Daar moet je even naar zoeken als je daar meer informatie over wilt.
> <image001.jpg>
> [redacted]
> Gemeente Zwolle
> [redacted]
> **Van:** [redacted] <[redacted]
> **Verzonden:** donderdag 8 december 2022 10:01
> **Aan:** [redacted] <[redacted]
> **Onderwerp:** RE: Beroep indienen hoe en wat
> Hoi [redacted]
> Dank voor je moeite, maar ik zie dat hier geen vergunning bij zit van de puinvermaler die bij ons ruim 2 weken voor de deur is gebruikt. Bij wie moet ik zijn om dit in te zien?
> Ik hoor graag van je.
> Groeten [redacted]
>
> > Op 08-12-2022 09:26 CET schreef [redacted]
> > <[redacted]
> > Hoi [redacted]
> > Ik moest het even opvragen maar in de bijlage de stukken van de sloop.
> > <image001.jpg>
> > [redacted]
> > Gemeente Zwolle
> > [redacted]
> > **Van:** [redacted] <[redacted]
> > **Verzonden:** woensdag 30 nove[redacted]022 14:43

Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Re: Beroep indienen hoe en wat
Hoi [redacted]
het blijft me verbazen dat zo'n shredder in een woonomgeving mag.
Is er een mogelijkheid om de vergunning hiervan in te zien?

Groeten [redacted]

Op 25 nov. 2022 om 12:21 heeft [redacted] <[redacted] het volgende geschreven:

Hoi [redacted]
Heb je het ingediend via de website? Er staan dan ergens iets van melding maken van bouw (of iets dergelijks). Als het goed is komt de klacht dan bij mensen die er wat mee kunnen.
[redacted] moet zich sowieso gewoon aan de regels houden.
<image001.jpg>
[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]
Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: vrijdag 25 november 2022 12:05
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Re: Beroep indienen hoe en wat
Hoi [redacted]
Ik heb contact gehad met de gemeente over de klacht die ik heb vanwege het geluidsniveau van de sloop bij de [redacted]. Zij geven aan dat hier een vergunning voor is verleend en dat dit dus mag. Hoe kan het dat [redacted] zich op deze manier niet hoeft te houden aan het bouwbesluit waar jij mij op attendeerde?
Groeten [redacted]

Op 23 nov. 2022 om 10:31 heeft [redacted] <[redacted] het volgende geschreven:

Hoi [redacted]
De collega's van toezicht geven aan dat zij geregeld langs rijden. De volgende keer dat ze er weer zijn zullen ze ook kijken hoeveel db er wordt geproduceerd.
Dat is dan natuurlijk wel een momentopname.

Als je echt onrechtmatigheden qua uitvoering vermoed kan je via de website van de gemeente een verzoek om handhaving indienen (Meldingen, klachten en bezwaren | Gemeente Zwolle)

Het verzoek komt dan bij ons in het systeem te staan en komt dan direct bij de juiste collega terecht. Die kan daar dan op acteren. Dat gaat dan sneller dan het via mij te doen en krijg je waarschijnlijk ook sneller reactie/actie.
<image001.jpg>
[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]
Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 22 november 2022 19:07
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Beroep indienen hoe en wat
Hoi [redacted]
Dank!
Fijne avond!

Groeten [redacted]

Op 22 nov. 2022 om 18:55 heeft [redacted] volgende geschreven:

Hoi [redacted]
Ok check ik heb het doorgegeven aan de collega's van toezicht. Die gaan kijken of er een meting nodig is. Mogelijk komen zij nog bij je op de lijn.
<image001.jpg>
[redacted] Centru m-[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]
Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 22 november 2022 14:48

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: Beroep indienen hoe en wat

Hallo [redacted]

Het zijn er inmiddels wel behoorlijk wat meer dan we hadden en zal er een paar op de foto zetten om aan [redacted] door te sturen.

Ik snap dat ze van de trillingen zijn, maar dat lijkt nu ook wel meer dan bij de eerdere werkzaamheden.

Het geluid is het hardst bij het vermalen van het bouwafval.

Groeten [redacted]

Op 22-11-2022 14:16 CET schreef [redacted]:

Oh dat is

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 13 februari 2023 13:51
Aan: [redacted] - [redacted]
Onderwerp: Re: Verweerschrift [redacted] verstuurd naar Raad van State

Dag [redacted]

Niks te danken. Ik vind dit erg leuk om te doen, zeker om een project nog "af te maken".
Ik verwacht dat de zitting van de Raad van State nog wel even op zich laat wachten.
Ik denk dat het net voor of net na de zomervakantie zal zijn. Maar dat is inderdaad een gevoel gebaseerd op ervaring van andere plannen maar dat wil niet alles zeggen.

Met vriendelijke groet,

[redacted] Professional Ruimtelijk Domein
VOOR JOU
[redacted]
E: [redacted]
Orteliuslaan 879, 3528 BE Utrecht
www.bendergroep.nl

This email, sent [redacted] to [redacted] on Mon Feb 13 13:51:09 CET 2023 is confidential and may contain privileged or copyright information. If you are not [redacted] please notify [redacted] and delete this email. Full disclaimer

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 13 februari 2023 13:26
Aan: [redacted] <[redacted] - [redacted] <[redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Verweerschrift [redacted] verstuurd naar Raad van State

Hoi [redacted]
Je bent een topper. Dank je wel!
Nou verwacht ik dat wij vanzelf een verzoek krijgen om naar de rechtbank te komen en ons verweerschrift eventueel nader te onderbouwen en (later?) een uitspraak van de rechter te horen.

Hebben we enig idee hoe lang het kan duren voordat de zitting zal plaatsvinden? Duurt dat naar verwachting nog 3, 6 of misschien wel 9 maanden? Hebben we daar een beetje gevoel bij?
Nogmaals dank!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 13 februari 2023 13:12
Aan: [redacted] - [redacted] <[redacted] <[redacted] <[redacted]
Onderwerp: Verweerschrift [redacted] verstuurd naar Raad van State

2023-02-13 Uitgaande brief RvS verweerschrift incl bijlage.pdf

Dag allen,
Vandaag wordt bijgaand verweerschrift inclusief bijlage verstuurt naar de Raad van State.

@[redacted] - [redacted] De stukken staan in de mappenstructuur. Houd jij de verdere correspondentie (uitnodiging zitting etc.) in de gaten en stel je mij hiervan op de hoogte? Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

[redacted] Professional Ruimtelijk Domein

VOOR JOU [redacted]

[redacted] Utrecht

www.bendergroep.nl

This email, sent [redacted] to [redacted] on Mon Feb 13 13:12:05 CET 2023 is confidential and may contain privileged or copyright information. If you are not [redacted] please notify [redacted] and delete this email. Full disclaimer

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: maandag 13 februari 2023 13:12
Aan: [redacted] - [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
Onderwerp: Verweerschrift [redacted] verstuurd naar Raad van State

2023-02-13 Uitgaande brief RvS verweerschrift incl bijlage.pdf

Dag allen,

Vandaag wordt bijgaand verweerschrift inclusief bijlage verstuurt naar de Raad van State.

@[redacted] - [redacted] [redacted] De stukken staan in de mappenstructuur. Houd jij de verdere correspondentie (uitnodiging zitting etc.) in de gaten en stel je mij hiervan op de hoogte? Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

[redacted] Professional Ruimtelijk Domein
VOOR JOU [redacted]
E: [redacted]
Orteliuslaan 879, 3528 BE Utrecht
www.bendergroep.nl

This email, sent [redacted] to [redacted] on Mon Feb 13 13:12:05 CET 2023 is confidential and may contain privileged or copyright information. If you are not [redacted] please notify [redacted] and delete this email. Full disclaimer

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: vrijdag 3 februari 2023 14:26
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: Re: [redacted] - concept verweerschrift [LEXENCE-L.FID514796]

Dag [redacted]

Bedankt voor de op- en aanmerkingen.
Ik heb e.e.a. verwerkt en heb zo goed als alles overgenomen.
Ik wacht de bevindingen van Rho af om alles te vervolmaken.
Voor nu een prettig weekend gewenst.

Met vriendelijke groet,

[redacted] Professional Ruimtelijk Domein
VOOR JOU
E: [redacted]
Orteliuslaan 879, 3528 BE Utrecht
www.bendergroep.nl

This email, sent [redacted] to [redacted] on Fri Feb 3 13:26:03 GMT 2023 is confidential and may contain privileged or copyright information. If you are not [redacted] please notify [redacted] and delete this email. Full disclaimer

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: donderdag 2 februari 2023 14:06
Aan: [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: FW: [redacted] - concept verweerschrift [LEXENCE-L.FID514796]
Goedemiddag [redacted]
Hierbij de opmerkingen van onze advocaat op het verweerschrift.
Mijn opmerkingen heb ik in jouw stuk verwerkt.
De bevindingen van Rho op de Aerius berekening krijg ik begin volgende week.
Kun je er zo mee verder?
Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**
Ons bezoek- en postadres is: [redacted], Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com
Bekijk onze LinkedIn pagina



Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: woensdag 1 februari 2023 23:04
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: [redacted] - concept verweerschrift [LEXENCE-L.FID514796]

Ha [redacted]
Hierbij mijn op- en aanmerkingen, tekstsuggesties etc.
Voor overleg ben ik beschikbaar.
Groet,

[redacted]
advocaat, partner
T: [redacted]
M: [redacted]

Lexence

[redacted] Amsterdam
Postbus 75999, [redacted] Amsterdam, Nederland [redacted] - www.lexence.com
KVK: 34191068 - **btw**: [redacted]
Member of Meritas Law Firms Worldwide

Op alle dienstverlening door of namens Lexence N.V. zijn exclusief van toepassing de algemene voorwaarden van Lexence N.V., gedeponeerd bij het handelsregister te Amsterdam onder nummer 34191068. De algemene voorwaarden bevatten een aansprakelijkheidsbeperking, worden op verzoek verstrekt en zijn te vinden op www.lexence.com. Alle opdrachten worden, met terzijdestelling van artikelen 7:404, 7:407 lid 2 en 7:409 BW, uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door Lexence N.V. advocaten & notarissen.

All services by or on behalf of Lexence N.V. are exclusively governed by the general terms and conditions deposited with the trade register in The Netherlands under number 34191068. The general terms and conditions contain a limitation of liability. The general terms and conditions will be sent on request and are to be found on www.lexence.com. Under exclusion of Sections 404, 407(2) and 409 of Book 7 of the Dutch Civil Code, all assignments will be exclusively accepted and performed by Lexence N.V. lawyers & civil law notaries.

[redacted] <[redacted]>
Sent: vrijdag 27 januari 2023 16:08
To: [redacted] <[redacted]>
Subject: RE: [redacted] - concept verweerschrift

Hoi [redacted],
Heb je al gelegenheid gehad om naar het concept verweerschrift van gemeente Zwolle te kijken?
Voor nu een goed weekend gewenst.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com
Bekijk onze LinkedIn pagina



Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 24 januari 2023 10:21
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: FW: [redacted] - concept verweerschrift
Goedemorgen [redacted],
Bijgaand het concept verweerschrift van gemeente Zwolle op het beroep tegen onze plannen aan de [redacted].
Ik ben benieuwd naar je reactie hierop.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com
Bekijk onze LinkedIn pagina



Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: dinsdag 24 januari 2023 09:40
Aan: [redacted] <[redacted]> [redacted] <[redacted]> <[redacted]>
Onderwerp: [redacted] - concept verweerschrift
Dag [redacted] en [redacted]
Hierbij de link naar het concept verweerschrift [redacted] Brief verweer Rvs - [redacted].docx
Graag via wijzigingen bijhouden aan- en/of opmerkingen in het document plaatsen.
Er zijn nog twee punten:

- Stikstof: wel of niet nieuw onderzoek en de toetsing hiervan. Qua opzet / verweer maakt dit niet uit, de tekstuele toetsing in het verweerschrift kan nu al wel plaatsvinden.
- Sloop: ik heb daar staan dat de sloop tot maaiveld is afgerond. Ik heb wel een mooie foto in de krant zien staan maar ik hoor nog graag of de tekst klopt.

Ik zie jullie reactie graag tegemoet. Ik neem aan dat [redacted] dit doorstuurt naar de advocaat.

Met vriendelijke groet,

[redacted] R [redacted] Professional Ruimtelijk Domein
VOOR JOU
[redacted]
E: [redacted]

[redacted], [redacted] Utrecht
www.bendergroep.nl

This email, sent [redacted] to [redacted] on Tue Jan 24 08:39:33 GMT 2023 is confidential and may contain privileged or copyright information. If you are not [redacted] please notify [redacted] and delete this email. Full disclaimer

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.
Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: woensdag 1 februari 2023 08:54
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: Re: [redacted] - concept verweerschrift

Dag [redacted] en [redacted]

Ik wil deze mail graag bij jullie in herinnering brengen. Het verweerschrift moet uiterlijk 13 februari worden verzonden.
Ik zie jullie (inclusief die van de advocaat) reactie z.s.m. tegemoet om tijdig e.e.a. te kunnen verwerken.
Ik heb verschillende aan- en/of opmerkingen van [redacted] en [redacted] in het stuk al verwerkt.
Daarnaast ben ik benieuwd naar het stikstofonderzoek of jullie dat nog gingen updaten als gevolg van de nieuwe release van AERIUS.
Dat nieuwe onderzoek (inclusief de berekeningen) of het onderzoek van december met de berekeningen ontvang ik graag ook z.s.m. zodat daar nog een controle op kan plaatsvinden.

Met vriendelijke groet,

[redacted] Professional Ruimtelijk Domein
VOOR JOU
[redacted]
E: [redacted]
Orteliuslaan 879, 3528 BE Utrecht
www.bendergroep.nl

This email, sent [redacted] to [redacted] on Wed Feb 1 07:54:33 GMT 2023 is confidential and may contain privileged or copyright information. If you are not [redacted] please notify [redacted] and delete this email. Full disclaimer

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 24 januari 2023 09:39
Aan: [redacted] <[redacted]>
<[redacted] <[redacted]>
Onderwerp: [redacted] - concept verweerschrift
Dag [redacted] en [redacted]

Hierbij de link naar het concept verweerschrift Brief verwee[redacted]vs[redacted].docx
Graag via wijzigingen bijhouden aan- en/of opmerkingen in het document plaatsen.

Er zijn nog twee punten:

- Stikstof: wel of niet nieuw onderzoek en de toetsing hiervan. Qua opzet / verweer maakt dit niet uit, de tekstuele toetsing in het verweerschrift kan nu al wel plaatsvinden.
- Sloop: ik heb daar staan dat de sloop tot maaiveld is afgerond. Ik heb wel een mooie foto in de krant zien staan maar ik hoor nog graag of de tekst klopt.

Ik zie jullie reactie graag tegemoet. Ik neem aan dat [redacted] dit doorstuurt naar de advocaat.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: dinsdag 24 januari 2023 09:40
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted] - concept verweerschrift

Dag [redacted] en [redacted]

Hierbij de link naar het concept verweerschrift  Brief verwe[redacted]vs[redacted].docx
Graag via wijzigingen bijhouden aan- en/of opmerkingen in het document plaatsen.

Er zijn nog twee punten:

- Stikstof: wel of niet nieuw onderzoek en de toetsing hiervan. Qua opzet / verweer maakt dit niet uit, de tekstuele toetsing in het verweerschrift kan nu al wel plaatsvinden.
- Sloop: ik heb daar staan dat de sloop tot maaiveld is afgerond. Ik heb wel een mooie foto in de krant zien staan maar ik hoor nog graag of de tekst klopt.

Ik zie jullie reactie graag tegemoet. Ik neem aan dat [redacted] dit doorstuurt naar de advocaat.

Met vriendelijke groet,

[redacted] Professional Ruimtelijk Domein
VOOR JOU
[redacted]
E: [redacted]
Orteliuslaan 879, 3528 BE Utrecht
www.bendergroep.nl

This email, sent [redacted] to [redacted] on Tue Jan 24 08:39:34 GMT 2023 is confidential and may contain privileged or copyright information. If you are not [redacted] please notify [redacted] and delete this email. Full disclaimer

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: dinsdag 24 januari 2023 08:11
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: [redacted] - beroep / verweerschrift

Dag [redacted]

Om de memo/onderzoek goed te kunnen toetsen hebben wij een aparte Aerius uitdraai van de berekening nodig. Op dit moment is de uitdraai een integraal onderdeel van de memo.
Op 26 januari a.s. komt er een nieuwe Aerius release beschikbaar. De Raad van State toetst met inachtneming van alle feiten en omstandigheden van het moment van de heroverweging. Dus als bij de zitting / uitspraak er een nieuwe Aerius release beschikbaar is dan moet daar gebruik van worden gemaakt.
Overleg het zonodig met Rho en dat ze z.s.m. na de nieuwe release met een aangepaste memo/onderzoek komen zodat we e.e.a kunnen toetsen en alles tijdig naar de Raad van State kunnen sturen.
Ik zal een dezer dagen het concept verweerschrift ook afronden en naar je toesturen.

Met vriendelijke groet,

[redacted] Professional Ruimtelijk Domein
VOOR JOU [redacted]
E [redacted]
Orteliuslaan 879, 3528 BE Utrecht
www.bendergroep.nl

This email, sent [redacted] to [redacted] on Tue Jan 24 07:10:47 GMT 2023 is confidential and may contain privileged or copyright information. If you are not [redacted] please notify [redacted] and delete this email. Full disclaimer

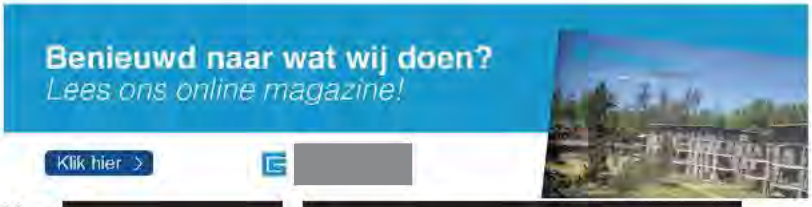
Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: dinsdag 17 januari 2023 10:48
Aan: [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]> [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: [redacted] - beroep / verweerschrift
Hoi [redacted]
Zoals vanmorgen telefonisch besproken hebben wij een nieuwe Aerius berekening laten maken voor zowel de gebruiksfase als de sloop-/ en aanlegfase. Deze berekeningen komen op 0,00 uit.
Ik weet niet wat de invloed is van de nieuwe versie van de Aerius calculator, maar volgens mij is dat ook helemaal niet relevant, omdat die calculator op dit moment niet beschikbaar is.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**
Ons bezoek- en postadres is: [redacted], [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]

E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com
Bekijk onze LinkedIn pagina



Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 11 januari 2023 08:39
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: [redacted] - beroep / verweerschrift

Dag [redacted]
Wellicht had je het al van [redacted] begrepen maar ik ben ingehuurd voor het beroep / verweerschrift inzake [redacted].
Nu hebben we nog geen verzoek gekregen om het verweerschrift aan te leveren maar we hebben het beroepschrift (zie bijlage) al wel gekregen. Ik ben er al wel mee bezig temeer ik er maar een beperkt aantal uren per week aan kan besteden vanwege mijn andere opdracht.
Eén van de ingebrachte beroepsgronden is stikstof dat ten onrechte gebruik is gemaakt van de bouwvrijstelling.
Eén van mijn collega's heeft een advies opgesteld (zie bijlage) en ook [redacted] heeft een algemeen advies (zie bijlage) opgesteld.
Het advies hieruit is om alsnog onderzoek naar de sloop- en bouwfase te doen.
Ik had zelf ook al een en ander onderzocht en zit meer op de lijn van de relativiteit maar het punt m.b.t. onverbindheid brengt mij toch wat aan het twijfelen.
Ik ben benieuwd wat jullie vinden. In een eerder stadium heb je ook jullie advocaat er naar laten kijken. Is het idee dat die er ook nog even naar kijkt?
Met de andere punten ben ik nog bezig o.a. in samenwerking met [redacted] Hierover heb ik nog direct vragen richting jullie.

Met vriendelijke groet,

[redacted] Professional Ruimtelijk Domein
VOOR JOU
[redacted] Utrecht
www.bendergroep.nl

This email, sent [redacted] to [redacted] on Wed Jan 11 07:38:48 GMT 2023 is confidential and may contain privileged or copyright information. If you are not [redacted] please notify [redacted] and delete this email. Full disclaimer

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

[redacted] ijk coördinatieregeling / [redacted]

Bijlagen: 20211126_Z-068 College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Zwolle, Verzoek om toepassing gemeentelijke coördinatieregeling [redacted] .pdf

Geachte heer [redacted]

[redacted] **verwijzen wij u naar bijgaande brief betreffende het project** [redacted].

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[redacted] **Vastgoed bv**

[redacted]
Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres: [redacted], Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 26 april 2022 16:21
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: voorwaarde kapvergunning
Bijlagen: ondergrondse groeiruimte voor bomen 1.docx

Ha [redacted]

Ik heb me nog even verdiept in de behoefte van bomen wat de ondergrondse groei ruimte betreft. De CROW norm is als volgt omschreven (zie plaatje). Er zijn berekeningen voor, die gebaseerd zijn op het functioneren van de boom. (richtleeftijd, boomsoort en boomvorm). Het handboek bomen geeft berekeningen aan uitgaande van boomomvang en streef leeftijd. De bomen die in het beplantingsplan staan zijn eik en zuilbeuk (blauw, optie 1 / 25 tot 40 m3 en rood optie 2 / 20 tot 30 m3). Zie bijlage.



De ontwikkelaar heeft een uitdaging en 12 m3 is zo te beoordelen te weinig, daarom stel ik voor om 15 m3 van te maken.
In stedelijk gebied is het inrichten van voldoende ondergrondse groei ruimte haast onmogelijk. Gelukkig is er van alles mogelijk om de groeiplaats te optimaliseren (vorm en samenstelling bomenzand met minder optimale ondergrondse groeiruimte. Een bomenontwerp is dus heel zinvol, zodat je combinatie van keuzes, omstandigheden en technische oplossingen kun afstemmen.

Ik ben er vanuit dit perspectief en de feitelijke omstandigheden voor om het onderzoek naar kabels en leidingen en het eventueel verplaatsen daarvan te baseren op de gewenste ondergrondse groeiruimte. Het streven is wat mij betreft zo wie zo- de kabels en leidingen zoveel mogelijk naar de rand richting de bebouwing te verplaatsen. Dat moet in afstemming met de kabelbeheerders.

Ik kan me vinden in de tekst, die je hebt opgesteld met een aanpassing van de minimale maat naar 15 m3.

@[redacted] heb jij hier nog aanvullingen op?

Groetjes [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 26 april 2022 14:16
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: voorwaarde kapvergunning

Beste [redacted]

[redacted] zoals zojuist telefonisch besproken hierbij een aantal bullets naar aanleiding van jouw uiteenzetting.
Zoals besproken is het juridisch niet wenselijk om de ROVA op deze manier verantwoordelijk te maken voor de uitvoering.
Wat wel wenselijk is dat de ROVA nauw betrokken is bij de uitvoering en dat een gedegen en goede overdracht plaats vindt.

Om goede toetsing t.z.t te kunnen uitvoeren moeten de voorschriften smart zijn en puntsgewijs worden meegegeven aan de ontwikkelaar. Ik heb voornamelijk geput uit het word-bestand dat je hebt meegestuurd en her en der iets smarter gemaakt. Hieronder een voorstel om het te formuleren in lijn met ons telefoongesprek van juist:

Voorschriften Groen:

- Het groen in de hoofd groenstructuur mag conform het door de ontwikkelaar opgestelde beplatingsplan worden gecompenseerd. Om een gedegen en uitvoerbare compensatie te waarborgen wordt het opstellen en aanleveren van een technische uitwerking van de aanleg van de groeiplaatsen als ontbindende voorwaarde gesteld aan de vergunningverlening. De technische uitwerking moet voldoen aan de onderstaande punten en moet akkoord bevonden worden door de gemeente Zwolle. De technische uitwerking bevat:
    - Gedetailleerde tekening met bovenaanzicht, dwarsprofielen en een bijbehorende schriftelijke toelichting (motivering) van de te planten bomen als uitwerking van het beplantingsplan;
    - Daarin opgenomen de inpassing van het groen alsmede de positionering van de groeiplaatsen waarbij een minimale maat van 15 m3 vrij doorwortelbare ruimte per boom wordt ingepast.
    - Indien kabels en leidingen moeten worden verlegd om dit te bewerkstelligen, dient er een omschrijving opgenomen te worden van de wijze waarop dat gebeurd met akkoord van betreffende nutsbedrijven;
    - Indien er beschermende maatregelen genomen moeten worden van kabels en leidingen, dient er een omschrijving opgenomen te worden van de wijze waarop dat gebeurd.
- Uitvoering van al het werk ten behoeve van de boomcompensatie geschiet voor rekening en risico van de ontwikkelaar.
- Om een gedegen overdracht naar beheer te waarborgen zal de ROVA, die het beheer voor de gemeente Zwolle verzorgd, toezicht voeren op de uitvoering van het groenplan aan de [redacted]. De ROVA zal het werk tevens pas na goedkeuring in beheer overnemen van de ontwikkelaar. Dit om te waarborgen dat de uitvoering geschiet volgens de gemaakte afspraken.
- Voor het 'zo lang mogelijk' kunnen blijven functioneren van de bestaande groenstructuur zal in overleg en in afstemming met de gemeente Zwolle bepaald worden welke bomen wanneer gekapt gaan worden. Het uitgangspunt is dat dit niet 'te vroeg' gebeurd. De bomen worden zodoende pas gekapt wanneer de realisatie van de sloop/nieuwbouw daar echt reden toe geeft.

Volgens mij hebben we hem dan redelijk smart en uitvoerbaar. Ik verneem graag jouw akkoord hierop dan zetten we het vandaag nog door naar de ontwikkelaar.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 26 april 2022 12:04
Aan: [redacted] Baack, Koos [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: voorwaarde kapvergunning
Urgentie: Hoog

Goede middag,

Mede naar aanleiding van het overleg met [redacted] vlak voor zijn vakantie over de technische uitvoering van het herstel van de hoofdgroenstructuur (compensatie), heb ik bijgevoegd groenadvies opgesteld. Deze kan als bijlage dienen bij de vergunningverlening. Ik heb dit vanochtend kort gesloten met [redacted] en ook [redacted] telefonisch teruggekoppeld.

Hierbij zijn de volgende aspecten van belang:

- Adressering van de problematiek kabels en leidingen; de projectontwikkelaar is probleemeigenaar en er dient voor een duurzame groeiplaatsinrichting te zorgen met voldoende ruimte voor wortelontwikkeling van de bomen. Daar is op dit moment onvoldoende duidelijkheid over. De situatie ter plaatse m.b.t. ruimte en kabels en leidingen dient nog onderzocht te worden, Zie ook de overzichtsfoto met de huidige situering van de bomen in het trottoir en de berm. Het ingediende beplantingsplan dient aangevuld te worden met een bomenontwerp. (zie de toelichting in het groenadvies).

- De ROVA zal de regie gaan voeren over de uitvoering van de compensatie. Hiervoor dienen nog juridische, administratieve en financiële afspraken gemaakt te worden tussen de gemeente Zwolle en de projectontwikkelaar.

- De compensatie van de hoofdgroenstructuur kan pas worden gerealiseerd als het bouwproces grotendeels afgerond is. Voor het 'zo lang mogelijk' kunnen blijven functioneren van de bestaande groenstructuur zal in overleg en in afstemming met de gemeente Zwolle bepaald worden welke bomen wanneer gekapt gaan worden. Het uitgangspunt is dat dit niet 'te vroeg' gebeurd. Het sloopplan / werkplan en de logistiek van de uitvoering dient daar rekening mee te houden.

- Mogelijk is er nog een aanvullende flora fauna toets nodig voor de huidige bomen in de hoofdgroenstructuur, die op de nominatie staan om gekapt te gaan worden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

* werkzaam voor de gemeente Zwolle op **dinsdag, woensdag en donderdag**

E: [redacted]
M: [redacted]
M. [redacted]

Gemeente Zwolle, ECC
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 26 april 2022 12:04
Aan: [redacted]
Onderwerp: voorwaarde kapvergunning
Bijlagen: IMG_8169.jpg; groenadvies [redacted]nstructuur.docx

Urgentie: Hoog

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Goede middag,

Mede naar aanleiding van het overleg met [redacted] vlak voor zijn vakantie over de technische uitvoering van het herstel van de hoofdgroenstructuur (compensatie), heb ik bijgevoegd groenadvies opgesteld. Deze kan als bijlage dienen bij de vergunningverlening. Ik heb dit vanochtend kort gesloten met [redacted] en ook [redacted] telefonisch teruggekoppeld.

Hierbij zijn de volgende aspecten van belang:

- Adressering van de problematiek kabels en leidingen; de projectontwikkelaar is probleemeigenaar en er dient voor een duurzame groeiplaatsinrichting te zorgen met voldoende ruimte voor wortelontwikkeling van de bomen. Daar is op dit moment onvoldoende duidelijkheid over. De situatie ter plaatse m.b.t. ruimte en kabels en leidingen dient nog onderzocht te worden, Zie ook de overzichtsfoto met de huidige situering van de bomen in het trottoir en de berm. Het ingediende beplantingsplan dient aangevuld te worden met een bomenontwerp. (zie de toelichting in het groenadvies).

- De ROVA zal de regie gaan voeren over de uitvoering van de compensatie. Hiervoor dienen nog juridische, administratieve en financiële afspraken gemaakt te worden tussen de gemeente Zwolle en de projectontwikkelaar.

- De compensatie van de hoofdgroenstructuur kan pas worden gerealiseerd als het bouwproces grotendeels afgerond is. Voor het 'zo lang mogelijk' kunnen blijven functioneren van de bestaande groenstructuur zal in overleg en in afstemming met de gemeente Zwolle bepaald worden welke bomen wanneer gekapt gaan worden. Het uitgangspunt is dat dit niet 'te vroeg' gebeurd. Het sloopplan / werkplan en de logistiek van de uitvoering dient daar rekening mee te houden.

- Mogelijk is er nog een aanvullende flora fauna toets nodig voor de huidige bomen in de hoofdgroenstructuur, die op de nominatie staan om gekapt te gaan worden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

* werkzaam voor de gemeente Zwolle op **dinsdag, woensdag en donderdag**

E: [redacted]
M: [redacted]
M. [redacted]

Gemeente Zwolle, ECC
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 25 april 2022 07:20
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - advies groen

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

[redacted]
Ik heb vorige week een gesprek gehad met [redacted]. Wat input heeft opgeleverd voor de voorwaarden waaronder de vergunning verleend moet/ kan worden. Dit zou ik donderdag uitwerken. Helaas heeft mijn zoon een ernstig ongeluk gehad vorige week en is mijn werk blijven liggen.
Ik heb voor morgen een werkdag ingepland en hoop je dan te berichten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

* werkzaam voor de gemeente Zwolle op dinsdag, woensdag en donderdag

E: [redacted]
M: [redacted]
M. [redacted]

Gemeente Zwolle, ECC
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: vrijdag 22 april 2022 10:00
Aan: [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: [redacted] - advies groen

Hoi [redacted]

Ik heb het groenadvies nog niet voorbij zien komen. Als je dat al naar [redacted] heb gestuurd, zou je het mij ook nog even kunnen sturen?
Als het nog niet is verzonden, lukt dat dan vandaag nog? En kan je mij dan meenemen in de cc. Wij zitten tegen de deadline van de termijn.

Ik hoor het graag. Dank alvast!

Groet,
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 17 februari 2022 14:22
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: BEA update [redacted]

Ha [redacted]
Afgezien van het technische deel van dit project, waar [redacted] in meekijkt en adviseert, is het ook de vraag hoe dit procesmatig ingestoken zou kunnen worden richting projectontwikkelaar.
Is het een idee om hier een kort overleg over in te plannen? Dan weten we van de hoed en de rand wat de reguliere gang van zaken betreft als we hier over in gesprek gaan met [redacted].
HG [redacted]

Van: Bakker, [redacted]
Verzonden: donderdag 17 februari 2022 13:55
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: BEA update [redacted]

Hoi [redacted],

Is het niet beter dat [redacted] dit oppakt in de werkvoorbereiding en op die manier afstemt met ROVA?
Dat is de reguliere gang van zaken. Ik kan uit de mailwisseling niet achterhalen waarom het hier anders zou moeten. Anders hoor ik het nog wel.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Contractbeheerder / Adviseur Groen

Gemeente Zwolle, ECB
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
Tel: [redacted]
@: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 17 februari 2022 12:11
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: BEA update [redacted]

[redacted]

Ik denk dat je [redacted] hier het best voor kunt benaderen. En voor de procesafspraken [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 17 februari 2022 11:35
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: BEA update [redacted]

Hoi [redacted]

Check, ga ik bespreken! Even kijken hoe we het een en ander dan goed kunnen regelen. Heb jij voor mij een contactpersoon van de Rova hierover? Of is dat [redacted]?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 17 februari 2022 11:32
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: BEA update [redacted]

Ha [redacted]

Dank voor je bericht.

Als we akkoord gaan met het compensatieplan, pleit ik er voor om de ROVA te betrekken bij de uitvoering van de herplant in de hoofdgroenstructuur. De ervaring leert dat door hun betrokkenheid kwaliteit en nazorg goed geborgd is. Ik heb vanochtend in het regulier overleg met de ROVA gecheckt. Dat betekend eigenlijk dat het 'door de gemeente Zwolle' wordt uitgevoerd. Dit is nog een bespreek punt.

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 17 februari 2022 11:32
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: BEA update [redacted]

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Ha [redacted]

Dank voor je bericht.

Als we akkoord gaan met het compensatieplan, pleit ik er voor om de ROVA te betrekken bij de uitvoering van de herplant in de hoofdgroenstructuur. De ervaring leert dat door hun betrokkenheid kwaliteit en nazorg goed geborgd is. Ik heb vanochtend in het regulier overleg met de ROVA gecheckt. Dat betekend eigenlijk dat het 'door de gemeente Zwolle' wordt uitgevoerd. Dit is nog een bespreek punt.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 17 februari 2022 11:10
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: BEA update [redacted]

Hoi [redacted]

Ik heb [redacted] en [redacted] (als programmamanager) het vraagstuk voorgelegd en de opties besproken. Zij geven aan akkoord te willen gaan met het voorstel van de ontwikkelaar waarbij wel nadrukkelijk wordt aangegeven dat de binnentuin openbaar toegankelijk moet zijn en blijven zodat andere daar in principe ook gebruik van kunnen maken.

Ik ga het nog een keer bespreken met [redacted] en als die dat kunnen garanderen dan gaan we in op hun voorstel. Overigens hebben we in de overeenkomst al wel afgedwongen dat het openbaar toegankelijk moet zijn dus ik verwacht dat het goed komt.

Ik hou je op de hoogte van de verdere voorderingen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 10 februari 2022 14:58
Aan: [redacted] | [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: BEA update [redacted]

Ha [redacted] ik ben akkoord met de aangepaste versie, die je mij hebt doen toekomen.

Ik neem aan dat we die officieel nog van [redacted] toegestuurd krijgen.

Bedankt voor de samenwerking!

[redacted]

Vakspecialist groen

* werkzaam voor de gemeente Zwolle op dinsdag, woensdag en donderdag

E: [redacted]@zwolle.nl
M: [redacted]
M. [redacted]

Gemeente Zwolle, ECC
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

Van: [redacted] | [redacted] <[redacted]>
Verzonden: donderdag 10 februari 2022 14:00
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: BEA update [redacted]

Hoi [redacted]

Zekers, hierbij.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: donderdag 10 februari 2022 13:55
Aan: [redacted] | [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: BEA update [redacted]

Ha [redacted] dank.
Zou jij bijlage 1 met de beoordelingsgegevens van alle bomen apart even kunnen toesturen (Excel sheet?)
HG [redacted]

Van: [redacted] | [redacted] <[redacted]>
Verzonden: donderdag 10 februari 2022 13:35
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: BEA update [redacted]

Hallo [redacted]

Hierbij de, zoals besproken, aangepaste BEA. Meeste wijzigingen zaten in het beleid (nogmaals dank daarvoor trouwens) en in de compensatie (en daarnaast nog wat andere kleinere zaken).

Bij vragen en/of opmerkingen hoor ik graag van je. Je weet me vast te vinden 😊.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
European Tree Technician
Groentechnisch specialist
[redacted]

[redacted]
Bezoekadres: [redacted], [redacted] Assen
Postadres: [redacted], [redacted] Assen
[redacted]
www.heldergroenadvies.nl

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 9 februari 2022 08:54
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: BEA update [redacted]

Goede morgen [redacted]

Als aanvulling op hoofdstuk 3.2 beleid gemeente Zwolle van de BEA zou ik graag de volgende tekst opgenomen zien. Hoe je dat redactioneel inpast laat ik aan jou. Succes.

In het kader van dit project is het groen- en bomenbeleid van de gemeente Zwolle van toepassing. Het bomenbeleid is vastgelegd in de bomenverordening 2021 (nr. 8.3). Deze is in werking getreden op 18 januari 2022.

Binnen het projectgebied is zijn de volgende aandachtspunten in relatie tot het behouden en beschermen van bomen van belang.

1. Aan de zijde van de [redacted] ligt de bouwcontour van het projectgebied in de Hoofdgroenstructuur. De bomen hebben een hoge beschermingsgraad en worden hoog gewaardeerd. In principe worden deze bomen behouden.
2. Aan de zijde van de Govert Flickenstraat grenst de bouwcontour aan de Nevengroenstructuur. De bomen zijn beschermd en vergunningsplichtig
3. De noordgrens van het projectgebied ligt aan de van Miereveltstraat. Dit is een witte zone, waarvan de bomen een lage bescherming hebben, ze zijn kapvergunningsvrij.

De bomen in deze zones (zie uitsnede groene kaart) zijn eigendom van de gemeente Zwolle.
De gemeente Zwolle heeft aangegeven dat als bomen in het kader van dit project gemotiveerd gekapt zouden worden, deze volledig gecompenseerd moeten worden in het kader van deze projectontwikkeling.

Volgens de bomenverordening kan herplant gecombineerd worden met een financiële compensatie. Het verschil tussen waardeverlies aan bomen met aftrek van de kosten voor herplant is dan de financiële compensatie. Om dit goed in beeld te brengen is in deze BEA (zie bijlage 1) een monetaire waarde van deze bomen vastgesteld volgens methode....

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

* werkzaam voor de gemeente Zwolle op dinsdag, woensdag en donderdag

E: [redacted]
M: [redacted]
M. [redacted]

Gemeente Zwolle, ECC
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

[redacted]

oen toekomen.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 10 februari 2022 13:55
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: BEA update [redacted]

Ha [redacted] dank.
Zou jij bijlage 1 met de beoordelingsgegevens van alle bomen apart even kunnen toesturen (Excel sheet?)
HG [redacted]

Van: [redacted] | [redacted] <[redacted]>
Verzonden: donderdag 10 februari 2022 13:35
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: BEA update [redacted]

Hallo [redacted]

Hierbij de, zoals besproken, aangepaste BEA. Meeste wijzigingen zaten in het beleid (nogmaals dank daarvoor trouwens) en in de compensatie (en daarnaast nog wat andere kleinere zaken).

Bij vragen en/of opmerkingen hoor ik graag van je. Je weet me vast te vinden 😊.

Met vriendelijke groet,

HELDERGROEN
ADVIES

[redacted]
European Tree Technician
Groentechnisch specialist
[redacted]
[redacted]

[redacted]
Bezoekadres: [redacted], [redacted] Assen
Postadres: [redacted], [redacted] Assen
[redacted]
www.heldergroenadvies.nl

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: woensdag 9 februari 2022 08:54
Aan: [redacted] | [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: BEA update [redacted]

Goede morgen [redacted]

Als aanvulling op hoofdstuk 3.2 beleid gemeente Zwolle van de BEA zou ik graag de volgende tekst opgenomen zien. Hoe je dat redactioneel inpast laat ik aan jou. Succes.

In het kader van dit project is het groen- en bomenbeleid van de gemeente Zwolle van toepassing. Het bomenbeleid is vastgelegd in de bomenverordening 2021 (nr. 8.3). Deze is in werking getreden op 18 januari 2022.

Binnen het projectgebied is zijn de volgende aandachtspunten in relatie tot het behouden en beschermen van bomen van belang.

1. Aan de zijde van de [redacted] ligt de bouwcontour van het projectgebied in de Hoofdgroenstructuur. De bomen hebben een hoge beschermingsgraad en worden hoog gewaardeerd. In principe worden deze bomen behouden.
2. Aan de zijde van de Gov[redacted]traat grenst de bouwcontour aan de Nevengroenstructuur. De bomen zijn beschermd en vergunningsplichtig
3. De noordgrens van het projectgebied ligt aan de van Miereveltstraat. Dit is een witte zone, waarvan de bomen een lage bescherming hebben, ze zijn kapvergunningsvrij.

De bomen in deze zones (zie uitsnede groene kaart) zijn eigendom van de gemeente Zwolle.
De gemeente Zwolle heeft aangegeven dat als bomen in het kader van dit project gemotiveerd gekapt zouden worden, deze volledig gecompenseerd moeten worden in het kader van deze projectontwikkeling.

Volgens de bomenverordening kan herplant gecombineerd worden met een financiële compensatie. Het verschil tussen waardeverlies aan bomen met aftrek van de kosten voor herplant is dan de financiële compensatie. Om dit goed in beeld te brengen is in deze BEA (zie bijlage 1) een monetaire waarde van deze bomen vastgesteld volgens methode....

[redacted]et,

[redacted]

* werkzaam voor de gemeente Zwolle op dinsdag, woensdag en donderdag

E: [redacted]
M: [redacted]
M. [redacted]

Gemeente Zwolle, ECC
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

[redacted] is het beplantingsplan al aangeleverd door de projectontwikkelaar? Zo ja stuur het dan aub toe zodat ik het kan inzien ter voorbereiding op ons overleg
[redacted]

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 12 januari 2022 16:31
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Bespreken concept Beplantingsplan [redacted]
Tijd: dinsdag 25 januari 2022 16:00-17:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
Locatie: Teams - zie link

Onderstaande link kan geplakt worden in een agenda afspraak in Outlook.

Beste deelnemer,

Middels onderstaande link kun je deelnemen aan deze online Teams-vergadering.

https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_NjY2ZDA5MjEtZDVjMC00OWZkLThlZjgtZjg0NDhlNGI0NDE0%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%2219dea41c-63e9-4126-8596-ff22f8184216%22%2c%22Oid%22%3a%22fc4fc715-848f-4acf-af9f-53133cde671d%22%7d

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 4 januari 2022 15:33
Aan: [redacted]
Onderwerp: projectcodes om uren te boeken in 2022

Urgentie: Hoog

Dag [redacted]

Alle goeds voor jou in 2022!

Ik ben vanaf 1 januari opnieuw ingehuurd voor de gemeente Zwolle nu als [redacted] In die rol blijf ik ook adviseren voor de projecten de Zwaan / [redacted] en het Broerekwartier e.a.
Vanaf 2022 zal ik zoveel mogelijk uren gedekt moeten hebben vanuit de projecten waar ik voor adviseer.
Heb jij voor mij projectcodes van projecten waar jij [redacted] / manager / budgethouder bent en ik voor groen adviseer, zodat ik mijn uren kan schrijven voor 2022?

Hartelijk dank vast.

[redacted]

[redacted]

* werkzaam voor de gemeente Zwolle op dinsdag, woensdag en donderdag

E: [redacted]
M: [redacted]
M. [redacted]

Gemeente Zwolle, ECC
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 29 december 2021 14:27
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - Groen en aanpak

Ha [redacted]
Je had al een bericht gestuurd aan de ontwikkelaar; dank, dat was een goed bericht en duidelijk.
De tijd heeft mij al weer ingehaald. Dit bericht zat nog in mijn concepten box n.a.v. het toesturen van hun presentatie aan de Welstand. Wens je een mooie jaarwisseling.

HG [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: [redacted] - Groen en aanpak

Hoi [redacted]

Hierbij het laatste plan van de ontwikkelaar. Het zit in een presentatie die zij destijds (25 oktober) hebben gegeven aan de welstandscommissie.
Dat ging vooral over de gebouwen etc. maar er zit een vrij uitgebreid deel in over het groen.
Het 'groen' in de presentatie betreft eigenlijk alleen het binnenterrein. Erg geflatteerd; alles bloeit voortdurend en uitbundig; de hoogte van de gebouwen maakt het heel lastig om het bloei-element praktisch te realiseren en als kwaliteit te behouden. De boombeelden die in de presentatie voorkomen corresponderen niet met de soorten die zij in het plan voorstellen. Het aantal is groter dan in het ontwerp is uitgewerkt. Het "groen" is vooral beeldend en sfeer makend gebracht. Technisch klopt het niet. Bv wat betreft samenstelling van planten; hoe verhouden die zich in groeiritme en licht concurrentie t.o.v. elkaar , hoe ontwikkeld zich dat door het jaar heen, sommige namen bij planten kloppen niet. Het kan niet zo zijn dat alle planten op het zelfde moment in die hoeveelheid bloeien. Hoe is het onderhoud en het beheer gedacht?
Voor de compensatieopgave vanuit het groen- en bomenbeleid is de opgefleurde binneninrichting geen aanknopingspunt. (laat het hier nu even bij).

Goeie input voor onze reactie richting de ontwikkelaar om hen op weg te helpen met het groenplan.

Verdere aantekeningen die ik heb gemaakt bij ons gesprek staan hieronder. Heb jij daar nog aanvullingen op?
Dit is anders wat mij betreft de lijn die wij gaan communiceren richting [redacted]. Ik verwacht dat wij in januari dan een eerste versie van het beplatingsplan kunnen krijgen.

Aantekening:
Besproken aanpak richting [redacted]:

- *Dat wij in beginsel de HGS in tact willen houden;*
- *Dat kan niet want er moeten bomen weg wegens de ontwikkeling;*
- *Dan willen graag herplant zien op de best mogelijke manier;*
- *Wij willen een beplatingsplan met daarin:*
    - *Waar komen de nieuwe bomen;*
    - *Soort bomen: haagbeuken is matig, maar grote voordeel is dat je er meer kwijt kan omdat het een smalle hoge boom is, dus haagbeuk is oké;*
    - *Onder de bomen kan je wat extra begroeiing doen bijvoorbeeld met: Veld Esdorn, 'Aserpampester';*

- *Zo dik mogelijke bomen (maar wel passend bij de plek, aansluiten bomen uit omgeving) (bij haagbeuk kiezen voor grote maat zodat je het beeld versterkt);*
- *Als je haagbeuken gaat gebruiken dan kan je waarschijnlijk best een aantal bomen kwijt omdat deze hoog en smal is;*
- *Kabels en leidingen moeten worden verlegd, geef aan hoe je dit gaat doen en maak goede afspraken met kabel- en leidingbedrijven (laat dit ook zien);*
- *Goede groeiplaatsen realiseren, geef aan hoe je dit gaat doen;*
- *Nazorg voor een periode van 3 jaar, geef aan hoe je dit gaat doen.*

Voor de eik die op de hoek staat in de wijkgroenstructuur:

- *Kunnen wij een suggestie doen over waar een boom als alternatief kan komen.*

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted]ber 2021 09:23
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted]

Ok, ik moet in ieder geval vandaag voor twee projecten naar Zwolle. Morgen niet en donderdag wel weer.
een fijne werkdag.
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 9 november 2021 09:21
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Extra groen aan [redacted]

Nee ik werk op dinsdag eigenlijk altijd thuis. Ik ben morgen en overmorgen wel op kantoor😊.
Jij dan ook?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 9 november 2021 09:06
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Extra groen aan [redacted]

[redacted] ben jij op het stadskantoor vandaag?
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 9 november 2021 08:49
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Extra groen aan [redacted]

Hoi [redacted]

Ohja goeie ik zal de presentatie van toen opvragen. Goed idee.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 9 november 2021 08:48
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Extra groen aan [redacted]

Ha [redacted]
Het is voor ons misschien handig om het voorstel van de projectontwikkelaar dat besproken is in de welstandscommissie hier ook even bij te zien. Is dat mogelijk?
[redacted]

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 8 november 2021 11:17
Aan: [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Extra groen aan [redacted]
Tijd: dinsdag 9 november 2021 13:30-14:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
Locatie: Teams - zie link

Beste [redacted] en [redacted]

Naar aanleiding van mijn mail van donderdag 4/11 en mijn telefoongesprek met [redacted] zojuist hierbij een overleg om te bespreken wat de (on)mogelijkheden zijn voor extra groen aan de [redacted]. Daarbij is de vraag of dit kan boven kabels en leidingen, of wij dit wel of niet willen en wie het gaat onderhouden (wij of de ontwikkelaar).

Ik hoop dat dit moment schikt!

Gr. [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted]ber 2021 09:06
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted]

[redacted] ben jij op het stadskantoor vandaag?
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 9 november 2021 08:49
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Extra groen aan [redacted]

Hoi [redacted]

Ohja goeie ik zal de presentatie van toen opvragen. Goed idee.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 9 november 2021 08:48
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Extra groen aan [redacted]

Ha [redacted]
Het is voor ons misschien handig om het voorstel van de projectontwikkelaar dat besproken is in de welstandscommissie hier ook even bij te zien. Is dat mogelijk?
[redacted]

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: [redacted]
Verzonden: maandag 8 november 2021 11:17
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Extra groen aan [redacted]
Tijd: dinsdag 9 november 2021 13:30-14:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
Locatie: Teams - zie link

Beste [redacted] en [redacted]

Naar aanleiding van mijn mail van donderdag 4/11 en mijn telefoongesprek met [redacted] zojuist hierbij een overleg om te bespreken wat de (on)mogelijkheden zijn voor extra groen aan de [redacted]. Daarbij is de vraag of dit kan boven kabels en leidingen, of wij dit wel of niet willen en wie het gaat onderhouden (wij of de ontwikkelaar).

Ik hoop dat dit moment schikt!

Gr. [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 9 november 2021 08:48
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Extra groen aan [redacted]

Ha [redacted]
Het is voor ons misschien handig om het voorstel van de projectontwikkelaar dat besproken is in de welstandscommissie hier ook even bij te zien. Is dat mogelijk?
[redacted]

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 8 november 2021 11:17
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Extra groen aan [redacted]
Tijd: dinsdag 9 november 2021 13:30-14:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
Locatie: Teams - zie link

Beste [redacted] en [redacted]

Naar aanleiding van mijn mail van donderdag 4/11 en mijn telefoongesprek met [redacted] zojuist hierbij een overleg om te bespreken wat de (on)mogelijkheden zijn voor extra groen aan de [redacted]. Daarbij is de vraag of dit kan boven kabels en leidingen, of wij dit wel of niet willen en wie het gaat onderhouden (wij of de ontwikkelaar).

Ik hoop dat dit moment schikt!

Gr. [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 4 mei 2021 18:44
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: bomencompensatie [redacted] de Zwaan
Bijlagen: Bomenverordening 2021 Zwolle_v5_ [redacted] docx; compensatie bomen.pdf

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Dag [redacted]

Hierbij stuur ik je het compensatiebeleid bomen n.a.v. jouw vraag van een tijdje geleden, toegespitst op project [redacted]-de Zwaan.
De bomenverordening heb ik ook bijgevoegd. Deze is al wel aangeboden aan diverse partijen ter beoordeling/bespreking, maar nog niet vastgesteld. Excuus dat het even geduurd heeft. Hoop dat je er iets aan hebt.
Voor vragen ben ik beschikbaar.

Hartelijke groet,

[redacted]

beheeradviseur groen

* werkzaam voor de gemeente Zwolle op dinsdag, woensdag en donderdag

E: [redacted]
M: [redacted]
M. [redacted]

Gemeente Zwolle, ECC
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 18 maart 2021 16:33
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Compensatieregeling Bomen

Ben hier mee bezig [redacted] Zodra ik het opgesteld heb zal ik het aan je sturen. Ik heb geplant om dat a.s. maandag of dinsdag af te ronden.
Goed plan om je daar zelf ook in te verdiepen.
Intern is er een nieuwe bomenverordening zo goed als klaar om voor te leggen aan het bestuur. Dat is een aanscherping van bomenbeleid en de bescherming van bomen.
[redacted]

PS in hoeverre ben jij nog betrokken bij het project van Schuttebouw aan/op het Broerenplein? Ben op zoek naar een dossier mede in verband met het voorstel van de projectontwikkelaar / aannemer om de 3 moeraseiken ten behoeve van logistiek inde buurt van de bouwplaats weg te halen.
Groet, [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 18 maart 2021 10:23
Aan: [redacted]
Onderwerp: Compensatieregeling Bomen

Hoi [redacted]

Heb jij voor mij naar aanleiding van ons overleg vorige week het huidige compensatiebeleid van ons voor mij?
Ten eerste denk ik dat het goed is als ik mijzelf daar eens in verdiep want ik ga het sowieso vaker tegenkomen in projecten, maar [redacted] vroeg er ook om dus dan stuur ik het meteen door.

Alvast bedankt!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 25 juli 2022 13:48
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted]

[redacted] ik krijg jouw naam door vanuit het programma stadshart ivm de geplande werkzaamheden aan de [redacted]. Wij lijken, te zien in het geoportaal, ook onderhoud gepland te hebben aan de parkeerplaats aldaar. Ff afstemmen of is dat al gebeurd? Gr [redacted]

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Manager beheer buitenruimte

Gemeente Zwolle, Wijk- en Beheermanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎: [redacted]
@ [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 27 september 2023 16:27
Aan: [redacted]

Onderwerp: SBI aanvragen / collegenota
Bijlagen: Beslisnota SBI.pdf

Urgentie: Hoog

Hoi allen,

Komende maandag wordt bijgaande nota besproken in het pfo. Ik heb alle definitieve aanvragen die we ontvangen hebben meegenomen. (de rest hoop ik zsm te ontvangen om de het geheel compleet te maken)
Om het college een ondersteuningsverklaring te kunnen laten ondertekenen is het van belang dat de projectwethouder akkoord is om dit via het project te steunen.
Hierover hebben we nog geen contact gehad, maar ik ga er vanuit dat jullie dit doen vanuit het project, dan wel afstemmen de komende week.

Dit kan onder verwijzing naar deze nota.
Van de ontwikkelende partijen ontvangen we ook graag alle ondersteuningsverklaringen, een enkeling hebben we al binnen.

Als jullie nog opmerkingen of aanvullingen hebben voor de collegenota dan hoor ik deze graag.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Strateeg Wonen
werkdagen: ma/di/wo

Gemeente Zwolle, ZWRE
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Stadskantoor, Lubeckplein 2
tel: [redacted]
@ [redacted]

Interesse in de Zwolse woningmarkt? Check WoonInzicht voor relevante informatie!

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 30 augustus 2021 12:35
[redacted]
Onderwerp: [redacted], concept d.d. 30 augustus 2021; aangepast exploitatiebijdrage
Bijlagen: ZWVG-210830-NS Concept Anterieure Overeenkomst [redacted] (def concept).pdf; Bijlage 2 - 210816 Planning [redacted].pdf; Bijlage 3 - Algemeen Programma van Eisen (002).pdf; Bijlage 5 - Verkooptekening 2020-052B.pdf; Bijlage 4 - Stedenbouwkundig ontwikkelingsplan De Zwaan [redacted] Zwolle.pdf; Bijlage 1- Exploitatiegebied [redacted] (003).pdf

Beste [redacted]

Zoals zojuist besproken tref je bijgevoegd de concept anterieure overeenkomst [redacted].
Artikel 8 is aangepast en de nieuwe planning die jullie recentelijk hebben aangeleverd is opgenomen als bijlage 2.

[redacted]

Vastgoed
3000 GA Zwolle

riaat)

rijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 24 augustus 2021 22:21
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: Concept AOK [redacted] d.d. 24 augustus 2021
Bijlagen: Bijlage 2 - 210816 Planning [redacted].pdf; Bijlage 3 - Algemeen Programma van Eisen (002).pdf; Bijlage 5 - Verkooptekening 2020-052B.pdf; Bijlage 4 - Stedenbouwkundig ontwikkelingsplan De Zwaan [redacted] Zwolle.pdf; ZWVG-210824-NS Concept Anterieure Overeenkomst [redacted] pdf

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Beste [redacted]

Bijgevoegd tref je het aangepaste concept d.d. 24 augustus 2021. De appartementen in de segmenten goedkoop en middelduur I zijn vastgeklikt. De andere segmenten betreffen nu circa met een maximaal afwijkingspercentage van 5%.
De aangepaste planning die je bij jouw mail van 19 augustus jl. hebt gestuurd is akkoord en als bijlage bij de conceptovereenkomst opgenomen.

[redacted] og worden aangepast.

[redacted]

[redacted] /astgoed
[redacted] 3000 GA Zwolle

[redacted] riaat)

[redacted] rijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: woensdag 11 augustus 2021 11:41
Aan: [redacted] <[redacted]> [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: Reactie op e-mail d.d. 1 juli jl en Concept AOK [redacted] d.d. 7 juli 2021

Beste [redacted] en [redacted]

De anterieure overeenkomst van 7 juli 2021 hebben wij beoordeeld. We zijn er bijna.....

Hierbij onze opmerkingen:

<u>Pagina 3, laatste bullet onder bouwrijp maken</u>

Tekst niet cursief

Pagina 6, artikel 3 lid c
De 20 appartementen in de categorie goedkoop en 10 appartementen in de categorie middelduur 1 willen we gewoon hard vastklikken. Hierop kan dus niet worden afgeweken. Die 5% is voor ons niet nodig voor die twee categorieën.
De afwijking kan (en zal) alleen zitten in middelduur 2 en duur. In de opsomming staan nu namelijk in totaal 110 appartementen, terwijl het ontwerp nu uitgaat van 108 appartementen.
Wat kunnen we hierover afspreken? Zetten we in de opsomming "circa 30 appartementen middelduur 2" en "circa 50 appartementen duur", of gaan we voor deze twee categorieën er wel een percentage aan koppelen?

Pagina 9, artikel 8
[redacted] komt nog met een aangepast financieel voorstel. Deze wordt dan nog door ons beoordeeld.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 6 juli 2021 15:12
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Reactie op e-mail d.d. 1 j[redacted] en Concept AOK [redacted] d.d. 7 juli 2021

Beste [redacted]

Naar aanleiding van de e-mail 1 juli 2021 aan [redacted] waarbij wordt aangegeven dat er toch nog zaken spelen waardoor geen akkoord kan worden gegeven op de concept anterieure overeenkomst [redacted], berichten wij als volgt.

De eerste drie punten die zijn aangeven; zien niet op inhoudelijke afspraken die partijen met elkaar beogen te maken; danwel betreffen een persoonlijke voorkeur voor vorm. Als er tekstsuggesties worden aangedragen zullen wij deze in overweging nemen. Op de volgende punten die -eerst nu- worden opgeworpen als zijnde een reden waarom geen akkoord kan worden gegeven namens [redacted] en wat zij graag gewijzigd ziet; is de reactie van de gemeente (rood) als volgt:

Anterieure overeenkomst
Bij deze onze reacties op de laatste versie van de Anterieure overeenkomst van 28 juni.

Pagina 6, artikel 3c
We hikken nog steeds tegen de genoemde bedragen aan. Deze bedragen liggen op dit moment toch al hoger dan nu genoteerd (resp. [redacted], [redacted] en [redacted])
Bij e-mail van de gemeente van 16 juni jl. is jullie vraag over de woningbouwprijs categorieën al beantwoord: De veronderstelling dat de gemeenteraad op 25 mei jl. nieuwe prijzen heeft *vastgesteld* is **onjuist**. Een en ander werd bij laatstgenoemde e-mail toegelicht en weerlegd.
Bovendien is al bij de bespreking van de eerste conceptversie aangaande jullie zorg m.b.t. dit onderwerp een en ander ondervangen door het volgende in de conceptovereenkomst op te nemen:
"De prijzen per woningbouwcategorie worden jaarlijks door de gemeenteraad van de Gemeente vastgesteld ingaande het daaropvolgende jaar….
De verkoopprijs van een woning in een bepaalde prijsklasse kan binnen de voor die woningbouwcategorie dan geldende prijsklasse door de Ontwikkelaar worden aangepast naar de in het jaar van verkoop door de gemeenteraad van de gemeente Zwolle per woningbouwcategorie vastgestelde woningprijsklasse"
Derhalve worden eventuele tussentijds of na ondertekening van de anterieure overeenkomst wèl door de gemeenteraad vastgestelde prijzen per woningbouwcategorie 'meegenomen' *met dien verstande* dat vastgestelde prijzen pas ingaan in het *daaropvolgende* jaar (waaraan in de veronderstelling die jullie doen dat de gemeenteraad intussen al hogere prijzen heeft vastgesteld voorbij lijkt te worden gegaan). Tijdens het overleg van 23 juni jl. was dit ook geen onderwerp meer dat wat jullie betreft bespreking behoefde en dit hebben jullie dan ook als voor akkoord/onbesproken gelaten.
De percentages per woningbouw categorie hebben jullie wel besproken. De gemeente heeft meegegeven dat wat haar betreft circa maximaal 5% kan inhouden. Waar een afwijking naar beneden voor middelduur I neerkomt op [redacted]; zal dit het effect hebben dat van die categorie 10 worden gebouwd. Of als de afwijking in naar boven afwijkt 11 woningen. Wij zullen de tekst voor Middelduur I aanpassen "met afronding naar boven' of naar '10 of 11 woningen' als dat laatste jullie voorkeur heeft.

Pagina 7, artikel 3i
De regels worden gehanteerd zoals die gelden ten tijde van het sluiten van de overeenkomst. Aangepast

Pagina 8, artikel 4c
De betaling wordt gedaan ten tijde van de levering.
De betaling geschiedt conform art. 2.2 sub a. van de Algemene Verkoop voorwaarden 2012 van de gemeente Zwolle welke bepaling luidt als volgt:

Artikel 2.2 Betaling koopsom
a. Voor de ondertekening van de notariële akte, dient de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting, volgens factuur te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de notariële akte verlijdt.

De gemeente wijkt niet af van haar Algemene Verkoopvoorwaarden -die overigens reeds voorzien in jullie wens- en zal de overeenkomst op dit punt dan ook niet aanpassen.

Pagina 9, artikel 6b
Het beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan kunnen hier weggestreept worden
Akkoord en gewijzigd.

Pagina 9, artikel 6d
Klopt dat??
Ja dat klopt. Deze tekst staat overigens al in het eerst verzonden concept d.d. 11 maart 2021 en in iedere opvolgende versie die door partijen werden besproken en is een standaard bepaling in de anterieure overeenkomsten die de gemeente hanteert.

Pagina 10, artikel 8 lid b3
Typefout: voldoen

[redacted] Inmiddels hebben wij begrepen dat als de gemeente een betalingsregeling honoreert deze binnen 6 maanden dient te worden voldaan. Wij passen dit voor wat betreft de termijn aan conform het beleid.

Pagina 10, artikel 8c en 8d
Er wordt gesproken over het voorontwerp bestemmingsplan. Daarop zijn toch geen zienswijzen mogelijk? Op het voorontwerp zijn inderdaad alleen inspraakreacties mogelijk. Zienswijzen komen toch pas in de fase ontwerpbestemmingsplan? Klopt haakjes geplaatst in tekst ovk: (voor)ontwerp.
Naar onze mening vallen de behandeling van de inspraakreacties, adviezen en zienswijzen binnen de exploitatiebijdrage. Indien er beroep komt dan gaan de kosten naar onze mening in regie . Niet akkoord dit maakt nadrukkelijk geen deel uit van de exploitatiebijdrage. Er wordt derhalve ook op regiebasis betaald in geval van eventuele zienswijze/inspraakreactie.

Pagina 10, artikel 8f
Punt c is hier niet van toepassing? Punt c blijft van toepassing dus een en ander zal geschieden op regiebasis en de hiervoor door de Gemeente gemaakte uren worden middels een separate factuur in rekening gebracht bij rechthebbende/Ontwikkelaar.

Pagina 13, artikel 14 lid a4
Dit punt kan eruit?
het woord inrichtingsplan is verwijderd, de rest blijft gehandhaafd.

Pagina 14, bijlagen
- Bijlage 1, is volgens mij onze tekening van 17 maart 2020 Correct omdat een eerdere tekening/bijlage niet de lading dekte hebben jullie aangegeven wat volgens jullie dan tot het exploitatiegebied zou behoren. Hiermee was/is de gemeente akkoord. Zie onze e-mail d.d. 19-04-2021. Wat is het bezwaar, is het exploitatiegebied inmiddels anders (groter/kleiner)? Dan ontvangen we graag een nieuwe tekening.
- Bijlage 2, planning d.d. 2 juni 2020
  De planning wijkt af van onze planning. In jouw planning gebruik je meer tijd voor de bestemmingsplanprocedure. Aangepast
  Aanvraag omgevingsvergunning willen wij graag nog in 2021, zoals besproken.
- Bijlage 3: Niet ontvangen, dus ook niet kunnen beoordelen. Inmiddels gereed en toegevoegd.
- Bijlage 4: Het SOP is van 3 december 2020 Aangepast
- Bijlage 5: Op de genoemde tekening is het exploitatiegebied niet correct weergegeven. Zie ook bijlage 1. Bijlage 5 is een Verkooptekening en geldt enkel ten aanzien van de hierop gearceerde te verkopen delen. Het exploitatiegebied is inderdaad aangegeven in bijlage 1. De Verkooptekening laten wij derhalve ongewijzigd

Pagina 15, ondertekening
De VOF hoeft denk ik hier niet als 3e partij te tekenen, zie ook de opmerking op pagina 1.
De VOF ondertekent mee, in de eerste plaats werd deze op jullie verzoek aan partijen toegevoegd. E.e.a. ook in verband met het bepaalde in art. 16 van de ovk. Of de VOF onder a of c staat maakt qua inhoud niet uit en dit blijft in principe ongewijzigd. Als er inhoudelijk iets staat dat niet klopt dan horen we dat graag en dan passen wij dat aan en tekstsuggesties die niet op inhoud zien nemen wij uiteraard in overweging. De gemeente heeft overigens nog geen afschrift van de VOF-akte/vennootschapsovereenkomst ontvangen; graag zien wij deze tegemoet óf een verklaring ondertekend door (ondertekeningsbevoegden van) de B.V.'s die ½ eigenaar zijn van de grond inhoudende dat zij de gronden ter beschikking zullen stellen aan de VOF om daar de ontwikkeling te realiseren kan ook

Bijgevoegd het aangepaste concept en de bijlagen.



[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
[redacted]6 (secretariaat)
@ : [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 24 augustus 2021 14:21
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Reactie op e-mail d.d. 1 juli jl en Concept AOK [redacted] d.d. 7 juli 2021

Ha [redacted]

Nog even een vervolg op mijn mail van zojuist. [redacted] lijkt te vragen af te zien van een percentage voor middelduur II en duur. Omdat wij en [redacted] "circa" zoals eerder bleek héél anders interpreteren heb ik dat er voor nu ingelaten en dan de afronding naar boven er uit gehaald. Ik vraag me af waarom ze dat percentage er uit zouden willen; het lijkt me niet de bedoeling dat er 25% bovenop komt (de gemeenteraad wil toch enigszins weten waar ze akkoord mee gaan?)

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted] [redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
[redacted] 6 (secretariaat)
@ : [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 24 augustus 2021 14:04
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Reactie op e-mail d.d. 1 juli jl en Concept AOK [redacted] d.d. 7 juli 2021

Ha [redacted]

Ik heb nu een concept waarin de opmerkingen zijn verwerkt met dien verstande dat de goedkope appartementen en middelduur I hard zijn vastgeklikt zoals door hen gevraagd. Middelduur 2 en duur heb ik op circa gezet met maximaal 5% afwijking (afgerond en dan niet meer afgerond naar boven zoals voor goedkoop en middelduur I was opgenomen in de laatstverzonden versie)

En dan heb ik voor ik reageer nog de vraag: ben jij akkoord met de planning toe te voegen die [redacted] ons op 19 augustus stuurde? (waarschijnlijk ruimer gesteld dan jij wil) Dan kan ik ons antwoord daarop meenemen in de reactie.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted] [redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
[redacted] 6 (secretariaat)
@ : [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 23 augustus 2021 14:15
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: Reactie op e-mail d.d. 1 juli jl en Concept AOK [redacted] d.d. 7 juli 2021

Hoi [redacted]

Ben jij er al aan toegekomen om de opmerkingen van eerder te verwerken?
Ik heb [redacted] gevraagd of zij al weet hoeveel extra de advisering in bestemmingsplanfase gaat kosten, als we dat bedrag hebben zijn we volgens mij klaar.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 11 augustus 2021 11:41
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Reactie op e-mail d.d. 1 juli jl en Concept AOK [redacted] d.d. 7 juli 2021

Beste [redacted] en [redacted]

De anterieure overeenkomst van 7 juli 2021 hebben wij beoordeeld. We zijn er bijna.....

Hierbij onze opmerkingen:

<u>Pagina 3, laatste bullet onder bouwrijp maken</u>
Tekst niet cursief

<u>Pagina 6, artikel 3 lid c</u>
De 20 appartementen in de categorie goedkoop en 10 appartementen in de categorie middelduur 1 willen we gewoon hard vastklikken. Hierop kan dus niet worden afgeweken. Die 5% is voor ons niet nodig voor die twee categorieën.
De afwijking kan (en zal) alleen zitten in middelduur 2 en duur. In de opsomming staan nu namelijk in totaal 110 appartementen, terwijl het ontwerp nu uitgaat van 108 appartementen.

Wat kunnen we hierover afspreken? Zetten we in de opsomming "circa 30 appartementen middelduur 2" en "circa 50 appartementen duur", of gaan we voor deze twee categorieën er wel een percentage aan koppelen?

Pagina 9, artikel 8
[redacted] komt nog met een aangepast financieel voorstel. Deze wordt dan nog door ons beoordeeld.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 6 juli 2021 15:12
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Reactie op e-mail d.d. 1 juli jl en Concept AOK [redacted] d.d. 7 juli 2021

Beste [redacted]

Naar aanleiding van de e-mail 1 juli 2021 aan [redacted] waarbij wordt aangegeven dat er toch nog zaken spelen waardoor geen akkoord kan worden gegeven op de concept anterieure overeenkomst [redacted], berichten wij als volgt.

De eerste drie punten die zijn aangeven; zien niet op inhoudelijke afspraken die partijen met elkaar beogen te maken; danwel betreffen een persoonlijke voorkeur voor vorm. Als er tekstsuggesties worden aangedragen zullen wij deze in overweging nemen. Op de volgende punten die -eerst nu- worden opgeworpen als zijnde een reden waarom geen akkoord kan worden gegeven namens [redacted] en wat zij graag gewijzigd ziet; is de reactie van de gemeente (rood) als volgt:

Anterieure overeenkomst
Bij deze onze reacties op de laatste versie van de Anterieure overeenkomst van 28 juni.

Pagina 6, artikel 3c
We hikken nog steeds tegen de genoemde bedragen aan. Deze bedragen liggen op dit moment toch al hoger dan nu genoteerd (resp. [redacted], [redacted] en [redacted])

Bij e-mail van de gemeente van 16 juni jl. is jullie vraag over de woningbouwprijs categorieën al beantwoord: De veronderstelling dat de gemeenteraad op 25 mei jl. nieuwe prijzen heeft *vastgesteld* is **onjuist**. Een en ander werd bij laatstgenoemde e-mail toegelicht en weerlegd.
Bovendien is al bij de bespreking van de eerste conceptversie aangaande jullie zorg m.b.t. dit onderwerp een en ander ondervangen door het volgende in de conceptovereenkomst op te nemen:
"De prijzen per woningbouwcategorie worden jaarlijks door de gemeenteraad van de Gemeente vastgesteld ingaande het daaropvolgende jaar….
De verkoopprijs van een woning in een bepaalde prijsklasse kan binnen de voor die woningbouwcategorie dan geldende prijsklasse door de Ontwikkelaar worden aangepast naar de in het jaar van verkoop door de gemeenteraad van de gemeente Zwolle per woningbouwcategorie vastgestelde woningprijsklasse"
Derhalve worden eventuele tussentijds of na ondertekening van de anterieure overeenkomst wèl door de gemeenteraad vastgestelde prijzen per woningbouwcategorie 'meegenomen' *met dien verstande* dat vastgestelde prijzen pas ingaan in het *daaropvolgende* jaar (waaraan in de veronderstelling die jullie doen dat de gemeenteraad intussen al hogere prijzen heeft vastgesteld voorbij lijkt te worden gegaan). Tijdens het overleg van 23 juni jl. was dit ook geen onderwerp meer dat wat jullie betreft bespreking behoefde en dit hebben jullie dan ook als voor akkoord/onbesproken gelaten.
De percentages per woningbouw categorie hebben jullie wel besproken. De gemeente heeft meegegeven dat wat haar betreft circa maximaal 5% kan inhouden. Waar een afwijking naar beneden voor middelduur I neerkomt op [redacted]; zal dit het effect hebben dat van die categorie 10 worden gebouwd. Of als de afwijking in naar boven afwijkt 11 woningen. Wij zullen de tekst voor Middelduur I aanpassen "met afronding naar boven' of naar '10 of 11 woningen' als dat laatste jullie voorkeur heeft.

Pagina 7, artikel 3i
De regels worden gehanteerd zoals die gelden ten tijde van het sluiten van de overeenkomst. Aangepast

Pagina 8, artikel 4c
De betaling wordt gedaan ten tijde van de levering.
De betaling geschiedt conform art. 2.2 sub a. van de Algemene Verkoop voorwaarden 2012 van de gemeente Zwolle welke bepaling luidt als volgt:

Artikel 2.2 Betaling koopsom
a. Voor de ondertekening van de notariële akte, dient de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting, volgens factuur te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de notariële akte verlijdt.

De gemeente wijkt niet af van haar Algemene Verkoopvoorwaarden -die overigens reeds voorzien in jullie wens- en zal de overeenkomst op dit punt dan ook niet aanpassen.

Pagina 9, artikel 6b
Het beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan kunnen hier weggestreept worden
Akkoord en gewijzigd.

Pagina 9, artikel 6d
Klopt dat??
Ja dat klopt. Deze tekst staat overigens al in het eerst verzonden concept d.d. 11 maart 2021 en in iedere opvolgende versie die door partijen werden besproken en is een standaard bepaling in de anterieure overeenkomsten die de gemeente hanteert.

Pagina 10, artikel 8 lid b3
Typefout: voldoen
Betalingsregelingen treffen wij slechts bij uitzondering en eigenlijk alleen voor ruim hogere bedragen dan € [redacted] Inmiddels hebben wij begrepen dat als de gemeente een betalingsregeling honoreert deze binnen 6 maanden dient te worden voldaan. Wij passen dit voor wat betreft de termijn aan conform het beleid.

Pagina 10, artikel 8c en 8d
Er wordt gesproken over het voorontwerp bestemmingsplan. Daarop zijn toch geen zienswijzen mogelijk? Op het voorontwerp zijn inderdaad alleen inspraakreacties mogelijk. Zienswijzen komen toch pas in de fase ontwerpbestemmingsplan? Klopt haakjes geplaatst in tekst ovk: (voor)ontwerp.

Naar onze mening vallen de behandeling van de inspraakreacties, adviezen en zienswijzen binnen de exploitatiebijdrage. Indien er beroep komt dan gaan de kosten naar onze mening in regie . Niet akkoord dit maakt nadrukkelijk geen deel uit van de exploitatiebijdrage. Er wordt derhalve ook op regiebasis betaald in geval van eventuele zienswijze/inspraakreactie.

Pagina 10, artikel 8f

Punt c is hier niet van toepassing? Punt c blijft van toepassing dus een en ander zal geschieden op regiebasis en de hiervoor door de Gemeente gemaakte uren worden middels een separate factuur in rekening gebracht bij rechthebbende/Ontwikkelaar.

Pagina 13, artikel 14 lid a4

Dit punt kan eruit?

het woord inrichtingsplan is verwijderd, de rest blijft gehandhaafd.

Pagina 14, bijlagen

- Bijlage 1, is volgens mij onze tekening van 17 maart 2020 Correct omdat een eerdere tekening/bijlage niet de lading dekte hebben jullie aangegeven wat volgens jullie dan tot het exploitatiegebied zou behoren. Hiermee was/is de gemeente akkoord. Zie onze e-mail d.d. 19-04-2021. Wat is het bezwaar, is het exploitatiegebied inmiddels anders (groter/kleiner)? Dan ontvangen we graag een nieuwe tekening.
- Bijlage 2, planning d.d. 2 juni 2020
  De planning wijkt af van onze planning. In jouw planning gebruik je meer tijd voor de bestemmingsplanprocedure. Aangepast
  Aanvraag omgevingsvergunning willen wij graag nog in 2021, zoals besproken.
- Bijlage 3: Niet ontvangen, dus ook niet kunnen beoordelen. Inmiddels gereed en toegevoegd.
- Bijlage 4: Het SOP is van 3 december 2020 Aangepast
- Bijlage 5: Op de genoemde tekening is het exploitatiegebied niet correct weergegeven. Zie ook bijlage 1. Bijlage 5 is een Verkooptekening en geldt enkel ten aanzien van de hierop gearceerde te verkopen delen. Het exploitatiegebied is inderdaad aangegeven in bijlage 1. De Verkooptekening laten wij derhalve ongewijzigd

Pagina 15, ondertekening

De VOF hoeft denk ik hier niet als 3e partij te tekenen, zie ook de opmerking op pagina 1.

De VOF ondertekent mee, in de eerste plaats werd deze op jullie verzoek aan partijen toegevoegd. E.e.a. ook in verband met het bepaalde in art. 16 van de ovk. Of de VOF onder a of c staat maakt qua inhoud niet uit en dit blijft in principe ongewijzigd. Als er inhoudelijk iets staat dat niet klopt dan horen we dat graag en dan passen wij dat aan en tekstsuggesties die niet op inhoud zien nemen wij uiteraard in overweging. De gemeente heeft overigens nog geen afschrift van de VOF-akte/vennootschapsovereenkomst ontvangen; graag zien wij deze tegemoet óf een verklaring ondertekend door (ondertekeningsbevoegden van) de B.V.'s die ½ eigenaar zijn van de grond inhoudende dat zij de gronden ter beschikking zullen stellen aan de VOF om daar de ontwikkeling te realiseren kan ook

Bijgevoegd het aangepaste concept en de bijlagen.



[redacted] [redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
☎: 038 - 498 24 16 (secretariaat)
@: [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag



De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 24 augustus 2021 14:04
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Reactie op e-mail d.d. 1 juli jl en Concept AOK [redacted] d.d. 7 juli 2021

Ha [redacted]

Ik heb nu een concept waarin de opmerkingen zijn verwerkt met dien verstande dat de goedkope appartementen en middelduur I hard zijn vastgeklikt zoals door hen gevraagd. Middelduur 2 en duur heb ik op circa gezet met maximaal 5% afwijking (afgerond en dan niet meer afgerond naar boven zoals voor goedkoop en middelduur I was opgenomen in de laatstverzonden versie)

En dan heb ik voor ik reageer nog de vraag: ben jij akkoord met de planning toe te voegen die [redacted] ons op 19 augustus stuurde? (waarschijnlijk ruimer gesteld dan jij wil) Dan kan ik ons antwoord daarop meenemen in de reactie.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
☎: 038 - 498 24 16 (secretariaat)
@: [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 23 augustus 2021 14:15
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: Reactie op e-mail d.d. 1 juli jl en Concept AOK [redacted] d.d. 7 juli 2021

Hoi [redacted]

Ben jij er al aan toegekomen om de opmerkingen van eerder te verwerken?
Ik heb [redacted] gevraagd of zij al weet hoeveel extra de advisering in bestemmingsplanfase gaat kosten, als we dat bedrag hebben zijn we volgens mij klaar.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 11 augustus 2021 11:41
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Reactie op e-mail d.d. 1 juli jl en Concept AOK [redacted] d.d. 7 juli 2021

Beste [redacted] en [redacted]

De anterieure overeenkomst van 7 juli 2021 hebben wij beoordeeld. We zijn er bijna.....

Hierbij onze opmerkingen:

Pagina 3, laatste bullet onder bouwrijp maken
Tekst niet cursief

Pagina 6, artikel 3 lid c
De 20 appartementen in de categorie goedkoop en 10 appartementen in de categorie middelduur 1 willen we gewoon hard vastklikken. Hierop kan dus niet worden afgeweken. Die 5% is voor ons niet nodig voor die twee categorieën.
De afwijking kan (en zal) alleen zitten in middelduur 2 en duur. In de opsomming staan nu namelijk in totaal 110 appartementen, terwijl het ontwerp nu uitgaat van 108 appartementen.
Wat kunnen we hierover afspreken? Zetten we in de opsomming "circa 30 appartementen middelduur 2" en "circa 50 appartementen duur", of gaan we voor deze twee categorieën er wel een percentage aan koppelen?

Pagina 9, artikel 8
[redacted] komt nog met een aangepast financieel voorstel. Deze wordt dan nog door ons beoordeeld.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 6 juli 2021 15:12
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Reactie op e-mail d.d. 1 juli jl en Concept AOK [redacted] d.d. 7 juli 2021

Beste [redacted]

Naar aanleiding van de e-mail 1 juli 2021 aan [redacted] waarbij wordt aangegeven dat er toch nog zaken spelen waardoor geen akkoord kan worden gegeven op de concept anterieure overeenkomst [redacted], berichten wij als volgt.

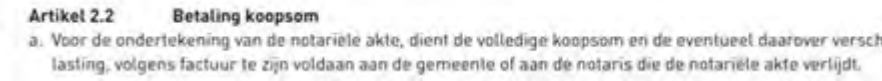
De eerste drie punten die zijn aangeven; zien niet op inhoudelijke afspraken die partijen met elkaar beogen te maken; danwel betreffen een persoonlijke voorkeur voor vorm. Als er tekstsuggesties worden aangedragen zullen wij deze in overweging nemen. Op de volgende punten die -eerst nu- worden opgeworpen als zijnde een reden waarom geen akkoord kan worden gegeven namens [redacted] en wat zij graag gewijzigd ziet; is de reactie van de gemeente (rood) als volgt:

Anterieure overeenkomst
Bij deze onze reacties op de laatste versie van de Anterieure overeenkomst van 28 juni.

Pagina 6, artikel 3c
We hikken nog steeds tegen de genoemde bedragen aan. Deze bedragen liggen op dit moment toch al hoger dan nu genoteerd (resp. [redacted], [redacted] en [redacted])
Bij e-mail van de gemeente van 16 juni jl. is jullie vraag over de woningbouwprijs categorieën al beantwoord: De veronderstelling dat de gemeenteraad op 25 mei jl. nieuwe prijzen heeft *vastgesteld* is **onjuist**. Een en ander werd bij laatstgenoemde e-mail toegelicht en weerlegd.
Bovendien is al bij de bespreking van de eerste conceptversie aangaande jullie zorg m.b.t. dit onderwerp een en ander ondervangen door het volgende in de conceptovereenkomst op te nemen:
"De prijzen per woningbouwcategorie worden jaarlijks door de gemeenteraad van de Gemeente vastgesteld ingaande het daaropvolgende jaar....
De verkoopprijs van een woning in een bepaalde prijsklasse kan binnen de voor die woningbouwcategorie dan geldende prijsklasse door de Ontwikkelaar worden aangepast naar de in het jaar van verkoop door de gemeenteraad van de gemeente Zwolle per woningbouwcategorie vastgestelde woningprijsklasse"
Derhalve worden eventuele tussentijds of na ondertekening van de anterieure overeenkomst wèl door de gemeenteraad vastgestelde prijzen per woningbouwcategorie 'meegenomen' *met dien verstande* dat vastgestelde prijzen pas ingaan in het *daaropvolgende* jaar (waaraan in de veronderstelling die jullie doen dat de gemeenteraad intussen al hogere prijzen heeft vastgesteld voorbij lijkt te worden gegaan). Tijdens het overleg van 23 juni jl. was dit ook geen onderwerp meer dat wat jullie betreft bespreking behoefde en dit hebben jullie dan ook als voor akkoord/onbesproken gelaten.
De percentages per woningbouw categorie hebben jullie wel besproken. De gemeente heeft meegegeven dat wat haar betreft circa maximaal 5% kan inhouden. Waar een afwijking naar beneden voor middelduur I neerkomt op 9,5; zal dit het effect hebben dat van die categorie 10 worden gebouwd. Of als de afwijking in naar boven afwijkt 11 woningen. Wij zullen de tekst voor Middelduur I aanpassen "met afronding naar boven' of naar '10 of 11 woningen' als dat laatste jullie voorkeur heeft.

Pagina 7, artikel 3i
De regels worden gehanteerd zoals die gelden ten tijde van het sluiten van de overeenkomst. Aangepast

Pagina 8, artikel 4c
De betaling wordt gedaan ten tijde van de levering.
De betaling geschiedt conform art. 2.2 sub a. van de Algemene Verkoop voorwaarden 2012 van de gemeente Zwolle welke bepaling luidt als volgt:



Artikel 2.2 Betaling koopsom

a. Voor de ondertekening van de notariële akte, dient de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting, volgens factuur te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de notariële akte verlijdt.

De gemeente wijkt niet af van haar Algemene Verkoopvoorwaarden -die overigens reeds voorzien in jullie wens- en zal de overeenkomst op dit punt dan ook niet aanpassen.

Pagina 9, artikel 6b

Het beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan kunnen hier weggestreept worden

Akkoord en gewijzigd.

Pagina 9, artikel 6d

Klopt dat??

Ja dat klopt. Deze tekst staat overigens al in het eerst verzonden concept d.d. 11 maart 2021 en in iedere opvolgende versie die door partijen werden besproken en is een standaard bepaling in de anterieure overeenkomsten die de gemeente hanteert.

Pagina 10, artikel 8 lid b3

Typefout: voldoen

Betalingsregelingen treffen wij slechts bij uitzondering en eigenlijk alleen voor ruim hogere bedragen dan € [redacted]. Inmiddels hebben wij begrepen dat als de gemeente een betalingsregeling honoreert deze binnen 6 maanden dient te worden voldaan. Wij passen dit voor wat betreft de termijn aan conform het beleid.

Pagina 10, artikel 8c en 8d

Er wordt gesproken over het voorontwerp bestemmingsplan. Daarop zijn toch geen zienswijzen mogelijk? Op het voorontwerp zijn inderdaad alleen inspraakreacties mogelijk. Zienswijzen komen toch pas in de fase ontwerpbestemmingsplan? Klopt haakjes geplaatst in tekst ovk: (voor)ontwerp.

Naar onze mening vallen de behandeling van de inspraakreacties, adviezen en zienswijzen binnen de exploitatiebijdrage. Indien er beroep komt dan gaan de kosten naar onze mening in regie . Niet akkoord dit maakt nadrukkelijk geen deel uit van de exploitatiebijdrage. Er wordt derhalve ook op regiebasis betaald in geval van eventuele zienswijze/inspraakreactie.

Pagina 10, artikel 8f

Punt c is hier niet van toepassing? Punt c blijft van toepassing dus een en ander zal geschieden op regiebasis en de hiervoor door de Gemeente gemaakte uren worden middels een separate factuur in rekening gebracht bij rechthebbende/Ontwikkelaar.

Pagina 13, artikel 14 lid a4

Dit punt kan eruit?

het woord inrichtingsplan is verwijderd, de rest blijft gehandhaafd.

Pagina 14, bijlagen

- Bijlage 1, is volgens mij onze tekening van 17 maart 2020 Correct omdat een eerdere tekening/bijlage niet de lading dekte hebben jullie aangegeven wat volgens jullie dan tot het exploitatiegebied zou behoren. Hiermee was/is de gemeente akkoord. Zie onze e-mail d.d. 19-04-2021. Wat is het bezwaar, is het exploitatiegebied inmiddels anders (groter/kleiner)? Dan ontvangen we graag een nieuwe tekening.
- Bijlage 2, planning d.d. 2 juni 2020
  De planning wijkt af van onze planning. In jouw planning gebruik je meer tijd voor de bestemmingsplanprocedure. Aangepast
  Aanvraag omgevingsvergunning willen wij graag nog in 2021, zoals besproken.
- Bijlage 3: Niet ontvangen, dus ook niet kunnen beoordelen. Inmiddels gereed en toegevoegd.
- Bijlage 4: Het SOP is van 3 december 2020 Aangepast
- Bijlage 5: Op de genoemde tekening is het exploitatiegebied niet correct weergegeven. Zie ook bijlage 1. Bijlage 5 is een Verkooptekening en geldt enkel ten aanzien van de hierop gearceerde te verkopen delen. Het exploitatiegebied is inderdaad aangegeven in bijlage 1. De Verkooptekening laten wij derhalve ongewijzigd

Pagina 15, ondertekening

De VOF hoeft denk ik hier niet als 3e partij te tekenen, zie ook de opmerking op pagina 1.

De VOF ondertekent mee, in de eerste plaats werd deze op jullie verzoek aan partijen toegevoegd. E.e.a. ook in verband met het bepaalde in art. 16 van de ovk. Of de VOF onder a of c staat maakt qua inhoud niet uit en dit blijft in principe ongewijzigd. Als er inhoudelijk iets staat dat niet klopt dan horen we dat graag en dan passen wij dat aan en tekstsuggesties die niet op inhoud zien nemen wij uiteraard in overweging. De gemeente heeft overigens nog geen afschrift van de VOF-akte/vennootschapsovereenkomst ontvangen; graag zien wij deze tegemoet óf een verklaring ondertekend door (ondertekeningsbevoegden van) de B.V.'s die ½ eigenaar zijn van de grond inhoudende dat zij de gronden ter beschikking zullen stellen aan de VOF om daar de ontwikkeling te realiseren kan ook

Bijgevoegd het aangepaste concept en de bijlagen.

[redacted]

astgoed
000 GA Zwolle

riaat)

ijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 11 augustus 2021 12:02
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Reactie op e-mail d.d. 1 juli jl en Concept AOK [redacted] d.d. 7 juli 2021

Helder en eens 😊

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
☎: 038 - 498 24 16 (secretariaat)
@: [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 11 augustus 2021 12:02
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Reactie op e-mail d.d. 1 juli jl en Concept AOK [redacted] d.d. 7 juli 2021

Oh foutje, nouja ik bedoel in ieder geval 'de aantallen die ook in het SOP staan'.
en dat zijn 20 goedkope koop en 10 middelduur 1 koop. Dus wat [redacted] zegt.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 11 augustus 2021 12:00
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Reactie op e-mail d.d. 1 juli jl en Concept AOK [redacted] d.d. 7 juli 2021

Ha [redacted]

Jij schrijft iets anders dan [redacted]

[redacted] 20 goedkoop en 10 middelduur I
Jij: 10 goedkoop en 30 middelduur I.

Zit nu in een ander dossier maar ik dacht dat de aantallen die [redacted] noemt kloppen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
☎: [redacted] (secretariaat)
@ : [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag
Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 11 augustus 2021 11:56
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: Reactie op e-mail d.d. 1 juli jl en Concept AOK [redacted] d.d. 7 juli 2021

Wat mij betreft akkoord over dat goedkoop (10) en middelduur 1 (30) vast staan. Over die andere twee categorieën is afwijking van max 5% toegestaan. Geen circa's, daar werken wij niet mee.
Eens?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 11 augustus 2021 11:41
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Reactie op e-mail d.d. 1 juli jl en Concept AOK [redacted] d.d. 7 juli 2021

Beste [redacted] en [redacted]

De anterieure overeenkomst van 7 juli 2021 hebben wij beoordeeld. We zijn er bijna.....

Hierbij onze opmerkingen:

<u>Pagina 3, laatste bullet onder bouwrijp maken</u>
Tekst niet cursief

Pagina 6, artikel 3 lid c
De 20 appartementen in de categorie goedkoop en 10 appartementen in de categorie middelduur 1 willen we gewoon hard vastklikken. Hierop kan dus niet worden afgeweken. Die 5% is voor ons niet nodig voor die twee categorieën.
De afwijking kan (en zal) alleen zitten in middelduur 2 en duur. In de opsomming staan nu namelijk in totaal 110 appartementen, terwijl het ontwerp nu uitgaat van 108 appartementen.
Wat kunnen we hierover afspreken? Zetten we in de opsomming "circa 30 appartementen middelduur 2" en "circa 50 appartementen duur", of gaan we voor deze twee categorieën er wel een percentage aan koppelen?

Pagina 9, artikel 8
[redacted] komt nog met een aangepast financieel voorstel. Deze wordt dan nog door ons beoordeeld.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 6 juli 2021 15:12
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Reactie op e-mail d.d. 1 juli jl en Concept AOK [redacted] d.d. 7 juli 2021

Beste [redacted]

Naar aanleiding van de e-mail 1 juli 2021 aan [redacted] waarbij wordt aangegeven dat er toch nog zaken spelen waardoor geen akkoord kan worden gegeven op de concept anterieure overeenkomst [redacted], berichten wij als volgt.

De eerste drie punten die zijn aangeven; zien niet op inhoudelijke afspraken die partijen met elkaar beogen te maken; danwel betreffen een persoonlijke voorkeur voor vorm. Als er tekstsuggesties worden aangedragen zullen wij deze in overweging nemen. Op de volgende punten die -eerst nu- worden opgeworpen als zijnde een reden waarom geen akkoord kan worden gegeven namens [redacted] en wat zij graag gewijzigd ziet; is de reactie van de gemeente (rood) als volgt:

Anterieure overeenkomst
Bij deze onze reacties op de laatste versie van de Anterieure overeenkomst van 28 juni.

Pagina 6, artikel 3c
We hikken nog steeds tegen de genoemde bedragen aan. Deze bedragen liggen op dit moment toch al hoger dan nu genoteerd (resp. [redacted], [redacted] en [redacted])
Bij e-mail van de gemeente van 16 juni jl. is jullie vraag over de woningbouwprijs categorieën al beantwoord: De veronderstelling dat de gemeenteraad op 25 mei jl. nieuwe prijzen heeft *vastgesteld* is **onjuist**. Een en ander werd bij laatstgenoemde e-mail toegelicht en weerlegd.
Bovendien is al bij de bespreking van de eerste conceptversie aangaande jullie zorg m.b.t. dit onderwerp een en ander ondervangen door het volgende in de conceptovereenkomst op te nemen:
"De prijzen per woningbouwcategorie worden jaarlijks door de gemeenteraad van de Gemeente vastgesteld ingaande het daaropvolgende jaar….
De verkoopprijs van een woning in een bepaalde prijsklasse kan binnen de voor die woningbouwcategorie dan geldende prijsklasse door de Ontwikkelaar worden aangepast naar de in het jaar van verkoop door de gemeenteraad van de gemeente Zwolle per woningbouwcategorie vastgestelde woningprijsklasse"
Derhalve worden eventuele tussentijds of na ondertekening van de anterieure overeenkomst wèl door de gemeenteraad vastgestelde prijzen per woningbouwcategorie 'meegenomen' *met dien verstande* dat vastgestelde prijzen pas ingaan in het *daaropvolgende* jaar (waaraan in de veronderstelling die jullie doen dat de gemeenteraad intussen al hogere prijzen heeft vastgesteld voorbij lijkt te worden gegaan). Tijdens het overleg van 23 juni jl. was dit ook geen onderwerp meer dat wat jullie betreft bespreking behoefde en dit hebben jullie dan ook als voor akkoord/onbesproken gelaten.
De percentages per woningbouw categorie hebben jullie wel besproken. De gemeente heeft meegegeven dat wat haar betreft circa maximaal 5% kan inhouden. Waar een afwijking naar beneden voor middelduur I neerkomt op 9,5; zal dit het effect hebben dat van die categorie 10 worden gebouwd. Of als de afwijking in naar boven afwijkt 11 woningen. Wij zullen de tekst voor Middelduur I aanpassen "met afronding naar boven' of naar '10 of 11 woningen' als dat laatste jullie voorkeur heeft.

Pagina 7, artikel 3i
De regels worden gehanteerd zoals die gelden ten tijde van het sluiten van de overeenkomst. Aangepast

Pagina 8, artikel 4c
De betaling wordt gedaan ten tijde van de levering.
De betaling geschiedt conform art. 2.2 sub a. van de Algemene Verkoop voorwaarden 2012 van de gemeente Zwolle welke bepaling luidt als volgt:

Artikel 2.2 Betaling koopsom
a. Voor de ondertekening van de notariële akte, dient de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting, volgens factuur te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de notariële akte verlijdt.

De gemeente wijkt niet af van haar Algemene Verkoopvoorwaarden -die overigens reeds voorzien in jullie wens- en zal de overeenkomst op dit punt dan ook niet aanpassen.

Pagina 9, artikel 6b
Het beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan kunnen hier weggestreept worden
Akkoord en gewijzigd.

Pagina 9, artikel 6d
Klopt dat??
Ja dat klopt. Deze tekst staat overigens al in het eerst verzonden concept d.d. 11 maart 2021 en in iedere opvolgende versie die door partijen werden besproken en is een standaard bepaling in de anterieure overeenkomsten die de gemeente hanteert.

Pagina 10, artikel 8 lid b3
Typefout: voldoen

Betalingsregelingen treffen wij slechts bij uitzondering en eigenlijk alleen voor ruim hogere bedragen dan € [redacted]--. Inmiddels hebben wij begrepen dat als de gemeente een betalingsregeling honoreert deze binnen 6 maanden dient te worden voldaan. Wij passen dit voor wat betreft de termijn aan conform het beleid.

Pagina 10, artikel 8c en 8d

Er wordt gesproken over het voorontwerp bestemmingsplan. Daarop zijn toch geen zienswijzen mogelijk? Op het voorontwerp zijn inderdaad alleen inspraakreacties mogelijk. Zienswijzen komen toch pas in de fase ontwerpbestemmingsplan? Klopt haakjes geplaatst in tekst ovk: (voor)ontwerp.
Naar onze mening vallen de behandeling van de inspraakreacties, adviezen en zienswijzen binnen de exploitatiebijdrage. Indien er beroep komt dan gaan de kosten naar onze mening in regie . Niet akkoord dit maakt nadrukkelijk geen deel uit van de exploitatiebijdrage. Er wordt derhalve ook op regiebasis betaald in geval van eventuele zienswijze/inspraakreactie.

Pagina 10, artikel 8f

Punt c is hier niet van toepassing? Punt c blijft van toepassing dus een en ander zal geschieden op regiebasis en de hiervoor door de Gemeente gemaakte uren worden middels een separate factuur in rekening gebracht bij rechthebbende/Ontwikkelaar.

Pagina 13, artikel 14 lid a4

Dit punt kan eruit?
het woord inrichtingsplan is verwijderd, de rest blijft gehandhaafd.

Pagina 14, bijlagen

- Bijlage 1, is volgens mij onze tekening van 17 maart 2020 Correct omdat een eerdere tekening/bijlage niet de lading dekte hebben jullie aangegeven wat volgens jullie dan tot het exploitatiegebied zou behoren. Hiermee was/is de gemeente akkoord. Zie onze e-mail d.d. 19-04-2021. Wat is het bezwaar, is het exploitatiegebied inmiddels anders (groter/kleiner)? Dan ontvangen we graag een nieuwe tekening.
- Bijlage 2, planning d.d. 2 juni 2020
  De planning wijkt af van onze planning. In jouw planning gebruik je meer tijd voor de bestemmingsplanprocedure. Aangepast
  Aanvraag omgevingsvergunning willen wij graag nog in 2021, zoals besproken.
- Bijlage 3: Niet ontvangen, dus ook niet kunnen beoordelen. Inmiddels gereed en toegevoegd.
- Bijlage 4: Het SOP is van 3 december 2020 Aangepast
- Bijlage 5: Op de genoemde tekening is het exploitatiegebied niet correct weergegeven. Zie ook bijlage 1. Bijlage 5 is een Verkooptekening en geldt enkel ten aanzien van de hierop gearceerde te verkopen delen. Het exploitatiegebied is inderdaad aangegeven in bijlage 1. De Verkooptekening laten wij derhalve ongewijzigd

Pagina 15, ondertekening

De VOF hoeft denk ik hier niet als 3e partij te tekenen, zie ook de opmerking op pagina 1.
De VOF ondertekent mee, in de eerste plaats werd deze op jullie verzoek aan partijen toegevoegd. E.e.a. ook in verband met het bepaalde in art. 16 van de ovk. Of de VOF onder a of c staat maakt qua inhoud niet uit en dit blijft in principe ongewijzigd. Als er inhoudelijk iets staat dat niet klopt dan horen we dat graag en dan passen wij dat aan en tekstsuggesties die niet op inhoud zien nemen wij uiteraard in overweging. De gemeente heeft overigens nog geen afschrift van de VOF-akte/vennootschapsovereenkomst ontvangen; graag zien wij deze tegemoet óf een verklaring ondertekend door (ondertekeningsbevoegden van) de B.V.'s die ½ eigenaar zijn van de grond inhoudende dat zij de gronden ter beschikking zullen stellen aan de VOF om daar de ontwikkeling te realiseren kan ook

Bijgevoegd het aangepaste concept en de bijlagen.



[redacted]
Jurist Vastgoed

[redacted], afdeling Vastgoed
[redacted]us 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]

[redacted] (secretariaat)
[redacted]
[redacted]dag t/m vrijdag


Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 11 augustus 2021 12:00
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Reactie op e-mail d.d. 1 juli jl en Concept AOK [redacted] d.d. 7 juli 2021

Ha [redacted]

Jij schrijft iets anders dan [redacted]
[redacted] 20 goedkoop en 10 middelduur I
Jij: 10 goedkoop en 30 middelduur I.

Zit nu in een ander dossier maar ik dacht dat de aantallen die [redacted] noemt kloppen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
[redacted] 6 (secretariaat)
@ : [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag
Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 11 augustus 2021 11:56
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: Reactie op e-mail d.d. 1 juli jl en Concept AOK [redacted] d.d. 7 juli 2021

Wat mij betreft akkoord over dat goedkoop (10) en middelduur 1 (30) vast staan. Over die andere twee categorieën is afwijking van max 5% toegestaan. Geen circa's, daar werken wij niet mee.
Eens?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 11 augustus 2021 11:41

Aan: [redacted] <[redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Reactie op e-mail d.d. 1 juli jl en Concept AOK [redacted] d.d. 7 juli 2021

Beste [redacted] en [redacted]

De anterieure overeenkomst van 7 juli 2021 hebben wij beoordeeld. We zijn er bijna.....

Hierbij onze opmerkingen:

Pagina 3, laatste bullet onder bouwrijp maken
Tekst niet cursief

Pagina 6, artikel 3 lid c
De 20 appartementen in de categorie goedkoop en 10 appartementen in de categorie middelduur 1 willen we gewoon hard vastklikken. Hierop kan dus niet worden afgeweken. Die 5% is voor ons niet nodig voor die twee categorieën.
De afwijking kan (en zal) alleen zitten in middelduur 2 en duur. In de opsomming staan nu namelijk in totaal 110 appartementen, terwijl het ontwerp nu uitgaat van 108 appartementen.
Wat kunnen we hierover afspreken? Zetten we in de opsomming "circa 30 appartementen middelduur 2" en "circa 50 appartementen duur", of gaan we voor deze twee categorieën er wel een percentage aan koppelen?

Pagina 9, artikel 8
[redacted] komt nog met een aangepast financieel voorstel. Deze wordt dan nog door ons beoordeeld.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 6 juli 2021 15:12
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Reactie op e-mail d.d. 1 juli jl en Concept AOK [redacted] d.d. 7 juli 2021

Beste [redacted]

Naar aanleiding van de e-mail 1 juli 2021 aan [redacted] waarbij wordt aangegeven dat er toch nog zaken spelen waardoor geen akkoord kan worden gegeven op de concept anterieure overeenkomst [redacted], berichten wij als volgt.

De eerste drie punten die zijn aangeven; zien niet op inhoudelijke afspraken die partijen met elkaar beogen te maken; danwel betreffen een persoonlijke voorkeur voor vorm. Als er tekstsuggesties worden aangedragen zullen wij deze in overweging nemen. Op de volgende punten die -eerst nu- worden opgeworpen als zijnde een reden waarom geen akkoord kan worden gegeven namens [redacted] en wat zij graag gewijzigd ziet; is de reactie van de gemeente (rood) als volgt:

Anterieure overeenkomst
Bij deze onze reacties op de laatste versie van de Anterieure overeenkomst van 28 juni.

Pagina 6, artikel 3c
We hikken nog steeds tegen de genoemde bedragen aan. Deze bedragen liggen op dit moment toch al hoger dan nu genoteerd (resp. [redacted], [redacted] en [redacted])
Bij e-mail van de gemeente van 16 juni jl. is jullie vraag over de woningbouwprijs categorieën al beantwoord: De veronderstelling dat de gemeenteraad op 25 mei jl. nieuwe prijzen heeft *vastgesteld* is **onjuist**. Een en ander werd bij laatstgenoemde e-mail toegelicht en weerlegd.
Bovendien is al bij de bespreking van de eerste conceptversie aangaande jullie zorg m.b.t. dit onderwerp een en ander ondervangen door het volgende in de conceptovereenkomst op te nemen:
"De prijzen per woningbouwcategorie worden jaarlijks door de gemeenteraad van de Gemeente vastgesteld ingaande het daaropvolgende jaar….
De verkoopprijs van een woning in een bepaalde prijsklasse kan binnen de voor die woningbouwcategorie dan geldende prijsklasse door de Ontwikkelaar worden aangepast naar de in het jaar van verkoop door de gemeenteraad van de gemeente Zwolle per woningbouwcategorie vastgestelde woningprijsklasse"
Derhalve worden eventuele tussentijds of na ondertekening van de anterieure overeenkomst wèl door de gemeenteraad vastgestelde prijzen per woningbouwcategorie 'meegenomen' *met dien verstande* dat vastgestelde prijzen pas ingaan in het *daaropvolgende* jaar (waaraan in de veronderstelling die jullie doen dat de gemeenteraad intussen al hogere prijzen heeft vastgesteld voorbij lijkt te worden gegaan). Tijdens het overleg van 23 juni jl. was dit ook geen onderwerp meer dat wat jullie betreft bespreking behoefde en dit hebben jullie dan ook als voor akkoord/onbesproken gelaten.
De percentages per woningbouw categorie hebben jullie wel besproken. De gemeente heeft meegegeven dat wat haar betreft circa maximaal 5% kan inhouden. Waar een afwijking naar beneden voor middelduur I neerkomt op 9,5; zal dit het effect hebben dat van die categorie 10 worden gebouwd. Of als de afwijking in naar boven afwijkt 11 woningen. Wij zullen de tekst voor Middelduur I aanpassen "met afronding naar boven' of naar '10 of 11 woningen' als dat laatste jullie voorkeur heeft.

Pagina 7, artikel 3i
De regels worden gehanteerd zoals die gelden ten tijde van het sluiten van de overeenkomst. Aangepast

Pagina 8, artikel 4c
De betaling wordt gedaan ten tijde van de levering.
De betaling geschiedt conform art. 2.2 sub a. van de Algemene Verkoop voorwaarden 2012 van de gemeente Zwolle welke bepaling luidt als volgt:

Artikel 2.2 Betaling koopsom
a. Voor de ondertekening van de notariële akte, dient de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting, volgens factuur te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de notariële akte verlijdt.

De gemeente wijkt niet af van haar Algemene Verkoopvoorwaarden -die overigens reeds voorzien in jullie wens- en zal de overeenkomst op dit punt dan ook niet aanpassen.

Pagina 9, artikel 6b
Het beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan kunnen hier weggestreept worden

Akkoord en gewijzigd.

Pagina 9, artikel 6d
Klopt dat??
Ja dat klopt. Deze tekst staat overigens al in het eerst verzonden concept d.d. 11 maart 2021 en in iedere opvolgende versie die door partijen werden besproken en is een standaard bepaling in de anterieure overeenkomsten die de gemeente hanteert.

Pagina 10, artikel 8 lid b3
Typefout: voldoen
Betalingsregelingen treffen wij slechts bij uitzondering en eigenlijk alleen voor ruim hogere bedragen dan € [redacted]. Inmiddels hebben wij begrepen dat als de gemeente een betalingsregeling honoreert deze binnen 6 maanden dient te worden voldaan. Wij passen dit voor wat betreft de termijn aan conform het beleid.

Pagina 10, artikel 8c en 8d
Er wordt gesproken over het voorontwerp bestemmingsplan. Daarop zijn toch geen zienswijzen mogelijk? Op het voorontwerp zijn inderdaad alleen inspraakreacties mogelijk. Zienswijzen komen toch pas in de fase ontwerpbestemmingsplan? Klopt haakjes geplaatst in tekst ovk: (voor)ontwerp.
Naar onze mening vallen de behandeling van de inspraakreacties, adviezen en zienswijzen binnen de exploitatiebijdrage. Indien er beroep komt dan gaan de kosten naar onze mening in regie . Niet akkoord dit maakt nadrukkelijk geen deel uit van de exploitatiebijdrage. Er wordt derhalve ook op regiebasis betaald in geval van eventuele zienswijze/inspraakreactie.

Pagina 10, artikel 8f
Punt c is hier niet van toepassing? Punt c blijft van toepassing dus een en ander zal geschieden op regiebasis en de hiervoor door de Gemeente gemaakte uren worden middels een separate factuur in rekening gebracht bij rechthebbende/Ontwikkelaar.

Pagina 13, artikel 14 lid a4
Dit punt kan eruit?
het woord inrichtingsplan is verwijderd, de rest blijft gehandhaafd.

Pagina 14, bijlagen
- Bijlage 1, is volgens mij onze tekening van 17 maart 2020 Correct omdat een eerdere tekening/bijlage niet de lading dekte hebben jullie aangegeven wat volgens jullie dan tot het exploitatiegebied zou behoren. Hiermee was/is de gemeente akkoord. Zie onze e-mail d.d. 19-04-2021. Wat is het bezwaar, is het exploitatiegebied inmiddels anders (groter/kleiner)? Dan ontvangen we graag een nieuwe tekening.
- Bijlage 2, planning d.d. 2 juni 2020
  De planning wijkt af van onze planning. In jouw planning gebruik je meer tijd voor de bestemmingsplanprocedure. Aangepast
  Aanvraag omgevingsvergunning willen wij graag nog in 2021, zoals besproken.
- Bijlage 3: Niet ontvangen, dus ook niet kunnen beoordelen. Inmiddels gereed en toegevoegd.
- Bijlage 4: Het SOP is van 3 december 2020 Aangepast
- Bijlage 5: Op de genoemde tekening is het exploitatiegebied niet correct weergegeven. Zie ook bijlage 1. Bijlage 5 is een Verkooptekening en geldt enkel ten aanzien van de hierop gearceerde te verkopen delen. Het exploitatiegebied is inderdaad aangegeven in bijlage 1. De Verkooptekening laten wij derhalve ongewijzigd

Pagina 15, ondertekening
De VOF hoeft denk ik hier niet als 3e partij te tekenen, zie ook de opmerking op pagina 1.
De VOF ondertekent mee, in de eerste plaats werd deze op jullie verzoek aan partijen toegevoegd. E.e.a. ook in verband met het bepaalde in art. 16 van de ovk. Of de VOF onder a of c staat maakt qua inhoud niet uit en dit blijft in principe ongewijzigd. Als er inhoudelijk iets staat dat niet klopt dan horen we dat graag en dan passen wij dat aan en tekstsuggesties die niet op inhoud zien nemen wij uiteraard in overweging. De gemeente heeft overigens nog geen afschrift van de VOF-akte/vennootschapsovereenkomst ontvangen; graag zien wij deze tegemoet óf een

verklaring ondertekend door (ondertekeningsbevoegden van) de B.V.'s die ½ eigenaar zijn van de grond inhoudende dat zij de gronden ter beschikking zullen stellen aan de VOF om daar de ontwikkeling te realiseren kan ook

Bijgevoegd het aangepaste concept en de bijlagen.



[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
☎: 038 - 498 24 16 (secretariaat)
@ : [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag


Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 6 juli 2021 15:12
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Reactie op e-mail d.d. 1 juli jl en Concept AOK [redacted] d.d. 7 juli 2021
Bijlagen: ZWVG-210706-NS Concept Anterieure Overeenkomst [redacted].pdf; Bijlage 3 - Algemeen Programma van Eisen (002).pdf; Bijlage 5 - Verkooptekening 2020-052B.pdf; Bijlage 2 - 210609 Planning [redacted] (1).pdf; Bijlage 4 - Stedenbouwkundig ontwikkelingsplan De Zwaan [redacted] Zwolle.pdf; Bijlage 1- Exploitatiegebied [redacted] (003).pdf; verkoopvoorwaarden binnenwerk_DEF.pdf; verkoopvoorwaarden omslag_DEF.pdf

Beste [redacted]

Naar aanleiding van de e-mail 1 juli 2021 aan [redacted] waarbij wordt aangegeven dat er toch nog zaken spelen waardoor geen akkoord kan worden gegeven op de concept anterieure overeenkomst [redacted], berichten wij als volgt.

De eerste drie punten die zijn aangeven; zien niet op inhoudelijke afspraken die partijen met elkaar beogen te maken; danwel betreffen een persoonlijke voorkeur voor vorm. Als er tekstsuggesties worden aangedragen zullen wij deze in overweging nemen. Op de volgende punten die -eerst nu- worden opgeworpen als zijnde een reden waarom geen akkoord kan worden gegeven namens [redacted] en wat zij graag gewijzigd ziet; is de reactie van de gemeente (rood) als volgt:

Anterieure overeenkomst
Bij deze onze reacties op de laatste versie van de Anterieure overeenkomst van 28 juni.

Pagina 6, artikel 3c
We hikken nog steeds tegen de genoemde bedragen aan. Deze bedragen liggen op dit moment toch al hoger dan nu genoteerd (resp. [redacted], [redacted] en [redacted])
Bij e-mail van de gemeente van 16 juni jl. is jullie vraag over de woningbouwprijs categorieën al beantwoord: De veronderstelling dat de gemeenteraad op 25 mei jl. nieuwe prijzen heeft *vastgesteld* is **onjuist**. Een en ander werd bij laatstgenoemde e-mail toegelicht en weerlegd.
Bovendien is al bij de bespreking van de eerste conceptversie aangaande jullie zorg m.b.t. dit onderwerp een en ander ondervangen door het volgende in de conceptovereenkomst op te nemen:
"De prijzen per woningbouwcategorie worden jaarlijks door de gemeenteraad van de Gemeente vastgesteld ingaande het daaropvolgende jaar....
De verkoopprijs van een woning in een bepaalde prijsklasse kan binnen de voor die woningbouwcategorie dan geldende prijsklasse door de Ontwikkelaar worden aangepast naar de in het jaar van verkoop door de gemeenteraad van de gemeente Zwolle per woningbouwcategorie vastgestelde woningprijsklasse"
Derhalve worden eventuele tussentijds of na ondertekening van de anterieure overeenkomst wèl door de gemeenteraad vastgestelde prijzen per woningbouwcategorie 'meegenomen' *met dien verstande* dat vastgestelde prijzen pas ingaan in het *daaropvolgende* jaar (waaraan in de veronderstelling die jullie doen dat de gemeenteraad intussen al hogere prijzen heeft vastgesteld voorbij lijkt te worden gegaan). Tijdens het overleg van 23 juni jl. was dit ook geen onderwerp meer dat wat jullie betreft bespreking behoefde en dit hebben jullie dan ook als voor akkoord/onbesproken gelaten.
De percentages per woningbouw categorie hebben jullie wel besproken. De gemeente heeft meegegeven dat wat haar betreft circa maximaal 5% kan inhouden. Waar een afwijking naar beneden voor middelduur I neerkomt op 9,5; zal dit het effect hebben dat van die categorie 10 worden gebouwd. Of als de afwijking in naar boven afwijkt 11 woningen. Wij zullen de tekst voor Middelduur I aanpassen "met afronding naar boven' of naar '10 of 11 woningen' als dat laatste jullie voorkeur heeft.

Pagina 7, artikel 3i
De regels worden gehanteerd zoals die gelden ten tijde van het sluiten van de overeenkomst. Aangepast

Pagina 8, artikel 4c
De betaling wordt gedaan ten tijde van de levering.
De betaling geschiedt conform art. 2.2 sub a. van de Algemene Verkoop voorwaarden 2012 van de gemeente Zwolle welke bepaling luidt als volgt:

Artikel 2.2 Betaling koopsom
a. Voor de ondertekening van de notariële akte, dient de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting, volgens factuur te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de notariële akte verlijdt.

De gemeente wijkt niet af van haar Algemene Verkoopvoorwaarden -die overigens reeds voorzien in jullie wens- en zal de overeenkomst op dit punt dan ook niet aanpassen.

Pagina 9, artikel 6b
Het beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan kunnen hier weggestreept worden
Akkoord en gewijzigd.

Pagina 9, artikel 6d
Klopt dat??
Ja dat klopt. Deze tekst staat overigens al in het eerst verzonden concept d.d. 11 maart 2021 en in iedere opvolgende versie die door partijen werden besproken en is een standaard bepaling in de anterieure overeenkomsten die de gemeente hanteert.

Pagina 10, artikel 8 lid b3
Typefout: voldoen
Betalingsregelingen treffen wij slechts bij uitzondering en eigenlijk alleen voor ruim hogere bedragen dan € [redacted]. Inmiddels hebben wij begrepen dat als de gemeente een betalingsregeling honoreert deze binnen 6 maanden dient te worden voldaan. Wij passen dit voor wat betreft de termijn aan conform het beleid.

Pagina 10, artikel 8c en 8d
Er wordt gesproken over het voorontwerp bestemmingsplan. Daarop zijn toch geen zienswijzen mogelijk? Op het voorontwerp zijn inderdaad alleen inspraakreacties mogelijk. Zienswijzen komen toch pas in de fase ontwerpbestemmingsplan? Klopt haakjes geplaatst in tekst ovk: (voor)ontwerp.
Naar onze mening vallen de behandeling van de inspraakreacties, adviezen en zienswijzen binnen de exploitatiebijdrage. Indien er beroep komt dan gaan de kosten naar onze mening in regie . Niet akkoord dit maakt nadrukkelijk geen deel uit van de exploitatiebijdrage. Er wordt derhalve ook op regiebasis betaald in geval van eventuele zienswijze/inspraakreactie.

Pagina 10, artikel 8f
Punt c is hier niet van toepassing? Punt c blijft van toepassing dus een en ander zal geschieden op regiebasis en de hiervoor door de Gemeente gemaakte uren worden middels een separate factuur in rekening gebracht bij rechthebbende/Ontwikkelaar.

Pagina 13, artikel 14 lid a4
Dit punt kan eruit?
het woord inrichtingsplan is verwijderd, de rest blijft gehandhaafd.

Pagina 14, bijlagen
- Bijlage 1, is volgens mij onze tekening van 17 maart 2020 Correct omdat een eerdere tekening/bijlage niet de lading dekte hebben jullie aangegeven wat volgens jullie dan tot het exploitatiegebied zou behoren. Hiermee was/is de gemeente akkoord. Zie onze e-mail d.d. 19-04-2021. Wat is het bezwaar, is het exploitatiegebied inmiddels anders (groter/kleiner)? Dan ontvangen we graag een nieuwe tekening.
- Bijlage 2, planning d.d. 2 juni 2020

De planning wijkt af van onze planning. In jouw planning gebruik je meer tijd voor de bestemmingsplanprocedure. Aangepast
Aanvraag omgevingsvergunning willen wij graag nog in 2021, zoals besproken.

- Bijlage 3: Niet ontvangen, dus ook niet kunnen beoordelen. Inmiddels gereed en toegevoegd.
- Bijlage 4: Het SOP is van 3 december 2020 Aangepast
- Bijlage 5: Op de genoemde tekening is het exploitatiegebied niet correct weergegeven. Zie ook bijlage 1.
  Bijlage 5 is een Verkooptekening en geldt enkel ten aanzien van de hierop gearceerde te verkopen delen. Het exploitatiegebied is inderdaad aangegeven in bijlage 1. De Verkooptekening laten wij derhalve ongewijzigd

<u>Pagina 15, ondertekening</u>
De VOF hoeft denk ik hier niet als 3e partij te tekenen, zie ook de opmerking op pagina 1.
De VOF ondertekent mee, in de eerste plaats werd deze op jullie verzoek aan partijen toegevoegd. E.e.a. ook in verband met het bepaalde in art. 16 van de ovk. Of de VOF onder a of c staat maakt qua inhoud niet uit en dit blijft in principe ongewijzigd. Als er inhoudelijk iets staat dat niet klopt dan horen we dat graag en dan passen wij dat aan en tekstsuggesties die niet op inhoud zien nemen wij uiteraard in overweging. De gemeente heeft overigens nog geen afschrift van de VOF-akte/vennootschapsovereenkomst ontvangen; graag zien wij deze tegemoet óf een verklaring ondertekend door (ondertekeningsbevoegden van) de B.V.'s die ½ eigenaar zijn van de grond inhoudende dat zij de gronden ter beschikking zullen stellen aan de VOF om daar de ontwikkeling te realiseren kan ook

Bijgevoegd het aangepaste concept en de bijlagen.

[redacted]
/astgoed
3000 GA Zwolle
riaat)
ijdag
Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 6 juli 2021 14:09
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Programma van Eisen is conceptversie [redacted]

Kan je dan vragen of ze dat aanpassen? Is voor hen reden om daarmee en weer 10 andere dingen te komen.

[redacted]

/astgoed
3000 GA Zwolle

riaat)

ijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle bescho [redacted] unicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 6 j
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Progra tversie [redacted]

Hoi [redacted]

Nee heb ik helaas niet. Dit is de laatste versie die ik doorgestuurd kreeg...

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 6 j
Aan: [redacted]
Onderwerp: Programma van Eisen is conceptversie [redacted]

Ha [redacted]

Heb je een nettere versie van het programma van Eisen? Dit is duidelijk een conceptversie?:

ALGEMEEN PROGRAMMA VAN EISEN
[XXXXXX]



[redacted] [redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
☎: 038 - 498 24 16 (secretariaat)
@ : [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag


Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 6 juli 2021 14:07
Aan: [redacted]
Onderwerp: Programma van Eisen is conceptversie [redacted]

Ha [redacted]

Heb je een nettere versie van het programma van Eisen? Dit is duidelijk een conceptversie?:

ALGEMEEN PROGRAMMA VAN EISEN
[XXXXXX]

[redacted]

/astgoed
3000 GA Zwolle

riaat)

ijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 6 juli 2021 12:33
Aan: [redacted] - Bakker, [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Anterieure overeenkomst [redacted]

Ha [redacted]

Voor de zekerheid met betrekking tot jouw e-mail hieronder.
De ontwikkelaar blijft volhouden dat er inmiddels hogere prijzen zouden zijn vastgesteld; jij gaf aan dat je verwachtte dat een aangevraagd debat hierover pas na het zomer zou plaatsvinden alvorens nieuwe prijzen -al dan niet- worden vastgesteld. Als ik een beetje google zie ik dan ook nog geen nieuw vastgestelde prijzen. Dat klopt toch nog steeds?

[redacted]

/astgoed
3000 GA Zwolle

riaat)

ijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 9 juni 2021 15:40
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Anterieure overeenkomst [redacted]

Hoi [redacted]

Op de raadsagenda van 25 mei 2021 stond inderdaad het voorstel 'Jaarlijkse indexering prijssegmenten voor de uitvoering van de Ontwikkelstrategie Wonen' ter besluitvorming. Alleen is op verzoek van de fracties van de PvdA, SP en CDA, en met steun van de andere fracties (Swollwacht en VVD uitgezonderd), het agendapunt van de agenda gehaald en geagendeerd voor een debatronde. Een datum van deze debatronde is nog niet bekend. Mijn verwachting is dat dit pas na het zomerreces zal zijn.

Voor de AO zou ik dus uitgaan van de bestaande prijssegmentering uit de Ontwikkelstrategie, zijnde:

Prijsklasse	Koop	Huur
Goedkoop	Tot €	Tot €
Middelduur 1	€ 210.000 - € 260.000	€ - €
Middelduur 2	€ 240.000 - € 325.000	€ - €
Duur	Vanaf €	Vanaf €

Groet,

Van: <
Verzonden: woensdag 9 juni 2021 12:36
Aan: <
CC: <
Onderwerp: FW: Anterieure overeenkomst

Ha

Van de ontwikkelaar van de ontving ik met betrekking tot de prijssegmentering van woningen onderstaand:

Artikel 3c
De VON-prijzen noemen volgens de nieuwe segmentering zoals in de raadsvergadering van 25 mei 2021 vastgesteld.

Ik kan niet zo vinden naar welke bedragen een en ander werd gewijzigd. Heb jij dat voor mij?

met vriendelijke groet Zwolle

Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres:
☎:
☎: (secretariaat)
@ :
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: <
Verzonden: woensdag 9 juni 2021 12:08
Aan: < < <
CC: <
Onderwerp: Anterieure overeenkomst

Beste en

De anterieure overeenkomst versie 3 van 28 mei 2021 hebben wij beoordeeld. Hierbij onze opmerkingen en vragen:

Pagina 1
Ondergetekenden 2a
Dit zijn [redacted] Zwolle [redacted] BV, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] Vastgoed BV.

Pagina 3
5e bullet van Bouwrijp maken
Er wordt gesproken over 'verleende kapvergunning'. Hier zouden wij tussen haakjes achter willen zetten: Voor zover van toepassing.
Niet alle te kappen bomen zijn vergunningplichtig.

Pagina 6
Artikel 3a
Hier wordt gesproken over een beeldkwaliteitsplan. In artikel 5 wordt gesproken over een inrichtingsplan. Echter in dit geval wordt een daktuin en paden aangelegd op privé grond en niet op openbare grond. Waarom moet dan nog een beeldkwaliteitsplan, inrichtingsplan of programma van eisen toegevoegd worden aan de anterieure overeenkomst?

Artikel 3c
De VON-prijzen noemen volgens de nieuwe segmentering zoals in de raadsvergadering van 25 mei 2021 vastgesteld.

Pagina 7
Artikel 3f
Typefout: c.q.

Artikel 3i
Typefout: plaats

Pagina 8
Artikel 4c
De koopprijs bedraagt € [redacted] conform de mail van [redacted] d.d. 11-3-2021
Graag ontvangen wij de Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente, waarnaar in dit artikel wordt verwezen.
We moeten in dit artikel naar onze mening ook het moment van notariële levering en betaling vastleggen.

Pagina 8
Artikel 5
Het eigen terrein wordt ingericht. Deze grond wordt eigendom van de VVE en niet van de gemeente. Waarom moet er dan een inrichtingsplan worden opgesteld en goedgekeurd door het college? De gemeente kan toch geen eisen stellen aan een inrichting op private grond?

Pagina 9
Artikel 6
Het opstellen van bestekken en tekening en deze laten goedkeuren door de gemeente lijkt ons niet van toepassing op privé grond.

Artikel 6d
Een beheerplan is niet van toepassing. De gemeente wil immers geen grond in beheer nemen.

Pagina 10
Artikel 8
Graag alle @@@ invullen voor zover deze € [redacted] zijn eruit halen.

Artikel 8c
Deze omschrijving is naar onze mening in strijd met artikel 8b lid 1.
Normaliter zit de beantwoording van de zienswijzen opgenomen in de exploitatiebijdrage. Zodra er beroep wordt ingesteld worden er dan afwijkende afspraken gemaakt met de gemeente.

Artikel 8d
Normaliter zit de beantwoording van de zienswijzen opgenomen in de exploitatiebijdrage. Zodra er beroep wordt ingesteld worden er dan afwijkende afspraken gemaakt met de gemeente.
Het aanpassen van het bestemmingsplan wordt bij dit project door Ontwikkelaar gedaan.

Pagina 11
Artikel 8f
Datum invullen. Graag ontvangen wij hiervoor een voorstel van de gemeente, aan de hand van de voortgang van het werk / het proces. Kosten voor het bestemmingsplan zullen in de huidige periode worden gemaakt, maar kosten voor de ondergrondse vuilcontainer pas helemaal aan het einde.

Pagina 12
Artikel 11b
De uiterste datum van realisering willen we niet opnemen. Wanneer er zienswijzen en beroepen komen, kan dit behoorlijke vertragingen opleveren.

Pagina 13
Artikel 13
Typefout: behouden moet zijn gehouden

Artikel 14a, lid 6
Dit vinden we een lastige bepaling, die we er bij voorkeur uit willen schrappen.

Artikel 14 lid 8
Moet zijn lid b

Pagina 14
Ondertekenaar moet zijn[redacted] Zwolle[redacted] BV.

Algemeen
De bijlagen toevoegen. Deze zijn mede van belang voor de definitieve beoordeling en goedkeuring van de anterieure overeenkomst

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, 1270 AB Huizen of [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 1 juli 2021 12:33
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Anterieure overeenkomst [redacted]
Bijlagen: verkoopvoorwaarden binnenwerk_DEF.pdf; verkoopvoorwaarden omslag_DEF.pdf; Concept AOK [redacted] d.d. 15 juni 2021.pdf; 210602 Planning [redacted] pdf; 2020-052B.pdf; Stedenbouwkundig OntwikkelingsPlan De Zwaan [redacted] Zwolle.pdf

En het feit dat er een definitie bovenin de ovk staat maar dat die verder niet wordt gebruikt kan geen beletsel zijn voor ondertekening lijkt me; het gaat er vooral om dat de artikelen hierover zijn gewijzigd.

Hierbij nogmaals de mail van 16 juni.

[redacted]

/astgoed
3000 GA Zwolle

riaat)

ijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 juni 2021 15:42
Aan: [redacted] <[redacted]> [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: Anterieure overeenkomst [redacted]

Beste [redacted] **/ Beste** [redacted]

Hieronder in rood de reactie van de gemeente op jullie e-mail van 9 juni jl. Graag hoor ik nog bij welk notariskantoor jullie de leveringsakte willen laten verlijden tenzij jullie conform artikel 2.4 van de algemene verkoopvoorwaarden er geen bezwaar tegen hebben dat de gemeente deze zal uitkiezen.
De bijlage inhoudende het programma van eisen blijven wij nog even verschuldigd, deze is opgevraagd in de organisatie en zenden wij z.s.m na.

<u>Ondergetekenden 2a</u>
Dit zijn [redacted] **Zwolle** [redacted] **BV, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door** [redacted] **Vastgoed BV. Volgens KvK-uittreksel is d** [redacted] **ker alleen zelfstandig bevoegd om te tekenen namens** [redacted] **Zwolle** [redacted] **B.V. (**[redacted] **Vastgoed B.V. staat niet vermeld (als enig aandeelhouder of bevoegd ondertekenaar)**

Pagina 3
<u>5e bullet van Bouwrijp maken</u>

Er wordt gesproken over 'verleende kapvergunning'. Hier zouden wij tussen haakjes achter willen zetten: Voor zover van toepassing.
Niet alle te kappen bomen zijn vergunningplichtig. Toegevoegd: Voor zover vergunningplichtig

Pagina 6
Artikel 3a
Hier wordt gesproken over een beeldkwaliteitsplan. In artikel 5 wordt gesproken over een inrichtingsplan. Echter in dit geval wordt een daktuin en paden aangelegd op privé grond en niet op openbare grond. Waarom moet dan nog een beeldkwaliteitsplan, inrichtingsplan of programma van eisen toegevoegd worden aan de anterieure overeenkomst. De inrichting van de daktuin en paden (ook op privégrond) moet in lijn worden gerealiseerd met het groenplan bij het SOP. Echter dient de bebouwing aan de verschillende omliggende straten ook goedgekeurd te worden door welstand en zal een bepaalde kwaliteit worden geëist. Het beeldkwaliteitsplan omschrijft de kwaliteit waaraan jullie de architectuur willen laten voldoen en helpt in de gespreksvoering met welstand.

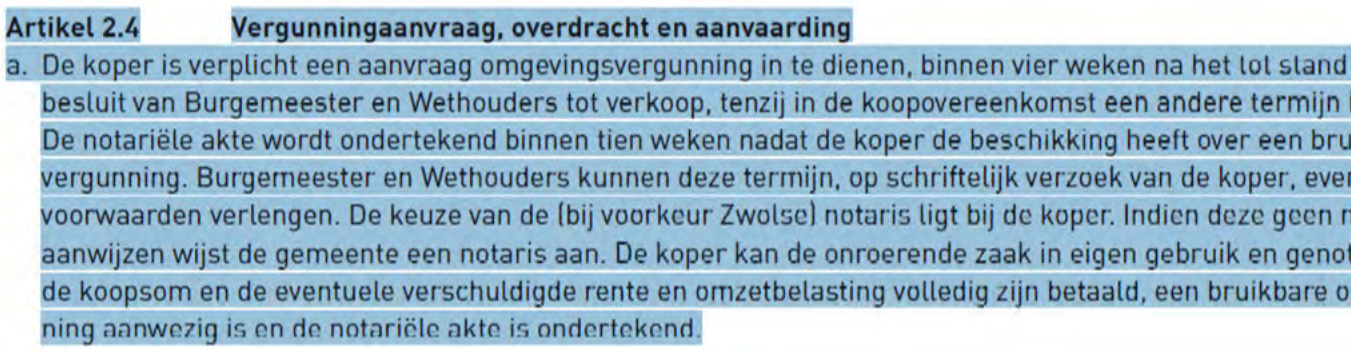
Artikel 3c
De VON-prijzen noemen volgens de nieuwe segmentering zoals in de raadsvergadering van 25 mei 2021 vastgesteld. De Raad heeft op 25 mei dit nog niet vastgesteld. Er volgt nog een debat, echter voorziet het artikel al in een 'alsdan'- bepaling inhoudende dat als intussen wèl een hogere prijs door de raad wordt vastgesteld ten tijde dat de woningen zijn gerealiseerd, deze op de markt komen voor de dan geldende (hogere) prijs. NB de nieuw vastgestelde prijzen gelden het *daaropvolgende* jaar. Tekst uit de ovk:
(De prijzen per woningbouwcategorie worden jaarlijks door de gemeenteraad van de Gemeente vastgesteld ingaande het daaropvolgende jaar.
Van de aantallen in de woningcategorieën goedkoop en middelduur I kan met maximaal 5 % worden afgeweken.
De verkoopprijs van een woning in een bepaalde prijsklasse kan binnen de voor die woningbouwcategorie dan geldende prijsklasse door de Ontwikkelaar worden aangepast naar de in het jaar van verkoop door de gemeenteraad van de gemeente Zwolle per woningbouwcategorie vastgestelde woningprijsklasse)

Pagina 8
Artikel 5
Het eigen terrein wordt ingericht. Deze grond wordt eigendom van de VVE en niet van de gemeente. Waarom moet er dan een inrichtingsplan worden opgesteld en goedgekeurd door het college? De gemeente kan toch geen eisen stellen aan een inrichting op private grond? Rondom de nieuwe bebouwing wordt het trottoir op delen open gebroken en zal deze op net een andere manier dan in de huidige situatie aansluiten op de bebouwing en het groen op het perceel. De inrichting van het trottoir rondom het plan dient conform gemeentelijke standaarden en eisen te geschieden.

Pagina 7
Artikel 3f
Typefout: c.q. Aangepast

Artikel 3i
Typefout: plaats Aangepast

Pagina 8
Artikel 4c
De koopprijs bedraagt € [redacted] conform de mail van [redacted] [redacted] d.d. 11-3-2021
Graag ontvangen wij de Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente, waarnaar in dit artikel wordt verwezen.
We moeten in dit artikel naar onze mening ook het moment van notariële levering en betaling vastleggen.
Aangepast en bijgevoegd. Binnen 4 weken na onderteken van de AOK dient een de aanvraag omgevingsvergunning te worden ingediend. Moment van notariële levering: binnen 10 weken nadat sprake is van een bruikbare omgevingsvergunning doch uiterlijk voor aanvang van de bouwwerkzaamheden (zie ook verkoopvoorwaarden):



Artikel 2.4 Vergunningaanvraag, overdracht en aanvaarding

a. De koper is verplicht een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen, binnen vier weken na het tot stand besluit van Burgemeester en Wethouders tot verkoop, tenzij in de koopovereenkomst een andere termijn De notariële akte wordt ondertekend binnen tien weken nadat de koper de beschikking heeft over een bru vergunning. Burgemeester en Wethouders kunnen deze termijn, op schriftelijk verzoek van de koper, ever voorwaarden verlengen. De keuze van de (bij voorkeur Zwolse) notaris ligt bij de koper. Indien deze geen r aanwijzen wijst de gemeente een notaris aan. De koper kan de onroerende zaak in eigen gebruik en genot de koopsom en de eventuele verschuldigde rente en omzetbelasting volledig zijn betaald, een bruikbare o ning aanwezig is en de notariële akte is ondertekend.

Pagina 9

Artikel 6

Het opstellen van bestekken en tekening en deze laten goedkeuren door de gemeente lijkt ons niet van toepassing op privé grond. Klopt, dit gaat enkel op voor openbare ruimte die eventueel anders/nieuw aangelegd moet worden. Maar dat hoeft allemaal niet ingewikkeld te zijn. Overigens moeten de tekeningen natuurlijk wel worden aangeleverd bij de aanvraag omgevingsvergunning en worden ze daar getoetst.

Artikel 6d

Een beheerplan is niet van toepassing. De gemeente wil immers geen grond in beheer nemen. Is verwijderd

a. Artikel 8c (NS: Inspraakreacties en adviezen ex artikel 3.1.1 Bro op het voorontwerpbestemmingsplan worden beantwoord door of namens rechthebbende/Ontwikkelaar. De beantwoording van de inspraakreacties, adviezen en zienswijzen wordt door of namens rechthebbende aangeleverd aan de Gemeente. De Gemeente beoordeelt de aangeleverde beantwoording van de inspraakreacties, adviezen en zienswijzen op regiebasis. De hiervoor door de Gemeente gemaakte uren worden middels een separate factuur in rekening gebracht bij rechthebbende/Ontwikkelaar.

b. Deze omschrijving is naar onze mening in strijd met artikel 8b lid 1. (NS: De in lid a genoemde exploitatiebijdrage is als volgt opgebouwd:
   1. een vergoeding voor het beoordelen van het door de Ontwikkelaar opgestelde (voor)ontwerp bestemmingsplan voor zover dit ziet op het exploitatiegebied ter hoogte van € [redacted], onbelast (zegge: [redacted] euro);)

Normaliter zit de beantwoording van de zienswijzen opgenomen in de exploitatiebijdrage. Zodra er beroep wordt ingesteld worden er dan afwijkende afspraken gemaakt met de gemeente. dit kunnen we ook afspreken, dan wordt het wel een vast bedrag en dus een inschatting. De werkelijke kosten kunnen dan zowel hoger als lager uitvallen. Ons voorstel is om het op regiebasis te doen, dan betalen jullie (en wij) nooit teveel of te weinig.

Artikel 8d

Normaliter zit de beantwoording van de zienswijzen opgenomen in de exploitatiebijdrage. Zodra er beroep wordt ingesteld worden er dan afwijkende afspraken gemaakt met de gemeente.
Het aanpassen van het bestemmingsplan wordt bij dit project door Ontwikkelaar gedaan. Idem (voorstel op regiebasis) als hierboven

Artikel 8f

Datum invullen. Graag ontvangen wij hiervoor een voorstel van de gemeente, aan de hand van de voortgang van het werk / het proces. Kosten voor het bestemmingsplan zullen in de huidige periode worden gemaakt, maar kosten voor de ondergrondse vuilcontainer pas helemaal aan het einde. De tekst is aangepast. Er wordt betaald o.b.v. door de gemeente verzonden factu(u)ren.

Pagina 12

Artikel 11b

De uiterste datum van realisering willen we niet opnemen. Wanneer er zienswijzen en beroepen komen, kan dit behoorlijke vertragingen opleveren. Voorstel is om "doch in ieder geval voor de daarin vastgelegde uiterste datum van realisering," te veranderen in "**doch in ieder geval voor de daarin vastgelegde uiterste datum van realisering met in acht neming van eventuele wijzigingen van die datum als gevolg van bezwaar en beroepstermijnen, … etc. etc.**

Artikel 14a, lid 6

Dit vinden we een lastige bepaling, die we er bij voorkeur uit willen schrappen. (NS: 14 a. Partijen hebben het recht om deze overeenkomst schriftelijk bij aangetekend schrijven te ontbinden met inachtneming van een termijn van vier weken, in de volgende gevallen: ..... 6. Wanneer zich de situatie voordoet dat de in deze overeenkomst opgenomen bepalingen strijdig zijn met de latere besluitvorming, andere publiekrechtelijke besluiten en uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen.) De gemeente handhaaft deze bepaling. Zij gaat i.p. niet in tegen uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen of publiekrechtelijke besluiten van gremia hoger in rang. Partijen hebben beiden het recht te ontbinden en zullen dat niet lichtvaardig doen, aangezien zij beiden een gemeenschappelijk belang -woningbouw- hebben.

[redacted]

[redacted]/astgoed
[redacted]3000 GA Zwolle

[redacted]riaat)

[redacted]ijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 9 juni 2021 12:08
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Anterieure overeenkomst [redacted]

Beste [redacted] en [redacted]

De anterieure overeenkomst versie 3 van 28 mei 2021 hebben wij beoordeeld. Hierbij onze opmerkingen en vragen:

Pagina 1

Ondergetekenden 2a

Dit zijn [redacted] Zwolle [redacted] BV, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] Vastgoed BV.

Pagina 3

5e bullet van Bouwrijp maken

Er wordt gesproken over 'verleende kapvergunning'. Hier zouden wij tussen haakjes achter willen zetten: Voor zover van toepassing.

Niet alle te kappen bomen zijn vergunningplichtig.

Pagina 6
Artikel 3a
Hier wordt gesproken over een beeldkwaliteitsplan. In artikel 5 wordt gesproken over een inrichtingsplan. Echter in dit geval wordt een daktuin en paden aangelegd op privé grond en niet op openbare grond. Waarom moet dan nog een beeldkwaliteitsplan, inrichtingsplan of programma van eisen toegevoegd worden aan de anterieure overeenkomst?

Artikel 3c
De VON-prijzen noemen volgens de nieuwe segmentering zoals in de raadsvergadering van 25 mei 2021 vastgesteld.

Pagina 7
Artikel 3f
Typefout: c.q.

Artikel 3i
Typefout: plaats

Pagina 8
Artikel 4c
De koopprijs bedraagt € 119 [redacted] orm de mail van [redacted] d.d. 11-3-2021
Graag ontvangen wij de Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente, waarnaar in dit artikel wordt verwezen.
We moeten in dit artikel naar onze mening ook het moment van notariële levering en betaling vastleggen.

Pagina 8
Artikel 5
Het eigen terrein wordt ingericht. Deze grond wordt eigendom van de VVE en niet van de gemeente. Waarom moet er dan een inrichtingsplan worden opgesteld en goedgekeurd door het college? De gemeente kan toch geen eisen stellen aan een inrichting op private grond?

Pagina 9
Artikel 6
Het opstellen van bestekken en tekening en deze laten goedkeuren door de gemeente lijkt ons niet van toepassing op privé grond.

Artikel 6d
Een beheerplan is niet van toepassing. De gemeente wil immers geen grond in beheer nemen.

Pagina 10
Artikel 8
Graag alle @@@ invullen voor zover deze € [redacted] zijn eruit halen.

Artikel 8c
Deze omschrijving is naar onze mening in strijd met artikel 8b lid 1.
Normaliter zit de beantwoording van de zienswijzen opgenomen in de exploitatiebijdrage. Zodra er beroep wordt ingesteld worden er dan afwijkende afspraken gemaakt met de gemeente.

Artikel 8d
Normaliter zit de beantwoording van de zienswijzen opgenomen in de exploitatiebijdrage. Zodra er beroep wordt ingesteld worden er dan afwijkende afspraken gemaakt met de gemeente.
Het aanpassen van het bestemmingsplan wordt bij dit project door Ontwikkelaar gedaan.

Pagina 11
Artikel 8f

Datum invullen. Graag ontvangen wij hiervoor een voorstel van de gemeente, aan de hand van de voortgang van het werk / het proces. Kosten voor het bestemmingsplan zullen in de huidige periode worden gemaakt, maar kosten voor de ondergrondse vuilcontainer pas helemaal aan het einde.

Pagina 12
Artikel 11b
De uiterste datum van realisering willen we niet opnemen. Wanneer er zienswijzen en beroepen komen, kan dit behoorlijke vertragingen opleveren.

Pagina 13
Artikel 13
Typefout: behouden moet zijn gehouden

Artikel 14a, lid 6
Dit vinden we een lastige bepaling, die we er bij voorkeur uit willen schrappen.

Artikel 14 lid 8
Moet zijn lid b

Pagina 14
Ondertekenaar moet zijn [redacted] Zwolle [redacted] BV.

Algemeen
De bijlagen toevoegen. Deze zijn mede van belang voor de definitieve beoordeling en goedkeuring van de anterieure overeenkomst

[redacted]

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 1 juli 2021 12:14
Aan: [redacted]
Onderwerp: BODEMADVIES RAPPORT NOG NIET DELEN MET SLOKKER RE: Aanvraag advies bodemkwaliteit [redacted]

Urgentie: Hoog

Heb even navraag gedaan bij de collega's van bodemadvies of het inhoudelijk nog de lading dekt nu wij geen 5000 m² verkopen maar maar 153 m²

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afde
Postadres: Postbus 10
Bezoekadres:
☎: [redacted]
☎: [redacted] (se
@ : [redacted]
Werkdagen: maandag t
Niet printen spaart het

De gemeente Zwolle beschou catiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Aanvra [redacted]

Thanks. [redacted] appt me net dat we binnen een kwartier inhoudelijke reactie krijgen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 1 juli 2021 11:46
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: Aanvraag advies bodemkwaliteit [redacted]

Ter info

[redacted]
Vastgoed
3000 GA Zwolle

[redacted]riaat)
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 1 juli 2021 11:44
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Aanvraag advies bodemkwaliteit [redacted]

Beste [redacted]

Bij deze stuur ik je de memo voor de [redacted].

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Adviseur ondergrond/ BRO coördinator

Gemeente Zwolle, Leefomgeving & Mobiliteit
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
[redacted]
[redacted]
@ : [redacted]

Afwezig op vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 4 mei 2021 12:29
Aan: [redacted]
<[redacted]
Onderwerp: Aanvraag advies bodemkwaliteit [redacted]

Beste collega's,

I.v.m. een grondverkoop hebben wij een advies bodemkwaliteit nodig. Laten jullie het mij weten als de aanvraag aangevuld/verbeterd moet worden?

Alvast dank!



[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
☎: [redacted] (secretariaat)
@ : [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag


Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 23 juni 2021 11:23
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: S[redacted]- grond leveren

Ik heb de algemene voorwaarden als bijlage 6 opgenomen in de ovk. De KLIC melding ook opnemen als bijlage?

[redacted]

/astgoed
3000 GA Zwolle

riaat)

ijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 23 juni 2021 11:21
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - grond leveren

Ja eens. Sorry voor de ellende, had ik zelf ook kunnen weten. Stom dat ze nu hier ineens mee komen maar weetje, misschien beginnen ze er vanmiddag niet over. Dan laten we het zo staan en klaar.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 23 juni 2021 11:18
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - grond leveren

Ik raakte al lichtelijk in paniek maar als [redacted] iets opmerkt zal ik voortaan eerst even in de ovk en algemene voorwaarden kijken. Nu ging ik er vanuit dat ik vergeten was het er in te zetten en ging ik eerst op zoek naar andere voorbeelden.

Dit staat/stond in de ovk:

Ter grootte van in totaal 153 m² in huidige niet bouwrijpe staat worden overgedragen, zoals schetsmatig met geel/oranje streeparcering is weergegeven op de als bijlage 5 bij deze Anterieure overeenkomst behorende verkooptekening met nummer 220-052B d.d. 29-01-2021, een en ander op de bij de Gemeente gebruikelijke voorwaarden en de bepalingen van de "Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende zaken 2012"

Ik zeg: niets meer aan veranderen en hen hier nog eens op wijzen met betrekking tot hun vraag over de kabels en leidingen. Eens?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
☎: 038 - 498 24 16 (secretariaat)
@ : [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 23 juni 2021 11:05
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - grond leveren

Hoi,

Wat mij betreft doen we dan dat laatste, dus specifiek verwijzen in de ovk naar art. 2.5 van de algemene voorwaarden.
Goed bezig!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 23 juni 2021 10:59
Aan: [redacted] [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]

CC: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: [redacted] - grond leveren

Hoi allen,

In art. 2.5 van de Algemene verkoopvoorwaarden is bepaald dat we de grond in de staat verkopen waarin deze zich bevindt. In de anterieure overeenkomst wordt verwezen naar de Algemene verkoopvoorwaarden. Toch iets over opnemen in de ovk of specifiek verwijzen in de ovk naar art. 2.5 van de algemene voorwaarden?

[redacted]

/astgoed
3000 GA Zwolle

riaat)

ijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicati[redacted]e inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: woensdag 23 juni 2021 09:59
Aan: [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: [redacted] - grond leveren

Goedemorgen [redacted]

Ik ga ervanuit dat bij het maken van de verkooptekening een qlikmelding is gedaan voor wat betreft de kabels en leidingen.

Verder wordt de grond zoals omschreven as is geleve[redacted]

Groet

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: woensdag 23 juni 2021 09:50
Aan: [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: FW: [redacted] - grond leveren

Hoi [redacted]

Bij het bepalen van de grondprijs voor de te verkopen grond aan de [redacted]e, is daarbij uitgegaan van nog te maken kosten voor het vrijmaken van de ondergrond van kabels en leidingen (verleggen)?

Dit in verband met afspraken die we moeten maken met [redacted] over de voorwaarden waaronder we de grond overdragen. Wat mij betreft doen we dat zoals [redacted]s voorstelt 'as is'.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: woensdag 23 juni 2021 09:27
Aan: [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: Re: [redacted] - grond leveren

Hoi [redacted]

Er is geen standaard voor verkoop van grond in de [redacted] Ik zelf verkoop de grond altijd 'as is'. Te veel risico's in de [redacted]
Overigens doe ik dan wel altijd een onderzoek naar kabels en leidingen en bodem. Dat overhandig ik aan de koper zodat zij weten wat ze kopen.
Maar door wie is de grondprijs bepaald? En waar is daarbij vanuit gegaan?

En ik neem toch ook aan dat de overdracht al uitgebreid is omschreven? Dat is meer dan een zinnetje lijkt mij.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

> Op 23 jun. 2021 om 08:31 heeft [redacted] <[redacted]> het volgende geschreven:
>
> Hoi [redacted],
>
> Ik zat gister met [redacted] in overleg en daar kwam de overdracht van de grond vanuit ons naar hen aan de orde.
> Daarbij zei [redacted] dat ze verwachten dat de grond 'vrij is van nutsvoorzieningen'.
> Ik gaf aan dat we daar nog geen afspraken over hebben gemaakt.
>
> Ik heb even gebeld met [redacted] en die zei dat in het Broerenkwartier de grond gewoon wordt verkocht 'zoals die nu is', dus ook met de kabels en leidingen in de grond waar ze nu lopen.
> **Is dat standaard beleid en mogen wij er bij de [redacted] ook vanuit gaan dat we de grond gewoon verkopen zonder kabels en leidingen voor hen te verleggen? Ze krijgen de grond dan gewoon zoals die is nu.**
>
> En @[redacted] daar moeten we dan ook een zinnetje aan wijden. Ik zou zeggen in dezelfde zin/passage/artikel waarin we iets zeggen over de prijs en/of het perceel dat we verkopen iets toevoegen van "verkoop in huidige staat".



Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 23 juni 2021 11:18
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: S[redacted]- grond leveren

Ik raakte al lichtelijk in paniek maar als [redacted] iets opmerkt zal ik voortaan eerst even in de ovk en algemene voorwaarden kijken. Nu ging ik er vanuit dat ik vergeten was het er in te zetten en ging ik eerst op zoek naar andere voorbeelden.

Dit staat/stond in de ovk:

Ter grootte van in totaal 153 m² in huidige niet bouwrijpe staat worden overgedragen, zoals schetsmatig met geel/oranje streeparcering is weergegeven op de als bijlage 5 bij deze Anterieure overeenkomst behorende verkooptekening met nummer 220-052B d.d. 29-01-2021, een en ander op de bij de Gemeente gebruikelijke voorwaarden en de bepalingen van de "Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende zaken 2012"

Ik zeg: niets meer aan veranderen en hen hier nog eens op wijzen met betrekking tot hun vraag over de kabels en leidingen. Eens?

[redacted]

/astgoed
3000 GA Zwolle

riaat)

ijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 23 juni 2021 11:05
Aan: [redacted] <[redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - grond leveren

Hoi,

Wat mij betreft doen we dan dat laatste, dus specifiek verwijzen in de ovk naar art. 2.5 van de algemene voorwaarden.
Goed bezig!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 23 juni 2021 10:59
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - grond leveren

Hoi allen,

In art. 2.5 van de Algemene verkoopvoorwaarden is bepaald dat we de grond in de staat verkopen waarin deze zich bevindt. In de anterieure overeenkomst wordt verwezen naar de Algemene verkoopvoorwaarden. Toch iets over opnemen in de ovk of specifiek verwijzen in de ovk naar art. 2.5 van de algemene voorwaarden?

[redacted]

/astgoed
3000 GA Zwolle

riaat)

Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 23 juni 2021 09:59
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - grond leveren

Goedemorgen [redacted]

Ik ga ervanuit dat bij het maken van de verkooptekening een qlikmelding is gedaan voor wat betreft de kabels en leidingen.

Verder wordt de grond zoals omschreven as is geleverd.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 23 juni 2021 09:50
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: [redacted] - grond leveren

Hoi [redacted]

Bij het bepalen van de grondprijs voor de te verkopen grond aan de [redacted], is daarbij uitgegaan van nog te maken kosten voor het vrijmaken van de ondergrond van kabels en leidingen (verleggen)?

Dit in verband met afspraken die we moeten maken met [redacted] over de voorwaarden waaronder we de grond overdragen. Wat mij betreft doen we dat zoals [redacted] voorstelt 'as is'.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 23 juni 2021 09:27
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Re: [redacted] - grond leveren

Hoi [redacted]

Er is geen standaard voor verkoop van grond in de [redacted] Ik zelf verkoop de grond altijd 'as is'. Te veel risico's in de [redacted]
Overigens doe ik dan wel altijd een onderzoek naar kabels en leidingen en bodem. Dat overhandig ik aan de koper zodat zij weten wat ze kopen.
Maar door wie is de grondprijs bepaald? En waar is daarbij vanuit gegaan?

En ik neem toch ook aan dat de overdracht al uitgebreid is omschreven? Dat is meer dan een zinnetje lijkt mij.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

> Op 23 jun. 2021 om 08:31 heeft [redacted] <[redacted] het volgende geschreven:
>
> Hoi [redacted],
>
> Ik zat gister met [redacted] in overleg en daar kwam de overdracht van de grond vanuit ons naar hen aan de orde.

Daarbij zei [redacted] dat ze verwachten dat de grond 'vrij is van nutsvoorzieningen'.
Ik gaf aan dat we daar nog geen afspraken over hebben gemaakt.

Ik heb even gebeld met [redacted] en die zei dat in het Broerenkwartier de grond gewoon wordt verkocht 'zoals die nu is', dus ook met de kabels en leidingen in de grond waar ze nu lopen.
Is dat standaard beleid en mogen wij er bij de [redacted] ook vanuit gaan dat we de grond gewoon verkopen zonder kabels en leidingen voor hen te verleggen? Ze krijgen de grond dan gewoon zoals die is nu.

En @[redacted] daar moeten we dan ook een zinnetje aan wijden. Ik zou zeggen in dezelfde zin/passage/artikel waarin we iets zeggen over de prijs en/of het perceel dat we verkopen iets toevoegen van "verkoop in huidige staat".

<image001.jpg>

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 23 juni 2021 10:59
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: [redacted] - grond leveren

Hoi allen,

In art. 2.5 van de Algemene verkoopvoorwaarden is bepaald dat we de grond in de staat verkopen waarin deze zich bevindt. In de anterieure overeenkomst wordt verwezen naar de Algemene verkoopvoorwaarden. Toch iets over opnemen in de ovk of specifiek verwijzen in de ovk naar art. 2.5 van de algemene voorwaarden?

[redacted]

Vastgoed
3000 GA Zwolle

riaat)

[redacted]

ijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicati[redacted]e inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 23 juni 2021 09:59
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - grond leveren

Goedemorgen [redacted]

Ik ga ervanuit dat bij het maken van de verkooptekening een qlikmelding is gedaan voor wat betreft de kabels en leidingen.

Verder wordt de grond zoals omschreven as is geleve[redacted]

Groet

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 23 juni 2021 09:50
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: [redacted] - grond leveren

Hoi [redacted]

Bij het bepalen van de grondprijs voor de te verkopen grond aan de [redacted], is daarbij uitgegaan van nog te maken kosten voor het vrijmaken van de ondergrond van kabels en leidingen (verleggen)?

Dit in verband met afspraken die we moeten maken met [redacted] over de voorwaarden waaronder we de grond overdragen. Wat mij betreft doen we dat zoals [redacted] voorstelt 'as is'.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: woensdag 23 juni 2021 09:27
Aan: [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: Re: [redacted] - grond leveren

Hoi [redacted]

Er is geen standaard voor verkoop van grond in de [redacted] Ik zelf verkoop de grond altijd 'as is'. Te veel risico's in de [redacted]
Overigens doe ik dan wel altijd een onderzoek naar kabels en leidingen en bodem. Dat overhandig ik aan de koper zodat zij weten wat ze kopen.
Maar door wie is de grondprijs bepaald? En waar is daarbij vanuit gegaan?

En ik neem toch ook aan dat de overdracht al uitgebreid is omschreven? Dat is meer dan een zinnetje lijkt mij.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

> Op 23 jun. 2021 om 08:31 heeft [redacted] <[redacted]> het volgende geschreven:
>
> Hoi [redacted],
>
> Ik zat gister met [redacted] in overleg en daar kwam de overdracht van de grond vanuit ons naar hen aan de orde.
> Daarbij zei [redacted] dat ze verwachten dat de grond 'vrij is van nutsvoorzieningen'.
> Ik gaf aan dat we daar nog geen afspraken over hebben gemaakt.
>
> Ik heb even gebeld met [redacted] en die zei dat in het Broerenkwartier de grond gewoon wordt verkocht 'zoals die nu is', dus ook met de kabels en leidingen in de grond waar ze nu lopen.

Is dat standaard beleid en mogen wij er bij de [redacted] ook vanuit gaan dat we de grond gewoon verkopen zonder kabels en leidingen voor hen te verleggen? Ze krijgen de grond dan gewoon zoals die is nu.

En @[redacted] daar moeten we dan ook een zinnetje aan wijden. Ik zou zeggen in dezelfde zin/passage/artikel waarin we iets zeggen over de prijs en/of het perceel dat we verkopen iets toevoegen van “verkoop in huidige staat”.

<image001.jpg>

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 23 juni 2021 10:29
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: 210621 Beslisnota college Anterierue Overeenkomst [redacted]

[redacted] DJ Ontwikkeling B.V.???
[redacted]
/astgoed
3000 GA Zwolle

riaat)

ijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 23 juni 2021 10:28
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: 210621 Beslisnota college Anterierue Overeenkomst [redacted]

Dank je wel [redacted], ik heb het aangepast. Thanks!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 23 juni 2021 10:23
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
Onderwerp: 210621 Beslisnota college Anterierue Overeenkomst [redacted]

Hoi [redacted]

Heb er [redacted] naar gekeken, een paar kleine aanpassingen gedaan.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 17 juni 2021 13:23
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: [redacted] - vragen collegebesluit
Bijlagen: ZWVG-210617-NS Concept Anterieure Overeenkomst [redacted].doc

Dan nu met bijlage

[redacted]

Vastgoed
8000 GA Zwolle

riaat)

ijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 17 juni 2021 13:11
Aan: [redacted] < [redacted] < [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - vragen collegebesluit

Ha [redacted]

Hierbij de ovk aangepast met [redacted] als ondertekenaar; die gaat vast mij als bijlage bij jouw advies..
Ik zie dat in de beslisnota staat versie nr. 1. Als dat op de concept aok slaat dan heb ik met deze laatste aanpassing inmiddels al versie nr. 5 (voorzover dat er toe doet)

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
[redacted]6 (secretariaat)
@ [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 17 juni 2021 12:10
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - vragen collegebesluit

Nogmaals dank [redacted]. Ik heb het verwerkt.
Het (wat mij betreft) definitieve collegebesluit zit in de bijlage van deze mail.
Het staat voor maandag op het PFO van wethouder [redacted] Volgende week bereiken wij (hopelijk) overeenstemming over de A.O. met [redacted].
In de week daarop worden dan de definitieve stukken nogmaals bij het PFO geagendeerd zodat het in het laatste college voor het zomerreces (6 juli) op de agenda kan bij het college.

Dank voor het meehelpen!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 17 juni 2021 10:56
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - vragen collegebesluit

Hoi Allen,

Ik wil anders wel even meelezen met het college stuk,

Hieronder in rood antwoorden,

Kunnen jullie zo verder?

Groet [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 17 juni 2021 08:25
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: [redacted] - vragen collegebesluit

Hoi [redacted] en [redacted]

Ter controle hierbij toch nog een aantal vragen over het bestuurlijk besluit rond vaststelling van de Anterieure Overeenkomst [redacted]:

- Moet er een besluit genomen worden over wie ondertekend?, wij dachten van wel maar ik vond die niet in een voorbeeld terug.

Ja dat moet worden opgenomen. Anders is alleen de burgemeester bevoegd om te tekenen. Dat is vaak niet handig! Vandaar altijd in het collegevoorstel de bevoegdheid opnemen. Bij projecten is dit vaak de verantwoordelijk wethouder (als er een persmoment is bijvoorbeeld) of het afdelingshoofd van de [redacted] In dit geval zou ik dus kiezen voor [redacted] (PPP)

Dat kan zo:
De burgemeester besluit:
1. Het afdelingshoofd van de afdeling PPP *even uitschrijven* te machtigen de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Zwolle en <naam wederpartij> te ondertekenen.

4.1 Het machtigen van de ondertekening door de burgemeester aan het afdelingshoofd PPP past in de afhandeling van het initiatief
Op grond van artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet is de burgemeester bevoegd de anterieure overeenkomst te ondertekenen. Op grond van 171 lid 2 van de Gemeentewet kan de burgemeester deze bevoegdheid voor een concrete situatie aan een andere persoon toekennen. Aangezien het project door de [redacted] van de afdeling PPP wordt afgehandeld is het advies, de anterieure overeenkomst te laten ondertekenen door het afdelingshoofd PPP

- Wordt de anterieure overeenkomst zelf of alleen de zakelijke beschrijving daarvan ter inzage gelegd? Alleen de zakelijke beschrijving.
    - Als alleen de zakelijke beschrijving ter inzage wordt gelegd: is de anterieure overeenkomst zelf dan geheim/niet openbaar? Financiele gegevens zijn niet openbaar.
    - Als de anterieure overeenkomst ter inzage wordt gelegd, is deze dan geheim/niet openbaar tot na ondertekening van de overeenkomst? Ook daarna.
    - Of is de anterieure overeenkomst gewoon direct openbaar na vaststelling van dit collegebesluit? Nee Zie tekstvoorstel voor beslispunten:

1. in te stemmen met de publicatie en zakelijke beschrijving;
2. Op grond van artikel 55 Gemeentewet met een beroep op het financiële belang van zowel de gemeente als van de wederpartij zoals genoemd in artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wob, geheimhouding op te leggen ten aanzien van bijlage 01, de anterieure overeenkomst inclusief bijlagen

Argumenten zijn dan:
1.1 De Grondexploitatiewet stelt publicatie van het sluiten van een anterieure overeenkomst verplicht
Op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet het afsluiten van de anterieure overeenkomst binnen twee weken na het sluiten van de overeenkomst, dat wil zeggen nadat beide partijen de overeenkomst ondertekend hebben, gepubliceerd worden in een nieuwsblad.

1.2 Op grond van de Grondexploitatiewet moet een zakelijke beschrijving ter inzage worden gelegd
Volgens artikel 6.2.11 Bro moet een zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst ter inzage worden gelegd. De zakelijke beschrijving omschrijft de anterieure overeenkomst in hoofdlijnen, waaronder de contractspartij, het bouwplan en de situering van het plangebied.
2.1 De anterieure overeenkomst en de bijlagen bevatten vertrouwelijke gegevens
In de anterieure overeenkomst en de bijlagen zijn vertrouwelijke (financiële) gegevens opgenomen. Volgens de Gemeentewet dient u over deze vertrouwelijkheid expliciet te besluiten.

Openbaarheid
Het voorstel is openbaar. De anterieure overeenkomst is vanwege de financiële gegevens op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur niet openbaar. De overeenkomst bevat namelijk informatie over [invullen, bijvoorbeeld: 'de GREX, de verwachte grondopbrengsten, verwervingsprijzen, planontwikkelingskosten, rentepercentages van de grondexploitatie van [plan Zwolle]']. Deze geeft dan ook inzicht in de onderhandelingsstrategie van de gemeente Zwolle inzake [invullen, bijvoorbeeld 'de verwerving van gronden'], nu daaruit kan worden afgeleid hoe zij zich tijdens onderhandelingen opstelt en onder welke voorwaarden zij bereid is [invullen, bijvoorbeeld 'gronden aan te kopen']. Derde partijen kunnen bij openbaarmaking hun onderhandelingspositie ten opzichte van de gemeente afstemmen op [invullen, bijvoorbeeld 'de door de gemeente gemaakte kosten- en prijsberaming in verband met de aankoop en de verwerving van gronden']. Gelet hierop kan de onderhandelingspositie van de gemeente [invullen, bijvoorbeeld 'bij de verwerving en aankoop van gronden ten behoeve van de realisatie van nog te plannen bouwprojecten en nog te sluiten transacties'] worden verzwakt.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 17 juni 2021 13:11
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: S[redacted]- vragen collegebesluit

Ha[redacted]

Hierbij de ovk aangepast met [redacted] als ondertekenaar; die gaat vast mij als bijlage bij jouw advies..
Ik zie dat in de beslisnota staat versie nr. 1. Als dat op de concept aok slaat dan heb ik met deze laatste aanpassing inmiddels al versie nr. 5 (voorzover dat er toe doet)

[redacted]

Vastgoed
3000 GA Zwolle

riaat)

rijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 17 juni 2021 12:10
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - vragen collegebesluit

Nogmaals dank [redacted]. Ik heb het verwerkt.
Het (wat mij betreft) definitieve collegebesluit zit in de bijlage van deze mail.
Het staat voor maandag op het PFO van wethouder [redacted] Volgende week bereiken wij (hopelijk) overeenstemming over de A.O. met [redacted].
In de week daarop worden dan de definitieve stukken nogmaals bij het PFO geagendeerd zodat het in het laatste college voor het zomerreces (6 juli) op de agenda kan bij het college.

Dank voor het meehelpen!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 17 juni 2021 10:56
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - vragen collegebesluit

Hoi Allen,

Ik wil anders wel even meelezen met het college stuk,

Hieronder in rood antwoorden,

Kunn[redacted]

Groe[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 17 juni 2021 08:25
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: [redacted]r - vragen collegebesluit

Hoi [redacted] e[redacted],

Ter controle hierbij toch nog een aantal vragen over het bestuurlijk besluit rond vaststelling van de Anterieure Overeenkomst [redacted]:

- Moet er een besluit genomen worden over wie ondertekend?, wij dachten van wel maar ik vond die niet in een voorbeeld terug.

Ja dat moet worden opgenomen. Anders is alleen de burgemeester bevoegd om te tekenen. Dat is vaak niet handig! Vandaar altijd in het collegevoorstel de bevoegdheid opnemen. Bij projecten is dit vaak de verantwoordelijk wethouder (als er een persmoment is bijvoorbeeld) of het afdelingshoofd van de [redacted] In dit geval zou ik dus kiezen voor [redacted] (PPP)

Dat kan zo:
De burgemeester besluit:
1. Het afdelingshoofd van de afdeling PPP *even uitschrijven* te machtigen de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Zwolle en <naam wederpartij> te ondertekenen.

4.1 Het machtigen van de ondertekening door de burgemeester aan het afdelingshoofd PPP past in de afhandeling van het initiatief
Op grond van artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet is de burgemeester bevoegd de anterieure overeenkomst te ondertekenen. Op grond van 171 lid 2 van de Gemeentewet kan de burgemeester deze bevoegdheid voor een concrete situatie aan een andere persoon toekennen. Aangezien het project door de [redacted] van de afdeling PPP wordt afgehandeld is het advies, de anterieure overeenkomst te laten ondertekenen door het afdelingshoofd PPP

- Wordt de anterieure overeenkomst zelf of alleen de zakelijke beschrijving daarvan ter inzage gelegd? Alleen de zakelijke beschrijving.
    - Als alleen de zakelijke beschrijving ter inzage wordt gelegd: is de anterieure overeenkomst zelf dan geheim/niet openbaar? Financiele gegevens zijn niet openbaar.
    - Als de anterieure overeenkomst ter inzage wordt gelegd, is deze dan geheim/niet openbaar tot na ondertekening van de overeenkomst? Ook daarna.
    - Of is de anterieure overeenkomst gewoon direct openbaar na vaststelling van dit collegebesluit? Nee Zie tekstvoorstel voor beslispunten:

1. in te stemmen met de publicatie en zakelijke beschrijving;

2. Op grond van artikel 55 Gemeentewet met een beroep op het financiële belang van zowel de gemeente als van de wederpartij zoals genoemd in artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wob, geheimhouding op te leggen ten aanzien van bijlage 01, de anterieure overeenkomst inclusief bijlagen

Argumenten zijn dan:

1.1 De Grondexploitatiewet stelt publicatie van het sluiten van een anterieure overeenkomst verplicht

Op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet het afsluiten van de anterieure overeenkomst binnen twee weken na het sluiten van de overeenkomst, dat wil zeggen nadat beide partijen de overeenkomst ondertekend hebben, gepubliceerd worden in een nieuwsblad.

1.2 Op grond van de Grondexploitatiewet moet een zakelijke beschrijving ter inzage worden gelegd

Volgens artikel 6.2.11 Bro moet een zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst ter inzage worden gelegd. De zakelijke beschrijving omschrijft de anterieure overeenkomst in hoofdlijnen, waaronder de contractspartij, het bouwplan en de situering van het plangebied.

2.1 De anterieure overeenkomst en de bijlagen bevatten vertrouwelijke gegevens

In de anterieure overeenkomst en de bijlagen zijn vertrouwelijke (financiële) gegevens opgenomen. Volgens de Gemeentewet dient u over deze vertrouwelijkheid expliciet te besluiten.

Openbaarheid

Het voorstel is openbaar. De anterieure overeenkomst is vanwege de financiële gegevens op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur niet openbaar. De overeenkomst bevat namelijk informatie over [invullen, bijvoorbeeld: 'de GREX, de verwachte grondopbrengsten, verwervingsprijzen, planontwikkelingskosten, rentepercentages van de grondexploitatie van [plan Zwolle]']. Deze geeft dan ook inzicht in de onderhandelingsstrategie van de gemeente Zwolle inzake [invullen, bijvoorbeeld 'de verwerving van gronden'], nu daaruit kan worden afgeleid hoe zij zich tijdens onderhandelingen opstelt en onder welke voorwaarden zij bereid is [invullen, bijvoorbeeld 'gronden aan te kopen']. Derde partijen kunnen bij openbaarmaking hun onderhandelingspositie ten opzichte van de gemeente afstemmen op [invullen, bijvoorbeeld 'de door de gemeente gemaakte kosten- en prijsberaming in verband met de aankoop en de verwerving van gronden']. Gelet hierop kan de onderhandelingspositie van de gemeente [invullen, bijvoorbeeld 'bij de verwerving en aankoop van gronden ten behoeve van de realisatie van nog te plannen bouwprojecten en nog te sluiten transacties'] worden verzwakt.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 17 juni 2021 11:00
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: S[redacted]- vragen collegebesluit

[redacted]ar van de ovk naar [redacted] (dan heb ik *bijna* alle afdelingshoofden wel gehad in

[redacted]

[redacted]/astgoed
[redacted]3000 GA Zwolle

[redacted]riaat)

[redacted]rijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communica[redacted]oud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 17 juni 2021 10:56
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - vragen collegebesluit

Hoi Allen,
Ik wil anders wel even meelezen met het college stuk,
Hieronder in rood antwoorden,
Kunnen jullie zo verder?
Groet [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 17 juni 2021 08:25
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: [redacted]r - vragen collegebesluit

Hoi [redacted] en [redacted]
Ter controle hierbij toch nog een aantal vragen over het bestuurlijk besluit rond vaststelling van de Anterieure Overeenkomst [redacted]:

- Moet er een besluit genomen worden over wie ondertekend?, wij dachten van wel maar ik vond die niet in een voorbeeld terug.

Ja dat moet worden opgenomen. Anders is alleen de burgemeester bevoegd om te tekenen. Dat is vaak niet handig! Vandaar altijd in het collegevoorstel de bevoegdheid opnemen. Bij projecten is dit vaak de verantwoordelijk wethouder (als er een persmoment is bijvoorbeeld) of het afdelingshoofd van de [redacted] In dit geval zou ik dus kiezen voor [redacted] (PPP)
Dat kan zo:
De burgemeester besluit:

1. Het afdelingshoofd van de afdeling PPP *even uitschrijven* te machtigen de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Zwolle en <naam wederpartij> te ondertekenen.

4.1 Het machtigen van de ondertekening door de burgemeester aan het afdelingshoofd PPP past in de afhandeling van het initiatief

Op grond van artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet is de burgemeester bevoegd de anterieure overeenkomst te ondertekenen. Op grond van 171 lid 2 van de Gemeentewet kan de burgemeester deze bevoegdheid voor een concrete situatie aan een andere persoon toekennen. Aangezien het project door de [redacted] van de afdeling PPP wordt afgehandeld is het advies, de anterieure overeenkomst te laten ondertekenen door het afdelingshoofd PPP

- Wordt de anterieure overeenkomst zelf of alleen de zakelijke beschrijving daarvan ter inzage gelegd? Alleen de zakelijke beschrijving.
    - Als alleen de zakelijke beschrijving ter inzage wordt gelegd: is de anterieure overeenkomst zelf dan geheim/niet openbaar? Financiele gegevens zijn niet openbaar.
    - Als de anterieure overeenkomst ter inzage wordt gelegd, is deze dan geheim/niet openbaar tot na ondertekening van de overeenkomst? Ook daarna.
    - Of is de anterieure overeenkomst gewoon direct openbaar na vaststelling van dit collegebesluit? Nee

Zie tekstvoorstel voor beslispunten:

1. in te stemmen met de publicatie en zakelijke beschrijving;
2. Op grond van artikel 55 Gemeentewet met een beroep op het financiële belang van zowel de gemeente als van de wederpartij zoals genoemd in artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wob, geheimhouding op te leggen ten aanzien van bijlage 01, de anterieure overeenkomst inclusief bijlagen

Argumenten zijn dan:

1.1 De Grondexploitatiewet stelt publicatie van het sluiten van een anterieure overeenkomst verplicht

Op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet het afsluiten van de anterieure overeenkomst binnen twee weken na het sluiten van de overeenkomst, dat wil zeggen nadat beide partijen de overeenkomst ondertekend hebben, gepubliceerd worden in een nieuwsblad.

1.2 Op grond van de Grondexploitatiewet moet een zakelijke beschrijving ter inzage worden gelegd

Volgens artikel 6.2.11 Bro moet een zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst ter inzage worden gelegd. De zakelijke beschrijving omschrijft de anterieure overeenkomst in hoofdlijnen, waaronder de contractspartij, het bouwplan en de situering van het plangebied.

2.1 De anterieure overeenkomst en de bijlagen bevatten vertrouwelijke gegevens

In de anterieure overeenkomst en de bijlagen zijn vertrouwelijke (financiële) gegevens opgenomen. Volgens de Gemeentewet dient u over deze vertrouwelijkheid expliciet te besluiten.

Openbaarheid

Het voorstel is openbaar. De anterieure overeenkomst is vanwege de financiële gegevens op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur niet openbaar. De overeenkomst bevat namelijk informatie over [invullen, bijvoorbeeld: 'de GREX, de verwachte grondopbrengsten, verwervingsprijzen, planontwikkelingskosten, rentepercentages van de grondexploitatie van [plan Zwolle]']. Deze geeft dan ook inzicht in de onderhandelingsstrategie van de gemeente Zwolle inzake [invullen, bijvoorbeeld 'de verwerving van gronden'], nu daaruit kan worden afgeleid hoe zij zich tijdens onderhandelingen opstelt en onder welke voorwaarden zij bereid is [invullen, bijvoorbeeld 'gronden aan te kopen']. Derde partijen kunnen bij openbaarmaking hun onderhandelingspositie ten opzichte van de gemeente afstemmen op [invullen, bijvoorbeeld 'de door de gemeente gemaakte kosten- en prijsberaming in verband met de aankoop en de verwerving van gronden']. Gelet hierop kan de onderhandelingspositie van de gemeente [invullen, bijvoorbeeld 'bij de verwerving en aankoop van gronden ten behoeve van de realisatie van nog te plannen bouwprojecten en nog te sluiten transacties'] worden verzwakt.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 17 juni 2021 10:08
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: S[redacted] - vragen collegebesluit

Ik ben gewoon dat slechts de zakelijke beschrijving wordt gepubliceerd en geheimhouding is op het financiële gedeelte. Weet niet of dat voor Zwolle ook geldt, maar vermoed van wel. De advertentie was nieuw voor mij (in andere gemeente komt de zakelijke beschrijving -naast officiele bekendmaking- als advertentie in het sufferdje / plaatselijke krantje)

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
☎: 038 - 498 24 16 (secretariaat)
@ : [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: donderdag 17 juni 2021 10:03
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: [redacted] - vragen collegebesluit

Ik zag het, thanks [redacted] Heb het gebruikt voor onze collegebesluit. Vraag over wat ter inzage komt en of AO geheim moet blijven staat nog open. Nog geen reactie van [redacted] o[redacted]

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: donderdag 17 juni 2021 09:50
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: [redacted] - vragen collegebesluit

Ha [redacted] zie het voorbeeld dat ik zojuist stuurde onder punt 8

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
☎: [redacted] (secretariaat)
@ : [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 17 juni 2021 08:25
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: [redacted] - vragen collegebesluit

Hoi [redacted],

Ter controle hierbij toch nog een aantal vragen over het bestuurlijk besluit rond vaststelling van de Anterieure Overeenkomst [redacted]:

- Moet er een besluit genomen worden over wie ondertekend?, wij dachten van wel maar ik vond die niet in een voorbeeld terug.
- Wordt de anterieure overeenkomst zelf of alleen de zakelijke beschrijving daarvan ter inzage gelegd?
    - Als alleen de zakelijke beschrijving ter inzage wordt gelegd: is de anterieure overeenkomst zelf dan geheim/niet openbaar?
    - Als de anterieure overeenkomst ter inzage wordt gelegd, is deze dan geheim/niet openbaar tot na ondertekening van de overeenkomst?
    - Of is de anterieure overeenkomst gewoon direct openbaar na vaststelling van dit collegebesluit?

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 17 juni 2021 09:50
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: S[redacted]- vragen collegebesluit

Ha[redacted] zie het voorbeeld dat ik zojuist stuurde onder punt 8

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
☎: 038 - 498 24 16 (secretariaat)
@ : [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het [redacted]

De gemeente Zwolle beschou[redacted]catiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag[redacted]
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: [redacted]r - vragen collegebesluit

Hoi [redacted] e[redacted],

Ter controle hierbij toch nog een aantal vragen over het bestuurlijk besluit rond vaststelling van de Anterieure Overeenkomst [redacted]:

- Moet er een besluit genomen worden over wie ondertekend?, wij dachten van wel maar ik vond die niet in een voorbeeld terug.
- Wordt de anterieure overeenkomst zelf of alleen de zakelijke beschrijving daarvan ter inzage gelegd?
    - Als alleen de zakelijke beschrijving ter inzage wordt gelegd: is de anterieure overeenkomst zelf dan geheim/niet openbaar?
    - Als de anterieure overeenkomst ter inzage wordt gelegd, is deze dan geheim/niet openbaar tot na ondertekening van de overeenkomst?
    - Of is de anterieure overeenkomst gewoon direct openbaar na vaststelling van dit collegebesluit?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 juni 2021 16:23
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: ik zie nog een bijlage; heb je die voor mij?

Ha [redacted]

Dit gaat over de [redacted]

[redacted]/astgoed
[redacted]3000 GA Zwolle

[redacted]riaat)

[redacted]rijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 16 juni 2021 16:22
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted] Beek, Toon van <[redacted]
Onderwerp: RE: ik zie nog een bijlage; heb je die voor mij?

Hoi [redacted]

Ik weet dat het wan is 😊 naar over welk project gaat dit? En waar heb je het voor nodig?

met vriendelijke groet

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: [redacted]

☎: [redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 16 juni 2021 14:40
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted] Beek, Toon van <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: ik zie nog een bijlage; heb je die voor mij?

Hoi [redacted] ,

Heeft een van jullie toevallig ooit een overeenkomst gesloten waarin de volgende (zie geel) bijlage is opgenomen:

(Algemeen) Programma van eisen:
De algemene omschrijving van de door de Gemeente verlangde minimale kwaliteitseisen ten aanzien van de toepassing van bijvoorbeeld constructies en materialen voor de inrichting van de openbare ruimte, die als bijlage ***** bij deze overeenkomst is gevoegd en als basis dient voor de nog op te stellen technische inrichtingseisen

Wij zoeken deze maar het lukt niet om het document te vinden. Misschien weten jullie waar we moeten zoeken. Dit is een standaard bepaling uit de standaard overeenkomst, maar wij weten niet waar de bijlage staat.



[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 juni 2021 15:42
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: Anterieure overeenkomst [redacted]
Bijlagen: verkoopvoorwaarden binnenwerk_DEF.pdf; verkoopvoorwaarden omslag_DEF.pdf; Concept AOK [redacted] d.d. 15 juni 2021.pdf; 210602 Planning [redacted] pdf; 2020-052B.pdf; Stedenbouwkundig OntwikkelingsPlan De Zwaan [redacted] Zwolle.pdf

Beste [redacted] / Beste [redacted]

Hieronder in rood de reactie van de gemeente op jullie e-mail van 9 juni jl. Graag hoor ik nog bij welk notariskantoor jullie de leveringsakte willen laten verlijden tenzij jullie conform artikel 2.4 van de algemene verkoopvoorwaarden er geen bezwaar tegen hebben dat de gemeente deze zal uitkiezen.
De bijlage inhoudende het programma van eisen blijven wij nog even verschuldigd, deze is opgevraagd in de organisatie en zenden wij z.s.m na.

Ondergetekenden 2a
Dit zijn [redacted] Zwolle [redacted] BV, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] Vastgoed BV. Volgens KvK-uittreksel is d[redacted]ker alleen zelfstandig bevoegd om te tekenen namens [redacted] Zwolle [redacted] B.V. ([redacted] Vastgoed B.V. staat niet vermeld (als enig aandeelhouder of bevoegd ondertekenaar)

Pagina 3
5e bullet van Bouwrijp maken
Er wordt gesproken over 'verleende kapvergunning'. Hier zouden wij tussen haakjes achter willen zetten: Voor zover van toepassing.
Niet alle te kappen bomen zijn vergunningplichtig. Toegevoegd: Voor zover vergunningplichtig

Pagina 6
Artikel 3a
Hier wordt gesproken over een beeldkwaliteitsplan. In artikel 5 wordt gesproken over een inrichtingsplan. Echter in dit geval wordt een daktuin en paden aangelegd op privé grond en niet op openbare grond. Waarom moet dan nog een beeldkwaliteitsplan, inrichtingsplan of programma van eisen toegevoegd worden aan de anterieure overeenkomst. De inrichting van de daktuin en paden (ook op privégrond) moet in lijn worden gerealiseerd met het groenplan bij het SOP. Echter dient de bebouwing aan de verschillende omliggende straten ook goedgekeurd te worden door welstand en zal een bepaalde kwaliteit worden geëist. Het beeldkwaliteitsplan omschrijft de kwaliteit waaraan jullie de architectuur willen laten voldoen en helpt in de gespreksvoering met welstand.

Artikel 3c
De VON-prijzen noemen volgens de nieuwe segmentering zoals in de raadsvergadering van 25 mei 2021 vastgesteld. De Raad heeft op 25 mei dit nog niet vastgesteld. Er volgt nog een debat, echter voorziet het artikel al in een 'alsdan'- bepaling inhoudende dat als intussen wèl een hogere prijs door de raad wordt vastgesteld ten tijde dat de woningen zijn gerealiseerd, deze op de markt komen voor de dan geldende (hogere) prijs. NB de nieuw vastgestelde prijzen gelden het *daaropvolgende* jaar. Tekst uit de ovk:
(De prijzen per woningbouwcategorie worden jaarlijks door de gemeenteraad van de Gemeente vastgesteld ingaande het daaropvolgende jaar.
Van de aantallen in de woningcategorieën goedkoop en middelduur I kan met maximaal 5 % worden afgeweken.

De verkoopprijs van een woning in een bepaalde prijsklasse kan binnen de voor die woningbouwcategorie dan geldende prijsklasse door de Ontwikkelaar worden aangepast naar de in het jaar van verkoop door de gemeenteraad van de gemeente Zwolle per woningbouwcategorie vastgestelde woningprijsklasse)

Pagina 8
Artikel 5
Het eigen terrein wordt ingericht. Deze grond wordt eigendom van de VVE en niet van de gemeente. Waarom moet er dan een inrichtingsplan worden opgesteld en goedgekeurd door het college? De gemeente kan toch geen eisen stellen aan een inrichting op private grond? Rondom de nieuwe bebouwing wordt het trottoir op delen open gebroken en zal deze op net een andere manier dan in de huidige situatie aansluiten op de bebouwing en het groen op het perceel. De inrichting van het trottoir rondom het plan dient conform gemeentelijke standaarden en eisen te geschieden.

Pagina 7
Artikel 3f
Typefout: c.q. Aangepast

Artikel 3i
Typefout: plaats Aangepast

Pagina 8
Artikel 4c
De koopprijs bedraagt € [redacted] conform de mail van [redacted] d.d. 11-3-2021
Graag ontvangen wij de Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente, waarnaar in dit artikel wordt verwezen. We moeten in dit artikel naar onze mening ook het moment van notariële levering en betaling vastleggen.
Aangepast en bijgevoegd. Binnen 4 weken na onderteken van de AOK dient een de aanvraag omgevingsvergunning te worden ingediend. Moment van notariële levering: binnen 10 weken nadat sprake is van een bruikbare omgevingsvergunning doch uiterlijk voor aanvang van de bouwwerkzaamheden (zie ook verkoopvoorwaarden):

Artikel 2.4 Vergunningaanvraag, overdracht en aanvaarding

a. De koper is verplicht een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen, binnen vier weken na het tot stand
besluit van Burgemeester en Wethouders tot verkoop, tenzij in de koopovereenkomst een andere termijn
De notariële akte wordt ondertekend binnen tien weken nadat de koper de beschikking heeft over een bru
vergunning. Burgemeester en Wethouders kunnen deze termijn, op schriftelijk verzoek van de koper, eve
voorwaarden verlengen. De keuze van de (bij voorkeur Zwolse) notaris ligt bij de koper. Indien deze geen r
aanwijzen wijst de gemeente een notaris aan. De koper kan de onroerende zaak in eigen gebruik en genot
de koopsom en de eventuele verschuldigde rente en omzetbelasting volledig zijn betaald, een bruikbare o
ning aanwezig is en de notariële akte is ondertekend.

Pagina 9
Artikel 6
Het opstellen van bestekken en tekening en deze laten goedkeuren door de gemeente lijkt ons niet van toepassing op privé grond. Klopt, dit gaat enkel op voor openbare ruimte die eventueel anders/nieuw aangelegd moet worden. Maar dat hoeft allemaal niet ingewikkeld te zijn. Overigens moeten de tekeningen natuurlijk wel worden aangeleverd bij de aanvraag omgevingsvergunning en worden ze daar getoetst.

Artikel 6d
Een beheerplan is niet van toepassing. De gemeente wil immers geen grond in beheer nemen. Is verwijderd

a. Artikel 8c (NS: Inspraakreacties en adviezen ex artikel 3.1.1 Bro op het voorontwerpbestemmingsplan worden beantwoord door of namens rechthebbende/Ontwikkelaar. De beantwoording van de inspraakreacties, adviezen en zienswijzen wordt door of namens rechthebbende aangeleverd aan de Gemeente. De Gemeente

beoordeelt de aangeleverde beantwoording van de inspraakreacties, adviezen en zienswijzen op regiebasis. De hiervoor door de Gemeente gemaakte uren worden middels een separate factuur in rekening gebracht bij rechthebbende/Ontwikkelaar.

b. Deze omschrijving is naar onze mening in strijd met artikel 8b lid 1. (NS: De in lid a genoemde exploitatiebijdrage is als volgt opgebouwd:
   1. een vergoeding voor het beoordelen van het door de Ontwikkelaar opgestelde (voor)ontwerp bestemmingsplan voor zover dit ziet op het exploitatiegebied ter hoogte van € [redacted], onbelast (zegge: [redacted] euro);)

Normaliter zit de beantwoording van de zienswijzen opgenomen in de exploitatiebijdrage. Zodra er beroep wordt ingesteld worden er dan afwijkende afspraken gemaakt met de gemeente. dit kunnen we ook afspreken, dan wordt het wel een vast bedrag en dus een inschatting. De werkelijke kosten kunnen dan zowel hoger als lager uitvallen. Ons voorstel is om het op regiebasis te doen, dan betalen jullie (en wij) nooit teveel of te weinig.

Artikel 8d
Normaliter zit de beantwoording van de zienswijzen opgenomen in de exploitatiebijdrage. Zodra er beroep wordt ingesteld worden er dan afwijkende afspraken gemaakt met de gemeente.
Het aanpassen van het bestemmingsplan wordt bij dit project door Ontwikkelaar gedaan. Idem (voorstel op regiebasis) als hierboven

Artikel 8f
Datum invullen. Graag ontvangen wij hiervoor een voorstel van de gemeente, aan de hand van de voortgang van het werk / het proces. Kosten voor het bestemmingsplan zullen in de huidige periode worden gemaakt, maar kosten voor de ondergrondse vuilcontainer pas helemaal aan het einde. De tekst is aangepast. Er wordt betaald o.b.v. door de gemeente verzonden factu(u)ren.

Pagina 12
Artikel 11b
De uiterste datum van realisering willen we niet opnemen. Wanneer er zienswijzen en beroepen komen, kan dit behoorlijke vertragingen opleveren. Voorstel is om “doch in ieder geval voor de daarin vastgelegde uiterste datum van realisering,” te veranderen in “**doch in ieder geval voor de daarin vastgelegde uiterste datum van realisering met in acht neming van eventuele wijzigingen van die datum als gevolg van bezwaar en beroepstermijnen**, … etc. etc.

Artikel 14a, lid 6
Dit vinden we een lastige bepaling, die we er bij voorkeur uit willen schrappen. (NS: 14 a. Partijen hebben het recht om deze overeenkomst schriftelijk bij aangetekend schrijven te ontbinden met inachtneming van een termijn van vier weken, in de volgende gevallen: ……. 6. Wanneer zich de situatie voordoet dat de in deze overeenkomst opgenomen bepalingen strijdig zijn met de latere besluitvorming, andere publiekrechtelijke besluiten en uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen.) De gemeente handhaaft deze bepaling. Zij gaat i.p. niet in tegen uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen of publiekrechtelijke besluiten van gremia hoger in rang. Partijen hebben beiden het recht te ontbinden en zullen dat niet lichtvaardig doen, aangezien zij beiden een gemeenschappelijk belang -woningbouw- hebben.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
[redacted] 6 (secretariaat)
@ : [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 9 juni 2021 12:08
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Anterieure overeenkomst [redacted]

Beste [redacted] en [redacted]

De anterieure overeenkomst versie 3 van 28 mei 2021 hebben wij beoordeeld. Hierbij onze opmerkingen en vragen:

Pagina 1
Ondergetekenden 2a
Dit zijn [redacted] Zwolle [redacted] BV, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] Vastgoed BV.

Pagina 3
5e bullet van Bouwrijp maken
Er wordt gesproken over 'verleende kapvergunning'. Hier zouden wij tussen haakjes achter willen zetten: Voor zover van toepassing.
Niet alle te kappen bomen zijn vergunningplichtig.

Pagina 6
Artikel 3a
Hier wordt gesproken over een beeldkwaliteitsplan. In artikel 5 wordt gesproken over een inrichtingsplan. Echter in dit geval wordt een daktuin en paden aangelegd op privé grond en niet op openbare grond. Waarom moet dan nog een beeldkwaliteitsplan, inrichtingsplan of programma van eisen toegevoegd worden aan de anterieure overeenkomst?

Artikel 3c
De VON-prijzen noemen volgens de nieuwe segmentering zoals in de raadsvergadering van 25 mei 2021 vastgesteld.

Pagina 7
Artikel 3f
Typefout: c.q.

Artikel 3i
Typefout: plaats

Pagina 8
Artikel 4c
De koopprijs bedraagt € [redacted] conform de mail van [redacted] [redacted] d.d. 11-3-2021
Graag ontvangen wij de Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente, waarnaar in dit artikel wordt verwezen.
We moeten in dit artikel naar onze mening ook het moment van notariële levering en betaling vastleggen.

Pagina 8
Artikel 5

Het eigen terrein wordt ingericht. Deze grond wordt eigendom van de VVE en niet van de gemeente. Waarom moet er dan een inrichtingsplan worden opgesteld en goedgekeurd door het college? De gemeente kan toch geen eisen stellen aan een inrichting op private grond?

Pagina 9
Artikel 6
Het opstellen van bestekken en tekening en deze laten goedkeuren door de gemeente lijkt ons niet van toepassing op privé grond.

Artikel 6d
Een beheerplan is niet van toepassing. De gemeente wil immers geen grond in beheer nemen.

Pagina 10
Artikel 8
Graag alle @@@ invullen voor zover deze € zijn eruit halen.

Artikel 8c
Deze omschrijving is naar onze mening in strijd met artikel 8b lid 1.
Normaliter zit de beantwoording van de zienswijzen opgenomen in de exploitatiebijdrage. Zodra er beroep wordt ingesteld worden er dan afwijkende afspraken gemaakt met de gemeente.

Artikel 8d
Normaliter zit de beantwoording van de zienswijzen opgenomen in de exploitatiebijdrage. Zodra er beroep wordt ingesteld worden er dan afwijkende afspraken gemaakt met de gemeente.
Het aanpassen van het bestemmingsplan wordt bij dit project door Ontwikkelaar gedaan.

Pagina 11
Artikel 8f
Datum invullen. Graag ontvangen wij hiervoor een voorstel van de gemeente, aan de hand van de voortgang van het werk / het proces. Kosten voor het bestemmingsplan zullen in de huidige periode worden gemaakt, maar kosten voor de ondergrondse vuilcontainer pas helemaal aan het einde.

Pagina 12
Artikel 11b
De uiterste datum van realisering willen we niet opnemen. Wanneer er zienswijzen en beroepen komen, kan dit behoorlijke vertragingen opleveren.

Pagina 13
Artikel 13
Typefout: behouden moet zijn gehouden

Artikel 14a, lid 6
Dit vinden we een lastige bepaling, die we er bij voorkeur uit willen schrappen.

Artikel 14 lid 8
Moet zijn lid b

Pagina 14
Ondertekenaar moet zijn Zwolle BV.

Algemeen
De bijlagen toevoegen. Deze zijn mede van belang voor de definitieve beoordeling en goedkeuring van de anterieure overeenkomst

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 juni 2021 15:15
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: ik zie nog een bijlage; heb je die voor mij?

Of kan dit dan wel achterwege blijven (anders dan het beeldkwaliteits en inrichtingsplan)?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
☎ [redacted] (secretariaat)
@ : [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 16 juni 2021 14:40
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted] Beek, Toon van <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: ik zie nog een bijlage; heb je die voor mij?
Hoi [redacted] en [redacted],
Heeft een van jullie toevallig ooit een overeenkomst gesloten waarin de volgende (zie geel) bijlage is opgenomen:
(Algemeen) Programma van eisen:
De algemene omschrijving van de door de Gemeente verlangde minimale kwaliteitseisen ten aanzien van de toepassing van bijvoorbeeld constructies en materialen voor de inrichting van de openbare ruimte, die als bijlage ***** bij deze overeenkomst is gevoegd en als basis dient voor de nog op te stellen technische inrichtingseisen
Wij zoeken deze maar het lukt niet om het document te vinden. Misschien weten jullie waar we moeten zoeken.
Dit is een standaard bepaling uit de standaard overeenkomst, maar wij weten niet waar de bijlage staat.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 juni 2021 14:37
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: ik zie nog een bijlage; heb je die voor mij?

Kan jij nog navraag doen hoe we hier aan komen?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
☎: 038 - 498 24 16 (secretariaat)
@ : [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 juni 2021 16:37
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: ik zie nog een bijlage; heb je die voor mij?

(Algemeen) Programma van eisen:
De algemene omschrijving van de door de Gemeente verlangde minimale kwaliteitseisen ten aanzien van de toepassing van bijvoorbeeld constructies en materialen voor de inrichting van de openbare ruimte, die als bijlage ***** bij deze overeenkomst is gevoegd en als basis dient voor de nog op te stellen technische inrichtingseisen

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
☎: 038 - 498 24 16 (secretariaat)
@ : [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

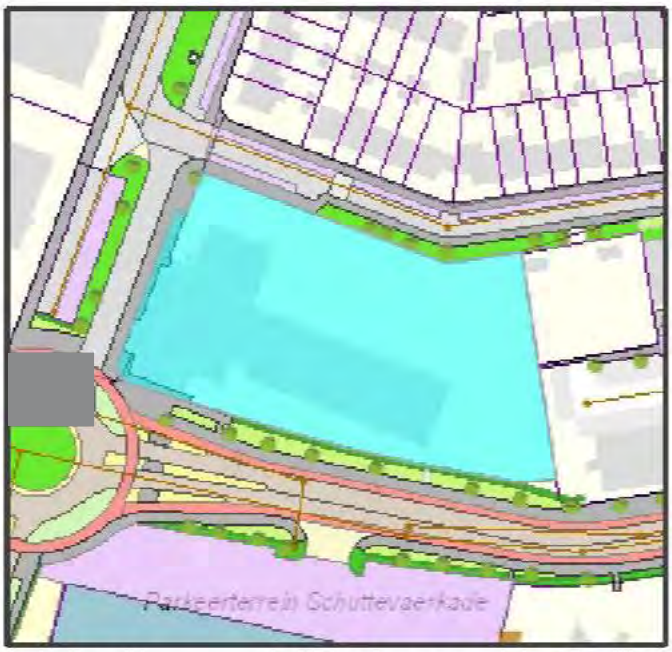
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 juni 2021 14:34
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Niet [redacted] Vastgoed maar [redacted] Zwolle [redacted] B.V. én [redacted] Zwolle B.V. moet ook in beslisnota
Bijlagen: Kadastraal rapport (1).pdf

Kijk ze (de B.V.'s) hebben ieder ½ aandeel

Kadastraal rapport

Perceel ID ZLE00 A



Gemeentecode	ZLE00
Sectie	A
Perceelnummer	7326
Perceelstatus	Vastgesteld
Oppervlakte (m2)	[redacted]
Koopjaar	2016
Bedrag	€ [redacted]
Kadastraal onroerendezaak aantekening	

Aard recht	Datum ingang	Aandeel	Geslacht	Naam	Adres bij
Eigendom (recht van)		1 2		[redacted] Zwolle B.V.	Randstad 1316BW A
Eigendom (recht van)		1 2		[redacted] Zwolle [redacted] B.V.	Koningin V 14 1271PH

[redacted]

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
☎: 038 - 498 24 16 (secretariaat)
@ : [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 16 juni 2021 08:26
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Niet [redacted] Vastgoed maar [redacted] Zwolle [redacted] B.V. én [redacted] Zwolle B.V. moet ook in beslisnota

Ah ok, dus voor de zekerheid:

- De helft is van: [redacted] Zwolle [redacted] B.V.
- De helft is van: [redacted] Zwolle B.V.

Wat raar dat ze specifiek voor deze ontwikkeling 2 B.V.'s hebben gemaakt... Ik ga het aanpassen in het collegevoorstel, ik ga dan opnemen: Namens [redacted] Zwolle [redacted] B.V. en [redacted] Zwolle B.V. (hierna: 'Ontwikkelaar').

Thanks!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 15 juni 2021 17:08
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Niet [redacted] Vastgoed maar [redacted] Zwolle [redacted] B.V. én [redacted] Zwolle B.V. moet ook in beslisnota
Urgentie: Hoog

Ha [redacted] ik zie ook dat je een verkeerd [redacted] B.V. hebt opgenomen in de beslisnota. De grond is voor de helft van [redacted] Zwolle [redacted] B.V. (niet vastgoed) en de andere helft van [redacted] Zwolle B.V.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed

[redacted]
us 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]

[redacted] (secretariaat)
[redacted]
[redacted]dag t/m vrijdag


Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Ha [redacted]

Dit gaat ook te [redacted] want er is naast dat er nog geen besluit is genomen ook nog geen akkoord met de ontwikkelaar. Wordt allemaal aan gewerkt.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
[redacted] 6 (secretariaat)
@ : [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 juni 2021 14:17
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: AO [redacted]

Dank je [redacted] Ik heb de adviseur van de wethouder ook nog gevraagd of er een persbericht van gemaakt moet worden. Heb nog geen reactie.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Senior communicatieadviseur

Gemeente Zwolle, AFC
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Grote Kerkplein 15
[redacted]
@: [redacted]

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 juni 2021 14:16
Aan: [redacted]
CC: [redacted] Brink - ten [redacted]
Onderwerp: RE: AO [redacted]

Beste [redacted]

Super dat je zo voortvarend bezig bent geweest! Echter is er iets fout gegaan in de communicatie, de anterieure overeenkomst is namelijk nog niet besproken in het college en kan deze nog niet ter inzage worden gelegd lijkt mij?
Of is het gebruikelijk dat die wordt gepubliceerd voordat er een bestuurlijk besluit over wordt genomen?
Wij moeten eerst een collegebesluit laten nemen.

Kan jij de publicatie terugdraaien?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 juni 2021 14:09
Aan: [redacted]
CC: [redacted] Ineke van den [redacted]
Onderwerp: AO [redacted]

Goedemiddag,

Ik heb de publicatie aangemaakt. De AO zal vanaf 18 juni worden gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad voor een periode van 6 weken (dus tot en met 30 juli 2021).
Het kenmerk is ZWVG-210615.
Zodra de publicatie is geplaatst, zal ik jullie hiervan een pdf sturen.

[redacted]
Projectassistente NRI

Gemeente Zwolle, PPP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
[redacted]
@ : [redacted]

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 juni 2021 14:25
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: AO [redacted]

Nee is niet gebruikelijk èn we hebben nog geen definitief akkoord met [redacted] ook wel relevant 😊

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
[redacted] 6 (secretariaat)
@ : [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 juni 2021 14:16
Aan: [redacted]
CC: [redacted] Brink - ten [redacted]
Onderwerp: RE: AO [redacted]
Beste [redacted]
Super dat je zo voortvarend bezig bent geweest! Echter is er iets fout gegaan in de communicatie, de anterieure overeenkomst is namelijk nog niet besproken in het college en kan deze nog niet ter inzage worden gelegd lijkt mij?
Of is het gebruikelijk dat die wordt gepubliceerd voordat er een bestuurlijk besluit over wordt genomen?
Wij moeten eerst een collegebesluit laten nemen.
Kan jij de publicatie terugdraaien?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 juni 2021 14:09
Aan: [redacted] Ineke van den [redacted]
Onderwerp: AO [redacted]
Goedemiddag,
Ik heb de publicatie aangemaakt. De AO zal vanaf 18 juni worden gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad voor een periode van 6 weken (dus tot en met 30 juli 2021).
Het kenmerk is ZWVG-210615.
Zodra de publicatie is geplaatst, zal ik jullie hiervan een pdf sturen.

[redacted]
Projectassistente NRI

Gemeente Zwolle, PPP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
[redacted]
@ : [redacted]

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 juni 2021 11:13
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: [redacted] - vraag over bestuurlijk stuk anterieure overeenkomst

Beter nog een laatste check op bijlagen daarmee was ik bezig toen de verbinding in de war liep. Zie jij of ik iets over het hoofd zag?

Groet van [redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 16 jun. 2021 om 08:26 heeft [redacted] het volgende geschreven:

Oh en die heb ik al zie ik nu, ga het toevoegen! Dank
<image001.jpg>
[redacted]

Ah ok, dank je. Ik zie de voorgestelde toe te voegen
<image001.jpg>
[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag juni 2021 17:02
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - vraag over bestuurlijk stuk anterieure overeenkomst
Hoi [redacted]
Ik zie dat jij wat beslispunten mist over oa de verkoop grond en heb [redacted] gevraagd om even mee te lezen in het voorstel aan de hand van ons standaard.

[redacted]
strategisch adviseur vastgoed

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

Hoi [redacted] en [redacted],
Ik heb wat vragen over de vaststelling van de anterieure overeenkomst.

- Moet de anterieure overeenkomst voor de [redacted] ook niet openbaar worden? Staat daar (altijd) gevoelige informatie en wordt zo'n stuk (altijd) niet openbaar gemaakt? Ja, deze moet na ondertekening openbaar worden. Dat heeft on Wijthmen lang geduurd vandaar dat deze in eerste aanleg niet openbaar was
- Wat is 'tekst publicatie' en moet ik dat ook opstellen? Heb je daarvoor eventueel een voorbeeld? Geen idee. Dat kan [redacted] wellicht navragen bij haar collega's
- Wat is een 'zakelijke beschrijving' en moet ik dat ook opstellen? Heb je daarvoor eventueel een voorbeeld? @[redacted]
- Moet de zakelijk beschrijving hier ook ter inzage worden gelegd? En hoe lang dan? En hoe kunnen we dat regelen? @[redacted]

[redacted] verwijst mij naar jullie. Kunnen jullie mij wellicht verlichten? Ik zou deze week de bestuurlijke stukken samen met de Anterieure Overeenkomst af willen maken.
<image001.jpg>
[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 14 juni 2021 15:53
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - vraag over bestuurlijk stuk anterieure overeenkomst
Hoi,
Heb hieronder wel wat neergezet maar eea zou [redacted] even moeten uitzoeken. Ben niet helemaal thuis in deze materie.
<image002.jpg>

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
<image003.jpg>
: [redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 14 juni 2021 14:50
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
Onderwerp: [redacted] - vraag over bestuurlijk stuk anterieure overeenkomst
Hoi [redacted] en [redacted]

@[redacted] Ik heb jouw stuk gebruik om een beslisnota voor het college op te stellen voor vaststelling van de anterieure overeenkomst.
Een paar vragen:

- Moet de anterieure overeenkomst voor de [redacted] ook niet openbaar worden? Staat daar (altijd) gevoelige informatie en wordt zo'n stuk (altijd) niet openbaar gemaakt? Ja, deze moet na ondertekening openbaar worden. Dat heeft on Wijthmen lang geduurd vandaar dat deze in eerste aanleg niet openbaar was
- Wat is 'tekst publicatie' en moet ik dat ook opstellen? Heb je daarvoor eventueel een voorbeeld? Geen idee. Dat kan [redacted] wellicht navragen bij haar collega's
- Wat is een 'zakelijke beschrijving' en moet ik dat ook opstellen? Heb je daarvoor eventueel een voorbeeld? @[redacted]
- Moet de zakelijk beschrijving hier ook ter inzage worden gelegd? En hoe lang dan? En hoe kunnen we dat regelen? @[redacted]

@[redacted] heb jij voor ons de laatste versie van de Anterieure Overeenkomst? En wanneer gaat die (plus de antwoorden op de vragen die [redacted] vorige week stelde) naar de ontwikkelaar? Hij moet deze week af zijn.
Ik hoor het graag. Dank alvast!
<image001.jpg>
[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 juni 2021 11:10
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Niet [redacted] Vastgoed maar [redacted] Zwolle [redacted] B.V. én [redacted] Zwolle B.V. moet ook in beslisnota

Ja klopt, ze hebben allebei de helft van de grond in het te ontwikkelen gebied.
Je kan het doorsturen misschien iets meer sturen op dat dit het is? Want we geven heb wel ruimte over die kosten op regiebasis of één lump Sum en na collegebesluit kan je niet meer veranderen. Eigenlijk zou ik dan zeggen die kosten waren al een tijdje bekend en de gemeente doet dit nu op deze wijze omdat verandering vertraging oplevert. Zoiets?

Dit is trouwens mijn privé mail adres want ik wist niet of Outlook en de Zwolle me in de steek ging laten. Dan had ik iig een laatste versie. Ik ga er vanuit dat als ik zo inlog dat dan alles weer werkt.

Groet van [redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 16 jun. 2021 om 08:25 heeft [redacted] < [redacted] het volgende geschreven:

Ah ok, dus voor de zekerheid:

- De helft is van: [redacted] Zwolle [redacted] B.V.
- De helft is van: [redacted] Zwolle B.V.

Wat raar dat ze specifiek voor deze ontwikkeling 2 B.V.'s hebben gemaakt... Ik ga het aanpassen in het collegevoorstel, ik ga dan opnemen: Namens [redacted] Zwolle [redacted] B.V. en [redacted] Zwolle B.V. (hierna: 'Ontwikkelaar').
Thanks!
<image001.jpg>
[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <
Verzonden: dinsdag 15 juni 2021 17:08
Aan: [redacted] <
Onderwerp: Niet [redacted] Vastgoed maar [redacted] Zwolle [redacted] B.V. én [redacted] Zwolle B.V. moet ook in beslisnota
Urgentie: Hoog
Ha [redacted] ik zie ook dat je een verkeerde [redacted] B.V. hebt opgenomen in de beslisnota. De grond is voor de helft van [redacted] Zwolle [redacted] B.V. (niet vastgoed) en de andere helft van [redacted] Zwolle B.V.
<image002.jpg>
[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

[redacted]

<image003.jpg>
: [redacted]
<image003.jpg>
[redacted] (secretariaat)
@ : [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 juni 2021 22:37
Aan: [redacted]
Onderwerp: Concept mail naar [redacted]
Bijlagen: [redacted] Zwolle [redacted] B.V. 0.5 eigendom.pdf; verkoopvoorwaarden binnenwerk_DEF.pdf; verkoopvoorwaarden omslag_DEF.pdf

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Beste [redacted] / Beste [redacted]

Hieronder in rood de reactie van de gemeente op jullie e-mail van 9 juni jl. Graag hoor ik nog bij welk notariskantoor jullie de leveringsakte willen laten verlijden.

Ondergetekenden 2a
Dit zijn [redacted] Zwolle [redacted] BV, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] Vastgoed BV. Volgens KvK-uittreksel is d[redacted]er alleen zelfstandig bevoegd om te tekenen namens [redacted] Zwolle [redacted] B.V. ([redacted] Vastgoed B.V. staat niet vermeld (als enig aandeelhouder of bevoegd ondertekenaar)

Pagina 3
5e bullet van Bouwrijp maken
Er wordt gesproken over 'verleende kapvergunning'. Hier zouden wij tussen haakjes achter willen zetten: Voor zover van toepassing.
Niet alle te kappen bomen zijn vergunningplichtig. Toegevoegd: Voor zover vergunningplichtig

Artikel 3c
De VON-prijzen noemen volgens de nieuwe segmentering zoals in de raadsvergadering van 25 mei 2021 vastgesteld. De Raad heeft op 25 mei niets vastgesteld. Er volgt nog een debat, echter voorziet het artikel al in een 'alsdan'- bepaling inhoudende dat als intussen wèl een hogere prijs door de raad wordt vastgesteld ten tijde dat de woningen zijn gerealiseerd, deze in de markt geven voor de dan geldende hogere-prijs. (*De prijzen per woningbouwcategorie worden jaarlijks door de gemeenteraad van de Gemeente vastgesteld ingaande het daaropvolgende jaar.*
Van de aantallen in de woningcategorieën goedkoop en middelduur I kan met maximaal 5 % worden afgeweken.
De verkoopprijs van een woning in een bepaalde prijsklasse kan binnen de voor die woningbouwcategorie dan geldende prijsklasse door de Ontwikkelaar worden aangepast naar de in het jaar van verkoop door de gemeenteraad van de gemeente Zwolle per woningbouwcategorie vastgestelde woningprijsklasse)

Pagina 8
Artikel 5
Het eigen terrein wordt ingericht. Deze grond wordt eigendom van de VVE en niet van de gemeente. Waarom moet er dan een inrichtingsplan worden opgesteld en goedgekeurd door het college? De gemeente kan toch geen eisen stellen aan een inrichting op private grond? Rondom de nieuwe bebouwing wordt het trottoir op delen open gebroken en zal deze op net een andere manier dan in de huidige situatie aansluiten op de bebouwing en het groen op het perceel. De inrichting van het trottoir rondom het plan dient conform gemeentelijke standaarden en eisen te geschieden.
Pagina 7

Artikel 3f
Typefout: c.q. Aangepast

Artikel 3i
Typefout: plaats Aangepast

Pagina 8
Artikel 4c
De koopprijs bedraagt € [redacted] conform de mail van [redacted] [redacted] d.d. 11-3-2021
Graag ontvangen wij de Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente, waarnaar in dit artikel wordt verwezen.
We moeten in dit artikel naar onze mening ook het moment van notariële levering en betaling vastleggen.
Aangepast en bijgevoegd. Moment van notariële levering: binnen 4 weken nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden doch uiterlijk voor aanvang van de bouwwerkzaamheden (zie ook verkoopvoorwaarden)

Pagina 9
Artikel 6
Het opstellen van bestekken en tekening en deze laten goedkeuren door de gemeente lijkt ons niet van toepassing op privé grond. Klopt, dit gaat enkel op voor openbare ruimte die eventueel anders/nieuw aangelegd moet worden. Maar dat hoeft allemaal niet ingewikkeld te zijn. Overigens moeten de tekeningen natuurlijk wel worden aangeleverd bij de aanvraag omgevingsvergunning en worden ze daar getoetst.

Artikel 6d
Een beheerplan is niet van toepassing. De gemeente wil immers geen grond in beheer nemen. Is verwijderd

a. Artikel 8c (NS: Inspraakreacties en adviezen ex artikel 3.1.1 Bro op het voorontwerpbestemmingsplan worden beantwoord door of namens rechthebbende/Ontwikkelaar. De beantwoording van de inspraakreacties, adviezen en zienswijzen wordt door of namens rechthebbende aangeleverd aan de Gemeente. De Gemeente beoordeelt de aangeleverde beantwoording van de inspraakreacties, adviezen en zienswijzen op regiebasis. De hiervoor door de Gemeente gemaakte uren worden middels een separate factuur in rekening gebracht bij rechthebbende/Ontwikkelaar.

b. Deze omschrijving is naar onze mening in strijd met artikel 8b lid 1. (NS: De in lid a genoemde exploitatiebijdrage is als volgt opgebouwd:
   1. een vergoeding voor het beoordelen van het door de Ontwikkelaar opgestelde (voor)ontwerp bestemmingsplan voor zover dit ziet op het exploitatiegebied ter hoogte van € [redacted]-, onbelast (zegge: [redacted] euro);)

Normaliter zit de beantwoording van de zienswijzen opgenomen in de exploitatiebijdrage. Zodra er beroep wordt ingesteld worden er dan afwijkende afspraken gemaakt met de gemeente. dit kunnen we ook afspreken, dan wordt het wel een vast bedrag en dus een inschatting. De werkelijke kosten kunnen dan zowel hoger als lager uitvallen. Ons voorstel is om het op regiebasis te doen, dan betalen jullie (en wij) nooit teveel of te weinig.

Artikel 8d
Normaliter zit de beantwoording van de zienswijzen opgenomen in de exploitatiebijdrage. Zodra er beroep wordt ingesteld worden er dan afwijkende afspraken gemaakt met de gemeente.
Het aanpassen van het bestemmingsplan wordt bij dit project door Ontwikkelaar gedaan. Idem (voorstel op regiebasis) als hierboven

Artikel 8f
Datum invullen. Graag ontvangen wij hiervoor een voorstel van de gemeente, aan de hand van de voortgang van het werk / het proces. Kosten voor het bestemmingsplan zullen in de huidige periode worden gemaakt, maar kosten voor de ondergrondse vuilcontainer pas helemaal aan het einde. De tekst is aangepast. Er wordt betaald o.b.v. door de gemeente verzonden factu(u)ren.

Pagina 12

Artikel 11b

De uiterste datum van realisering willen we niet opnemen. Wanneer er zienswijzen en beroepen komen, kan dit behoorlijke vertragingen opleveren. Voorstel is om "doch in ieder geval voor de daarin vastgelegde uiterste datum van realisering," te veranderen in **"doch in ieder geval voor de daarin vastgelegde uiterste datum van realisering met in acht neming van eventuele wijzigingen van die datum als gevolg van bezwaar en beroepstermijnen, … etc. etc.**

Artikel 14a, lid 6

Dit vinden we een lastige bepaling, die we er bij voorkeur uit willen schrappen. (NS: 14 a. Partijen hebben het recht om deze overeenkomst schriftelijk bij aangetekend schrijven te ontbinden met inachtneming van een termijn van vier weken, in de volgende gevallen: ..... 6. Wanneer zich de situatie voordoet dat de in deze overeenkomst opgenomen bepalingen strijdig zijn met de latere besluitvorming, andere publiekrechtelijke besluiten en uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen.) De gemeente handhaaft deze bepaling. Zij gaat niet in tegen uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen of publiekrechtelijke besluiten van gremia hoger in rang. Partijen hebben beiden het recht te ontbinden en zullen dat niet lichtvaardig doen, aangezien zij beiden een gemeenschappelijk belang -woningbouw- hebben.

[redacted]
/astgoed
3000 GA Zwolle

riaat)

ijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 juni 2021 17:08
Aan: [redacted]
Onderwerp: Niet [redacted] Vastgoed maar [redacted] Zwolle [redacted] B.V. én [redacted] Zwolle B.V. moet ook in beslisnota

Urgentie: Hoog

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Ha [redacted] ik zie ook dat je een verkeerde [redacted] B.V. hebt opgenomen in de beslisnota. De grond is voor de helft van [redacted] Zwolle [redacted] B.V. (niet vastgoed) en de andere helft van [redacted] Zwolle B.V.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
☎: 038 - 498 24 16 (secretariaat)
@ [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 juni 2021 16:37
Aan: [redacted]
Onderwerp: ik zie nog een bijlage; heb je die voor mij?

(Algemeen) Programma van eisen:
De algemene omschrijving van de door de Gemeente verlangde minimale kwaliteitseisen ten aanzien van de toepassing van bijvoorbeeld constructies en materialen voor de inrichting van de openbare ruimte, die als bijlage ***** bij deze overeenkomst is gevoegd en als basis dient voor de nog op te stellen technische inrichtingseisen

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
☎: 038 - 498 24 16 (secretariaat)
@: [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 juni 2021 16:21
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: [redacted] - vraag over bestuurlijk stuk anterieure overeenkomst

Zullen we gewoon dat kaartje doen dat ik bijvoegde? Wat zij[redacted]er) aanleverden daar staat CONCEPT rechts onderin

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
☎: 038 - 498 24 16 (secretariaat)
@ : [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag
Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 15 juni 2021 16:18
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted] [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - vraag over bestuurlijk stuk anterieu[redacted]

Hoi [redacted]

Fijn dat je de zakelijke beschrijving en advertentie hebt opgesteld.
Qua kaartje, kan ik je niet helpen. Ben inhoudelijk niet op de hoogte van de laatste projectgrenzen want volgens mij zijn die nog gewijzigd de laatste periode.
Ik ga er van uit dat [redacted] akkoord kan geven op de tekening.

Groet [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 15 juni 2021 14:20
Aan: [redacted] <[redacted] <[redacted] <[redacted]
[redacted] <[redacted] Brink - ten Brinke, Ineke van den <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - vraag over bestuurlijk stuk anterieure overeenkomst

Beste collega's,

Bijgevoegd de zakelijke beschrijving.
@ [redacted] is dit het juiste kaartje dat kan worden toegevoegd?

[redacted]
/astgoed
3000 GA Zwolle

riaat)

rijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 15 juni 2021 13:07
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted] Brink - ten Brinke, Ineke van den <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - vraag over bestuurlijk stuk anterieure overeenkomst

Hoi allemaal,

Voor NRI projecten, waar dit allemaal standaard is, hebben wij werkafspraken gemaakt. Nu valt dit niet onder NRI maar ik zou voorstellen het wel via deze lijn te doen.
[redacted] verzorgt dan het collegevoorstel. Vanuit vastgoed maken wij dan de tekst voor de advertentie en zakelijke beschrijving. Voor NRI project verzorgt [redacted] de publicatie. Ik kan me goed voorstellen dat we het voor dit project ook aan haar vragen om dit op de gebruikelijke wijze te verzorgen.

@ [redacted], zou jij voor de [redacted] de publicatie en de ter inzagelegging willen regelen?
Hoor het graag van je, alvast bedankt!

Groet [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 15 juni 2021 11:58
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - vraag over bestuurlijk stuk anterieure overeenkomst

Dag allen,

Ik zie graag e.e.a. tegemoet. Maar hoor wel graag (omdat ik niet eerder dit heb gedaan)

- Waarom dit openbaar moet? Goed en leuk om naar buiten te brengen? Dan wel kan er bezwaar tegen gemaakt worden?
- Voor wie is dit relevant te weten?
- Volstaat dan bijv. de tekst aan te passen op de site dan wel moet directe omgeving daarover geïnformeerd (buren?) en maken we er een persbericht van? Ik zie dat dat in Wytmen wel gedaan is. Zie Officiële startsein voor nieuwbouw Wijthmen | Gemeente Zwolle
- Welke planning hoort hier bij? Komt dit in het college dan is het namelijk openbaar.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

de inhoud van dit

Ok ok, maar dat moet dan al opgesteld worden als het mee moet naar het college.
In het de voorbeeld beslisnota die ik heb gebruikt worden zowel de 'tekst publicatie' als 'zakelijke beschrijving' meegestuurd.

[redacted] eloes weet een van jullie wat die zakelijke beschrijving is? En is daar een voorbeeld van?

Voor communicatie kan je contact opnemen met communicatieadviseur [redacted] (cc).

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 14 juni 2021 16:54
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Re: [redacted] - vraag over bestuurlijk stuk anterieure overeenkomst

Ha [redacted]

Ik ben gewoon dat na ondertekening van de ovk een kort tekstje naar de communicatieafdeling gaat en eea wordt gepubliceerd in o.a. De plaatselijke krant. @ ik ga er vanuit dat dit in Zwolle niet anders is? Dus dat ik actie onderneem direct na ondertekening. En bij wie van communicatie (of in dit geval wellicht JZ) kan ik eea aanleveren?

Ik ga nog op zoek naar de exacte tekst.

Groet van

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 14 jun. 2021 om 16:07 heeft < het volgende geschreven:

Hoi ,

Ik heb wat vragen over de vaststelling van de anterieure overeenkomst.

- Moet de anterieure overeenkomst voor de ook niet openbaar worden? Staat daar (altijd) gevoelige informatie en wordt zo'n stuk (altijd) niet openbaar gemaakt? Ja, deze moet na ondertekening openbaar worden. Dat heeft on Wijthmen lang geduurd vandaar dat deze in eerste aanleg niet openbaar was
- Wat is 'tekst publicatie' en moet ik dat ook opstellen? Heb je daarvoor eventueel een voorbeeld? Geen idee. Dat kan wellicht navragen bij haar collega's
- Wat is een 'zakelijke beschrijving' en moet ik dat ook opstellen? Heb je daarvoor eventueel een voorbeeld? @
- Moet de zakelijk beschrijving hier ook ter inzage worden gelegd? En hoe lang dan? En hoe kunnen we dat regelen? @

verwijst mij naar jullie. Kunnen jullie mij wellicht verlichten? Ik zou deze week de bestuurlijke stukken samen met de Anterieure Overeenkomst af willen maken.



Van: <
Verzonden: maandag 14 juni 2021 15:53
Aan: <
CC: <
Onderwerp: RE: - vraag over bestuurlijk stuk anterieure overeenkomst

Hoi,

Heb hieronder wel wat neergezet maar eea zou even moeten uitzoeken. Ben niet helemaal thuis in deze materie.

<image002.jpg>

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
<image003.jpg>
: [redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 14 juni 2021 14:50
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
Onderwerp: [redacted] - vraag over bestuurlijk stuk anterieure overeenkomst

Hoi [redacted] en [redacted]

@[redacted] Ik heb jouw stuk gebruik om een beslisnota voor het college op te stellen voor vaststelling van de anterieure overeenkomst.
Een paar vragen:

- Moet de anterieure overeenkomst voor de [redacted] ook niet openbaar worden? Staat daar (altijd) gevoelige informatie en wordt zo'n stuk (altijd) niet openbaar gemaakt? Ja, deze moet na ondertekening openbaar worden. Dat heeft on Wijthmen lang geduurd vandaar dat deze in eerste aanleg niet openbaar was
- Wat is 'tekst publicatie' en moet ik dat ook opstellen? Heb je daarvoor eventueel een voorbeeld? Geen idee. Dat kan [redacted] wellicht navragen bij haar collega's
- Wat is een 'zakelijke beschrijving' en moet ik dat ook opstellen? Heb je daarvoor eventueel een voorbeeld? @[redacted]
- Moet de zakelijk beschrijving hier ook ter inzage worden gelegd? En hoe lang dan? En hoe kunnen we dat regelen? @[redacted]

@[redacted] heb jij voor ons de laatste versie van de Anterieure Overeenkomst? En wanneer gaat die (plus de antwoorden op de vragen die [redacted] vorige week stelde) naar de ontwikkelaar? Hij moet deze week af zijn.

Ik hoor het graag. Dank alvast!

<image001.jpg>

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

<210614 Beslisnota college Anterierue Overeenkomst [redacted].docx>

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 juni 2021 14:20
Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: [redacted] - vraag over bestuurlijk stuk anterieure overeenkomst
Bijlagen: 210615 zakelijke beschrijving [redacted] doc; 2020-052B.pdf

Beste collega's,

Bijgevoegd de zakelijke beschrijving.
@ [redacted] is dit het juiste kaartje dat kan worden toegevoegd?

[redacted]

/astgoed
3000 GA Zwolle

riaat)

rijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 15 juni 2021 13:07
Aan: [redacted] <[redacted] <[redacted] <[redacted] Brink - ten Brinke, Ineke van den <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - vraag over bestuurlijk stuk anterieure overeenkomst

Hoi allemaal,

Voor NRI projecten, waar dit allemaal standaard is, hebben wij werkafspraken gemaakt. Nu valt dit niet onder NRI maar ik zou voorstellen het wel via deze lijn te doen.
[redacted] verzorgt dan het collegevoorstel. Vanuit vastgoed maken wij dan de tekst voor de advertentie en zakelijke beschrijving. Voor NRI project verzorgt [redacted] de publicatie. Ik kan me goed voorstellen dat we het voor dit project ook aan haar vragen om dit op de gebruikelijke wijze te verzorgen.

@ [redacted], zou jij voor de [redacted] de publicatie en de ter inzagelegging willen regelen?
Hoor het graag van je, alvast bedankt!

Groet [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 15 juni 2021 11:58
Aan: [redacted] <[redacted] <[redacted]

<[redacted]>
Onderwerp: RE: [redacted] - vraag over bestuurlijk stuk anterieure overeenkomst

Dag allen,

Ik zie graag e.e.a. tegemoet. Maar hoor wel graag (omdat ik niet eerder dit heb gedaan)

- Waarom dit openbaar moet? Goed en leuk om naar buiten te brengen? Dan wel kan er bezwaar tegen gemaakt worden?
- Voor wie is dit relevant te weten?

[redacted]e tekst aan te passen op de site dan wel moet directe omgeving daarover geïnformeerd [redacted]we er een persbericht van? Ik zie dat dat in Wytmen wel gedaan is. Zie Officiële startsein [redacted]ijthmen | Gemeente Zwolle
[redacted]rt hier bij? Komt dit in het college dan is het namelijk openbaar.

[redacted]

Zwolle

[redacted]ur

[redacted]3000 GA Zwolle
[redacted]in 15

[redacted]

[redacted]-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit

---

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 15 juni 2021 07:22
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
Onderwe[redacted]rkade - vraag over bestuurlijk stuk anterieure overeenkomst

Hoi [redacted]

Ok ok, maar dat moet dan al opgesteld worden als het mee moet naar het college.
In het de voorbeeld beslisnota die ik heb gebruikt worden zowel de 'tekst publicatie' als 'zakelijke beschrijving' meegestuurd.

[redacted]eloes weet een van jullie wat die zakelijke beschrijving is? En is daar een voorbeeld van?

Voor communicatie kan je contact opnemen met communicatieadviseur [redacted] (cc).

met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 14 juni 2021 16:54
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Re: [redacted] - vraag over bestuurlijk stuk anterieure overeenkomst

Ha [redacted]

Ik ben gewoon dat na ondertekening van de ovk een kort tekstje naar de communicatieafdeling gaat en eea wordt gepubliceerd in o.a. De plaatselijke krant. @[redacted] ik ga er vanuit dat dit in Zwolle niet anders is? Dus dat ik actie onderneem direct na ondertekening. En bij wie van communicatie (of in dit geval wellicht JZ) kan ik eea aanleveren?

Ik ga nog op zoek naar de exacte tekst.

Groet van [redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

> Op 14 jun. 2021 om 16:07 heeft [redacted] <[redacted] het volgende geschreven:
>
> Hoi [redacted],
>
> Ik heb wat vragen over de vaststelling van de anterieure overeenkomst.
> - Moet de anterieure overeenkomst voor de [redacted] ook niet openbaar worden? Staat daar (altijd) gevoelige informatie en wordt zo'n stuk (altijd) niet openbaar gemaakt? Ja, deze moet na ondertekening openbaar worden. Dat heeft on Wijthmen lang geduurd vandaar dat deze in eerste aanleg niet openbaar was
> - Wat is 'tekst publicatie' en moet ik dat ook opstellen? Heb je daarvoor eventueel een voorbeeld? Geen idee. Dat kan [redacted] wellicht navragen bij haar collega's
> - Wat is een 'zakelijke beschrijving' en moet ik dat ook opstellen? Heb je daarvoor eventueel een voorbeeld? @[redacted]
> - Moet de zakelijk beschrijving hier ook ter inzage worden gelegd? En hoe lang dan? En hoe kunnen we dat regelen? @[redacted]
>
> [redacted] verwijst mij naar jullie. Kunnen jullie mij wellicht verlichten? Ik zou deze week de bestuurlijke stukken samen met de Anterieure Overeenkomst af willen maken.
>
> [redacted]
> [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 14 juni 2021 15:53
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - vraag over bestuurlijk stuk anterieure overeenkomst

Hoi,

Heb hieronder wel wat neergezet maar eea zou [redacted] even moeten uitzoeken. Ben niet helemaal thuis in deze materie.

<image002.jpg>

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 14 juni 2021 14:50
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
Onderwerp: [redacted] - vraag over bestuurlijk stuk anterieure overeenkomst

Hoi [redacted] en [redacted]

@[redacted] Ik heb jouw stuk gebruik om een beslisnota voor het college op te stellen voor vaststelling van de anterieure overeenkomst.
Een paar vragen:

- Moet de anterieure overeenkomst voor de [redacted] ook niet openbaar worden? Staat daar (altijd) gevoelige informatie en wordt zo'n stuk (altijd) niet openbaar gemaakt? Ja, deze moet na ondertekening openbaar worden. Dat heeft on Wijthmen lang geduurd vandaar dat deze in eerste aanleg niet openbaar was
- Wat is 'tekst publicatie' en moet ik dat ook opstellen? Heb je daarvoor eventueel een voorbeeld? Geen idee. Dat kan [redacted] wellicht navragen bij haar collega's
- Wat is een 'zakelijke beschrijving' en moet ik dat ook opstellen? Heb je daarvoor eventueel een voorbeeld? @[redacted]
- Moet de zakelijk beschrijving hier ook ter inzage worden gelegd? En hoe lang dan? En hoe kunnen we dat regelen? @[redacted]

@[redacted] heb jij voor ons de laatste versie van de Anterieure Overeenkomst? En wanneer gaat die (plus de antwoorden op de vragen die [redacted] vorige week stelde) naar de ontwikkelaar? Hij moet deze week af zijn.

Ik hoor het graag. Dank alvast!

<image001.jpg>

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

<210614 Beslisnota college Anterierue Overeenkomst [redacted].docx>

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 juni 2021 13:56
Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: [redacted] - vraag over bestuurlijk stuk anterieure overeenkomst
Bijlagen: 210615 Tekst advertentie AO.doc

Beste allen,

Voor de tekst van de advertentie hoor ik graag de in te vullen termijn/duur van de terinzagelegging (met geel aangegeven in de bijlage)

[redacted]

/astgoed
3000 GA Zwolle

riaat)

rijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 15 juni 2021 13:07
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted] Brink - ten Brinke, Ineke van den <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - vraag over bestuurlijk stuk anterieure overeenkomst

Hoi allemaal,

Voor NRI projecten, waar dit allemaal standaard is, hebben wij werkafspraken gemaakt. Nu valt dit niet onder NRI maar ik zou voorstellen het wel via deze lijn te doen.
[redacted] verzorgt dan het collegevoorstel. Vanuit vastgoed maken wij dan de tekst voor de advertentie en zakelijke beschrijving. Voor NRI project verzorgt [redacted] de publicatie. Ik kan me goed voorstellen dat we het voor dit project ook aan haar vragen om dit op de gebruikelijke wijze te verzorgen.

@ [redacted], zou jij voor de [redacted] de publicatie en de ter inzagelegging willen regelen?
Hoor het graag van je, alvast bedankt!

Groet [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 15 juni 2021 11:58
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted] [redacted]

<[redacted]>
Onderwerp: RE: [redacted] - vraag over bestuurlijk stuk anterieure overeenkomst

Dag allen,

Ik zie graag e.e.a. tegemoet. Maar hoor wel graag (omdat ik niet eerder dit heb gedaan)

- Waarom dit openbaar moet? Goed en leuk om naar buiten te brengen? Dan wel kan er bezwaar tegen gemaakt worden?
- Voor wie is dit relevant te weten?
- Volstaat dan bijv. de tekst aan te passen op de site dan wel moet directe omgeving daarover geïnformeerd (buren?) en maken we er een persbericht van? Ik zie dat dat in Wytmen wel gedaan is. Zie Officiële startsein voor nieuwbouw Wijthmen | Gemeente Zwolle
- Welke planning hoort hier bij? Komt dit in het college dan is het namelijk openbaar.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Senior communicatieadviseur

Gemeente Zwolle, AFC
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15
[redacted]
@: [redacted]

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 15 juni 2021 07:22
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
Onderwe[redacted]rkade - vraag over bestuurlijk stuk anterieure overeenkomst

Hoi [redacted]

Ok ok, maar dat moet dan al opgesteld worden als het mee moet naar het college.
In het de voorbeeld beslisnota die ik heb gebruikt worden zowel de 'tekst publicatie' als 'zakelijke beschrijving' meegestuurd.

[redacted] eloes weet een van jullie wat die zakelijke beschrijving is? En is daar een voorbeeld van?

Voor communicatie kan je contact opnemen met communicatieadviseur [redacted] (cc).

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 14 juni 2021 16:54
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Re: [redacted] - vraag over bestuurlijk stuk anterieure overeenkomst

Ha [redacted]

Ik ben gewoon dat na ondertekening van de ovk een kort tekstje naar de communicatieafdeling gaat en eea wordt gepubliceerd in o.a. De plaatselijke krant. @[redacted] ik ga er vanuit dat dit in Zwolle niet anders is? Dus dat ik actie onderneem direct na ondertekening. En bij wie van communicatie (of in dit geval wellicht JZ) kan ik eea aanleveren?

Ik ga nog op zoek naar de exacte tekst.

Groet van [redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

> Op 14 jun. 2021 om 16:07 heeft [redacted] <[redacted] het volgende geschreven:
>
> Hoi [redacted],
>
> Ik heb wat vragen over de vaststelling van de anterieure overeenkomst.
> - Moet de anterieure overeenkomst voor de [redacted] ook niet openbaar worden? Staat daar (altijd) gevoelige informatie en wordt zo'n stuk (altijd) niet openbaar gemaakt? Ja, deze moet na ondertekening openbaar worden. Dat heeft on Wijthmen lang geduurd vandaar dat deze in eerste aanleg niet openbaar was
> - Wat is 'tekst publicatie' en moet ik dat ook opstellen? Heb je daarvoor eventueel een voorbeeld? Geen idee. Dat kan [redacted] wellicht navragen bij haar collega's
> - Wat is een 'zakelijke beschrijving' en moet ik dat ook opstellen? Heb je daarvoor eventueel een voorbeeld? @[redacted]
> - Moet de zakelijk beschrijving hier ook ter inzage worden gelegd? En hoe lang dan? En hoe kunnen we dat regelen? @[redacted]
>
> [redacted] verwijst mij naar jullie. Kunnen jullie mij wellicht verlichten? Ik zou deze week de bestuurlijke stukken samen met de Anterieure Overeenkomst af willen maken.
>
> [redacted]
> [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 14 juni 2021 15:53
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - vraag over bestuurlijk stuk anterieure overeenkomst

Hoi,

Heb hieronder wel wat neergezet maar eea zou [redacted] even moeten uitzoeken. Ben niet helemaal thuis in deze materie.

<image002.jpg>

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
<image003.jpg>
: [redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 14 juni 2021 14:50
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
Onderwerp: [redacted] - vraag over bestuurlijk stuk anterieure overeenkomst

Hoi [redacted] en [redacted]

@[redacted] Ik heb jouw stuk gebruik om een beslisnota voor het college op te stellen voor vaststelling van de anterieure overeenkomst.
Een paar vragen:

- Moet de anterieure overeenkomst voor de [redacted] ook niet openbaar worden? Staat daar (altijd) gevoelige informatie en wordt zo'n stuk (altijd) niet openbaar gemaakt? Ja, deze moet na ondertekening openbaar worden. Dat heeft on Wijthmen lang geduurd vandaar dat deze in eerste aanleg niet openbaar was
- Wat is 'tekst publicatie' en moet ik dat ook opstellen? Heb je daarvoor eventueel een voorbeeld? Geen idee. Dat kan [redacted] wellicht navragen bij haar collega's
- Wat is een 'zakelijke beschrijving' en moet ik dat ook opstellen? Heb je daarvoor eventueel een voorbeeld? @[redacted]
- Moet de zakelijk beschrijving hier ook ter inzage worden gelegd? En hoe lang dan? En hoe kunnen we dat regelen? @[redacted]

@[redacted] heb jij voor ons de laatste versie van de Anterieure Overeenkomst? En wanneer gaat die (plus de antwoorden op de vragen die [redacted] vorige week stelde) naar de ontwikkelaar? Hij moet deze week af zijn.

Ik hoor het graag. Dank alvast!

<image001.jpg>

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

<210614 Beslisnota college Anterierue Overeenkomst [redacted].docx>

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 14 juni 2021 16:54
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: [redacted] - vraag over bestuurlijk stuk anterieure overeenkomst

Ha [redacted]

Ik ben gewoon dat na ondertekening van de ovk een kort tekstje naar de communicatieafdeling gaat en eea wordt gepubliceerd in o.a. De plaatselijke krant. @[redacted] ik ga er vanuit dat dit in Zwolle niet anders is? Dus dat ik actie onderneem direct na ondertekening. En bij wie van communicatie (of in dit geval wellicht JZ) kan ik eea aanleveren?

Ik ga nog op zoek naar de exacte tekst.

Groet van [redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 14 jun. 2021 om 16:07 heeft [redacted] < [redacted] het volgende geschreven:

Hoi [redacted] en [redacted],
Ik heb wat vragen over de vaststelling van de anterieure overeenkomst.

- Moet de anterieure overeenkomst voor de [redacted] ook niet openbaar worden? Staat daar (altijd) gevoelige informatie en wordt zo'n stuk (altijd) niet openbaar gemaakt?
  Ja, deze moet na ondertekening openbaar worden. Dat heeft on Wijthmen lang geduurd vandaar dat deze in eerste aanleg niet openbaar was
- Wat is 'tekst publicatie' en moet ik dat ook opstellen? Heb je daarvoor eventueel een voorbeeld? Geen idee. Dat kan [redacted] wellicht navragen bij haar collega's
- Wat is een 'zakelijke beschrijving' en moet ik dat ook opstellen? Heb je daarvoor eventueel een voorbeeld? @[redacted]
- Moet de zakelijk beschrijving hier ook ter inzage worden gelegd? En hoe lang dan? En hoe kunnen we dat regelen? @[redacted]

[redacted] verwijst mij naar jullie. Kunnen jullie mij wellicht verlichten? Ik zou deze week de bestuurlijke stukken samen met de Anterieure Overeenkomst af willen maken.
<image001.jpg>
[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] < [redacted]
Verzonden: maandag 14 juni 2021 15:53
Aan: [redacted] < [redacted]
CC: [redacted] < [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - vraag over bestuurlijk stuk anterieure overeenkomst
Hoi,

Heb hieronder wel wat neergezet maar eea zou [redacted] even moeten uitzoeken. Ben niet helemaal thuis in deze materie.
<image002.jpg>

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
<image003.jpg>
: [redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 14 juni 2021 14:50
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
Onderwerp: [redacted] - vraag over bestuurlijk stuk anterieure overeenkomst

Hoi [redacted] en [redacted]
@[redacted] Ik heb jouw stuk gebruik om een beslisnota voor het college op te stellen voor vaststelling van de anterieure overeenkomst.
Een paar vragen:

- Moet de anterieure overeenkomst voor de [redacted] ook niet openbaar worden? Staat daar (altijd) gevoelige informatie en wordt zo'n stuk (altijd) niet openbaar gemaakt? Ja, deze moet na ondertekening openbaar worden. Dat heeft on Wijthmen lang geduurd vandaar dat deze in eerste aanleg niet openbaar was
- Wat is 'tekst publicatie' en moet ik dat ook opstellen? Heb je daarvoor eventueel een voorbeeld? Geen idee. Dat kan [redacted] wellicht navragen bij haar collega's
- Wat is een 'zakelijke beschrijving' en moet ik dat ook opstellen? Heb je daarvoor eventueel een voorbeeld? @[redacted]
- Moet de zakelijk beschrijving hier ook ter inzage worden gelegd? En hoe lang dan? En hoe kunnen we dat regelen? @[redacted]

@[redacted] heb jij voor ons de laatste versie van de Anterieure Overeenkomst? En wanneer gaat die (plus de antwoorden op de vragen die [redacted] vorige week stelde) naar de ontwikkelaar? Hij moet deze week af zijn.
Ik hoor het graag. Dank alvast!
<image001.jpg>
[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]
<210614 Beslisnota college Anterierue Overeenkomst [redacted].docx>

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 9 juni 2021 18:03
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Anterieure overeenkomst [redacted]

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Ha [redacted]

Hieronder nog wat vragen waarbij ik aanvulling/hulp kan gebruiken. Als wij er over uit zijn kunnen we een reactie e-mail opstellen. Ik kijk zsm naar de bijlagen; dat is het moeilijkste niet.

Pagina 8
Artikel 5
Het eigen terrein wordt ingericht. Deze grond wordt eigendom van de VVE en niet van de gemeente. Waarom moet er dan een inrichtingsplan worden opgesteld en goedgekeurd door het college? De gemeente kan toch geen eisen stellen aan een inrichting op private grond? Het blijft wel openbaar toegankelijk, lijkt me dat enige randvoorwaarden dan wenselijk zijn?...maar ik heb hier dus geen verstand van

Pagina 9
Artikel 6
Het opstellen van bestekken en tekening en deze laten goedkeuren door de gemeente lijkt ons niet van toepassing op privé grond.

Artikel 6d
Een beheerplan is niet van toepassing. De gemeente wil immers geen grond in beheer nemen. Die hadden wij er vanochtend al uitgehaald

a. Artikel 8c (NS: Inspraakreacties en adviezen ex artikel 3.1.1 Bro op het voorontwerpbestemmingsplan worden beantwoord door of namens rechthebbende/Ontwikkelaar. De beantwoording van de inspraakreacties, adviezen en zienswijzen wordt door of namens rechthebbende aangeleverd aan de Gemeente. De Gemeente beoordeelt de aangeleverde beantwoording van de inspraakreacties, adviezen en zienswijzen op regiebasis. De hiervoor door de Gemeente gemaakte uren worden middels een separate factuur in rekening gebracht bij rechthebbende/Ontwikkelaar.

b. Deze omschrijving is naar onze mening in strijd met artikel 8b lid 1. (NS: De in lid a genoemde exploitatiebijdrage is als volgt opgebouwd:
   1. een vergoeding voor het beoordelen van het door de Ontwikkelaar opgestelde (voor)ontwerp bestemmingsplan voor zover dit ziet op het exploitatiegebied ter hoogte van € [redacted]-, onbelast (zegge: [redacted] euro);)

Normaliter zit de beantwoording van de zienswijzen opgenomen in de exploitatiebijdrage. Zodra er beroep wordt ingesteld worden er dan afwijkende afspraken gemaakt met de gemeente.Wat heeft het beoordelen van een (voor) ontwerp bestemmingsplan (daarmee gepaard gaande kosten) te maken met (kosten voor) al dan niet ingediende zienswijzen? Ik zie geen strijdigheid en als ze eventuele zienswijzen opgenomen willen zien als een vast bedrag dan wordt het bedrag ook hoger lijkt mij? Lijkt mij als ontwikkelaar toch fijner om alleen te hoeven betalen àls er kosten worden gemaakt?

Artikel 8d

Normaliter zit de beantwoording van de zienswijzen opgenomen in de exploitatiebijdrage. Zodra er beroep wordt ingesteld worden er dan afwijkende afspraken gemaakt met de gemeente.
Het aanpassen van het bestemmingsplan wordt bij dit project door Ontwikkelaar gedaan. Zelfde verhaal als hiervoor. Heb overigens het standaard model gebruikt en dit hadden ze ook eerder kunnen zeggen. Als we weer een discussie over bedragen krijgen (en dan vooral intern) gaat het weer langer duren (en het wordt er ook niet leuker op wat mij betreft😉)

Artikel 8f
Datum invullen. Graag ontvangen wij hiervoor een voorstel van de gemeente, aan de hand van de voortgang van het werk / het proces. Kosten voor het bestemmingsplan zullen in de huidige periode worden gemaakt, maar kosten voor de ondergrondse vuilcontainer pas helemaal aan het einde. [redacted] als ik deze niets van [redacted] hoor; zou jij dan dit nog willen vragen?

Pagina 12
Artikel 11b
De uiterste datum van realisering willen we niet opnemen. Wanneer er zienswijzen en beroepen komen, kan dit behoorlijke vertragingen opleveren. Hier kan ik enigszins inkomen maar heb dus niet scherp (publiekrecht)

Artikel 14a, lid 6
Dit vinden we een lastige bepaling, die we er bij voorkeur uit willen schrappen. (NS: 14 a. Partijen hebben het recht om deze overeenkomst schriftelijk bij aangetekend schrijven te ontbinden met inachtneming van een termijn van vier weken, in de volgende gevallen: ..... 6. Wanneer zich de situatie voordoet dat de in deze overeenkomst opgenomen bepalingen strijdig zijn met de latere besluitvorming, andere publiekrechtelijke besluiten en uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen.) Ik denk dat we dit moeten handhaven (we gaan bijvoorbeeld toch niet willens en wetens in tegen uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen...?) En andere publiekrechtelijke besluiten hoger in rang, lijkt me dan ook niet. We hebben het recht - beiden partijen- en zullen dat niet lichtvaardig doen lijkt mij, aangezien we een gemeenschappelijk belang - woningbouw- hebben

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted] [redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
[redacted] 6 (secretariaat)
@ : [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag
Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 9 juni 2021 16:17
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Anterieure overeenkomst[redacted]

Hoi [redacted] hieronder in groen de reactie op hun vraag.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 9 juni 2021 16:01
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Anterieure overeenkomst[redacted]

En weet jij een antwoord op hun vragen over beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan etc? Lijkt mij overigens dat ze op de daktuin ook niet al te veel gekkigheid mogen aanplanten/zetten maar dit zijn technische termen en e.e.a. wordt geregeld door het publiekrecht (dus ik weet in deze discussie niet exact waar ik het over heb)

Pagina 6
Artikel 3a
Hier wordt gesproken over een beeldkwaliteitsplan. In artikel 5 wordt gesproken over een inrichtingsplan. Echter in dit geval wordt een daktuin en paden aangelegd op privé grond en niet op openbare grond. Waarom moet dan nog een beeldkwaliteitsplan, inrichtingsplan of programma van eisen toegevoegd worden aan de anterieure overeenkomst. **De inrichting van de daktuin en paden (ook op privégrond) moet in lijn worden gerealiseerd met het groenplan bij het SOP. Echter dient de bebouwing aan de verschillende omliggende straten ook goedgekeurd te worden door welstand en zal een bepaalde kwaliteit worden geëist. Het beeldkwaliteitsplan omschrijft de kwaliteit waaraan jullie de architectuur willen laten voldoen en helpt in de gespreksvoering met welstand.**

[redacted]
/astgoed
3000 GA Zwolle

riaat)
Werkdagen: maandag t/m vrijdag
Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: woensdag 9 juni 2021 15:56
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: Anterieure overeenkomst[redacted]

Helemaal goed

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: woensdag 9 juni 2021 15:42
Aan: [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: Anterieure overeenkomst[redacted]

Dank [redacted]

@[redacted] ik zal hen ([redacted] en [redacted] laten weten dat ik het zo laat en dat de overeenkomst toch al voorziet in een "alsdan bepaling".

[redacted]

/astgoed
3000 GA Zwolle

riaat)

ijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: woensdag 9 juni 2021 15:40
Aan: [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: Anterieure overeenkomst[redacted]

Hoi [redacted]

Op de raadsagenda van 25 mei 2021 stond inderdaad het voorstel 'Jaarlijkse indexering prijssegmenten voor de uitvoering van de Ontwikkelstrategie Wonen' ter besluitvorming. Alleen is op verzoek van de fracties van de PvdA, SP en CDA, en met steun van de andere fracties (Swollwacht en VVD uitgezonderd), het agendapunt van de agenda gehaald en geagendeerd voor een debatronde. Een datum van deze debatronde is nog niet bekend. Mijn verwachting is dat dit pas na het zomerreces zal zijn.

Voor de AO zou ik dus uitgaan van de bestaande prijssegmentering uit de Ontwikkelstrategie, zijnde:

Prijsklasse	Koop	Huur
Goedkoop	Tot €	Tot €
Middelduur 1	€ - €	€ - €
Middelduur 2	€ - €	€ - €
Duur	Vanaf €	Vanaf €

Groet,

Van: <
Verzonden: woensdag 9 juni 2021 12:36
Aan: <
CC: <
Onderwerp: FW: Anterieure overeenkomst

Ha

Van de ontwikkelaar van de ontving ik met betrekking tot de prijssegmentering van woningen onderstaand:

Artikel 3c
De VON-prijzen noemen volgens de nieuwe segmentering zoals in de raadsvergadering van 25 mei 2021 vastgesteld.

Ik kan niet zo vinden naar welke bedragen een en ander werd gewijzigd. Heb jij dat voor mij?

met vriendelijke groet Zwolle

Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres:
☎:
(secretariaat)
@ :
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: <
Verzonden: woensdag 9 juni 2021 12:08

Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Anterieure overeenkomst [redacted]

Beste [redacted] en [redacted]

De anterieure overeenkomst versie 3 van 28 mei 2021 hebben wij beoordeeld. Hierbij onze opmerkingen en vragen:

Pagina 1
Ondergetekenden 2a
Dit zijn [redacted] Zwolle [redacted] BV, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] Vastgoed BV.

Pagina 3
5e bullet van Bouwrijp maken
Er wordt gesproken over 'verleende kapvergunning'. Hier zouden wij tussen haakjes achter willen zetten: Voor zover van toepassing.
Niet alle te kappen bomen zijn vergunningplichtig.

Pagina 6
Artikel 3a
Hier wordt gesproken over een beeldkwaliteitsplan. In artikel 5 wordt gesproken over een inrichtingsplan. Echter in dit geval wordt een daktuin en paden aangelegd op privé grond en niet op openbare grond. Waarom moet dan nog een beeldkwaliteitsplan, inrichtingsplan of programma van eisen toegevoegd worden aan de anterieure overeenkomst?

Artikel 3c
De VON-prijzen noemen volgens de nieuwe segmentering zoals in de raadsvergadering van 25 mei 2021 vastgesteld.

Pagina 7
Artikel 3f
Typefout: c.q.

Artikel 3i
Typefout: plaats

Pagina 8
Artikel 4c
De koopprijs bedraagt € [redacted] conform de mail van [redacted] [redacted] d.d. 11-3-2021
Graag ontvangen wij de Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente, waarnaar in dit artikel wordt verwezen.
We moeten in dit artikel naar onze mening ook het moment van notariële levering en betaling vastleggen.

Pagina 8
Artikel 5
Het eigen terrein wordt ingericht. Deze grond wordt eigendom van de VVE en niet van de gemeente. Waarom moet er dan een inrichtingsplan worden opgesteld en goedgekeurd door het college? De gemeente kan toch geen eisen stellen aan een inrichting op private grond?

Pagina 9
Artikel 6
Het opstellen van bestekken en tekening en deze laten goedkeuren door de gemeente lijkt ons niet van toepassing op privé grond.

Artikel 6d
Een beheerplan is niet van toepassing. De gemeente wil immers geen grond in beheer nemen.

Pagina 10

Artikel 8
Graag alle @@@ invullen voor zover deze € 0 zijn eruit halen.

Artikel 8c
Deze omschrijving is naar onze mening in strijd met artikel 8b lid 1.
Normaliter zit de beantwoording van de zienswijzen opgenomen in de exploitatiebijdrage. Zodra er beroep wordt ingesteld worden er dan afwijkende afspraken gemaakt met de gemeente.

Artikel 8d
Normaliter zit de beantwoording van de zienswijzen opgenomen in de exploitatiebijdrage. Zodra er beroep wordt ingesteld worden er dan afwijkende afspraken gemaakt met de gemeente.
Het aanpassen van het bestemmingsplan wordt bij dit project door Ontwikkelaar gedaan.

Pagina 11
Artikel 8f
Datum invullen. Graag ontvangen wij hiervoor een voorstel van de gemeente, aan de hand van de voortgang van het werk / het proces. Kosten voor het bestemmingsplan zullen in de huidige periode worden gemaakt, maar kosten voor de ondergrondse vuilcontainer pas helemaal aan het einde.

Pagina 12
Artikel 11b
De uiterste datum van realisering willen we niet opnemen. Wanneer er zienswijzen en beroepen komen, kan dit behoorlijke vertragingen opleveren.

Pagina 13
Artikel 13
Typefout: behouden moet zijn gehouden

Artikel 14a, lid 6
Dit vinden we een lastige bepaling, die we er bij voorkeur uit willen schrappen.

Artikel 14 lid 8
Moet zijn lid b

Pagina 14
Ondertekenaar moet zijn Zwolle BV.

Algemeen
De bijlagen toevoegen. Deze zijn mede van belang voor de definitieve beoordeling en goedkeuring van de anterieure overeenkomst

Met vriendelijke groet,

Ons bezoek- en postadres is: Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, Huizen of via

E
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 9 juni 2021 16:01
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Anterieure overeenkomst [redacted]

En weet jij een antwoord op hun vragen over beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan etc? Lijkt mij overigens dat ze op de daktuin ook niet al te veel gekkigheid mogen aanplanten/zetten maar dit zijn technische termen en e.e.a. wordt geregeld door het publiekrecht (dus ik weet in deze discussie niet exact waar ik het over heb)

Pagina 6
Artikel 3a
Hier wordt gesproken over een beeldkwaliteitsplan. In artikel 5 wordt gesproken over een inrichtingsplan. Echter in dit geval wordt een daktuin en paden aangelegd op privé grond en niet op openbare grond. Waarom moet dan nog een beeldkwaliteitsplan, inrichtingsplan of programma van eisen toegevoegd worden aan de anterieure overeenkomst

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
☎: 038 - 498 24 16 (secretariaat)
@ [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 9 juni 2021 15:56
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Anterieure overeenkomst [redacted]

Helemaal goed

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 9 juni 2021 15:42
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Anterieure overeenkomst [redacted]

Dank [redacted]

@[redacted] ik zal hen ([redacted] en [redacted] laten weten dat ik het zo laat en dat de overeenkomst toch al voorziet in een "alsdan bepaling".

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
☎: 038 - 498 24 16 (secretariaat)
@ : [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 9 juni 2021 15:40
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Anterieure overeenkomst [redacted]

Hoi [redacted]

Op de raadsagenda van 25 mei 2021 stond inderdaad het voorstel 'Jaarlijkse indexering prijssegmenten voor de uitvoering van de Ontwikkelstrategie Wonen' ter besluitvorming. Alleen is op verzoek van de fracties van de PvdA, SP en CDA, en met steun van de andere fracties (Swollwacht en VVD uitgezonderd), het agendapunt van de agenda gehaald en geagendeerd voor een debatronde. Een datum van deze debatronde is nog niet bekend. Mijn verwachting is dat dit pas na het zomerreces zal zijn.

Voor de AO zou ik dus uitgaan van de bestaande prijssegmentering uit de Ontwikkelstrategie, zijnde:

Prijsklasse	Koop	Huur
Goedkoop	Tot € [redacted]	Tot € [redacted]
Middelduur 1	€ [redacted] - € [redacted]	€ [redacted] - € [redacted]
Middelduur 2	€ [redacted] - € [redacted]	€ [redacted] - € [redacted]
Duur	Vanaf € [redacted]	Vanaf € [redacted]

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 9 juni 2021 12:36
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: Anterieure overeenkomst [redacted]

Ha [redacted]

Van de ontwikkelaar van de [redacted] ontving ik met betrekking tot de prijssegmentering van woningen onderstaand:

Artikel 3c
De VON-prijzen noemen volgens de nieuwe segmentering zoals in de raadsvergadering van 25 mei 2021 vastgesteld.

Ik kan niet zo [redacted] vinden naar welke bedragen een en ander werd gewijzigd. Heb jij dat voor mij?

[redacted]

/astgoed
3000 GA Zwolle

riaat)

ijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 9 juni 2021 12:08
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Anterieure overeenkomst [redacted]

Beste [redacted] en [redacted]

De anterieure overeenkomst versie 3 van 28 mei 2021 hebben wij beoordeeld. Hierbij onze opmerkingen en vragen:

Pagina 1
Ondergetekenden 2a
Dit zijn [redacted] Zwolle [redacted] BV, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] Vastgoed BV.

Pagina 3
5e bullet van Bouwrijp maken
Er wordt gesproken over 'verleende kapvergunning'. Hier zouden wij tussen haakjes achter willen zetten: Voor zover van toepassing.
Niet alle te kappen bomen zijn vergunningplichtig.

Pagina 6

Artikel 3a
Hier wordt gesproken over een beeldkwaliteitsplan. In artikel 5 wordt gesproken over een inrichtingsplan. Echter in dit geval wordt een daktuin en paden aangelegd op privé grond en niet op openbare grond. Waarom moet dan nog een beeldkwaliteitsplan, inrichtingsplan of programma van eisen toegevoegd worden aan de anterieure overeenkomst?

Artikel 3c
De VON-prijzen noemen volgens de nieuwe segmentering zoals in de raadsvergadering van 25 mei 2021 vastgesteld.

Pagina 7
Artikel 3f
Typefout: c.q.

Artikel 3i
Typefout: plaats

Pagina 8
Artikel 4c
De koopprijs bedraagt € 119[redacted]rm de mail van [redacted] d.d. 11-3-2021
Graag ontvangen wij de Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente, waarnaar in dit artikel wordt verwezen.
We moeten in dit artikel naar onze mening ook het moment van notariële levering en betaling vastleggen.

Pagina 8
Artikel 5
Het eigen terrein wordt ingericht. Deze grond wordt eigendom van de VVE en niet van de gemeente. Waarom moet er dan een inrichtingsplan worden opgesteld en goedgekeurd door het college? De gemeente kan toch geen eisen stellen aan een inrichting op private grond?

Pagina 9
Artikel 6
Het opstellen van bestekken en tekening en deze laten goedkeuren door de gemeente lijkt ons niet van toepassing op privé grond.

Artikel 6d
Een beheerplan is niet van toepassing. De gemeente wil immers geen grond in beheer nemen.

Pagina 10
Artikel 8
Graag alle @@@ invullen voor zover deze € [redacted] zijn eruit halen.

Artikel 8c
Deze omschrijving is naar onze mening in strijd met artikel 8b lid 1.
Normaliter zit de beantwoording van de zienswijzen opgenomen in de exploitatiebijdrage. Zodra er beroep wordt ingesteld worden er dan afwijkende afspraken gemaakt met de gemeente.

Artikel 8d
Normaliter zit de beantwoording van de zienswijzen opgenomen in de exploitatiebijdrage. Zodra er beroep wordt ingesteld worden er dan afwijkende afspraken gemaakt met de gemeente.
Het aanpassen van het bestemmingsplan wordt bij dit project door Ontwikkelaar gedaan.

Pagina 11
Artikel 8f
Datum invullen. Graag ontvangen wij hiervoor een voorstel van de gemeente, aan de hand van de voortgang van het werk / het proces. Kosten voor het bestemmingsplan zullen in de huidige periode worden gemaakt, maar kosten voor de ondergrondse vuilcontainer pas helemaal aan het einde.

Pagina 12
Artikel 11b
De uiterste datum van realisering willen we niet opnemen. Wanneer er zienswijzen en beroepen komen, kan dit behoorlijke vertragingen opleveren.

Pagina 13
Artikel 13
Typefout: behouden moet zijn gehouden

Artikel 14a, lid 6
Dit vinden we een lastige bepaling, die we er bij voorkeur uit willen schrappen.

Artikel 14 lid 8
Moet zijn lid b

Pagina 14
Ondertekenaar moet zijn [redacted] Zwolle [redacted] BV.

Algemeen
De bijlagen toevoegen. Deze zijn mede van belang voor de definitieve beoordeling en goedkeuring van de anterieure overeenkomst

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 9 juni 2021 15:57
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Anterieure overeenkomst [redacted]

Ik heb ze inderdaad een te hoge grondprijs gegeven(!) [redacted] was substantieel gezakt; scheelt nogal maar scheelt ook kopzorgen over het mandaat.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
☎: 038 - 498 24 16 (secretariaat)
@ : [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag
Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 9 juni 2021 15:56
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Anterieure overeenkomst [redacted]

Helemaal goed

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 9 juni 2021 15:42
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Anterieure overeenkomst [redacted]

Dank [redacted]

@[redacted] ik zal hen ([redacted] en [redacted] laten weten dat ik het zo laat en dat de overeenkomst toch al voorziet in een "alsdan bepaling".

[redacted]
/astgoed
3000 GA Zwolle

riaat)

Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: woensdag 9 juni 2021 15:40
Aan: [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: Anterieure overeenkomst [redacted]

Hoi [redacted]

Op de raadsagenda van 25 mei 2021 stond inderdaad het voorstel 'Jaarlijkse indexering prijssegmenten voor de uitvoering van de Ontwikkelstrategie Wonen' ter besluitvorming. Alleen is op verzoek van de fracties van de PvdA, SP en CDA, en met steun van de andere fracties (Swollwacht en VVD uitgezonderd), het agendapunt van de agenda gehaald en geagendeerd voor een debatronde. Een datum van deze debatronde is nog niet bekend. Mijn verwachting is dat dit pas na het zomerreces zal zijn.

Voor de AO zou ik dus uitgaan van de bestaande prijssegmentering uit de Ontwikkelstrategie, zijnde:

Prijsklasse	Koop	Huur
Goedkoop	Tot € [redacted]	Tot € [redacted]
Middelduur 1	€ [redacted] - € [redacted]	€ [redacted] - € [redacted]
Middelduur 2	€ [redacted] - € [redacted]	€ [redacted] - € [redacted]
Duur	Vanaf € [redacted]	Vanaf € [redacted]

[redacted]

Van de ontwikkelaar van de [redacted] ontving ik met betrekking tot de prijssegmentering van woningen onderstaand:

Artikel 3c
De VON-prijzen noemen volgens de nieuwe segmentering zoals in de raadsvergadering van 25 mei 2021 vastgesteld.

Ik kan niet zo [redacted] vinden naar welke bedragen een en ander werd gewijzigd. Heb jij dat voor mij?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
[redacted] (secretariaat)
@ : [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

[redacted] de inhoud van dit bericht

Onderwerp: Anterieure overeenkomst [redacted]

Beste [redacted] en [redacted]

De anterieure overeenkomst versie 3 van 28 mei 2021 hebben wij beoordeeld. Hierbij onze opmerkingen en vragen:

Pagina 1
Ondergetekenden 2a
Dit zijn [redacted] Zwolle [redacted] BV, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] Vastgoed BV.

Pagina 3
5e bullet van Bouwrijp maken
Er wordt gesproken over 'verleende kapvergunning'. Hier zouden wij tussen haakjes achter willen zetten: Voor zover van toepassing.
Niet alle te kappen bomen zijn vergunningplichtig.

Pagina 6
Artikel 3a
Hier wordt gesproken over een beeldkwaliteitsplan. In artikel 5 wordt gesproken over een inrichtingsplan. Echter in dit geval wordt een daktuin en paden aangelegd op privé grond en niet op openbare grond. Waarom moet dan nog een beeldkwaliteitsplan, inrichtingsplan of programma van eisen toegevoegd worden aan de anterieure overeenkomst?

Artikel 3c
De VON-prijzen noemen volgens de nieuwe segmentering zoals in de raadsvergadering van 25 mei 2021 vastgesteld.

Pagina 7
Artikel 3f
Typefout: c.q.

Artikel 3i
Typefout: plaats

Pagina 8
Artikel 4c
De koopprijs bedraagt € 119 [redacted]orm de mail van [redacted] d.d. 11-3-2021
Graag ontvangen wij de Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente, waarnaar in dit artikel wordt verwezen.
We moeten in dit artikel naar onze mening ook het moment van notariële levering en betaling vastleggen.

Pagina 8
Artikel 5
Het eigen terrein wordt ingericht. Deze grond wordt eigendom van de VVE en niet van de gemeente. Waarom moet er dan een inrichtingsplan worden opgesteld en goedgekeurd door het college? De gemeente kan toch geen eisen stellen aan een inrichting op private grond?

Pagina 9
Artikel 6
Het opstellen van bestekken en tekening en deze laten goedkeuren door de gemeente lijkt ons niet van toepassing op privé grond.

Artikel 6d
Een beheerplan is niet van toepassing. De gemeente wil immers geen grond in beheer nemen.

Pagina 10
Artikel 8
Graag alle @@@ invullen voor zover deze € 0 zijn eruit halen.

Artikel 8c
Deze omschrijving is naar onze mening in strijd met artikel 8b lid 1.
Normaliter zit de beantwoording van de zienswijzen opgenomen in de exploitatiebijdrage. Zodra er beroep wordt ingesteld worden er dan afwijkende afspraken gemaakt met de gemeente.

Artikel 8d
Normaliter zit de beantwoording van de zienswijzen opgenomen in de exploitatiebijdrage. Zodra er beroep wordt ingesteld worden er dan afwijkende afspraken gemaakt met de gemeente.
Het aanpassen van het bestemmingsplan wordt bij dit project door Ontwikkelaar gedaan.

Pagina 11
Artikel 8f
Datum invullen. Graag ontvangen wij hiervoor een voorstel van de gemeente, aan de hand van de voortgang van het werk / het proces. Kosten voor het bestemmingsplan zullen in de huidige periode worden gemaakt, maar kosten voor de ondergrondse vuilcontainer pas helemaal aan het einde.

Pagina 12
Artikel 11b
De uiterste datum van realisering willen we niet opnemen. Wanneer er zienswijzen en beroepen komen, kan dit behoorlijke vertragingen opleveren.

Pagina 13
Artikel 13
Typefout: behouden moet zijn gehouden

Artikel 14a, lid 6
Dit vinden we een lastige bepaling, die we er bij voorkeur uit willen schrappen.

Artikel 14 lid 8
Moet zijn lid b

Pagina 14
Ondertekenaar moet zijn [redacted] Zwolle [redacted] BV.

Algemeen
De bijlagen toevoegen. Deze zijn mede van belang voor de definitieve beoordeling en goedkeuring van de anterieure overeenkomst

Met vriendelijke groet,

[redacted]

85

[redacted] Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 9 juni 2021 15:42
Aan: [redacted] - Bakker, [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Anterieure overeenkomst [redacted]

Dank [redacted]

@[redacted] ik zal hen ([redacted] en [redacted] laten weten dat ik het zo laat en dat de overeenkomst toch al voorziet in een "alsdan bepaling".

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
[redacted]6 (secretariaat)
@ : [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 9 juni 2021 15:40
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Anterieure overeenkomst [redacted]

Hoi [redacted]

Op de raadsagenda van 25 mei 2021 stond inderdaad het voorstel 'Jaarlijkse indexering prijssegmenten voor de uitvoering van de Ontwikkelstrategie Wonen' ter besluitvorming. Alleen is op verzoek van de fracties van de PvdA, SP en CDA, en met steun van de andere fracties (Swollwacht en VVD uitgezonderd), het agendapunt van de agenda gehaald en geagendeerd voor een debatronde. Een datum van deze debatronde is nog niet bekend. Mijn verwachting is dat dit pas na het zomerreces zal zijn.

Voor de AO zou ik dus uitgaan van de bestaande prijssegmentering uit de Ontwikkelstrategie, zijnde:

Prijsklasse	Koop	Huur
Goedkoop	Tot € [redacted]	Tot € [redacted]
Middelduur 1	€ [redacted] - € [redacted]	€ [redacted] - € [redacted]
Middelduur 2	€ [redacted] - € [redacted]	€ [redacted] - € [redacted]
Duur	Vanaf € [redacted]	Vanaf € [redacted]

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 9 juni 2021 12:36
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: Anterieure overeenkomst [redacted]

Ha [redacted]

Van de ontwikkelaar van de [redacted] ontving ik met betrekking tot de prijssegmentering van woningen onderstaand:

<u>Artikel 3c</u>
De VON-prijzen noemen volgens de nieuwe segmentering zoals in de raadsvergadering van 25 mei 2021 vastgesteld.

Ik kan niet zo [redacted] vinden naar welke bedragen een en ander werd gewijzigd. Heb jij dat voor mij?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
☎: 038 - 498 24 16 (secretariaat)
@: [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 9 juni 2021 12:08
Aan: [redacted] <[redacted]> [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Anterieure overeenkomst [redacted]

Beste [redacted] en [redacted]

De anterieure overeenkomst versie 3 van 28 mei 2021 hebben wij beoordeeld. Hierbij onze opmerkingen en vragen:

Pagina 1
<u>Ondergetekenden 2a</u>
Dit zijn [redacted] Zwolle [redacted] BV, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] Vastgoed BV.

Pagina 3
<u>5e bullet van Bouwrijp maken</u>

Er wordt gesproken over 'verleende kapvergunning'. Hier zouden wij tussen haakjes achter willen zetten: Voor zover van toepassing.
Niet alle te kappen bomen zijn vergunningplichtig.

Pagina 6
Artikel 3a
Hier wordt gesproken over een beeldkwaliteitsplan. In artikel 5 wordt gesproken over een inrichtingsplan. Echter in dit geval wordt een daktuin en paden aangelegd op privé grond en niet op openbare grond. Waarom moet dan nog een beeldkwaliteitsplan, inrichtingsplan of programma van eisen toegevoegd worden aan de anterieure overeenkomst?

Artikel 3c
De VON-prijzen noemen volgens de nieuwe segmentering zoals in de raadsvergadering van 25 mei 2021 vastgesteld.

Pagina 7
Artikel 3f
Typefout: c.q.

Artikel 3i
Typefout: plaats

Pagina 8
Artikel 4c
De koopprijs bedraagt € [redacted] conform de mail van [redacted] [redacted] d.d. 11-3-2021
Graag ontvangen wij de Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente, waarnaar in dit artikel wordt verwezen.
We moeten in dit artikel naar onze mening ook het moment van notariële levering en betaling vastleggen.

Pagina 8
Artikel 5
Het eigen terrein wordt ingericht. Deze grond wordt eigendom van de VVE en niet van de gemeente. Waarom moet er dan een inrichtingsplan worden opgesteld en goedgekeurd door het college? De gemeente kan toch geen eisen stellen aan een inrichting op private grond?

Pagina 9
Artikel 6
Het opstellen van bestekken en tekening en deze laten goedkeuren door de gemeente lijkt ons niet van toepassing op privé grond.

Artikel 6d
Een beheerplan is niet van toepassing. De gemeente wil immers geen grond in beheer nemen.

Pagina 10
Artikel 8
Graag alle @@@ invullen voor zover deze € 0,- zijn eruit halen.

Artikel 8c
Deze omschrijving is naar onze mening in strijd met artikel 8b lid 1.
Normaliter zit de beantwoording van de zienswijzen opgenomen in de exploitatiebijdrage. Zodra er beroep wordt ingesteld worden er dan afwijkende afspraken gemaakt met de gemeente.

Artikel 8d
Normaliter zit de beantwoording van de zienswijzen opgenomen in de exploitatiebijdrage. Zodra er beroep wordt ingesteld worden er dan afwijkende afspraken gemaakt met de gemeente.
Het aanpassen van het bestemmingsplan wordt bij dit project door Ontwikkelaar gedaan.

Pagina 11

Artikel 8f
Datum invullen. Graag ontvangen wij hiervoor een voorstel van de gemeente, aan de hand van de voortgang van het werk / het proces. Kosten voor het bestemmingsplan zullen in de huidige periode worden gemaakt, maar kosten voor de ondergrondse vuilcontainer pas helemaal aan het einde.

Pagina 12
Artikel 11b
De uiterste datum van realisering willen we niet opnemen. Wanneer er zienswijzen en beroepen komen, kan dit behoorlijke vertragingen opleveren.

Pagina 13
Artikel 13
Typefout: behouden moet zijn gehouden

Artikel 14a, lid 6
Dit vinden we een lastige bepaling, die we er bij voorkeur uit willen schrappen.

Artikel 14 lid 8
Moet zijn lid b

Pagina 14
Ondertekenaar moet zijn [redacted] Zwolle [redacted] BV.

Algemeen
De bijlagen toevoegen. Deze zijn mede van belang voor de definitieve beoordeling en goedkeuring van de anterieure

[redacted]

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan.

[redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 9 juni 2021 12:36
Aan: [redacted] - Bakker, [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Anterieure overeenkomst [redacted]

Ha [redacted]

Van de ontwikkelaar van de [redacted] ontving ik met betrekking tot de prijssegmentering van woningen onderstaand:

Artikel 3c
De VON-prijzen noemen volgens de nieuwe segmentering zoals in de raadsvergadering van 25 mei 2021 vastgesteld.

Ik kan niet zo [redacted] vinden naar welke bedragen een en ander werd gewijzigd. Heb jij dat voor mij?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
☎: 038 - 498 24 16 (secretariaat)
@: [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: woensdag 9 juni 2021 12:08
Aan: [redacted] <[redacted]> [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: Anterieure overeenkomst [redacted]

Beste [redacted] en [redacted]

De anterieure overeenkomst versie 3 van 28 mei 2021 hebben wij beoordeeld. Hierbij onze opmerkingen en vragen:

Pagina 1
Ondergetekenden 2a
Dit zijn [redacted] Zwolle [redacted] BV, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] Vastgoed BV.

Pagina 3
5e bullet van Bouwrijp maken
Er wordt gesproken over 'verleende kapvergunning'. Hier zouden wij tussen haakjes achter willen zetten: Voor zover van toepassing.

Niet alle te kappen bomen zijn vergunningplichtig.

Pagina 6
Artikel 3a
Hier wordt gesproken over een beeldkwaliteitsplan. In artikel 5 wordt gesproken over een inrichtingsplan. Echter in dit geval wordt een daktuin en paden aangelegd op privé grond en niet op openbare grond. Waarom moet dan nog een beeldkwaliteitsplan, inrichtingsplan of programma van eisen toegevoegd worden aan de anterieure overeenkomst?

Artikel 3c
De VON-prijzen noemen volgens de nieuwe segmentering zoals in de raadsvergadering van 25 mei 2021 vastgesteld.

Pagina 7
Artikel 3f
Typefout: c.q.

Artikel 3i
Typefout: plaats

Pagina 8
Artikel 4c
De koopprijs bedraagt € 119 [redacted] orm de mail van [redacted] d.d. 11-3-2021
Graag ontvangen wij de Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente, waarnaar in dit artikel wordt verwezen.
We moeten in dit artikel naar onze mening ook het moment van notariële levering en betaling vastleggen.

Pagina 8
Artikel 5
Het eigen terrein wordt ingericht. Deze grond wordt eigendom van de VVE en niet van de gemeente. Waarom moet er dan een inrichtingsplan worden opgesteld en goedgekeurd door het college? De gemeente kan toch geen eisen stellen aan een inrichting op private grond?

Pagina 9
Artikel 6
Het opstellen van bestekken en tekening en deze laten goedkeuren door de gemeente lijkt ons niet van toepassing op privé grond.

Artikel 6d
Een beheerplan is niet van toepassing. De gemeente wil immers geen grond in beheer nemen.

Pagina 10
Artikel 8
Graag alle @@@ invullen voor zover deze € [redacted] zijn eruit halen.

Artikel 8c
Deze omschrijving is naar onze mening in strijd met artikel 8b lid 1.
Normaliter zit de beantwoording van de zienswijzen opgenomen in de exploitatiebijdrage. Zodra er beroep wordt ingesteld worden er dan afwijkende afspraken gemaakt met de gemeente.

Artikel 8d
Normaliter zit de beantwoording van de zienswijzen opgenomen in de exploitatiebijdrage. Zodra er beroep wordt ingesteld worden er dan afwijkende afspraken gemaakt met de gemeente.
Het aanpassen van het bestemmingsplan wordt bij dit project door Ontwikkelaar gedaan.

Pagina 11
Artikel 8f

Datum invullen. Graag ontvangen wij hiervoor een voorstel van de gemeente, aan de hand van de voortgang van het werk / het proces. Kosten voor het bestemmingsplan zullen in de huidige periode worden gemaakt, maar kosten voor de ondergrondse vuilcontainer pas helemaal aan het einde.

Pagina 12
Artikel 11b
De uiterste datum van realisering willen we niet opnemen. Wanneer er zienswijzen en beroepen komen, kan dit behoorlijke vertragingen opleveren.

Pagina 13
Artikel 13
Typefout: behouden moet zijn gehouden

Artikel 14a, lid 6
Dit vinden we een lastige bepaling, die we er bij voorkeur uit willen schrappen.

Artikel 14 lid 8
Moet zijn lid b

Pagina 14
Ondertekenaar moet zijn [redacted] Zwolle [redacted] BV.

Algemeen
De bijlagen toevoegen. Deze zijn mede van belang voor de definitieve beoordeling en goedkeuring van de anterieure overeenkomst

[redacted]

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 28 mei 2021 16:51
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: Concept anterieure overeenkomst [redacted]
Bijlagen: 210528 Concept Anterieure Overeenkomst [redacted] V3.pdf

Beste [redacted] **/ Beste** [redacted]

Bijgevoegd treffen jullie het laatste concept van de Anterieure Overeenkomst [redacted].
Alvast een goed weekend.

[redacted]

/astgoed
3000 GA Zwolle

riaat)

rijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 28 mei 2021 08:41
Aan: [redacted]
Onderwerp: bel later vandaag terug

Ha [redacted]

Ben me aan het inlezen voor een overleg met externen zo direct en daarna ben ik even naar het ziekenhuis om bloed te laten afnemen. Daarna bel ik jou.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
☎: 038 - 498 24 16 (secretariaat)
@ : [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 25 mei 2021 09:41
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: [redacted] Nog niet alle bedragen ontvangen en niet alle bijlagen

Ha [redacted]

Dan heb je aan mij ook niet echt een goede.
Het vervelende is dat definities niet echt.vaststaan (had ik het laatst over met [redacted]). Maar ik stel me er bij voor dat het iets puur boekhoudkundig is m/begrotingstechnisch óf het aanvangen van de sloop, bouwrijp maken etc etc.
Wiki zegt dit er van: https://nl.m.wikipedia.org/wiki/Grondexploitatie
Verder kijk ik vaak op de site kennis infomill of iets dergelijks.

En verder
Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 25 mei 2021 om 08:37 heeft [redacted] het volgende geschreven:

Ik kijk hier zo direct naar. Er zitten wel een paar regels tussen waar ik geen verstand van heb. Bijv. in exploitatie brengen van het gebied? Weet jij wat ik mij hierbij moet voorstellen?
<image001.jpg>
[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 25 mei 2021 05:16
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted] Nog niet alle bedragen ontvangen en niet alle bijlagen
Ha [redacted]
Ik heb nog niet alle bijlagen ontvangen die bij de overeenkomst horen zoals de planning; algemeen programma van eisen en het verdelingsplan. Graag ontvang ik deze stukken nog of hoor graag waar deze opvraagbaar zijn.
Ik heb ook nog niet alle bedragen ontvangen voor de [redacted]. Ik heb het bedrag voor de ondergrondse afvalcontainers (ex BTW) opgeteld bij het eerder doorgegeven totaalbedrag maar ik mis nog veel bedragen die tot de optelsom van het totaalbedrag komen. Zijn die bedragen inmiddels voorhanden?

Artikel 8 – Exploitatiebijdrage

a. Als bijdrage aan de Gemeentelijke kosten is de Ontwikkelaar een totaal bedrag van € [redacted] (zegge: [redacted] euro) verschuldigd. De exploitatiebijdrage omvat de toe te rekenen bijdrage, (optie: vastgesteld binnen de ramingen van de daartoe door de Gemeente opgestelde **exploitatieopzet of grondexploitatie)** ad € *****;
b. De in lid a genoemde exploitatiebijdrage is als volgt opgebouwd:
   1. een vergoeding voor het beoordelen/maken van het door de Ontwikkelaar opgestelde (voor)ontwerp bestemmingsplan voor zover dit ziet op het exploitatiegebied ter hoogte van € [redacted] (zegg [redacted] euro);

2. een vergoeding voor de ambtelijke begeleidingskosten van de door de Ontwikkelaar te (doen)verrichten onderzoeken ten behoeve van de opstelling van het (voor)ontwerp bestemmingsplan voor zover dit ziet op het exploitatiegebied ter hoogte van € [redacted];
3. een vergoeding voor het in procedure brengen van het (voor)ontwerpbestemmingsplan voor zover dit ziet op het exploitatiegebied ter hoogte van € [redacted] (zegge: [redacted] euro);
4. van de overige gemeentelijke interne kosten voor zover die rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het exploitatiegebied ter hoogte van € [redacted];
5. een vergoeding voor de bouwplanbegeleiding ter hoogte van EUR € [redacted];
6. kosten ten behoeve van storting in het bomenfonds ter grootte van € [redacted].
7. kosten ten behoeve van het plaatsen van drie ondergrondse afvalcontainers ter hoogte van € [redacted] (zegge: [redacted] euro) excl. BTW

(optie: Tevens is de ontwikkelaar aan de gemeente verschuldigd het bedrag € [redacted] voor de in opdracht van de Gemeente uit te voeren werkzaamheden ten behoeve van aan te leggen openbare ruimte en voorzieningen, waaronder mede begrepen de kosten van toetsing en projectbegeleiding.)

c. Inspraakreacties en adviezen ex artikel 3.1.1 Bro op het voorontwerpbestemmingsplan worden beantwoord door of namens rechthebbende/Ontwikkelaar. De beantwoording van de inspraakreacties, adviezen en zienswijzen wordt door of namens rechthebbende aangeleverd aan de Gemeente. De Gemeente beoordeelt de aangeleverde beantwoording van de inspraakreacties, adviezen en zienswijzen op regiebasis. De hiervoor door de Gemeente gemaakte uren worden middels een separate factuur in rekening gebracht bij rechthebbende/Ontwikkelaar.
d. In de in lid a omschreven exploitatiebijdrage zijn niet de kosten voor beantwoording van zienswijzen en de eventuele aanpassing van het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijzen opgenomen. De kosten voor het samenvatten, beantwoorden van de zienswijzen en het eventueel aanpassen van het bestemmingsplan worden afzonderlijk bij de Ontwikkelaar in rekening gebracht.
e. De op basis van de legesverordening door de Ontwikkelaar verschuldigde (bouw) leges zijn niet in de lid a omschreven exploitatiebijdrage opgenomen.
hierover contact opnemen met de Adviseur Ruimtelijke Initiatieven.
f. De in lid a (b en c) bedoelde bijdrage(n) (dient/ dienen) uiterlijk per ***** (verschuldigdheidsdatum, voor vaststelling plan) te zijn voldaan op rekeningnummer [redacted] van de Gemeente Zwolle, bij de NV Bank Nederlandse Gemeenten, onder vermelding van @@. Bij te late betaling van een bijdrage, geheel of gedeeltelijk, is de Ontwikkelaar aan de Gemeente de wettelijke handelsrente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de verschuldigdheidsdatum tot aan de dag van betaling.
g. Nadat het project volledig gerealiseerd is, zal nacalculatie plaatsvinden. Wanneer bij nacalculatie blijkt dat de betaalde exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan de werkelijk berekende exploitatiebijdrage, zal de Ontwikkelaar het verschil bijbetalen. Wanneer juist blijkt dat de betaalde exploitatiebijdrage meer dan vijf procent hoger is dan de werkelijk berekende exploitatiebijdrage, zal de Gemeente het verschil aan de Ontwikkelaar terugbetalen.
.
h. De nacalculatie zal door de Gemeente plaatsvinden op basis van de aan de meest recente gegevens aangepaste exploitatieopzet, tenzij de Ontwikkelaar de wens uit dit door een onafhankelijk extern bureau te laten geschieden. De kosten die hiermee gemoeid zijn, zijn in dat geval voor rekening en risico van de Ontwikkelaar.

<image002.jpg>

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

<image003.jpg>
: [redacted]
<image003.jpg>
[redacted] (secretariaat)
@ : [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 april 2021 17:07
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: afval [redacted]

Ah staat gewoon hieronder: [redacted]

[redacted]

/astgoed
3000 GA Zwolle

riaat)

ijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: dinsdag 20 april 2021 17:02
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: afval [redacted]

Topper

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: dinsdag 20 april 2021 17:01
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: afval [redacted]

Ik heb het bedrag van [redacted] (geloof ik) opgenomen in schutte[redacted]

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
/astgoed
3000 GA Zwolle

riaat)

ijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 20 april 2021 17:00
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: afval [redacted]

Hoi [redacted]

Even een checkvraag. Hebben we de kosten voor de afvalinzameling nu goed in de anterieue overeenkomst zitten van de [redacted]? Zie hieronder in geel.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 4 maart 2021 12:57
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: afval [redacted]

Goedemorgen [redacted]

De locatie van de drie ondergrondse containers wordt gecontroleerd door ROVA.
Verwacht binnen een week een reactie.

We zijn voornemens om de civiele kosten bij ontwikkelaars in rekening te brengen. Dit is in het verleden niet altijd gebeurd.
Goed idee om deze kosten nu in rekening te brengen bij de ontwikkelaar van de [redacted].
Met civiele kosten bedoel ik de plaatsingskosten van de betonbak waarin de container wordt geplaatst (bekisting plaatsen / grond uitgraven en afvoeren / drainage aanbrengen etc.)
De container zelf verrekenen we met ROVA via de dienstverleningsovereenkomst (DVO). Deze kosten zijn voor de gemeente.

De totale kosten voor de ontwikkelaar zijn : 3 x € [redacted] = € [redacted]. Prijspeil 2021 en inclusief BTW

Zie bovenstaande DVO mutatie als voorbeeld.

Gr [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 4 maart 2021 10:22
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: afval [redacted]

Hoi [redacted],

Dit is afgelopen dinsdag besproken in het beheer overleg. De plek van de afvalcontainers zoals nu ingetekend aan de [redacted] werd op zich goed ontvangen. [redacted] zou nog even kijken naar de exacte positie en of er andere bezwaren/show stoppers zijn voor die locatie. We hebben overigens nog niks afgesproken met de ontwikkelaar over de kosten van de realisatie op die plek. We zouden ervoor kunnen kiezen om een deel van de kosten bij de ontwikkelaar te leggen.

@ [redacted] hoe kijk tegen dat kostenaspect aan? Is het een idee om de kosten voor de ondergrondse afvalcontainers aan de [redacted] (voor ontwikkeling [redacted]) door te belasten bij de ontwikkelaar?

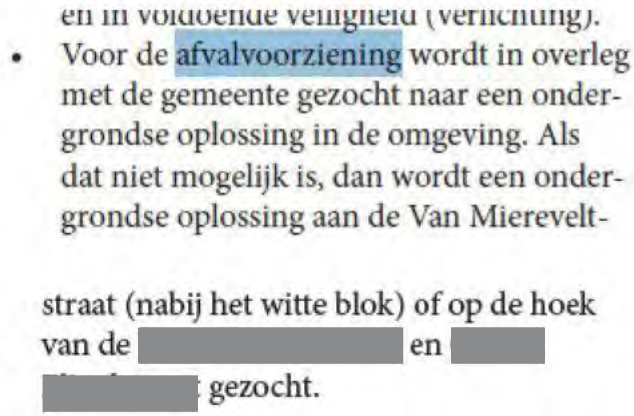
Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 4 maart 2021 9:39
Aan: [redacted]
Onderwerp: afva[redacted]

Goedemorgen [redacted]

Nog even over het concept voor de [redacted]; wat werd afgesproken met betrekking tot afval? Of is dat nog een nader uit te werken punt?



en in voldoende veiligheid (verlichting).

- Voor de afvalvoorziening wordt in overleg met de gemeente gezocht naar een ondergrondse oplossing in de omgeving. Als dat niet mogelijk is, dan wordt een ondergrondse oplossing aan de Van Mierevelt-

straat (nabij het witte blok) of op de hoek van de [redacted] en [redacted] [redacted] gezocht.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

[redacted]

[redacted]16 (secretariaat)
[redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag


Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 april 2021 17:01
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: afval [redacted]

Ik heb het bedrag van [redacted] (geloof ik) opgenomen in schuttevaerkade

[redacted]

/astgoed
3000 GA Zwolle

riaat)

ijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 20 april 2021 17:00
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: afval [redacted]

Hoi [redacted]

Even een checkvraag. Hebben we de kosten voor de afvalinzameling nu goed in de anterieue overeenkomst zitten van de [redacted]? Zie hieronder in geel.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 4 maart 2021 12:57
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: afval [redacted]

[redacted]

Goedemorgen [redacted]

De locatie van de drie ondergrondse containers wordt gecontroleerd door ROVA.
Verwacht binnen een week een reactie.

We zijn voornemens om de civiele kosten bij ontwikkelaars in rekening te brengen. Dit is in het verleden niet altijd gebeurd.
Goed idee om deze kosten nu in rekening te brengen bij de ontwikkelaar van de [redacted].
Met civiele kosten bedoel ik de plaatsingskosten van de betonbak waarin de container wordt geplaatst (bekisting plaatsen / grond uitgraven en afvoeren / drainage aanbrengen etc.)
De container zelf verrekenen we met ROVA via de dienstverleningsovereenkomst (DVO). Deze kosten zijn voor de gemeente.

De totale kosten voor de ontwikkelaar zijn : 3 x € [redacted] = € [redacted]. Prijspeil 2021 en inclusief BTW

Zie bovenstaande DVO mutatie als voorbeeld.

Gr [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 4 maart 2021 10:22
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: afval [redacted]

Hoi [redacted],

Dit is afgelopen dinsdag besproken in het beheer overleg. De plek van de afvalcontainers zoals nu ingetekend aan de [redacted] werd op zich goed ontvangen. [redacted] zou nog even kijken naar de exacte positie en of er andere bezwaren/show stoppers zijn voor die locatie. We hebben overigens nog niks afgesproken met de ontwikkelaar over de kosten van de realisatie op die plek. We zouden ervoor kunnen kiezen om een deel van de kosten bij de ontwikkelaar te leggen.

@ [redacted] hoe kijk tegen dat kostenaspect aan? Is het een idee om de kosten voor de ondergrondse afvalcontainers aan de [redacted] (voor ontwikkeling [redacted]) door te belasten bij de ontwikkelaar?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 4 maart 2021 9:39
Aan: [redacted]
Onderwerp: afva[redacted]

Goedemorgen [redacted]

Nog even over het concept voor de [redacted]; wat werd afgesproken met betrekking tot afval? Of is dat nog een nader uit te werken punt?

en in voldoende veiligheid (verlichting).

- Voor de afvalvoorziening wordt in overleg met de gemeente gezocht naar een ondergrondse oplossing in de omgeving. Als dat niet mogelijk is, dan wordt een ondergrondse oplossing aan de Van Mierevelt-

straat (nabij het witte blok) of op de hoek van de [redacted] en [redacted] gezocht.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

[redacted]

[redacted]16 (secretariaat)
[redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 19 april 2021 22:15
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Anterieure overeenkomst [redacted]

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Beste [redacted]
Naar aanleiding van jouw e-mail van 19 maar jl. is het een en ander uitgezocht.
Eerder is aangegeven dat het exploitatiegebied groter is dan op het huidige kaartje is aangegeven. Zo liggen de te kappen bomen buiten het thans aangegeven gebied. Zouen wij een kaartje kunnen ontvangen waarop staat aangegeven tot waar het exploitatiegebied volgens [redacted] is aan te merken; welk gedeelte van het perceel 8631 (buiten het aan jullie te verkopen deel daarvan) jullie nodig denken te hebben? En ook hoe lang? Dan kan intern worden nagegaan of dat akkoord is.
De grond in het plangebied is voor de helft van [redacted] Zwolle B.V. en voor de helft van [redacted] Zwolle B.V. Zie de kadastrale informatie onderaan dit bericht. Een VOF kan geen onroerend goed op zijn/haar naam hebben, maar dat terzijde. De anterieure overeenkomst zal ondertekend dienen te worden door (vertegenwoordigers van) zowel [redacted] Zwolle B.V. als [redacted] Zwolle B.V.. Graag horen wij welke vertegenwoordigers van genoemde B.V.'s en eigenaren van de grond de overeenkomst zullen ondertekenen. Mochten de gronden zeer recent zijn geleverd en is daarmee mijn informatie niet up tot date dan hoor ik graag welke rechtsperso(o)n(en) de gronden in eigendom heeft/hebben.
Verder is een concerngarantie vanuit de gemeente niet akkoord. De gemeente vraagt maar tot de helft zekerheid voor het risico dat zij heeft begroot. Voor wat betreft de bankgarantie zou deze aflopend kunnen zijn van aanvankelijk EUR [redacted] en nadat het openbaar gebied naar behoren is hersteld tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van het planologisch besluit EUR [redacted] blijft staan.
De woningaantallen in de niet dure segmenten zoals door jullie voorgesteld is eveneens niet akkoord. Reden hiervoor is dat dit nóg meer afwijkt van het beleid/visie [redacted]. Hier zal de gemeenteraad naar verwachting niet mee akkoord gaan. Zo staat het ook niet in het SOP.
Wij stellen voor dat de tekst van artikel 3c als volgt (conform het SOP) wordt:
De Ontwikkelaar is voornemens om voor eigen rekening en risico het exploitatiegebied te bebouwen met een gemengd aanbod van ruim 100 woningen, waarvan het merendeel appartementen. De verdeling in de te realiseren woningbouwcategorie zal zijn:
- 20 % appartementen goedkope koop;
- 10 % appartementen middelduur 1 koop;
- 25 appartementen middelduur 2 koop;
- 45 appartementen / woningen dure koop.

Graag ontvangen wij de gevraagde informatie.

Kadastraal rapport

Perceel ID ZLE00 A 8631

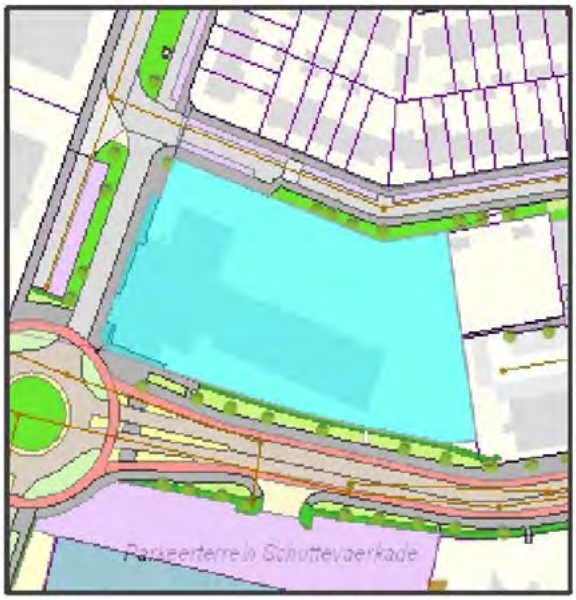


Gemeentecode	ZLE00
Sectie	A
Perceelnummer	8631
Perceelstatus	Vastgesteld
Oppervlakte (m2)	24.700
Koopjaar	
Bedrag	
Kadastraal onroerendezaak aantekening	

Aard recht	Datum ingang	Aandeel	Geslacht	Naam	Adres bij aankoop
Eigendom (recht van)		1 1		Gemeente Zwolle	Lubeckplein 2 8017JZ ZWOLLE

Kadastraal rapport

Perceel ID ZLE00 A 7326



Gemeentecode	ZLE00
Sectie	A
Perceelnummer	7326
Perceelstatus	Vastgesteld
Oppervlakte (m2)	4.575
Koopjaar	2016
Bedrag	€ 3.000.000
Kadastraal onroerendezaak aantekening	

Aard recht	Datum ingang	Aandeel	Geslacht	Naam	Adres bij aankoop
Eigendom (recht van)		1 2		Schuttevaer Zwolle B.V.	Randstad 22 139 1316BW ALMERE
Eigendom (recht van)		1 2		Slokker Zwolle Schuttevaer B.V.	Koningin Wilhelminastr 14 1271PH HUIZEN

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted] [redacted]

Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
[redacted] 6 (secretariaat)
@ : [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: vrijdag 19 maart 2021 10:49
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Anterieure overeenkomst [redacted]

Goedemorgen [redacted]
Wij hebben intern nog even overleg gehad over onze acties ten aanzien van de anterieure overeenkomst.
Als ondergetekende willen we laten opnemen "VOF Zwolle [redacted], te dezen vertegenwoordigd door [redacted] Vastgoed BV"
Verder onder artikel 3c willen wij het volgende laten opnemen:
De Ontwikkelaar is voornemens om voor eigen rekening en risico het exploitatiegebied te bebouwen met een gemengd aanbod van ruim 100 woningen, waarvan het merendeel appartementen. De verdeling in de te realiseren woningbouwcategorie zal zijn:
- 15 tot 20% appartementen goedkope koop
- 5 tot 10% appartementen middelduur 1 koop
- 25 tot 30% appartementen middelduur 2 koop
- 45 tot 50% appartementen / woningen dure koop

Ik hoop dat jullie hier zo mee verder kunnen.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

85 jaar

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]



[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: vrijdag 12 maart 2021 16:33
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted] <[redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Anterieure overeenkomst [redacted]

Allen,
Naar aanleiding van ons overleg vandaag over de anterieure overeenkomst hierbij een korte samenvatting:

- Mogelijk wordt een andere BV gebruikt van Sl[redacted]aat [redacted] na.
- Grond overdragen aan gemeente, liever alleen als het geen verdere belemmeringen oplevert voor de ontwikkelaar;
- Exploitatiegebied: mogelijk iets uitbreiden, ook met openbare ruimte. Gaat [redacted] na.
- Sociale huur eruit. Goedkope koop erin. Over het maximale bedrag van goedkope koop kijkt [redacted] nog naar een bepaling. Deze moet geijkt zijn op 2021 maar het ook mogelijk maken om mee te bewegen met mogelijke verschuiving van het max bedrag als de verkoop pas in 2022 start.
- Artikel 3: stedenbouwkundigplan = SOP.
- Artikel 3: PvE voor ontwikkeling, gaat [redacted] na;
- Artikel 3: verdeling aantal appartementen per prijsklasse staat er nu stellig, in het SOP staat circa. Dit moet of stellig zijn of met een max percentage. [redacted] gaat na waar de ruimte zit en hoe het opgenomen kan worden;
- Artikel 3: bepaling J: komt [redacted] op terug;
- Artikel 6: bepaling d: niet duidelijk wat dit is, komt gemeente op terug;
- Artikel8/9: bedrag klopt niet, deze wordt hoger i.v.m. nog te maken kosten voor begeleiding project tot en met uitvoering;
- Artikel 10: [redacted] kijgt hoe dit het best ingestoken kan worden. Gemeente zal ingediende planschade, ook jaren na realisatie van het plan, doorleggen naar de ontwikkelaar;
- Artikel 13/14: kijkt [redacted]r nog naar.

Verder [redacted] neem de overeenkomst door en maak aantekeningen. Wanneer jullie zover zijn en wij de bovenstaande acties hebben afgerond kunnen we de volgende versie bespreken.
Met vriendelijke groet,
[redacted]

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 17 februari 2021 10:33
Aan: [redacted]
Onderwerp: Anterieure overeenkomst[redacted]
Tijd: vrijdag 12 maart 2021 10:30-11:30 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna.
Locatie: Teams
Beste [redacted] en [redacted]
Helaas is er intern nog geen overeenstemming over de inhoud van de anterieure overeenkomst.
Het heeft dan ook geen zin om het overleg maandagochtend door te laten gaan, we hebben dan niks te presenteren.
Hierbij een alternatief om het concept te bespreken.
Link
https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_ODA2ZTU3ZTAtM2QzNC00NDViLTkwNjItZmNiNmEyNjBjZjZj%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%2219dea41c-63e9-4126-8596-ff22f8184216%22%2c%22Oid%22%3a%22fc4fc715-848f-4acf-af9f-53133cde671d%22%7d

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 19 april 2021 10:02
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: [redacted] - Anterieure overeenkomst

Ha [redacted] even [redacted] want onde[redacted]evaer zou ik een mail voor maken. Moet ik nog doen. Ruim 1,5 week ziek geweest. C en A staat voor vandaag straks in mijn agenda.

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 19 apr. 2021 om 09:35 heeft [redacted] <[redacted] het volgende geschreven:

Hoi [redacted]
Eerder hadden we contact over de anterieure overeenkoms van de [redacted], hoe staat het daarmee?
En je gaf aan vorige week maandag te kijken naar de anterieure overeenkomst voor de C&A, zijn daar nog vragen over of lukt dat wel?
<image001.jpg>
[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 30 maart 2021 16:34
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted]

Ha [redacted]

Ik had begrepen dat we begin vorige week even contact zouden hebben over de schuttevaerkade. Misschien ben ik abuis. Is er nu iets wat jij nodig hebt /wat ik moet doen in dit dossier?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
☎: 038 - 498 24 16 (secretariaat)
@ : [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 25 maart 2021 17:13
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted]
Bijlagen: RE: zekerheidsstelling, hoogte waarborgsom

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Ha [redacted]

Ik wilde je nog even spreken over de [redacted] maar je hebt een overleg en zag dat je hen vanavond spreekt. Mocht je het volgende mee kunnen nemen dan graag. Als jullie het hier niet over gaan hebben of hebben gehad laat me dat dan even weten dan zet ik -als jij dat ok vindt- eea morgen op de mail naar [redacted]

Kan [redacted] voor wat betreft die bomen en hetgeen is aan te merken tot het exploitatiegebied op een kaartje aangeven welk gedeelte van het perceel 8631 ze nodig denken te hebben? En hoe lang? Dan kan ik bij [redacted] danwel [redacted] ters nagaan of dat akkoord is. Onder dit bericht is een plaatje ingeplakt dat hopelijk verhelderend werkt. Overigens is perceel 8631 al benoemd in de ovk (daar verkopen we een stukje van); maar die bomen staan dus buiten het te verkopen gedeelte langs de schuttevaerkade, als ik het goed heb begrepen.

Dan hebben zij aangegeven dat: Als ondergetekende willen we laten opnemen "VOF Zwolle [redacted], te dezen vertegenwoordigd door [redacted] Vastgoed BV"

De grond in het plangebied is voor de helft van [redacted] Zwolle B.V. en voor de helft van [redacted] Zwolle B.V. (en een VOF kan geen onroerend goed op zijn/haar naam hebben maar dat terzijde en de opgegeven B.V. is beperkt bevoegd en voor mij niet na te gaan in hoeverre). De anterieure overeenkomst zal ondertekend dienen te worden door (vertegenwoordigers van) zowel [redacted] Zwolle B.V. als [redacted] Zwolle B.V. (plaatje ook hieronder gevoegd) Mochten de gronden zeer recent zij geleverd en is daarmee mijn informatie niet up tot date dan hoor ik dat graag.

Verder is een concerngarantie vanuit de gemeente vooralsnog niet akkoord (heb een vraag hierover uitstaan maar niets op gehoord, verder hoor ik van anderen alleen 'nee doen we niet'. Kan ik zeker inkomen want we zijn geen forensisch accountants en kunnen niet goed nagaan waar het geld (niet) zit in een structuur van vennootschappen. Zoals [redacted] eerder mailde (zie bijlage) vraagt de gemeente maar tot de helft zekerheid. Voor wat betreft de bankgarantie zou deze aflopend kunnen zijn van aanvankelijk EUR [redacted] en nadat het openbaar gebied is afgehandeld tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van het planologisch besluit EUR [redacted] blijft staan.

Kadastraal rapport

Perceel ID ZLE00 A 8631



Gemeentecode	ZLE00
Sectie	A
Perceelnummer	8631
Perceelstatus	Vastgesteld
Oppervlakte (m2)	24.700
Koopjaar	
Bedrag	
Kadastraal onroerendezaak aantekening	

Aard recht	Datum ingang	Aandeel	Geslacht	Naam	Adres bij aankoop
Eigendom (recht van)		1 1		Gemeente Zwolle	Lubeckplein 2 8017JZ ZWOLLE

Kadastraal rapport

Perceel ID ZLE00 A



Gemeentecode	ZLE00
Sectie	A
Perceelnummer	7326
Perceelstatus	Vastgesteld
Oppervlakte (m2)	4.575
Koopjaar	2016
Bedrag	€ 3.000.000
Kadastraal onroerendezaak aantekening	

Aard recht	Datum ingang	Aandeel	Geslacht	Naam	Adres
Eigendom (recht van)		1 2		Schuttevaer Zwolle B.V.	Randst 1316BV
Eigendom (recht van)		1 2		Slokker Zwolle Schuttevaer B.V.	Koningi 14 127

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 24 maart 2021 12:18
Aan: [redacted]
Onderwerp: exploitatiegebied schuttevaerkade

Dag [redacted]

Ik wil een kaartje laten maken van het exploitatiegebied. De bomen die gekapt of herplant moesten worden liggen buiten wat ik heb aangegeven in de ovk. Weet jij waar ik kan achterhalen welke bomen het zijn (er zijn er meer dan vijf ingetekend aan de zijde die hij noemde en er zouden iets van vijf bomen mee gemoeid zijn)

Groet van [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 19 maart 2021 12:01
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Anterieure overeenkomst [redacted]
Bijlagen: kvk V.O.F. zwolle schuttevaer.pdf

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Ja ik ga nog even overleggen met mijn collega's over die VOF.
De vennoten (B.V.'s) van de VOF zijn in ieder geval beperkt bevoegd; ze moeten dan aantonen dat ondertekenaar/vertegenwoordiger bevoegd zou zijn.
Verder stuur ik je hierna nog een mailtje over de zekerheidstelling door van [redacted] ter info.
Tot volgende week, alvast een goed weekend,
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: vrijdag 19 maart 2021 11:40
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Anterieure overeenkomst [redacted]
Hoi [redacted]
Laten we hier volgende week even over hebben, moet er zelf ook goed naar kijken. Het is wel zo dat er hier afgeweken kan worden van 30/40/30 omdat er veel sociale huur in de achterliggende wijk zou zijn. Dat zijn afspraken uit het verleden.
Laten we maandag/dinsdag even bellen.

Gr. [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: vrijdag 19 maart 2021 11:30
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Anterieure overeenkomst [redacted]
Ha [redacted]
Gaan we akkoord met deze woningaantallen in de niet dure segmenten?.
Vraag me af of hetgeen hieronder wordt voorgesteld wel kan aangezien dit nóg meer afwijkt van het beleid/visie (of hoe het in Zwolle ook heet) [redacted]? Hoe zie jij dit en waar kan ik nagaan waarom hier bij deze ontwikkeling van kan worden afgeweken (is daar al extreem veel goedkope koop en weinig behoefte aan duur oid?) . We kunnen nu al verwachten dat het 15 goedkoop, 5 middelduur 1 en 50 duur gaat worden.
Verder ga ik na of we met een VOF in zee gaan; lijkt me niet zonder meer (en eerder niet).
Groet van [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: vrijdag 19 maart 2021 10:49
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Anterieure overeenkomst [redacted]
Goedemorgen [redacted]
Wij hebben intern nog even overleg gehad over onze acties ten aanzien van de anterieure overeenkomst.
Als ondergetekende willen we laten opnemen "VOF Zwolle [redacted], te dezen vertegenwoordigd door [redacted] Vastgoed BV"
Verder onder artikel 3c willen wij het volgende laten opnemen:

De Ontwikkelaar is voornemens om voor eigen rekening en risico het exploitatiegebied te bebouwen met een gemengd aanbod van ruim 100 woningen, waarvan het merendeel appartementen. De verdeling in de te realiseren woningbouwcategorie zal zijn:
- 15 tot 20% appartementen goedkope koop
- 5 tot 10% appartementen middelduur 1 koop
- 25 tot 30% appartementen middelduur 2 koop
- 45 tot 50% appartementen / woningen dure koop

Ik hoop dat jullie hier zo mee verder kunnen.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

85 jaar

[redacted] Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]



[redacted]

www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 12 maart 2021 16:33
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Anterieure overeenkomst [redacted]

Allen,
Naar aanleiding van ons overleg vandaag over de anterieure overeenkomst hierbij een korte samenvatting:

- Mogelijk wordt een andere BV gebruikt van Sl[redacted]aat [redacted] na.
- Grond overdragen aan gemeente, liever alleen als het geen verdere belemmeringen oplevert voor de ontwikkelaar;
- Exploitatiegebied: mogelijk iets uitbreiden, ook met openbare ruimte. Gaat [redacted] na.
- Sociale huur eruit. Goedkope koop erin. Over het maximale bedrag van goedkope koop kijkt [redacted] nog naar een bepaling. Deze moet geijkt zijn op 2021 maar het ook mogelijk maken om mee te bewegen met mogelijke verschuiving van het max bedrag als de verkoop pas in 2022 start.
- Artikel 3: stedenbouwkundigplan = SOP.
- Artikel 3: PvE voor ontwikkeling, gaat [redacted] na;
- Artikel 3: verdeling aantal appartementen per prijsklasse staat er nu stellig, in het SOP staat circa. Dit moet of stellig zijn of met een max percentage. [redacted] gaat na waar de ruimte zit en hoe het opgenomen kan worden;
- Artikel 3: bepaling J: komt [redacted] op terug;
- Artikel 6: bepaling d: niet duidelijk wat dit is, komt gemeente op terug;
- Artikel8/9: bedrag klopt niet, deze wordt hoger i.v.m. nog te maken kosten voor begeleiding project tot en met uitvoering;
- Artikel 10: [redacted] kijgt hoe dit het best ingestoken kan worden. Gemeente zal ingediende planschade, ook jaren na realisatie van het plan, doorleggen naar de ontwikkelaar;
- Artikel 13/14: kijkt [redacted] nog naar.

Verder [redacted] neem de overeenkomst door en maak aantekeningen. Wanneer jullie zover zijn en wij de bovenstaande acties hebben afgerond kunnen we de volgende versie bespreken.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

-----Oorspronkelijke afspraak-----

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 17 februari 2021 10:33

Aan: [redacted]

Onderwerp: Anterieure overeenkomst [redacted]

Tijd: vrijdag 12 maart 2021 10:30-11:30 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna.

Locatie: Teams

Beste [redacted] en [redacted]

Helaas is er intern nog geen overeenstemming over de inhoud van de anterieure overeenkomst.

Het heeft dan ook geen zin om het overleg maandagochtend door te laten gaan, we hebben dan niks te presenteren.

Hierbij een alternatief om het concept te bespreken.

Link

https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_ODA2ZTU3ZTAtM2QzNC00NDVjLTkwNjltZmNiNmEyNjBjZjZj%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%2219dea41c-63e9-4126-8596-ff22f8184216%22%2c%22Oid%22%3a%22fc4fc715-848f-4acf-af9f-53133cde671d%22%7d

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 19 maart 2021 11:30
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Anterieure overeenkomst [redacted]

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Ha [redacted]

Gaan we akkoord met deze woningaantallen in de niet dure segmenten?.
Vraag me af of hetgeen hieronder wordt voorgesteld wel kan aangezien dit nóg meer afwijkt van het beleid/visie (of hoe het in Zwolle ook heet) [redacted]? Hoe zie jij dit en waar kan ik nagaan waarom hier bij deze ontwikkeling van kan worden afgeweken (is daar al extreem veel goedkope koop en weinig behoefte aan duur oid?) . We kunnen nu al verwachten dat het 15 goedkoop, 5 middelduur 1 en 50 duur gaat worden.

Verder ga ik na of we met een VOF in zee gaan; lijkt me niet zonder meer (en eerder niet).

Groet van [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: vrijdag 19 maart 2021 10:49
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
<[redacted]
Onderwerp: RE: Anterieure overeenkomst [redacted]

Goedemorgen [redacted]

Wij hebben intern nog even overleg gehad over onze acties ten aanzien van de anterieure overeenkomst.

Als ondergetekende willen we laten opnemen "VOF Zwolle [redacted], te dezen vertegenwoordigd door [redacted] Vastgoed BV"

Verder onder artikel 3c willen wij het volgende laten opnemen:
De Ontwikkelaar is voornemens om voor eigen rekening en risico het exploitatiegebied te bebouwen met een gemengd aanbod van ruim 100 woningen, waarvan het merendeel appartementen. De verdeling in de te realiseren woningbouwcategorie zal zijn:
- 15 tot 20% appartementen goedkope koop
- 5 tot 10% appartementen middelduur 1 koop
- 25 tot 30% appartementen middelduur 2 koop
- 45 tot 50% appartementen / woningen dure koop

Ik hoop dat jullie hier zo mee verder kunnen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] 85 jaar

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]



[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: vrijdag 12 maart 2021 16:33
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
[redacted] <[redacted] [redacted] [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Anterieure overeenkomst [redacted]

Allen,

Naar aanleiding van ons overleg vandaag over de anterieure overeenkomst hierbij een korte samenvatting:

- Mogelijk wordt een andere BV gebruikt van Sl[redacted]aat [redacted] na.
- Grond overdragen aan gemeente, liever alleen als het geen verdere belemmeringen oplevert voor de ontwikkelaar;
- Exploitatiegebied: mogelijk iets uitbreiden, ook met openbare ruimte. Gaat [redacted] na.
- Sociale huur eruit. Goedkope koop erin. Over het maximale bedrag van goedkope koop kijkt [redacted] nog naar een bepaling. Deze moet geijkt zijn op 2021 maar het ook mogelijk maken om mee te bewegen met mogelijke verschuiving van het max bedrag als de verkoop pas in 2022 start.
- Artikel 3: stedenbouwkundigplan = SOP.
- Artikel 3: PvE voor ontwikkeling, gaat [redacted] na;
- Artikel 3: verdeling aantal appartementen per prijsklasse staat er nu stellig, in het SOP staat circa. Dit moet of stellig zijn of met een max percentage. [redacted] gaat na waar de ruimte zit en hoe het opgenomen kan worden;
- Artikel 3: bepaling J: komt [redacted] op terug;
- Artikel 6: bepaling d: niet duidelijk wat dit is, komt gemeente op terug;
- Artikel8/9: bedrag klopt niet, deze wordt hoger i.v.m. nog te maken kosten voor begeleiding project tot en met uitvoering;
- Artikel 10: [redacted] kijgt hoe dit het best ingestoken kan worden. Gemeente zal ingediende planschade, ook jaren na realisatie van het plan, doorleggen naar de ontwikkelaar;
- Artikel 13/14: kijkt [redacted] nog naar.

Verder [redacted] neem de overeenkomst door en maak aantekeningen. Wanneer jullie zover zijn en wij de bovenstaande acties hebben afgerond kunnen we de volgende versie bespreken.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 17 februari 2021 10:33
Aan: [redacted]
Onderwerp: Anterieure overeenkomst [redacted]
Tijd: vrijdag 12 maart 2021 10:30-11:30 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna.
Locatie: Teams

Beste [redacted] en [redacted]

Helaas is er intern nog geen overeenstemming over de inhoud van de anterieure overeenkomst.
Het heeft dan ook geen zin om het overleg maandagochtend door te laten gaan, we hebben dan niks te presenteren.

Hierbij een alternatief om het concept te bespreken.

Link

https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_ODA2ZTU3ZTAtM2QzNC00NDVjLTkwNjItZmNiNmEyNjBjZjZj%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%2219dea41c-63e9-4126-8596-ff22f8184216%22%2c%22Oid%22%3a%22fc4fc715-848f-4acf-af9f-53133cde671d%22%7d

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 4 maart 2021 09:39
Aan: [redacted]
Onderwerp: afval [redacted]

Goedemorgen [redacted]

Nog even over het concept voor de [redacted]; wat werd afgesproken met betrekking tot afval? Of is dat nog een nader uit te werken punt?

en in voldoende veiligheid (verlichting).

- Voor de afvalvoorziening wordt in overleg met de gemeente gezocht naar een ondergrondse oplossing in de omgeving. Als dat niet mogelijk is, dan wordt een ondergrondse oplossing aan de Van Mierevelt-straat (nabij het witte blok) of op de hoek van de [redacted] en [redacted] gezocht.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎: [redacted]
☎ [redacted]6 (secretariaat)
@: [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 19 februari 2021 09:20
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted] goedkope en middeldure koop

Ha [redacted]

Hoe wordt gewaarborgd dat de appartementen in het goedkope en middeldure koopsegment behouden blijven voor de doelgroep? Wordt een zelfbewoningsplicht verlangd en enkele jaren boete bij verkoop? Zou ontwikkelaar openstaan voor dergelijke clausule (misschien lastig om op te leggen omdat zijn niet zo veel grond van de gemeente nodig hebben)? Is dit iets wat speelt in de gemeente Zwolle (buy-to-let en [redacted] doorverkopen voor de hoofdprijs?)

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

: [redacted]

[redacted] 16 (secretariaat)
@ : [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 8 februari 2021 16:36
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Anterieure overeenkomst [redacted]

Beste [redacted]
Dat is goed. Kan zijn dat ik iets later ben ivm gladheid; maar schat nu in dat het te doen moet zijn…

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

[redacted]
[redacted]16 (secretariaat)
@ [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 8 februari 2021 16:23
Aan: [redacted]
Onderwerp: Anterieure overeenkomst [redacted]
Hoi [redacted]
Wij hebben morgen een overleg staan om de anterieure overeenkomst van [redacted] vastgoed voor de ontwikkeling aan de [redacted] te bespreken.
In de bijlage heb ik een versie opgenomen met mijn opmerkingen/vragen en aanvullingen.
Zullen we die morgen doornemen?
Tot dan!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 4 februari 2021 10:57
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: [redacted] kavelgrenzen
Bijlagen: 2020-052B.pdf

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

[redacted]

[redacted] (secretariaat)
@ : [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 29 januari 2021 10:11
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] kavelgrenzen

Hallo [redacted]

Bij deze de aangepaste verkooptekening.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
[redacted]
[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 25 januari 2021 12:12
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW[redacted]e kavelgrenzen

Beste [redacted],

Eerder heb jij voor de [redacted] een verkooptekening gemaakt (bijgevoegd). Dit dossier neem ik over van [redacted] De ontwikkelaar wil inmiddels echter 4 m² meer grond aankopen volgens de door hen aangeleverde tekening (ook bijgevoegd). Zou jij de tekening hier op kunnen aanpassen? Alvast dank!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

[redacted] /

[redacted]6 (secretariaat)
@: [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 25 januari 2021 11:41
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW[redacted]e kavelgrenzen

Hoi [redacted]

Deze?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
strategisch adviseur vastgoed

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
T: [redacted]
[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 21 januari 2021 9:34
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW[redacted]e kavelgrenzen

Hoi [redacted],

In de bijlage het laatste plan qua grond van S[redacted] **Grote wijziging is dat er niet 149,5 m2 wordt gekocht van de gemeente maar 153,8m2!**
Ze stellen voor het oranje deel terug te verkopen aan ons en dat wij het roze gedeelte aan hen verkopen.
Daarbij heb ik aangegeven dat het afnemen van de grond (oranje) nieuw is voor ons en dat daar een aardig proces omheen hangt om tot een prijs te komen:

1) willen we die grond wel?;
2) past het binnen ons PvE openbare ruimte en
3) wat zijn de onderhoudskosten die we in rekening brengen bij de ontwikkelaar?

Niet direct wat [redacted] hoopte. [redacted] hoopte de grond te kunnen ruilen. Daarvan heb ik aangegeven dat dat niet eerlijk is omdat wij grond verkopen die bebouwd wordt (waarde X) en grond terugkrijgen als openbare ruimte (waarde Y).
Daarnaast stelt S[redacted]t niet alle grond die zij van ons afnemen ook daadwerkelijk bebouwd wordt. @[redacted] heeft dat invloed op de grondprijs?

Nou geeft [redacted] wel terecht aan dat als de grond bij hen in eigendom blijft, dat de onderhoudskosten daarvan bij de VVE komen maar dat er theoretisch ook vrijheden op de grond rusten qua bebouwing (denk aan bijv. een hek?). Dat zou m.i. afhangen van welke ruimte er uiteindelijk in het bestemmingsplan wordt geboden.

@[redacted] **loes:** hoe zien jullie deze casus? Moeten we doorgaan op het eerder ingeslagen pad en gewoon de grondprijs berekenen voor de 153,8m2 die wij verkopen? En dat opnemen in de anterieure overeenkomst. Of willen we wel ook grond terugnemen en inrichten als openbare ruimte?

Als we een grondprijs hebben zou ik die in ieder geval willen communiceren. Als ze akkoord zijn en de plankosten ook duidelijk zijn voor het vervolg kan de anterieure overeenkomst in ieder geval afgemaakt worden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: woensdag 20 januari 2021 14:04
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp [redacted]e kavelgrenzen

Beste [redacted]

Ter voorbereiding op onze bespreking van morgen stuur ik je hierbij de tekening waarop de nieuwe situatie staat ingetekend over de bestaande kadastrale grenzen. Hieruit blijkt welke grond er van [redacted] richting gemeente gaat en vice versa.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]



[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden:
Aan: [redacted]

CC: [redacted] de; [redacted] van
Onderwerp: FW: Gemeente Zwolle - Startbouwimpuls toekenning
Bijlagen: Getekende brief Uitkomsten Startbouwimpuls.pdf

Goedemiddag allen,

Bij deze de aanvullende informatie van BZK over de toekenning van de SBI. Er is beknopt aangegeven hoe het beoordelingsproces heeft plaatsgevonden, maar de projectspecifieke informatie blijft uit. Een aantal aanvragen leken erg op elkaar en waarom sommigen hiervan de subsidie wel krijgen en anderen niet is hierdoor onduidelijk. Meteen na deze mail neem ik contact op met BZK of ze hier aanvullende informatie voor kunnen sturen. Ik kan me heel goed voorstellen dat ontwikkelaars namelijk met dezelfde vragen zitten.

De communicatieadviseurs van het college werken aan een persbericht. Zij hebben het verzoek of de ontwikkelaars via de projectleiders op de hoogte gesteld kunnen worden over het wel of niet ontvangen van de subsidies. Volgens mij zijn de ontwikkelaars die de subsidie wel ontvangen inmiddels op de hoogte, de uitslag mag nu ook gedeeld worden met de ontwikkelaars van projecten die de subsidie niet krijgen toegekend. Aanvullende informatie over de beoordeling volgt hopelijk [redacted]

Vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 20 november 2023 12:40
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Gemeente Zwolle - Startbouwimpuls toekenning

Geachte heer, mevrouw,

Uw gemeente heeft ruim een maand geleden één of meerdere projecten aangemeld voor een Rijksbijdrage in het kader van de Startbouwimpuls (SBI). Zoals u in onze eerdere berichtgeving heeft kunnen lezen hebben gemeenten meer dan 820 projecten aangemeld, voor in totaal meer dan [redacted] miljoen euro.

Dit betekent dat we niet alle aanmeldingen hebben kunnen honoreren. In de brief aan de Tweede Kamer die bij deze mail is gevoegd (en vandaag is verstuurd) en in de eerdere kamerbrief van 29 augustus jl. kunt u lezen hoe het beoordelingsproces heeft plaatsgevonden, welke afwegingen daarbij zijn gemaakt en wat de uitkomsten daarvan zijn.

Hieronder leest u -per aangemeld project- wat dat voor uw gemeente betekent. Wij willen hierbij nadrukkelijk vermelden dat dat lang niet in alle gevallen betekent dat een aanmelding onvoldoende past in de regeling. Door het omvangrijke aantal aangemelde projecten betekent het met name dat andere projecten op het totaal van de kwantitatieve en kwalitatieve afweegpunten als beter beoordeeld zijn. Belangrijk is dat bij het wegen van de verschillende criteria, naast de efficiëntie van de aanvragen (bijdrage per woning), sterk is gekeken naar de planologische hardheid, contractuele zekerheid en het moment waarop gestart kan worden met de realisatie. Ook zijn de beknopte businesscases onder de loep genomen. Door het grote aantal aanmeldingen was vervolgens het totaal beschikbare budget (en in sommige gevallen het maximum per woondeal regio) bepalend voor het al dan niet kunnen toekennen bij een bijdrage.

- Project Het Buyten van Wijthmen ontvangt een Rijksbijdrage van € [redacted] (incl. BTW);
- Project Knarrenhof, De Tippe ontvangt een Rijksbijdrage van € [redacted] (incl. BTW);
- Project Stadshagen De Tippe veld V4W3 ontvangt een Rijksbijdrage van € [redacted] (incl. BTW);
- Project De Swollenaer ontvangt geen Rijksbijdrage.
- Project De Tippe - veld X2 ontvangt geen Rijksbijdrage.
- Project De Zwaan ontvangt geen Rijksbijdrage.
- Project Uitbreiding Winkelcentrum Stadshagen ontvangt geen Rijksbijdrage.

Als een project in aanmerking komt voor een bijdrage in het kader van de SBI ontvangt u daarvoor in ieder geval voor het einde van het jaar een beschikking van het Rijk. Dit gaat automatisch, u hoeft hiervoor geen extra informatie aan te leveren.

Wij hopen u hiermee voor nu voldoende geïnformeerd te hebben.

Mocht u vragen hebben dan kun u deze stellen via onze mailbox ([redacted] Als u ons wilt spreken over de uitkomsten van het beoordelingsproces kunt u dat ook aangeven via de mailbox. Wij nemen dan telefonisch contact met u op. Vanwege de hoeveelheid aanmeldingen vragen wij u het op deze wijze aan te geven, zodat we dat de komende weken goed kunnen inplannen.

Met vriendelijke groet,
Team SBI

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting [redacted] the risks inherent in the electronic transmission of messages.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 5 oktober 2023 10:28
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: SBI - aanvraag De Zwaan

Hoi [redacted]

Aangezien je er gisteren nog naar gekeken hebt zal er weinig zijn veranderd, toch bij deze de link naar de gebundelde bestanden voor de aanvraag. Hier vind je alle bijgewerkte versies die we hebben aangevuld zoals gisteren besproken (directeur, IBAN etc.). De genummerde bestanden worden dinsdag vertrouwelijk door het college besproken. Vervolgens dienen we de aanvragen woensdag in bij BZK. Voor dit project hebben we daar alleen nog een ondersteuningsverklaring van de ontwikkelaar voor nodig. Kunnen we die nog ontvangen?

De Zwaan

Overige projecten die niet met grondprijskorting zitten, lijken zich niet heel druk te maken over de staatssteunkwestie en houden het enigszins vaag door aan te geven dat de subsidie ten goede komt van de onrendabele top of dat de gemeente de subsidie naar eigen inzicht inzet om het project vlot te trekken.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Adviseur Wonen

Afdeling Ruimte & Economie
Gemeente Zwolle

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Stadskantoor Lubeckplein 2
@: [redacted]

Interesse in de Zwolse woningmarkt? Check WoonInzicht voor relevante informatie!

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 4 oktober 2023 14:38
Aan: [redacted] <[redacted] Selles - Heikoop, Henrieke <[redacted]
Onderwerp: SBI - aanvraag De Zwaan

Hoi [redacted],

Ik heb nog naar het excelbestand gekeken en zag niks geks. Het word-bestand heb ik wel op 1 punt aangepast.

Omdat ik er niet uitkom op het vraagstuk van staatssteun, heb ik de volgende vraag, het volgende antwoord gegeven:
Vraag: "inzicht in hoe rijksbijdrage gaat worden gebruikt/besteed"
Antwoord: *Het is op dit moment niet duidelijk hoe de (indien aan dit project vergeven) subsidie besteed kan worden aan het project De Zwaan zonder dat er sprake zal zijn van staatssteun.*

Hoe gaan andere collega's om met de staatssteunkwestie? Of kan iedereen wel hardmaken hoe ze het willen besteden zonder dat er sprake is van staatssteun? Of maakt niemand zich hier echt druk om? Zijn er goede argumenten te bedenken die ook bij dit project van toepassing zouden zijn?

Het is misschien een beetje flauw en/of kinderachtig maar ik wil mijn naam niet verbinden aan een subsidieaanvraag waarbij we niet uit kunnen sluiten dat we onterecht geld ontvangen van het rijk en onjuist besteden. Dan zou ik het project (of mijn naam) liever van de aanvraag willen halen:). Dat is denk ik een besluit dat op een ander niveau genomen moet worden.



[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 29 september 2023 10:59
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: SBI subside De Zwaan
Bijlagen: Zwolle De Zwaan 20230929.xlsx

Hallo allen,

Bijgevoegd ook het (nieuwe) Excelbestand aangezien BZK deze week aangepaste formulieren online heeft gepubliceerd.
De gegevens heb ik overgenomen zoals ze in het vorige formulier waren ingevuld. De vraag bij nummer 51 in de Excel is hier anders geformuleerd, waardoor er wat verschuift in de cijfers. Het betreft nummer 51 in plaats van 49 omdat er twee extra vragen zijn toegevoegd. Het betreft 39 en 40 (kolom E59 en E60). Graag deze antwoorden controleren en bij mogelijke wijziging doorgeven.

De formulieren zijn zoals ze vorige week zijn aangeleverd aangemeld voor het pfo van aanstaande maandag.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Adviseur Wonen

Afdeling Ruimte & Economie
Gemeente Zwolle

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Stadskantoor Lubeckplein 2
@: [redacted]

Interesse in de Zwolse woningmarkt? Check WoonInzicht voor relevante informatie!

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: vrijdag 29 september 2023 10:49
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
Onderwerp: SBI subside De Zwaan

Beste allen,

Vanmorgen met [redacted] gesproken over de aanvraag SBI subsidie voor De Zwaan.

De onderstaande vragen / aandachtspunten kwamen tijdens ons gesprek naar voren.

Word-bestand
- Document C: Door de gemeente aan te leveren
- Document D: [redacted] maakt deze en levert die aan
- Document E: Door de gemeente aan te leveren
- Document F: Niet van toepassing??

- Document G: De anterieure overeenkomst door [redacted] aan te leveren.
- Vraag 5: Door gemeente in te vullen.
- Vraag 7: [redacted] is van plan om eind 2023 een subsidie aan te vragen voor de sanering van de bodem. Maar er is op dit moment nog niet eerder enige subsidie aangevraagd voor dit project.
- Vraag 10: moeten de betreffende gebouwen waar de subsidie betrekking op heeft nog worden aangeduid?
- Vraag 15: Door [redacted] in te vullen
- Vraag 23: Deze tekst willen wij nog anders formuleren. Liever niet zeggen dat de aankoopprijs laag is en de rentelast hoog

Excel

- Nummer 23 / 24: Wat is wijsheid om hier in te vullen? Maak je meer kans op subsidie wanneer deze op Q4 2024 wordt gezet?
- Nummer 27: Kiezen we voor de maximale subsidie ([redacted] x [redacted]) of maken we juist meer kans op toekenning door hier een lager bedrag te noteren (in dit geval [redacted] x [redacted])?
- Nummer 44 t/m 61: Is onze inschatting op dit moment. Wat betekent het voor een eventueel toegekende subsidie wanneer deze getallen achteraf wijzigen?
- Nummer 49: De formule in deze cel klopt niet. Kortom in de onderlegger van de rijksoverheid zit een foutieve formule. Hier staat excl btw, maar het bedrag incl btw wordt overgenomen.
- Nummer 64 t/m 77: Worden deze getallen bij de beoordeling gespiegeld? Heeft dit invloed op de toekenning van de subsidie?

Graag nog even overleg hierover.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

DE GRONINGER ARCHITECTUURPRIJS VOOR HELPERKADE? STEM HIER!

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan.

[redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 4 januari 2022 11:24
Aan: [redacted]
Onderwerp: bestand projecten 2022 ZWCO dec21.xlsx -> uren communicatie 2022
Bijlagen: bestand projecten 2022 ZWCO dec21.xlsx

Dag [redacted]

Ik kreeg onderstaande mail van [redacted] met de bijlage erbij. Hierin staan de uren die toegerekend zijn aan communicatie. In tabblad 3 staat dat per medewerker. De uren van [redacted] staan daar niet bij. Daaruit zou blijken dat er nog geen capaciteit communicatie aangevraagd is voor 2022? Ik dacht dat ik in een eerdere mail wel gezien had? Kennelijk heeft het dit nog net bereikt en Hanneke's vraag is dat wel te regelen. Zie onder. Hoor graag van je.

[redacted]

Zwolle

[redacted]ur

[redacted]3000 GA Zwolle
[redacted]in 15

[redacted]

[redacted]-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit

---

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 13 december 2021 11:27
Aan: [redacted]
Onderwerp: bestand projecten 2022 ZWCO dec21.xlsx

Allen,

In de bijlage vinden jullie de gevraagde capaciteit voor projecten die vanuit de organisatie aangegeven zijn voor 2022.
Willen jullie deze projecten onderling verdelen en graag een overzicht maken wie welk project oppakt?
Dan hebben we ook in beeld voor welke projecten extra capaciteit nodig is.
Afval ontbreekt op dit overzicht, dat aantal uren is voor 2022 1100 uur.

Op dit overzicht ontbreken de containeruren (gelijk aan de uren voor 2021), RSJ IJsselland en projecten betaald via Begroting is rekening.
Ook die moeten worden verdeeld.

Mochten er projecten ontbreken neem dan met de desbetreffende [redacted] contact op wat de inzet voor 2022 moet zijn.

Nog even de verdeling van uren voor de mensen die vast in dienst zijn, het gaat om productieve uren. Werk je:

- 36 uur = 1350 uur productieve uren
- 32 uur = 1200 uur productieve uren
- 24 uur = 900 uur productieve uren

In de Excel staan 5 tabbladen met informatie:

- Tabblad 1: Hier zie je de capaciteit per project voor jouw afdeling. Bij de projecten staat ook de naam van het budgethouder/[redacted]
- Tabblad 2: Hier staan het aantal uren per discipline.
- Tabblad 3: Hier zie het aantal uren per medewerker per project. Let op dit was optioneel. Het is aan het afdelingshoofd om deze toe te kennen of niet.
- Tabblad 4: Hier staan de projecten die zijn afgerond in 2021 of waar geen capaciteit voor nodig is. Mochten hier ten onrechte projecten op staan waar geen capaciteit voor wordt opgegeven dan weet je welke budgethouder/[redacted] benaderen.
- Tabblad 5: Hier staan de projecten we nog niks van hebben ontvangen aangeleverd. Hiervoor is misschien wel capaciteit van jouw afdeling benodigd. Indien een project bij een medewerker ligt van jouw afdeling dan graag actie ondernemen richting medewerker om deze alsnog aan te leveren.



[redacted]
afdelingshoofd Communicatie en Kabinetszaken

Gemeente Zwolle, ZWCO
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15
[redacted]
@ : [redacted]

Vrijdags afwezig

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 10 nov [redacted]:38
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: S[redacted]catiestrategie
Bijlagen: 211109 Memo [redacted]e BP ter inzage_ms.docx

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Bij deze mijn reactie. Ziet er goed uit. Paar adviezen aanpassingen. Zie het graag def tegemoet.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Senior communicatieadviseur

Gemeente Zwolle, AFC
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15
[redacted]
@: [redacted]

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communic[redacted]wen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 9 november 2021 10:47
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: [redacted] - Communicatiestrateg[redacted]

Hoi [redacted] en [redacted]

Naar aanleiding van het contact dat ik gister met [redacted] had hierbij een memo voor het PFO van [redacted] voor aanstaande maandag (als we dat halen).
Hierin is een uiteenzetting opgenomen van de communicatiestrategie rondom de ter inzage legging van het bestemmingsplan.
[redacted] ik heb jouw planning van het bestemmingsplan hiervoor gebruikt.

Willen jullie hier beide een blik op werpen en met wijzigingen bijhouden eventuele aanvullingen en/of aanpassingen doen?

Alvast bedankt!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 22 september 2021 13:05
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: AO [redacted]

[redacted] stem maar even af met adviseur [redacted] ([redacted] is bij het PFO toch?)

Van: "[redacted] <[redacted]
Datum: woensdag 22 september 2021 om 12:59
Aan: m[redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: AO [redacted]

Ja sowieso afstemmen in PFO. Mogelijk maandag maar ik verwacht die week erop.
Als het college akkoord gaat met de A.O. dan moet de zakelijke beschrijving daarvan ter inzage worden gelegd. Daarvoor hebben wij een 'tekst advertentie'. Ik zou dat beschouwen als persbericht. Het is mijn inziens namelijk verder niet echt een boeiend besluit om over te communiceren.
Zie bijlage voor tekst advertentie.

Als het college besluit akkoord te gaan met de A.O. dan moeten we afstemmen met [redacted] Ik denk dat zij de tekst publiceert.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 22 september 2021 12:54
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: AO [redacted]

Graag overleg of er communicatie moet komen. Is het openbaar? Ook even afstemmen in PFO

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Senior communicatieadviseur

Gemeente Zwolle, AFC
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15
[redacted]
@: [redacted]

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 15 september 2021 20:00
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: AO [redacted]

Hoi [redacted]

Vraagje. Wij waren eerder heel dichtbij met het afronden van de anterieure overeenkomst voor de [redacted].
Nou hebben wij helaas wat vertraging opgelopen en nu hoeven alleen nog een paar kleine dingetjes aangepast te worden.
Wij moeten uiterlijk maandag 27 sep in het PFO zitten en dan bij het college van 5 oktober.

Als het college de anterieure overeenkomst daarna goedkeurt is het dan zo dat:

- OF de zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst dan voor een periode van 6 weken ter inzage gaat en dat na die periode de handtekeningen kunnen worden gezet...
- OF dat na vaststelling door het college de handtekeningen officieel gezet kunnen worden en dat de zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst dan voor een periode van 6 weken ter inzage gaat.
    - ((Als er dan bezwaren komen die ertoe leiden dat de anterieure overeenkomst nietig moet worden verklaard, kan dat dan zomaar?))

Wij horen graag waar wij vanuit moeten gaan zodat we ofwel de handtekeningen direct na het college kunnen zetten ofwel dat pas na 6 weken kunnen doen (na inzage periode).
Alvast heel erg bedankt!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 juni 2021 14:27
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: AO [redacted]

O sorry, dan heb ik wellicht niet goed gelezen.....De publicatie mag inderdaad pas plaatsvinden nadat de laatste handtekening is gezet. Ik ga kijken hoe ik het kan terugdraaien.



[redacted]
Projectassistente NRI

Gemeente Zwolle, PPP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
[redacted]
@ : [redacted]

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 juni 2021 14:16
Aan: [redacted]
CC: [redacted] Brink - ten [redacted]
Onderwerp: RE: AO [redacted]

Beste [redacted]

Super dat je zo voortvarend bezig bent geweest! Echter is er iets fout gegaan in de communicatie, de anterieure overeenkomst is namelijk nog niet besproken in het college en kan deze nog niet ter inzage worden gelegd lijkt mij? **Of is het gebruikelijk dat die wordt gepubliceerd voordat er een bestuurlijk besluit over wordt genomen?**
Wij moeten eerst een collegebesluit laten nemen.

Kan jij de publicatie terugdraaien?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 juni 2021 14:09
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: AO [redacted] 80-88

Goedemiddag,

Ik heb de publicatie aangemaakt. De AO zal vanaf 18 juni worden gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad voor een periode van 6 weken (dus tot en met 30 juli 2021).
Het kenmerk is ZWVG-210615.
Zodra de publicatie is geplaatst, zal ik jullie hiervan een pdf sturen.



[redacted]
Projectassistente NRI

Gemeente Zwolle, PPP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]
@ : [redacted]

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 22 september 2021 12:54
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: AO [redacted]

Graag overleg of er communicatie moet komen. Is het openbaar? Ook even afstemmen in PFO

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Senior communicatieadviseur

Gemeente Zwolle, AFC
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15
[redacted]
@: [redacted]

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 15 september 2021 20:00
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: AO [redacted]

Hoi [redacted]

Vraagje. Wij waren eerder heel dichtbij met het afronden van de anterieure overeenkomst voor de [redacted].
Nou hebben wij helaas wat vertraging opgelopen en nu hoeven alleen nog een paar kleine dingetjes aangepast te worden.
Wij moeten uiterlijk maandag 27 sep in het PFO zitten en dan bij het college van 5 oktober.

Als het college de anterieure overeenkomst daarna goedkeurt is het dan zo dat:

- OF de zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst dan voor een periode van 6 weken ter inzage gaat en dat na die periode de handtekeningen kunnen worden gezet...
- OF dat na vaststelling door het college de handtekeningen officieel gezet kunnen worden en dat de zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst dan voor een periode van 6 weken ter inzage gaat.
    - ((Als er dan bezwaren komen die ertoe leiden dat de anterieure overeenkomst nietig moet worden verklaard, kan dat dan zomaar?))

Wij horen graag waar wij vanuit moeten gaan zodat we ofwel de handtekeningen direct na het college kunnen zetten ofwel dat pas na 6 weken kunnen doen (na inzage periode).
Alvast heel erg bedankt!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 juni 2021 14:27
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: AO [redacted]

O sorry, dan heb ik wellicht niet goed gelezen.....De publicatie mag inderdaad pas plaatsvinden nadat de laatste handtekening is gezet. Ik ga kijken hoe ik het kan terugdraaien.

[redacted]
Projectassistente NRI

Gemeente Zwolle, PPP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
[redacted]
@ : [redacted]

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 juni 2021 14:16
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: AO [redacted]

Beste [redacted]

Super dat je zo voortvarend bezig bent geweest! Echter is er iets fout gegaan in de communicatie, de anterieure overeenkomst is namelijk nog niet besproken in het college en kan deze nog niet ter inzage worden gelegd lijkt mij? **Of is het gebruikelijk dat die wordt gepubliceerd voordat er een bestuurlijk besluit over wordt genomen?**
Wij moeten eerst een collegebesluit laten nemen.

Kan jij de publicatie terugdraaien?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 juni 2021 14:09
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: AO [redacted]

Goedemiddag,

Ik heb de publicatie aangemaakt. De AO zal vanaf 18 juni worden gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad voor een periode van 6 weken (dus tot en met 30 juli 2021).
Het kenmerk is ZWVG-210615.
Zodra de publicatie is geplaatst, zal ik jullie hiervan een pdf sturen.

[redacted]
Projectassistente NRI

Gemeente Zwolle, PPP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
[redacted]
@ : [redacted]

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 30 juni 2021 15:14
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: concept nieuwsbericht schuttevaerkade

Ok. Zorg je ervoor dat [redacted] op dat moment de site aangepast heeft op de actualiteit. Ik weet niet wanneer ze weer een nieuwsbrief sturen naar de omgeving?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Senior communicatieadviseur

Gemeente Zwolle, AFC
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15
[redacted]
@: [redacted]

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 28 juni 2021 14:49
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: concept nieuwsbericht schuttevaerkade

Als het college volgende week 6 juli besluit dat de anterieure overeenkomst akkoord is, dan wordt dat besluit de donderdag daarop, **8 juli, openbaar.**
8 juli kunnen wij er dus over communiceren, mits het college conform besluit.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: maandag 28 juni 2021 14:16
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: Re: concept nieuwsbericht schuttevaerkade

Wanneer kan dit op de site?

Van: "[redacted] <[redacted]>
Datum: maandag 28 juni 2021 om 14:08
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: concept nieuwsbericht schuttevaerkade

Yes akkoord, mooi.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: maandag 28 juni 2021 12:19
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: concept nieuwsbericht schuttevaerkade

Akkoord? Zie de bijlage. Wanneer speelt dit nu?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Senior communicatieadviseur

Gemeente Zwolle, AFC
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15
[redacted]
@: [redacted]

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 28 juni 2021 12:19
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: concept nieuwsbericht schuttevaerkade
Bijlagen: nieuwsbericht [redacted]_def.docx

Akkoord? Zie de bijlage. Wanneer speelt dit nu?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Senior communicatieadviseur

Gemeente Zwolle, AFC
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15
[redacted]
@: [redacted]

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 21 juni 2021 16:24
Aan: [redacted]
Onderwerp: concept nieuwsbericht schuttevaerkade
Bijlagen: nieuwsbericht [redacted]_concept.docx

In overleg met adviseur [redacted]A doen we geen persbericht maar een nieuwsbericht. Zie concept in de bijlage. Graag je aanvullingen/wijzigingen. Zie ik graag tegemoet. Laat je me de planning weten?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Senior communicatieadviseur

Gemeente Zwolle, AFC
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15
[redacted]
@: [redacted]

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 17 juni 2021 14:48
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: AO [redacted]

Ik heb [redacted] gesproken. Geen persbericht, wel een nieuwsbericht. Wanneer loopt dit in het college?? Dan plan ik het in?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Senior communicatieadviseur

Gemeente Zwolle, AFC
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15
[redacted]
@: [redacted]

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 juni 2021 14:16
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: AO [redacted]

Beste [redacted]

Super dat je zo voortvarend bezig bent geweest! Echter is er iets fout gegaan in de communicatie, de anterieure overeenkomst is namelijk nog niet besproken in het college en kan deze nog niet ter inzage worden gelegd lijkt mij? **Of is het gebruikelijk dat die wordt gepubliceerd voordat er een bestuurlijk besluit over wordt genomen?**
Wij moeten eerst een collegebesluit laten nemen.

Kan jij de publicatie terugdraaien?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 juni 2021 14:09
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: AO [redacted]

Goedemiddag,

Ik heb de publicatie aangemaakt. De AO zal vanaf 18 juni worden gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad voor een periode van 6 weken (dus tot en met 30 juli 2021).
Het kenmerk is ZWVG-210615.
Zodra de publicatie is geplaatst, zal ik jullie hiervan een pdf sturen.



[redacted]
Projectassistente NRI

Gemeente Zwolle, PPP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoek[redacted]

[redacted]
@ : [redacted]

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 juni 2021 14:36
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: AO [redacted]

Ja hoor weet ik . Ik heb alleen gepolst of de wens er is.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Senior communicatieadviseur

Gemeente Zwolle, AFC
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15
[redacted]
@: [redacted]

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 juni 2021 14:26
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: AO [redacted]

Ha [redacted]

Dit gaat ook te [redacted] want er is naast dat er nog geen besluit is genomen ook nog geen akkoord met de ontwikkelaar. Wordt allemaal aan gewerkt.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
☎ [redacted] (secretariaat)
@: [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 juni 2021 14:17
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: AO [redacted]

Dank je [redacted] Ik heb de adviseur van de wethouder ook nog gevraagd of er een persbericht van gemaakt moet worden. Heb nog geen reactie.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Senior communicatieadviseur

Gemeente Zwolle, AFC
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15
[redacted]
@: [redacted]

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 juni 2021 14:16
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: AO [redacted]

Beste [redacted]

Super dat je zo voortvarend bezig bent geweest! Echter is er iets fout gegaan in de communicatie, de anterieure overeenkomst is namelijk nog niet besproken in het college en kan deze nog niet ter inzage worden gelegd lijkt mij? **Of is het gebruikelijk dat die wordt gepubliceerd voordat er een bestuurlijk besluit over wordt genomen?**
Wij moeten eerst een collegebesluit laten nemen.

Kan jij de publicatie terugdraaien?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 juni 2021 14:09
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: AO [redacted] 80-88

Goedemiddag,

Ik heb de publicatie aangemaakt. De AO zal vanaf 18 juni worden gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad voor een periode van 6 weken (dus tot en met 30 juli 2021).
Het kenmerk is ZWVG-210615.
Zodra de publicatie is geplaatst, zal ik jullie hiervan een pdf sturen.

[redacted]
Projectassistente NRI

Gemeente Zwolle, PPP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
[redacted]
@ : [redacted]

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 juni 2021 14:17
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: AO Schu[redacted]kade 80-88

Dank je [redacted] Ik heb de adviseur van de wethouder ook nog gevraagd of er een persbericht van gemaakt moet worden. Heb nog geen reactie.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Senior communicatieadviseur

Gemeente Zwolle, AFC
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15
[redacted]
@: [redacted]

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent [redacted] bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 juni 2021 14:16
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: AO [redacted]

Beste [redacted]

Super dat je zo voortvarend bezig bent geweest! Echter is er iets fout gegaan in de communicatie, de anterieure overeenkomst is namelijk nog niet besproken in het college en kan deze nog niet ter inzage worden gelegd lijkt mij? **Of is het gebruikelijk dat die wordt gepubliceerd voordat er een bestuurlijk besluit over wordt genomen?**
Wij moeten eerst een collegebesluit laten nemen.

Kan jij de publicatie terugdraaien?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 juni 2021 14:09
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: AO [redacted]

Goedemiddag,

Ik heb de publicatie aangemaakt. De AO zal vanaf 18 juni worden gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad voor een periode van 6 weken (dus tot en met 30 juli 2021).
Het kenmerk is ZWVG-210615.
Zodra de publicatie is geplaatst, zal ik jullie hiervan een pdf sturen.



[redacted]
Projectassistente NRI

Gemeente Zwolle, PPP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
[redacted]
@ : [redacted]

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 juni 2021 11:58
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - vraag over bestuurlijk stuk anterieure overeenkomst

Dag allen,

Ik zie graag e.e.a. tegemoet. Maar hoor wel graag (omdat ik niet eerder dit heb gedaan)

- Waarom dit openbaar moet? Goed en leuk om naar buiten te brengen? Dan wel kan er bezwaar tegen gemaakt worden?
- Voor wie is dit relevant te weten?
- Volstaat dan bijv. de tekst aan te passen op de site dan wel moet directe omgeving daarover geïnformeerd (buren?) en maken we er een persbericht van? Ik zie dat dat in Wytmen wel gedaan is. Zie Officiële startsein voor nieuwbouw Wijthmen | Gemeente Zwolle
- Welke planning hoort hier bij? Komt dit in het college dan is het namelijk openbaar.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Senior communicatieadviseur

Gemeente Zwolle, AFC
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15
[redacted]
@: [redacted]

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 15 juni 2021 07:22
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - vraag over bestuurlijk stuk anterieure overeenkomst

Hoi [redacted]

Ok ok, maar dat moet dan al opgesteld worden als het mee moet naar het college.
In het de voorbeeld beslisnota die ik heb gebruikt worden zowel de 'tekst publicatie' als 'zakelijke beschrijving' meegestuurd.

[redacted] eloes weet een van jullie wat die zakelijke beschrijving is? En is daar een voorbeeld van?

Voor communicatie kan je contact opnemen met communicatieadviseur [redacted] (cc).

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: maandag 14 juni 2021 16:54
Aan: [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]> [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: Re: [redacted] - vraag over bestuurlijk stuk anterieure overeenkomst

Ha [redacted]

Ik ben gewoon dat na ondertekening van de ovk een kort tekstje naar de communicatieafdeling gaat en eea wordt gepubliceerd in o.a. De plaatselijke krant. @[redacted] ik ga er vanuit dat dit in Zwolle niet anders is? Dus dat ik actie onderneem direct na ondertekening. En bij wie van communicatie (of in dit geval wellicht JZ) kan ik eea aanleveren?

Ik ga nog op zoek naar de exacte tekst.

Groet van [redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

> Op 14 jun. 2021 om 16:07 heeft [redacted] <[redacted]> het volgende geschreven:
>
> Hoi [redacted],
>
> Ik heb wat vragen over de vaststelling van de anterieure overeenkomst.
> - Moet de anterieure overeenkomst voor de [redacted] ook niet openbaar worden? Staat daar (altijd) gevoelige informatie en wordt zo'n stuk (altijd) niet openbaar gemaakt? Ja, deze moet na ondertekening openbaar worden. Dat heeft on Wijthmen lang geduurd vandaar dat deze in eerste aanleg niet openbaar was
> - Wat is 'tekst publicatie' en moet ik dat ook opstellen? Heb je daarvoor eventueel een voorbeeld? Geen idee. Dat kan [redacted] wellicht navragen bij haar collega's
> - Wat is een 'zakelijke beschrijving' en moet ik dat ook opstellen? Heb je daarvoor eventueel een voorbeeld? @[redacted]
> - Moet de zakelijk beschrijving hier ook ter inzage worden gelegd? En hoe lang dan? En hoe kunnen we dat regelen? @[redacted]
>
> [redacted] verwijst mij naar jullie. Kunnen jullie mij wellicht verlichten? Ik zou deze week de bestuurlijke stukken samen met de Anterieure Overeenkomst af willen maken.
>
> <image001.jpg>

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 14 juni 2021 15:53
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - vraag over bestuurlijk stuk anterieure overeenkomst

Hoi,

Heb hieronder wel wat neergezet maar eea zou [redacted] even moeten uitzoeken. Ben niet helemaal thuis in deze materie.

<image002.jpg>

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
<image003.jpg>
: [redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 14 juni 2021 14:50
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
Onderwerp: [redacted] - vraag over bestuurlijk stuk anterieure overeenkomst

Hoi [redacted] en [redacted]

@[redacted] Ik heb jouw stuk gebruik om een beslisnota voor het college op te stellen voor vaststelling van de anterieure overeenkomst.
Een paar vragen:

- Moet de anterieure overeenkomst voor de [redacted] ook niet openbaar worden? Staat daar (altijd) gevoelige informatie en wordt zo'n stuk (altijd) niet openbaar gemaakt? Ja, deze moet na ondertekening openbaar worden. Dat heeft on Wijthmen lang geduurd vandaar dat deze in eerste aanleg niet openbaar was
- Wat is 'tekst publicatie' en moet ik dat ook opstellen? Heb je daarvoor eventueel een voorbeeld? Geen idee. Dat kan [redacted] wellicht navragen bij haar collega's
- Wat is een 'zakelijke beschrijving' en moet ik dat ook opstellen? Heb je daarvoor eventueel een voorbeeld? @[redacted]

- Moet de zakelijk beschrijving hier ook ter inzage worden gelegd? En hoe lang dan? En hoe kunnen we dat regelen? @[redacted]

@[redacted] heb jij voor ons de laatste versie van de Anterieure Overeenkomst? En wanneer gaat die (plus de antwoorden op de vragen die [redacted] vorige week stelde) naar de ontwikkelaar? Hij moet deze week af zijn.

Ik hoor het graag. Dank alvast!

<image001.jpg>

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

<210614 Beslisnota college Anterierue Overeenkomst [redacted].docx>

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 27 mei 2021 11:57
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: SOP S[redacted]s vastgesteld - Motie wel aangenomen

[redacted]Maar nog geen reactie van ze gehad. I[redacted]vraagt mij de communciatieparagraaf te
Dus ik wil WIE? Even mailen naar het def comm plan en de concrete eerste stappen

[redacted]Zwolle

[redacted]ur

[redacted]3000 GA Zwolle
[redacted]in 15

[redacted]nicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit

---

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: SOP S[redacted]is vastgesteld - Motie wel aangenomen

Hoi, volgens stad [redacted]is Anterieure overeenkomst vaststellen en daarna bestemmingsplanstukken toetsen door gemeente. Vervolgens kan de ontwikkelaar die bespreken met professionele partijen (waterschap, provincie, ed.). Daarna gaan we pas de bestemmingsplanfase in die ook relevant is voor bewoners maar dat wordt ergens september.

Qua informatie doen we dat inderdaad wel bij Handelshuys. Voor C&A ben ik bezig met een stuk voor het bestuur om kennis te nemen van het initiatief zodat de iniatiefnemer daarna naar buiten kan met het plan. Eigenlijk precies hetzelfde als Hudson's Bay. Zoals we enkele weken geleden met C&A hebben afgesproken.

Wij zouden van onze kant de brief van Hudsons Bay naar [redacted] sturen ter inspiratie en een persbericht maken. Ben jij daar al aan toegekomen? Zie verslag in bijlage.
De plannen van de ontwikkelaar worden op dit moment nog uitgewerkt dus lijkt erop dat de snelheid er een beetje uit is. Ik ga [redacted] eens bellen daarover.



[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 27 mei 2021 11:33
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: SOP [redacted] is vastgesteld - Motie wel aangenomen

Dank, wat zijn de volgende stappen?
Ik lees dat er gezegd wordt dat raad niet vooraf geïnformeerd is. Als ik kijk naar Handelshuys dan is dat wel gedaan, bij C&A pand niet. Moet dat dan daar ook niet?



[redacted]
Senior communicatieadviseur

Gemeente Zwolle, AFC
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15
[redacted]
@: [redacted]

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 25 mei 2021 21:43
Aan: [redacted] van <[redacted] <[redacted]
<[redacted] Wolfkamp, Esther <
CC: [redacted] <[redacted] <[redacted]
<[redacted] <[redacted]
Onderwerp: SOP [redacted] is vastgesteld - Motie wel aangenomen

Hoi,

De raad heeft het Stedenbouwkundig Ontwikkelplan [redacted] vastgesteld!

De eerder binnengekomen motie (zie bijlage) is aangenomen, [redacted] adviseerde dat ook te doen. Wel gaf hij aan dat gekeken moet worden 'hoe hier het best uitvoering aan gegeven kan worden'. Maar dat de raad goed betrokken moet worden in gebiedsontwikkelingsproject wordt erkend.

Een tweede motie die tijdens de raadsvergadering binnen kwam voor meer sociale huur in het plan werd niet gesteund.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 25 mei 2021 15:24
Aan: [redacted] Bestuurssecretariaat [redacted]
CC: [redacted] PFO
Onderwerp: RE: Motie agendapunt 10- Transformatie kantoorpand [redacted] tot woningbouw

Bijgaand de motie met een gewijzigd dictum.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 25 mei 2021 09:49
Aan: [redacted] Bestuurssecretariaat [redacted]
CC: [redacted] PFO
Onderwerp: Motie agendapunt 10- Transformatie kantoorpand [redacted] tot woningbouw

Goedemorgen,

Hierbij een motie bij agendapunt 10: Transformatie kantoorpand [redacted] tot woningbouw.
Graag de motie voorbereiden voor de portefeuillehouder voor het raadsplein van vanavond.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, [redacted]
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15
Afwezig op woensdag en vrijdag
T : [redacted]
@: [redacted]

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 april 2021 10:00
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Afbeeldingen Persbericht [redacted]

[redacted]igt bij Sam (persafdeling) en zit bij de collegestukken en mediaselectie. Hij stuurt zodra [redacted]baar is, het pb weg.
[redacted]en voor de persberichten die zwolle verstuurt via [redacted]

Zwolle

[redacted]ur

[redacted]3000 GA Zwolle
[redacted]in 15

[redacted]-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit

---

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: dinsdag 20 april 2021 07:57
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: Afbeeldingen Persbericht [redacted]

Hoi [redacted]

Kan jij vandaag even bellen over de [redacted]?
Ik vraag mij af wanneer en aan wie we nu het persbericht gaan sturen.
Vandaag is de behandeling van het SOP in het college, als het stuk wordt vastgesteld/doorgezet naar de raad wordt dit openbaar.

In de bijlage de laatste afbeeldingen die het best zijn.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 13 april 2021 17:32
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: 200602_Persbericht [redacted]e_CONCEPT

Zekers. Ik zal overleggen met persdienst. Volgens mij is boodschap dat college het voorstelt aan de raad om
[redacted]cesbeschrijving?
rdt avondwerk. Wordt vervolgd.
ond.

Zwolle

ur

3000 GA Zwolle
in 15

-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: dinsdag 13 april 2021 17:21
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: 200602_Persbericht[redacted]e_CONCEPT

Ja nouja ik was in de veronderstelling dat we een perbericht moeten hebben voor als de [redacted] in het college komt, maar misschien hoeft dat niet. Is dat nodig?

Als alles mee zit komt het SOP en raadsstuk volgende week dinsdag in het college. Als die instemmen dan gaat het door naar de raad. Ik weet nog niet wanner het dan in de raad is.

Wat is een handig moment voor een persstuk denk je? En als die eraan komt dan zou ik je graag willen vragen om die inderdaad te organiseren.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: dinsdag 13 april 2021 17:19
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: 200602_Persbericht[redacted]e_CONCEPT

En wat vraag je dan van mij? Een Pb te maken? Zo ja wanneer klaar en wanneer versturen?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Senior communicatieadviseur

Gemeente Zwolle, AFC
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15
[redacted]
@: [redacted]

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: dinsdag 13 april 2021 17:18
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: FW: 200602_Persbericht[redacted]e_CONCEPT

Hoi [redacted]

Dit is het laatste persbericht wat ik kon vinden van de [redacted] van eerder.
31 januari.. Lijkt alweer 100 jaar geleden..

Is dit de laatste versie? Volgens mij kunnen we redelijk uit de voeten met dit verhaal, misschien nog iets toevoegen dat er in maart digitaal nog wat gesprekken hebben plaatsgevonden bij het kopje “omwonende betrekken”? Maar dan zijn we er wel wat mij betreft.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: zondag 31 januari 2021 11:18
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: 200602_Persbericht[redacted]e_CONCEPT

Hoi [redacted]

Bijgaand de volgende versie. Graag je akkoord dan wel nog wijzigingen.
Ik ga maandag aan de slag met de site. Zijn er meer plaatjes beschikbaar die we al kunnen laten zien (ik zal er een disclaimer bij zetten) van het groen etc.
Ook [redacted] moet de site wat meer inhoud gaan geven. Je kunt ze als voorbeeld, maar ze hebben vast zelf ook een idee erover, deze site geven https://weezenlanden-noord.nl/. hier staan de onderwerpen op die van belang zijn en kan wellicht daarna voor de verhuur en verkoop gebruikt worden. In dit traject is de ontwikkelaar en openbaar belang diegene die met de omgeving steeds praat. Wij als gemeente geven aan hoe wij dat zien, immers we willen niet dat de raad het plan of de wethouder terugfluit. En we willen de omgeving echt betrekken.

Ik wil zelf op site ook het plan en het proces vorm gaan geven en kan dat doen met de inhoud van het persbericht.
De plek van de site wordt: www.zwolle.nl/bouwen-en-verbouwen

Dus als je meer plaatjes hebt.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Senior communicatieadviseur

Gemeente Zwolle, AFC
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15
[redacted]
@: [redacted]

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: vrijdag 29 januari 2021 14:47
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: FW: 200602_Persbericht[redacted]e_CONCEPT

Hoi [redacted]

Ik val wat over het stukje communicatie en participatie. Zoals het in het stuk van [redacted] e stond zo kan het helaas niet. Het plan is niet voldoende aangepast om te stellen dat 'het plan is aangepast obv input omgeving'.
Daarnaast hebben de vrienden van de stadskern ook niet voldoende meegedaan in het proces om te zeggen dat die echt betrokken zijn. Mijn voorstel is om die hele passage eruit te halen. Ik heb er nu heel voorzichtig wat over gezegd…. Maar is wat mager.

Ik wil het stuk nog wel even zien voordat we vinden dat die definitief is☺. Wordt wel pittig stuk zo.
[redacted]. Hierbij met mijn wijzigingen bijhouden. Hieronder nog reactie op de punten van [redacted] (zie in blauw in haal mail).

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 29 januari 2021 11:48
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: 200602_Persbericht [redacted]_CONCEPT

Hai [redacted] en [redacted]

Dank voor het concept! In de bijlagen nog een aantal aanvullingen. Die van [redacted] heb ik zoveel mogelijk meegenomen (ik was gisteravond al begonnen met deze versie, vandaar).
Voor jullie goed om te weten: gisteren heeft RTV Oost de hele dag uitzendingen gehad over bouwplannen in Zwolle. Betaalbaarheid, nieuwbouw en hoogbouw en het tempo van dat alles stond centraal. Het was de 'Roast of de gemeente Zwolle'. De OGV blijft een pijnlijke en complexe ontwikkeling voor verschillende mensen.
Rekening houdend met die sentimenten heb ik dan ook nogmaals naar het pb gekeken. Wat we m.i. nog moeten aanvullen:

- Groenplan is abstract: wat betekent dit? Belangrijk om daar betekenis aan te geven. Het liefst ook met plaatjes. Plaatje zit in bijlage. Aanvulling is goed, zelf ook nog wat erbij gezegd.
- Omgevingssensitiviteit laten zien: reacties uit de buurt ed. – aangepast, maar niet benoemen dat de reacties uit de buurt zijn verwerkt. Dit si mi onvoldoende gedaan. We moeten niet doen alsof we participeren.
- Betaalbaarheid: het plan is gewijzigd, politiek van belang. – wijzigingen/aanvullingen zijn goed, iets aangepast
- Verwijzing naar website: proces daar goed uitlijnen in jip en janneke-taal (wat kunnen bewoners van ons verwachten/ hoe kunnen ze reageren?/ wie is contactpersoon). – gaan we doen
- Beelden van het nu en straks: een beeld zegt meer dan 1000 woorden 😊. Laten we de huidige situatie ook laten zien (niet het meest mooie stukje Zwolle). – foto zit in bijlage

Afstemming met [redacted]: zorgt [redacted] dat de buurtbewoners bij akkoord van college donderdag een nieuwsbrief ontvangen? Belangrijk om hen gelijktijdig te informeren. Wanneer ze iets uit de krant moeten lezen, sta je altijd 3-0 achter. Timing is ontzettend belangrijk.
[redacted] kan daarin vast meelezen/adviseren.

Hoor graag jullie reactie!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Strategisch communicatieadviseur

Gemeente Zwolle, ZWCO
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle
☎: [redacted]
@: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 1 februari 2021 14:16
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: S[redacted]- persbericht
Bijlagen: 200624-03 Entree Roundabout.jpg

Dag allen,

Dank voor je mail [redacted] Ik bereid nu tekst voor op de site van Zwolle en verwijs daarin ook naar de site www.schuttevaerkade.nl. Goed om daar eventuele aanpassingen gereed te hebben.
[redacted]de nieuwsbrief, voor wie is deze bedoeld? Omwonenden en?
[redacted]goed foto van het pand nu? Dan wil ik die meesturen met het persbericht. Ik stuur ook

[redacted]

Zwolle

[redacted]ur

[redacted]3000 GA Zwolle
[redacted]in 15

[redacted]-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit

---

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 1 februari 2021 13:23
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: [redacted] - persbericht

Heren,

Het SOP S[redacted]staat morgen op de agenda bij het college. Ik kan niet zien hoe laat maar zal ergens eind van de middag zijn denk ik.
Het het college akkoord gaat met het raadsstuk, dan wordt deze automatisch doorgezet.
In dat geval wordt de 'besluitenlijst' van het college aanstaande donderdag openbaar.

Daarin is dan te lezen dat het college deze stukken doorzet naar de raad ter behandeling en zal de wereld dus weten dat het SOP eraan komt.
In dat geval is het het best om de nieuwsbrief op de deurmat te laten vallen (donderdag dus).

Als het college onverhoopt toch besluit dit om een of andere reden niet te doen dan hebben we contact.

In de bijlage de laatste versie van het persstuk.
We hebben contact!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: zondag 31 januari 2021 11:18
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: 200602_Persbericht[redacted]e_CONCEPT
Bijlagen: 210131_Persbericht[redacted]e_CONCEPT 2.docx

Hoi [redacted]

Bijgaand de volgende versie. Graag je akkoord dan wel nog wijzigingen.
Ik ga maandag aan de slag met de site. Zijn er meer plaatjes beschikbaar die we al kunnen laten zien (ik zal er een disclaimer bij zetten) van het groen etc.
Ook [redacted] moet de site wat meer inhoud gaan geven. Je kunt ze als voorbeeld, maar ze hebben vast zelf ook een idee erover, deze site geven https://weezenlanden-noord.nl/. hier staan de onderwerpen op die van belang zijn en kan wellicht daarna voor de verhuur en verkoop gebruikt worden. In dit traject is de ontwikkelaar en openbaar belang diegene die met de omgeving steeds praat. Wij als gemeente geven aan hoe wij dat zien, immers we willen niet dat de raad het plan of de wethouder terugfluit. En we willen de omgeving echt betrekken.

Ik wil zelf op site ook het plan en het proces vorm gaan geven en kan dat doen met de inhoud van het persbericht.
De plek van de site wordt: www.zwolle.nl/bouwen-en-verbouwen

Dus als je meer plaatjes hebt.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Senior communicatieadviseur

Gemeente Zwolle, AFC
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15
[redacted]
@: [redacted]

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 29 ja[redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: 200602[redacted]e_CONCEPT

Hoi [redacted]

Ik val wat over het stukje communicatie en participatie. Zoals het in het stuk van [redacted] e stond zo kan het helaas niet. Het plan is niet voldoende aangepast om te stellen dat 'het plan is aangepast obv input omgeving'.
Daarnaast hebben de vrienden van de stadskern ook niet voldoende meegedaan in het proces om te zeggen dat die echt betrokken zijn. Mijn voorstel is om die hele passage eruit te halen. Ik heb er nu heel voorzichtig wat over gezegd…. Maar is wat mager.

Ik wil het stuk nog wel even zien voordat we vinden dat die definitief is☺. Wordt wel pittig stuk zo.
[redacted]. Hierbij met mijn wijzigingen bijhouden. Hieronder nog reactie op de punten van [redacted] (zie in blauw in haal mail).

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 29 januari 2021 11:48
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: 200602_Persberich[redacted]e_CONCEPT

Hai [redacted] en [redacted]

Dank voor het concept! In de bijlagen nog een aantal aanvullingen. Die van [redacted] heb ik zoveel mogelijk meegenomen (ik was gisteravond al begonnen met deze versie, vandaar).
Voor jullie goed om te weten: gisteren heeft RTV Oost de hele dag uitzendingen gehad over bouwplannen in Zwolle. Betaalbaarheid, nieuwbouw en hoogbouw en het tempo van dat alles stond centraal. Het was de 'Roast of de gemeente Zwolle'. De OGV blijft een pijnlijke en complexe ontwikkeling voor verschillende mensen.
Rekening houdend met die sentimenten heb ik dan ook nogmaals naar het pb gekeken. Wat we m.i. nog moeten aanvullen:

- Groenplan is abstract: wat betekent dit? Belangrijk om daar betekenis aan te geven. Het liefst ook met plaatjes. Plaatje zit in bijlage. Aanvulling is goed, zelf ook nog wat erbij gezegd.
- Omgevingssensitiviteit laten zien: reacties uit de buurt ed. – aangepast, maar niet benoemen dat de reacties uit de buurt zijn verwerkt. Dit si mi onvoldoende gedaan. We moeten niet doen alsof we participeren.
- Betaalbaarheid: het plan is gewijzigd, politiek van belang. – wijzigingen/aanvullingen zijn goed, iets aangepast
- Verwijzing naar website: proces daar goed uitlijnen in jip en janneke-taal (wat kunnen bewoners van ons verwachten/ hoe kunnen ze reageren?/ wie is contactpersoon). – gaan we doen
- Beelden van het nu en straks: een beeld zegt meer dan 1000 woorden 😊. Laten we de huidige situatie ook laten zien (niet het meest mooie stukje Zwolle). – foto zit in bijlage

Afstemming met [redacted]: zorgt [redacted] dat de buurtbewoners bij akkoord van college donderdag een nieuwsbrief ontvangen? Belangrijk om hen gelijktijdig te informeren. Wanneer ze iets uit de krant moeten lezen, sta je altijd 3-0 achter. Timing is ontzettend belangrijk.
[redacted] kan daarin vast meelezen/adviseren.

Hoor graag jullie reactie!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Strategisch communicatieadviseur

Gemeente Zwolle, ZWCO
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle
☎: [redacted]
@: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 1 augustus 2024 11:55
Aan: [redacted]
CC: [redacted] van; O[redacted]
Onderwerp: RE: Woo-verzoek BP/OM 2e keer

Hoi [redacted]

Jij ook dank voor je inzet! Lijkt me goed om bij een eventueel (vervolg)verzoek te kijken hoe we de communicatie met meneer het beste kunnen aanpakken. Ik zal alert blijven op de naam, maar mocht hij via jou ook weer proberen om allerlei informatie op te vragen laat dit dan weten.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Juridisch adviseur

Gemeente Zwolle | Afdeling Juridische Zaken
Postadres | Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres | Grote Kerkplein 15, Zwolle

☎: [redacted]
@: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 1 augustus 2024 11:13
Aan: [redacted] <[redacted]
[redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Woo-verzoek BP/OM 2e keer

Hoi [redacted]

Hierbij de stukken zoals die aanstaande maandag verzonden kunnen worden naar de bezwaarmaker.

- Zip bestand met alle documenten + correspondentie
- Brief (in word, heb niet het juiste format, inhoud kan zo gekopieerd worden)
- Inventarislijst in pdf
- Lijst van documenten in pdf

Link documenten: https://we.tl/t-jAVU5YWtx0

Ik heb akkoord van [redacted] op de brief en akkoord va[redacted]er voor het vrijgeven van de stukken.

Dank voor je hulp. Wordt zeer gewaardeerd. Ik ben benieuwd wanneer meneer [redacted] een nieuw verzoek indient. Als dat zover is, dan wil ik mij direct wenden tot de collega die kan bemiddelen. Want nogmaals: hij doet dit alleen om te etteren, kost een hoop maatschappelijke middelen (in de vorm van uren die wij kwijt zijn met dit verzoek en niet kunnen steken in andere projecten waardoor die vertraging oplopen en wij andere bewoners moeten teleurstellen).

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted] | [redacted] Stadshart

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] M. ([redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 31 juli 2024 12:42
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Woo-verzoek BP/OM 2e keer

Hoi [redacted]

Ik zal de stukken en het besluit maandag versturen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted] [redacted]
Juridisch adviseur

Gemeente Zwolle | Afdeling Juridische Zaken
Postadres | Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres | Grote Kerkplein 15, Zwolle

☎: [redacted]
@: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 31 juli 2024 12:06
Aan: [redacted] [redacted] van <[redacted] [redacted] M. ([redacted] <[redacted]
Onderwerp: Woo-verzoek BP/OM 2e keer

Hoi [redacted]

In de bijlage de stukken zoals we die willen vrijgeven voor het 2e woo-verzoek voor de stukken van het bestemmingsplan en omgevingsvergunning van de [redacted].
Ben jij hiermee akkoord en ook met de brief?

Link naar stukken: https://we.tl/t-kSzsgTnClY

Ik vraag [redacted] nog akkoord.

@[redacted] M. [redacted] kan jij deze stukken dan aanstaande maandag 5 augustus vrijgeven en versturen naar de indiener van het verzoek?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted] Stadshart

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] M. [redacted]
Verzonden: woensdag 31 juli 2024 12:42
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Woo-verzoek BP/OM 2e keer

Hoi [redacted]

Ik zal de stukken en het besluit maandag versturen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Juridisch adviseur

Gemeente Zwolle | Afdeling Juridische Zaken
Postadres | Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres | Grote Kerkplein 15, Zwolle

☎: [redacted]
@: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 31 juli 2024 12:06
Aan: [redacted] van <[redacted] M. [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Woo-verzoek BP/OM 2e keer

Hoi [redacted]

In de bijlage de stukken zoals we die willen vrijgeven voor het 2e woo-verzoek voor de stukken van het bestemmingsplan en omgevingsvergunning van de [redacted].
Ben jij hiermee akkoord en ook met de brief?

Link naar stukken: https://we.tl/t-kSzsqTnClY

Ik vraag [redacted] nog akkoord.

@[redacted] M. [redacted] kan jij deze stukken dan aanstaande maandag 5 augustus vrijgeven en versturen naar de indiener van het verzoek?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted] | [redacted] Stadshart

Gemeente Zwolle

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] M. [redacted]
Verzonden: dinsdag 16 juli 2024 11:28
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Verdaging schuttevaerkade
Bijlagen: Verdaging Woo-verzoek gemeente Zwolle

Verzonden!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Juridisch adviseur

Gemeente Zwolle | Afdeling Juridische Zaken
Postadres | Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres | Grote Kerkplein 15, Zwolle

☎: [redacted]
@: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 16 juli 2024 11:00
Aan: [redacted] van <[redacted] M. [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Verdaging schuttevaerkade

Super dank [redacted] en [redacted]

[redacted] zou jij de bijgevoegde brief kunnen versturen naar de heer [redacted]

Dank nogmaals! Ik ben ondertussen aan de slag met het verzoek.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted] Stadshart

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 16 [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Verdag [redacted]

Akkoord

Gr. [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: Tuesday, July 16, 2024 9:27:45 AM
Aan: [redacted] M. ([redacted] van [redacted]
Onderwerp: RE: Verdaging schuttevaerkade

Hoi [redacted] en [redacted]

Zie bijgevoegde, aangepaste, brief. Moet deze ondertekend worden?

@[redacted] van ben jij het eens dat deze brief vanuit jou wordt verzonden?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted] Stadshart

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] M. ([redacted]
Verzonden: maandag 15 juli 2024 08:54
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Verdaging schuttevaerkade

Goedemorgen [redacted]

Het verzoek is 24 juni 2024 binnengekomen en er is gecommuniceerd dat meneer 22 juli 2024 een reactie op het verzoek kon verwachten. Met de verdaging wordt deze datum 5 augustus 2024.

Verder zou ik de brief nog in een 'Zwolle sjabloon' plaatsten, de titel 'verdagingsbeslissing' verwijderen en in de onderwerp regel van dit sjabloon plaatsen en de verschillen in teksttype aanpassen (nu is de tekst op plekken zowel arial als calibri).

Gezien jouw opmerkingen m.b.t. het moeizame contact met meneer zal ik in dit geval de brieven wel vanuit de [redacted] mailbox sturen. Na aanpassingen mag je de brief naar dit mailadres doorsturen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Juridisch adviseur

Gemeente Zwolle | Afdeling Juridische Zaken

Postadres | Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres | Grote Kerkplein 15, Zwolle

☎: [redacted]
@: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: vrijdag 12 juli 2024 10:35
Aan: [redacted] M. ([redacted] <[redacted]
Onderwerp: Verdaging schuttevaerkade

Hoi [redacted]

Ik heb de informatie toegevoegd aan het standaard format voor het verdagingsbesluit voor de [redacted] zodat we 2 weken extra hebben.
Ik heb alleen drie vragen waar ik hoop dat jij mij mee kan helpen:

- Wat is precies de datum dat het verzoek binnen kwam
- Wat is de datum die is gecommuniceerd dat hij antwoord krijgt
- Wat is de nieuwe datum als we 2 weken later aanleveren.

Heb jij verder nog opmerkingen of toevoegingen aan de brief?
Als ik de datums erin zet is het klaar. Versturen jullie die dan vanuit "[redacted]

Dank alvast!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted] Stadshart

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 16 juli 2024 09:40
Aan: [redacted] van
Onderwerp: RE: Verdaging schuttevaerkade

Hoi [redacted]

Een mailakkoord van [redacted] volstaat. Je kan eventueel nog de zin: *Dit document is digitaal vervaardigd en daarom niet van een handtekening voorzien* opnemen in de plaats van de handtekening.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Juridisch adviseur

Gemeente Zwolle | Afdeling Juridische Zaken
Postadres | Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres | Grote Kerkplein 15, Zwolle

☎: [redacted]
@: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 16 juli 2024 09:28
Aan: [redacted] M. ([redacted] <[redacted] van <[redacted]
Onderwerp: RE: Verdaging schuttevaerkade
Urgentie: Hoog

Hoi [redacted] en [redacted]

Zie bijgevoegde, aangepaste, brief. Moet deze ondertekend worden?

@[redacted] van ben jij het eens dat deze brief vanuit jou wordt verzonden?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted] Stadshart

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 15 juli 2024 08:54
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Verdaging schuttevaerkade

Goedemorgen [redacted]

Het verzoek is 24 juni 2024 binnengekomen en er is gecommuniceerd dat meneer 22 juli 2024 een reactie op het verzoek kon verwachten. Met de verdaging wordt deze datum 5 augustus 2024.

Verder zou ik de brief nog in een 'Zwolle sjabloon' plaatsten, de titel 'verdagingsbeslissing' verwijderen en in de onderwerp regel van dit sjabloon plaatsen en de verschillen in teksttype aanpassen (nu is de tekst op plekken zowel arial als calibri).

Gezien jouw opmerkingen m.b.t. het moeizame contact met meneer zal ik in dit geval de brieven wel vanuit de [redacted] mailbox sturen. Na aanpassingen mag je de brief naar dit mailadres doorsturen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Juridisch adviseur

Gemeente Zwolle | Afdeling Juridische Zaken
Postadres | Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres | Grote Kerkplein 15, Zwolle

☎: [redacted]
@: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 12 juli 2024 10:35
Aan: [redacted] M. [redacted]
Onderwerp: Verdaging schuttevaerkade

Hoi [redacted]

Ik heb de informatie toegevoegd aan het standaard format voor het verdagingsbesluit voor de [redacted] zodat we 2 weken extra hebben.
Ik heb alleen drie vragen waar ik hoop dat jij mij mee kan helpen:

- Wat is precies de datum dat het verzoek binnen kwam
- Wat is de datum die is gecommuniceerd dat hij antwoord krijgt
- Wat is de nieuwe datum als we 2 weken later aanleveren.

Heb jij verder nog opmerkingen of toevoegingen aan de brief?
Als ik de datums erin zet is het klaar. Versturen jullie die dan vanuit "[redacted]

Dank alvast!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted] | [redacted] Stadshart

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] M. [redacted]
Verzonden: maandag 15 juli 2024 08:54
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Verdaging schuttevaerkade

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Goedemorgen [redacted]

Het verzoek is 24 juni 2024 binnengekomen en er is gecommuniceerd dat meneer 22 juli 2024 een reactie op het verzoek kon verwachten. Met de verdaging wordt deze datum 5 augustus 2024.

Verder zou ik de brief nog in een 'Zwolle sjabloon' plaatsten, de titel 'verdagingsbeslissing' verwijderen en in de onderwerp regel van dit sjabloon plaatsen en de verschillen in teksttype aanpassen (nu is de tekst op plekken zowel arial als calibri).

Gezien jouw opmerkingen m.b.t. het moeizame contact met meneer zal ik in dit geval de brieven wel vanuit de [redacted] mailbox sturen. Na aanpassingen mag je de brief naar dit mailadres doorsturen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Juridisch adviseur

Gemeente Zwolle | Afdeling Juridische Zaken
Postadres | Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres | Grote Kerkplein 15, Zwolle

☎: [redacted]
@: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: [redacted]g 12 juli 2024 10:35
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: [redacted]aging schuttevaerkade

Hoi [redacted]

Ik heb de informatie toegevoegd aan het standaard format voor het verdagingsbesluit voor de [redacted] zodat we 2 weken extra hebben.
Ik heb alleen drie vragen waar ik hoop dat jij mij mee kan helpen:

- Wat is precies de datum dat het verzoek binnen kwam
- Wat is de datum die is gecommuniceerd dat hij antwoord krijgt
- Wat is de nieuwe datum als we 2 weken later aanleveren.

Heb jij verder nog opmerkingen of toevoegingen aan de brief?
Als ik de datums erin zet is het klaar. Versturen jullie die dan vanuit "[redacted]

Dank alvast!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted] | [redacted] Stadshart

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] M. [redacted]
Verzonden: woensdag 22 mei 2024 11:35
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Woo-verzoek [redacted]

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Hoi [redacted]

Ik draag zorg voor het online publiceren, maar je mag de stukken zelf naar de verzoeker sturen als alle vorige stappen zijn doorlopen. Bij het sturen aan de verzoeker kun je de [redacted] mailbox daarom meenemen in de CC, dan heb ik gelijk de stukken en het besluit.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Juridisch adviseur

Gemeente Zwolle | Afdeling Juridische Zaken
Postadres | Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres | Grote Kerkplein 15, Zwolle

☎: [redacted]
@: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 22 mei 2024 11:16
Aan: [redacted] <[redacted]
<[redacted]
Onderwerp: RE: Woo-verzoek [redacted]

Hoi [redacted]

Ok helder. Ik hoop het deze week af te maken en de stukken te kunnen sturen.
Kan jij deze online publiceren of weet je bij wie ik het moet aanleveren om dat te doen?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted] Stadshart

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 22 mei 2024 11:02
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Woo-verzoek [redacted]

Hoi [redacted]

Ik heb gecheckt of het mailadres van de OD waar mevrouw haar verzoek ook naartoe heeft gestuurd het formele adres voor Woo-verzoeken is van de OD. Dit blijkt inderdaad het geval te zijn. Dat maakt dat het voor ons niet nodig is om te controleren of het OD het verzoek zelf ook in behandeling hebben genomen, nu zij, zoals jij zegt, een wettelijk plicht hebben om dit te doen.

Voor ons deel moeten we een eigen Woo-besluit nemen waarbij we eventueel nog derden de gelegenheid moeten bieden tot een zienswijze en documenten moeten anonimiseren. Mocht je hierbij nog hulp nodig hebben laat dit dan gerust weten.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Juridisch adviseur

Gemeente Zwolle | Afdeling Juridische Zaken
Postadres | Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres | Grote Kerkplein 15, Zwolle

☎: [redacted]
@: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 21 mei 2024 15:55
Aan: [redacted] M. ([redacted])
CC: [redacted] van [redacted]
Onderwerp: Woo-verzoek [redacted]

Hoi [redacted]

De indiener van het woo-verzoek wil volgens mij vooral graag het genomen besluit hebben en 'alle stukken' daar omheen.
Daarin kunnen wij vanuit het projectteam echter niet helpen. Wij hebben die informatie niet.

Heb jij bij het omgevingsloket al iemand te pakken gekregen die dit oppakt? Het is hun wettelijke verplichting dus ze moeten wel.
Maar dan moeten ze het ook doen. Voor ons deel wil ik in ieder geval de correspondentie en bijbehorende documenten zo [redacted] mogelijk vrijgeven. Dan hebben wij ons deel gedaan.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted] | [redacted] Stadshart

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] M. [redacted]
Verzonden: woensdag 22 mei 2024 11:02
Aan: [redacted] van
Onderwerp: RE: Woo-verzoek [redacted]

Hoi [redacted]

Ik heb gecheckt of het mailadres van de OD waar mevrouw haar verzoek ook naartoe heeft gestuurd het formele adres voor Woo-verzoeken is van de OD. Dit blijkt inderdaad het geval te zijn. Dat maakt dat het voor ons niet nodig is om te controleren of het OD het verzoek zelf ook in behandeling hebben genomen, nu zij, zoals jij zegt, een wettelijk plicht hebben om dit te doen.

Voor ons deel moeten we een eigen Woo-besluit nemen waarbij we eventueel nog derden de gelegenheid moeten bieden tot een zienswijze en documenten moeten anonimiseren. Mocht je hierbij nog hulp nodig hebben laat dit dan gerust weten.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Juridisch adviseur

Gemeente Zwolle | Afdeling Juridische Zaken
Postadres | Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres | Grote Kerkplein 15, Zwolle

☎: [redacted]
@: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 21 mei 2024 15:55
Aan: [redacted] M. [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] van <[redacted]
Onderwerp: Woo-verzoek [redacted]

Hoi [redacted]

De indiener van het woo-verzoek wil volgens mij vooral graag het genomen besluit hebben en 'alle stukken' daar omheen.
Daarin kunnen wij vanuit het projectteam echter niet helpen. Wij hebben die informatie niet.

Heb jij bij het omgevingsloket al iemand te pakken gekregen die dit oppakt? Het is hun wettelijke verplichting dus ze moeten wel.
Maar dan moeten ze het ook doen. Voor ons deel wil ik in ieder geval de correspondentie en bijbehorende documenten zo [redacted] mogelijk vrijgeven. Dan hebben wij ons deel gedaan.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted] | [redacted] Stadshart

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 18 mei 2021 15:56
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: CDA Vragen - [redacted]

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Hoi [redacted]

Heldere lijn! Een vraag: Compensatie is niet aan de orde, omdat er nu ook goedkope woningen in de plannen zitten.

Klopt dit? En kunnen we dit nog benadrukken?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Strategisch communicatieadviseur

Gemeente Zwolle, ZWCO
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle
☎: [redacted]
@: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 18 mei 2021 13:52
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: CDA Vragen - [redacted]

Hoi

Ik heb geen opmerkingen dus mag van mij zo uit.
Kan je nog een korte memo maken voor [redacted] voor de raadsbehandeling?
Dan zorg ik dat hij die in ibabs heeft, er is nl geen pfo meer mogelijk ivm Pinksteren. Vraag dan ook even juridisch advies of het stuk openbaar gemaakt kan worden en hoe (ik denk collegebesluit tenzij in het oorspronkelijke besluit een reden staat wanneer het stuk openbaar wordt (bijv een datum?)

Succes

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Strategisch bestuursadviseur, wethouder [redacted] en wethouder [redacted]

Werkdagen ma-do

Gemeente Zwolle,
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle
T : [redacted]
@: [redacted]

P *Niet printen spaart het milieu*

Op 18 mei 2021 om 13:42 heeft [redacted] < [redacted] het volgende geschreven:

Beste [redacted]

Het SOP staat geagendeerd voor de besluitvormende gemeenteraad van 25 mei. Afgelopen zondag zijn er vragen gekomen vanuit het CDA.
Hieronder in rood de concept reactie. **Als jullie hier aanvullingen en/of aanpassingen op hebben dan verneem ik die graag voor vanavond 20.00.** Ik wil uiterlijk vanavond reageren op de onderstaande mail.

@[redacted] belangrijk om te weten dat de niet openbare startnotitie wordt opgevraagd voor het CDA. Ik begreep van [redacted] dat raadsleden niet openbare stukken die door het college zijn vastgesteld altijd kunnen opvragen. De grond waarop het stuk destijds als niet openbaar is bestempeld is mijn inziens vervallen maar ik ben geen jurist. Bij dezen breng ik het wel expliciet onder de aandacht omdat het goed is dat [redacted] weet dat de startnotitie wordt meegestuurd.

<image001.jpg>

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] < [redacted]
Verzonden: zondag 16 mei 2021 13:41
Aan: [redacted] < [redacted]
Onderwerp: Transformatie kantoorpand [redacted] tot won

Beste heren Van [redacted] en [redacted]

Op de besluitvormende gemeenteraad van 26 mei staat de transformatie van kantoorpand [redacted] op de agenda. Heel fijn dat hier een ontwikkeling plaatsvindt.

Als CDA fractie hebben we een paar vragen over deze ontwikkeling:

1. In de tekst staat: “In februari 2017 is een verzoek van [redacted] Vastgoed binnengekomen voor herontwikkeling van het leegstaande kantoorgebouw ten behoeve van woningbouw. Het initiatief is besproken in de Regiekamer Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven en er is een startnotitie opgesteld. Op 4 juli 2017 is de definitieve startnotitie en de bijbehorende te sluiten intentieovereenkomst (IOK) ter vaststelling geagendeerd en startte de initiatieffase met als resultaat het voorliggende stedenbouwkundig ontwikkelplan (SOP).”
    a. Kan ik de startnotitie ontvangen? Is deze in de gemeenteraad vastgesteld of elders (waar?)
    De startnotitie is door het college vastgesteld, deze is opgenomen in de bijlage van deze mail. Het stuk is destijds niet openbaar gemaakt wegens het 1) gebrek aan inzicht in de haalbaarheid van het plan en 2) mogelijke beïnvloeding van openbare aanbesteding door voorkennis te verschaffen in ruimtelijke en private financiële zaken. De gesloten intentieovereenkomst is destijds niet openbaar gemaakt op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wob.
2. Er staat in de tekst dat er totaal 100 woningen komen; 20 in het goedkope segment komen, 10 in middelduur 1, 25 in middelduur 2 en 45 duur. Dit is niet conform de in de raad gemaakte afspraak van [redacted]-30. Als enig argument lezen we dat Dieze veel sociale woningbouw heeft.
    a. Wat was het uitgangspunt dat de ontwikkelaar van de gemeente heeft meegekregen?
    De beleidsregels voor een woningbouwprogramma 30/40/30 waren tijdens de ambtelijke toetsing van het (woningbouw) programma begin 2017 nog niet vastgesteld. Uitgangspunt was dat moest worden onderzocht of sociale woningbouw tot de mogelijkheden behoorde. Dit was afhankelijk van het aanwezige type woningen in de aanliggende woonwijk. Daaruit is geconcludeerd dat realisatie van meer sociale woningbouw niet aansluit op de verdeling waar de gemeente op stuurt. Op verzoek van de gemeente is later goedkope koop (20%) toegevoegd aan de plannen. Dit was een afwijking van de eerder gemaakte afspraken.
    b. Op wiens initiatief is de aanpassing naar meer duur gedaan?
    De herontwikkeling met middel dure en duurdere koopappartementen werd positief ontvangen omdat het om dat moment (2017) één van de weinig nieuwe initiatieven betrof in dit segment op de woningmarkt.
    c. Waar in de stad wordt dit gecompenseerd?
    Compensatie is niet aan de orde. De huidige beleidsuitgangspunten waren niet aan de orde ten tijden van de startnotitie en sluiten van de intentieovereenkomst.

Graag horen wij voor woensdag 17 uur jullie reactie. In de avond hebben we fractieoverleg en nemen dit dan gelijk mee.

Met een hartelijke groet,

CDA afdeling Zwolle
[redacted] fractievoorzitter
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 26 januari 2021 10:32
Aan: [redacted]
Onderwerp: 210125 Beslisnota Raad transformatie [redacted] - SOP
Bijlagen: 210125 Beslisnota Raad transformatie [redacted] - SOP.docx

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Hai [redacted]
Bedankt voor je terugkoppeling, helder! In de bijlage nog een suggestie ter overweging.
Voor jou goed om te weten dat het persbericht/nieuwsbericht hierover aanstaande maandag afgestemd kan worden met [redacted] Dit kan ik voor jullie doen.
Maandag uiterlijk om 16:00 uur moet het concept bericht toegevoegd worden aan de college-agenda (dat doet een collega van mij).
Ik ontvang daarom graag vrijdag een concept persbericht, dan lees ik nog even mee voordat het op het bureau van [redacted] igt. 😊

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Strategisch communicatieadviseur

Gemeente Zwolle, ZWCO
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle
☎: [redacted]
@: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: Team Bouw
Verzonden: maandag 13 december 2021 13:21
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: FW: Meekijken bij aanvraag omgevingsvergunning project [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: donderdag 9 december 2021 13:01
Aan: Team Bouw <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]> [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: Meekijken bij aanvraag omgevingsvergunning
Svp verdelen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
sectiehoofd Vergunningen, Brand-
veiligheid en Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, afd. Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
T : [redacted]
@: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: donderdag 9 december 2021 11:36
Aan: [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: Meekijken bij aanvraag omgevingsvergunning
Beste [redacted]
Voor het project [redacted] (transformatie van kantoor naar woningen) wordt momenteel de laatste hand gelegd op het ontwerp bestemminsplan.
Deze wordt, door middel van een coördinatieregelen, tegelijk met de aanvraag omgevingsvergunning in het nieuwe jaar ter inzage gelegd/in behandeling genomen.
[redacted] is vanuit parkeren al aangehaakt en [redacted] heeft al meegekeken naar enkele juridische aspecten. [redacted] en [redacted] trekken het bestemmingsplanproces.
Nou vroegen wij ons af of er iemand vanuit vergunningen beschikbaar is in het nieuwe jaar om met ons mee te kijken naar de stukken voor de aanvraag omgevingsvergunning.
Wij zouden graag een korte toets willen doen op alle stukken die de ontwikkelaar gaat indienen op compleetheid. Daarbij gaat het er niet om om direct al inhoudelijk naar de stukken te kijken maar meer of alle benodigde documenten worden ingediend bij de aanvraag omgevingsvergunning zodat dit pakket ook volledig is. Het zou jammer zijn als we er tijdens de aanvraag pas achter komen dat nog enkele onderzoeken/documenten ontbreken.
Is er eind januari eventueel iemand beschikbaar om met ons mee te kijken hierin? En wie zou dat dan kunnen zijn? Dan kan ik diegene bijpraten en meenemen in het proces.

Ik wil niemand teveel met werk belasten aan de voorkant maar wil anderzijds ook voorkomen dat we extra werk hebben omdat de ingediende stukken onvolledig zijn.
Ik hoor graag van je.
Bij voorbaat dank en,

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 26 mei 2021 07:35
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: Verbeelding [redacted]

Dag [redacted]

Ik begreep dat de SOP voor de [redacted] is vastgesteld. Mooi bericht! Heb jij nog met [redacted] kunnen afstemmen of hij deze week met een reactie op de verbeelding komt? Ik hoor dat graag, dan kunnen we daar in de planning rekening mee houden. We gaan hier donderdagmiddag mee aan de slag, dus een reactie voor die tijd zou mooi zijn.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Bureau voor Planvorming & Advies

T: [redacted]
W: www.bureaupena.nl
P/A [redacted]
[redacted] Zwolle
Bezoekadres: [redacted], Zwolle

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: zondag 3 oktober 2021 11:37
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: 210927 Beslisnota college Anterierue Overeenkomst [redacted].docx
Bijlagen: 210927 Beslisnota college Anterierue Overeenkomst [redacted].docx3626000326334443569.pdf

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Dag,
Punt 5 van het dictum klopt niet. Het is niet aangemeld voor [redacted] 2. Kan nu ook niet meer verwerkt worden. Is er overleg geweest met de financieel adviseur van AFF?
Afstemmen met adviseur AFF wanneer en hoe het dan wel in de administratie wordt verwerkt.

Met vriendelijke groet,
[redacted]
Financieel adviseur Concernfinancien
Tel. [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: zaterdag 19 juni 2021 19:25
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: 210617 Beslisnota college Anterierue Overeenkomst [redacted].docx
Bijlagen: 210617 Beslisnota college Anterierue Overeenkomst [redacted].docx1427685011103439710.pdf

Zou er geen beslispunt bij moeten?
Namelijk: de financiële consequenties te verwerken in de 2e [redacted] 2021?
@[redacted] wil jij dit beslispunt toevoegen?

Outlook voor Android downloaden

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 14 april 2022 12:38
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Parkeren [redacted]

[redacted]ve voor het deel gebruikers op deze wijze gewaarborgd wordt. Op het moment dat [redacted]t jouw parkeeropgave tot het deel bezoekers gerekend en als bezoeker mag je [redacted]le omstandigheden (betaald, vrijparkeren etc.)

[redacted]lle

[redacted]
[redacted]22 10:57
Aan: [redacted] van [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Parkeren [redacted]
Goedemorgen,
Oke, @[redacted] van hoe kijk jij hier tegenaan?
Ik ben geen jurist maar ik kan je vertellen dat de bepaling juridisch geen stand houdt. Nogmaals, je hebt het recht te parkeren waar je wilt als je ofwel betaald in de betaald parkeren zone ofwel ergens gratis gaat staan.
Ander voorbeeld, door deze voorwaarde mag je enkel parkeren in je eigen parkeerkelder, maar je wilt met de auto op bezoek bij iemand elders in de stad.. Dan mag je daar dus niet parkeren? Of is dat dan een uitzondering? En hoe kan je dat dan handhaven?
Dus het verbaast mij dat juridische zaken zulke eisen stelt terwijl een simpele boer als ikzelf al zulke bezwaren kan opwerpen. Ik ben benieuwd hoe zij dat zien. Er van uitgaande dat zij het beter weten dan ik ben ik wel benieuwd naar de onderbouwing.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 14 april 2022 07:52
Aan: [redacted]
: [redacted]
Onderwerp: RE: Parkeren [redacted]
Goedemorgen [redacted]
In een vergelijkbare situatie is dit bij de afhandeling van een bezwaar wel vanuit Juridische zaken geëist. In eerste eisten ze zelfs dat een parkeerabonnement afgenomen diende te worden ook al had de gebruiker geen auto. De afdeling Mobiliteit heeft dit nog weten bij te stellen naar alleen bij het in gebruik hebben van een motorvoertuig. Het weglaten van deze voorwaarde of een vergelijkbare zie ik bij een bezwaar niet goedkomen. (Hoewel deze zaak direct naar de Afdeling gaat i.p.v. onze bezwaarcommissie?)

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 13 april 2022 16:58
Aan: [redacted] <[redacted] van <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Parkeren [redacted]

Goedemiddag,
Ik snap dat we een bepaling willen opnemen om te voorkomen dat mensen elders in de wijken (gratis) gaan parkeren met een toename van parkeerdruk aldaar tot gevolg.
Echter kunnen we juridisch niet afdwingen dat mensen, als zij een appartement kopen op de [redacted] en een auto hebben, perse ook een parkeerplaats moeten kopen en daar moeten parkeren. Ik heb zelf als inwoner van Zwolle immers ook het recht om in Zuid te parkeren als ik dat wil terwijl ik in de Aa-landen woon.
Wij regelen dit momenteel door per definitie geen parkeervergunningen af te geven voor kopers van woningen binnen deze ontwikkeling. Dat is volgens mij de juridische tool die wij wel kunnen inzetten. En dat doen we dan ook.
Ik hoor graag jullie zienswijze hierin.

met vriende[redacted]

[redacted]
Gemeente Zwoll[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dins[redacted]
Aan: [redacted]
[redacted]:
Onderwerp: RE: [redacted]

Goedemorgen he[redacted],
Bedankt voor jullie opmerkingen en deze heb ik grotendeels 1 op 1 overgenomen.
Ik zit alleen nog wel met voorschrift 3. Deze of iets vergelijkbaars moet wel als voorschrift opgenomen worden in de omgevingsvergunning om te waarborgen dat de parkeerkelder daadwerkelijk gebruikt gaat worden (hoewel deze voorwaarde lastig te controleren en handhaven is). Dit is een voorwaarde om gebruik te kunnen maken van de afwijkingsmogelijkheid.
Ik heb er nu
"*Bij gebruik van een motorvoertuig door een bewoner/gebruiker dient deze te beschikken over een parkeerplaats in de parkeerkelder. Indien geen motorvoertuig wordt gebruikt, behoeft er geen* [redacted] *overeenkomst van een*

[redacted]

Onderwerp: RE: Parkeren [redacted]

Dag heren,
Nog een paar suggestie en vragen in het bijgevoegde document.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted]
Gemeente Zwolle, ECR
Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]
☎038-[redacted]
[redacted]
maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

[redacted]

mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht

[redacted]
Hoi [redacted]
Mooi mooi. Eén puntje: ik zie als voorschrift dat je hebt opgenomen dat

- *"Bij gebruik van een motorvoertuig door een bewoner/gebruiker dient deze te beschikken over een parkeerplaats in de parkeerkelder. Indien geen motorvoertuig wordt gebruikt, behoeft er geen parkeerabonnement te worden aangevraagd. Dit voorschrift dient in de huur- of verkoopovereenkomst van een appartement te worden opgenomen.".*

Echter worden de parkeerplaatsen verkocht en niet verhuurd. Dus die voorwaarde gaat daarbij niet op.
Het is wel zo dat de ontwikkelaar in het mobiliteitsplan het volgende heeft opgenomen:

- *"De parkeercapaciteit in de parkeergarage wordt uitsluitend binnen de VVE aangeboden. Mensen van buiten het gebouw kunnen hierdoor geen aanspraak maken op een parkeerplaats. Ook bij onderlinge verkoop kan dit alleen binnen de VVE. Dit wordt vastgelegd in de leveringsakte."*

Dit maakt het wel mogelijk om parkeerplaatsen onderling aan te passen.
Ik lees in je conclusie dat het onderdeel parkeren niet akkoord is tot de ontwikkelaar akkoord gaat met de voorwaarden.
Echter kan de ontwikkelaar daar dus niet mee akkoord gaan omdat de parkeerplaatsen worden verkocht en niet verhuurd (geen sprake van een 'parkeerabonnement'.
Volgens mij is het belang van voldoende parkeren voor enkel mensen binnen de gebouwen wel geborgd met de toezegging dat de parkeerplaatsen enkel onderling verkocht kunnen worden.

met vriende[redacted]

[redacted]
Gemeente Zwoll[redacted]
[redacted]
Van: [redacted]
Verzonden: maa[redacted]
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE:
Hoi [redacted] en [redacted]
Bij deze mijn aangepaste advies waarin ik de mail van [redacted] geïntegreerd heb. Ik hoop dat het zo (bij bezwaar) voldoende is omdat ik niet weet wat we nog meer hadden kunnen doen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Van: [redacted] van <[redacted]
Verzonden: vrijdag 8 april 2022 14:29
Aan: [redacted] <[redacted] <[redacted]
<[redacted]
Onderwerp: RE: Parkeren [redacted]

Beste allemaal,
Hierbij een aanzet voor onderbouwing. Is een dergelijke uitleg waarom we achter het mobiliteitsconcept staat voldoende onderbouwing? Graag jullie aanvullingen en feedback. Gaat ons een volgende keer helpen!

Regeling Parkeernormen

Op het moment van schrijven is de regeling Parkeernormen 2016, versie 2021 van kracht. De regeling Parkeernormen biedt een toetsingskader voor vastgoedontwikkelingen, bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen in de gemeente Zwolle.
Een drietal uitgangspunten in de regeling zijn voor deze ontwikkeling van belang:

1. De parkeeropgave wordt in beginsel op eigen terrein gerealiseerd. Tenzij het voldoen aan de parkeeropgave op eigen terrein op overwegende bezwaren stuit en deze voldoende aannemelijk zijn gemaakt, kan (volgens artikel 2.4.1) worden afgeweken.
2. Afwijken is mogelijk door te onderzoeken of (een deel van) de parkeeropgave van het plan binnen het invloedgebied van het plan kan worden opgelost.
3. Naar het oordeel van de gemeente voldoende gemotiveerd en onderbouwd is dat het realiseren van de parkeeropgave of wel laad-of losruimte niet of slechts gedeeltelijk noodzakelijk is.

In Intentieovereenkomst en in het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan zijn onderstaande uitgangspunten afgestemd met de gemeente:

- De locatie ligt dicht bij de [redacted] tegen de stadsgracht. De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn een hoge bebouwingsdichtheid en de gebouwen 'naar buiten zetten' tegen de trottoirs en tegen het openbaar gebied. Bovendien moet de invulling van deze locatie een bijdrage leveren aan een levendig stadsbeeld. Daarbij is gestreefd naar de een open structuur van meerdere volumes waarmee doorzichten ontstaan en een toegankelijk gebied ontstaat. Hierdoor wordt de achterliggende wijk meer verbonden met de Zwolse [redacted]
- De buitenruimtes tussen de gebouwen krijgen een groene inrichting en uitstraling, wat aansluit aan de doelstellingen op het gebied van klimaatadaptatie en de versterking van het structuurgroen. Daarom is gekozen voor een planopzet met zes losse bouwvolumes met daartussen een groene invulling. Parkeren op maaiveld is daarmee geen optie.
- De auto's worden geparkeerd in een half verdiepte parkeergarage binnen het beschikbare kavel. Hierdoor wordt een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd.

Mobiliteitsvisie

In 2019 heeft de gemeente Zwolle de mobiliteitsvisie 'Mobiliteit brengt Zwolle verder' vastgesteld. In de mobiliteitsvisie zijn ten aanzien van mobiliteit een aantal ambities vastgesteld die ook voor de ontwikkeling [redacted] van belang zijn: De gemeente Zwolle:

- hanteert zowel bij de (her)inrichting van de buitenruimte, als bij nieuwbouwprojecten het STO(M)P principe. Dit betekent dat er in de basis wordt ontworpen vanuit de voetganger en fietser.
- streeft naar meer gebruik van de fiets en het openbaar vervoer, in combinatie met de auto zodat de stad voor alle vervoerswijzen bereikbaar blijft;
- wil meer ruimte voor leefbare straten, vergroening en klimaatadaptatie. Dit zorgt bij een verdere verstedelijking voor dilemma's. Zwolle ziet kansen om door maatregelen zoals het stimuleren van deelautogebruik, openbaar vervoer en fietsen de parkeervraag te reduceren en beschikbare plaatsen beter te benutten.

Mobiliteitsconcept

Initiatiefnemer heeft een mobiliteitsconcept opgesteld die aansluit aan bij de doelen en ambities van de gemeente Zwolle zoals die in de Omgevingsvisie en Mobiliteitsvisie zijn opgenomen. De regeling parkeernormen biedt de mogelijkheid om de daadwerkelijke parkeeropgave nader te motiveren en onderbouwen.
Het bijstellen van de parkeeropgave is mogelijk. Initiatiefnemer heeft onderbouwd:

- Dat er sprake is van goede alternatieven voor de (eigen) auto. De aanwezigheid van Openbaar vervoer op loopafstand is van invloed op het autogebruik en -bezit.
- Dat zij kwalitatief goede fietsparkeerruimte op eigen terrein realiseren, welke een reductiefactor toe te passen.
- Het autobezit in- en rond het centrum en type huishoudens ligt aantoonbaar lager dan het gemiddelde van de parkeerkencijfers van het CROW.
- Een groot aandeel van de huidige Zwollenaren woont en werkt in Zwolle.
- Dat zij alternatieve vervoersmogelijkheden inzetten (bakfietsen, deelfietsen en minimaal twee deelauto's).
- Dat een deel van de kleine woningen geen parkeergelegenheid krijgen. Dit sluit aan bij het mobiliteitsprofiel van de toekomstige bewoners, die veelal geen auto bezitten (bron: CBS-data) en veel gebruik zullen maken van de fiets en het openbaar vervoer of de deelauto's.
- Door de locatie op de POET-lijst te plaatsen komen kunnen toekomstige bewoners geen parkeervergunning krijgen voor parkeren in de openbare ruimte. Dit zal er in de praktijk toe leiden dat toekomstige bewoners minder auto-georiënteerd zijn.

Conclusie
Het mobiliteitsconcept is een uitwerking van de beleidsregel Regeling Parkeernormen, versie 2021. In het mobiliteitsconcept is goed gemotiveerd en onderbouwd dat de parkeerbehoefte passend is bij het parkeeraanbod op eigen terrein. En dat binnen het invloed gebied bezoekers voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is op maatgevende momenten.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle, ECR
Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]
☎038-[redacted]
[redacted]
maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures
www.werkenvoorzwolle[redacted]

Niet printen spaart het [redacted]

De gemeente Zwolle besch[redacted]catiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag[redacted]
Aan: [redacted] <[redacted]an <[redacted]
<[redacted]
Onderwerp: FW: Parkeren [redacted]
Beste [redacted] en [redacted]
Wij hadden afgelopen maandag overleg over het parkeervraagstuk.
Daarbij kwamen de volgende punten nog aan bod:

- Functies: in mobiliteitsvisie is onderbouwd dat eigenaren/bedrijfsleiders en/of werknemers gebruik kunnen maken van de daarvoor beschikbaar gestelde parkeerplaatsen. Bezoekers parkeren in openbare ruimte.
- Verkoopwaarde woningen: hiervoor worden de bedragen van dit jaar gebruikt uit de tabel (zie onder). Daarbij wordt opmerkt dat de prijzen per woningbouwcategorie jaarlijks door de gemeenteraad van de Gemeente worden vastgesteld ingaande het daaropvolgende jaar. De verkoopprijs van een woning in een bepaalde prijsklasse kan binnen de voor die woningbouwcategorie dan geldende prijsklasse door de Ontwikkelaar worden aangepast naar de in het jaar van verkoop door de gemeenteraad van de gemeente Zwolle per woningbouwcategorie vastgestelde woningprijsklasse.
- Onderbouwing waarom niet al het parkeren op eigen terrein opgelost kon worden. Zie onderstaande onderbouwing.
- Toelichting dat/waarom de gemeente achter de mobiliteitsaanpak van het plan staat (volgt).

	2019 cpi		2020 cpi		2021 cpi	2022
Goedkoop	tot [redacted]	2,60%	[redacted]460	1,30%	€ [redacted] NTB	volgt
middel 1	tot [redacted]	2,60%	2[redacted]60	1,30%	€ [redacted] NTB	volgt
middel 2	tot [redacted]	2,60%	[redacted]	1,30%	€ [redacted] NTB	volgt
Duur	32[redacted]	2,60%	[redacted]	1,30%	€ [redacted] NTB	volgt

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 7 april 2022 14:37
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Parkeren [redacted]
Goedemiddag [redacted]
Ik zou je nog even berichten over het parkeren bij ons nieuwbouwplan aan de [redacted] te Zwolle.
Het uitgangspunt voor het oplossen van de parkeeropgave is het geheel oplossen op eigen terrein. Dit is echter bij het project [redacted] niet mogelijk om meerdere redenen:

1. De locatie ligt dicht bij de [redacted] tegen de stadsgracht. De stedenbouwkundige uitgangspunten, zoals afgestemd met de stedenbouwkundigen van gemeente Zwolle, zijn een hoge bebouwingsdichtheid en de gebouwen 'naar buiten zetten' tegen de trottoirs en tegen het openbaar gebied. Bovendien moet de invulling van deze locatie een bijdrage leveren aan een levendig stadsbeeld. Ook werd ons verzocht om geen gesloten bouwvolume te maken, maar juist een open structuur van meerdere volumes. Daarmee kun je door het plan heen kijken en ook er doorheen lopen. Hierdoor wordt de achterliggende wijk meer verbonden met de Zwolse [redacted]
2. De buitenruimtes tussen de gebouwen moeten niet stenig worden, maar juist groen om een bijdrage te leveren aan de doelstellingen van de gemeente op het gebied van klimaatadaptatie en de versterking van het structuurgroen. Daarom is gekozen voor een planopzet met zes losse bouwvolumes met daartussen een groene invulling. De auto's kunnen daarom niet op maaiveld komen te staan.
3. De auto's worden geparkeerd in een halfverdiepte parkeerbak binnen de beschikbare ruimte. Om te voorkomen dat de buitenruimte (te) stenig wordt, is in overleg met de gemeente gekozen voor verdiept parkeren onder maaiveld. Door een halfverdiepte parkeervoorziening te maken, wordt een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd.
4. De parkeerbak is groot genoeg om het bewonersparkeren op te lossen. Het bezoekersparkeren wordt buiten de ontwikkellocatie in het omliggende gebied opgelost.
5. Een tweelaagse parkeerkelder is niet mogelijk vanwege de investeringen die hiermee gemoeid zijn.

In de Intentieovereenkomst en in het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan zijn deze uitgangspunten afgestemd met de gemeente en de gemeenteraad.
Ik ga ervan uit dat je hiermee voldoende input hebt om van de afdeling parkeren groen licht te krijgen voor ons plan.
Mocht je nog vragen of opmerkingen hebben, dan hoor ik dat graag.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed bv
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com
Bekijk onze LinkedIn pagina



Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan.

[redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 14 april 2022 12:36
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Parkeren [redacted]

Hoi allemaal,
In principe had ik deze punten al in mijn concept advies voor parkeren en riolering opgenomen. Omdat ik nog een afrondende fase van het deel parkeren ben en het 1 advies is komt deze z.s.m. in het officiële advies terug.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 14 april 2022 11:04
Aan: [redacted] <[redacted] <[redacted]
<[redacted]
Onderwerp: RE: Parkeren [redacted]
Hoi [redacted],
Ok helder. @[redacted] zou jij de lijst met gewenste aanvullingen naar [redacted] en [redacted] kunnen mailen met mij in cc?
Ze zullen wel zeggen 'dat het al akkoord was' maar daarbij moeten wij onderbouwen dat we "*deze informatie toch echt nodig hebben om te kunnen toetsen of alles voldoet en in lijn is met de eerder gemaakte afspraken. De onderbouwing is nu nog onvoldoende voor toetsing. Om steekhoudende bezwaren op dit vlak te kunnen pareren moet een gedegen toetsing plaatsvinden adhv de gevraagde stukken.*"

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 14 april 2022 08:46
Aan: [redacted] <[redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Parkeren [redacted]
Hoi [redacted]
Bij de omgevingsvergunning moeten toch echt de tekeningen worden bijgevoegd waar de kratten komen en de berekening daarbij. Later wordt altijd terug verwezen naar wat is er dan vergund, en dan worden de tekeningen bijgezocht waarop de riolering staat. Bij het ontwerp is de intentie uitgesproken om op een aantal plekken infiltratiekratten neer te leggen.
Nu, bij de omgevingsvergunning moeten ze toch echt aantonen dat het ook kan, te maken is.
Ook diameters voor dwa zijn belangrijk, om te kunnen bepalen of deze wel aan kunnen sluiten op ons gemeenteriool. Bij grote afvoerdiameters kan soms niet op de buis aangesloten worden, en moet er een nieuwe put geplaatst worden (dit zijn hoge kosten, wel voor de ontwikkelaar).
Ook is niet duidelijk wat nou precies de daktuin is waar water opgevangen gaat worden, een bovenaanzicht hiervan zou helpen.
De kadastrale grens is weer van belang om te bepalen of terreinriolering en infiltratie binnen eigen perceel wordt aangelegd (wat natuurlijk wel de bedoeling is).

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWCG
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
[redacted]
@ : [redacted]

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 13 april 2022 17:07
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Parkeren [redacted]
Hoi [redacted],
Ok check. Dank voor de snelle reactie.
[redacted] en ik gaan ermee aan de slag richting de ontwikkelaar.
Is het nog mogelijk om een en ander als voorwaarde op te nemen in de omgevingsvergunning of zijn alle tekeningen/berekeningen wel echt nodig om de vergunning te verlenen?

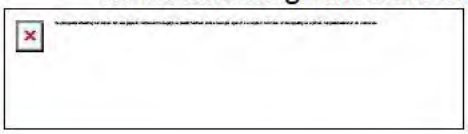
met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 13 april 2022 17:02
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Parkeren [redacted]
Dag [redacted]
In het waterhuishoudkundig plan is aangegeven dat e.e.a. nog nader uitgewerkt gaat worden.
Dit is mijnsinziens onvoldoende gedaan, bijgaand een tekening bij de omgevingsvergunning waar ik o.a. niet uit kan afleiden hoeveel kratten ze per locatie in de grond stoppen.
Dus daarom heb ik als aanvulling de volgende gegevens gevraagd (in het document):

- De terreinrioleringen voorzien van diameter, materiaal, b.o.b. Dit geld ook voor de aansluitleidingen op het gemeentelijk riool. Alle kosten van de aansluitingen komen voor rekening aanvrager. Hieronder vallen ook mogelijke nieuwe putten in de weg om aansluiten mogelijk te maken. De aansluitleiding aan de zijde van de [redacted] dient op eigen terrein richting de Van [redacted] te lopen.
- Per locatie aangeven hoeveel infiltratiekratten er worden gerealiseerd, dit vlak goed op tekening zetten, en met berekening onderbouwen. Daarnaast ontbreekt de opbouw boven de parkeergarage incl. bergingsberekening.

- Het dak (binnentuin) is in het definitief ontwerp aangegeven als onverhard en is er gerekend met een berging van 60mm. Dit dient goed op de tekening aangegeven te worden.
- De kadastrale grens dient aangegeven te worden.



[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWCG
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]ekadres: [redacted]
[redacted]

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemid[redacted] dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 13 april 2022 16:31
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Parkeren [redacted]

Hoi [redacted],
Hebben jullie contact gehad over riolering? Het is nu niet akkoord lees ik.
Waarom precies niet? Volgens mij was er wel vrij uitvoering overleg voorafgaand aan het overleg.
De ontwikkelaar meent in lijn te handelen met wat eerder is besproken met ons.
Wij zouden graag exact willen aangeven wat nu niet goed is zodat de ontwikkelaar het [redacted] kan aanpassen zodat het wel akkoord is.
Dus we moeten het goed kunnen uitleggen. Het liefst laat ik het deze week al weten, dan kunnen ze het direct aanpassen.
Anders duurt het weer zo lang en dit project gaat al zo traag.
Hoor het graag. Dank alvast!

met vriende[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwoll[redacted]
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maa[redacted]
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE:[redacted]

Hoi [redacted] en [redacted]
Bij deze mijn aangepaste advies waarin ik de mail van [redacted] geïntegreerd heb. Ik hoop dat het zo (bij bezwaar) voldoende is omdat ik niet weet wat we nog meer hadden kunnen doen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Van: [redacted] van <[redacted]
Verzonden: vrijdag 8 april 2022 14:29
Aan: [redacted] <[redacted] <[redacted]
<[redacted]
Onderwerp: RE: Parkeren [redacted]

Beste allemaal,
Hierbij een aanzet voor onderbouwing. Is een dergelijke uitleg waarom we achter het mobiliteitsconcept staat voldoende onderbouwing? Graag jullie aanvullingen en feedback. Gaat ons een volgende keer helpen!

Regeling Parkeernormen

Op het moment van schrijven is de regeling Parkeernormen 2016, versie 2021 van kracht. De regeling Parkeernormen biedt een toetsingskader voor vastgoedontwikkelingen, bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen in de gemeente Zwolle.
Een drietal uitgangspunten in de regeling zijn voor deze ontwikkeling van belang:

1. De parkeeropgave wordt in beginsel op eigen terrein gerealiseerd. Tenzij het voldoen aan de parkeeropgave op eigen terrein op overwegende bezwaren stuit en deze voldoende aannemelijk zijn gemaakt, kan (volgens artikel 2.4.1) worden afgeweken.
2. Afwijken is mogelijk door te onderzoeken of (een deel van) de parkeeropgave van het plan binnen het invloedgebied van het plan kan worden opgelost.
3. Naar het oordeel van de gemeente voldoende gemotiveerd en onderbouwd is dat het realiseren van de parkeeropgave of wel laad-of losruimte niet of slechts gedeeltelijk noodzakelijk is.

In Intentieovereenkomst en in het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan zijn onderstaande uitgangspunten afgestemd met de gemeente:

- De locatie ligt dicht bij de [redacted] tegen de stadsgracht. De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn een hoge bebouwingsdichtheid en de gebouwen ‘naar buiten zetten’ tegen de trottoirs en tegen het openbaar gebied. Bovendien moet de invulling van deze locatie een bijdrage leveren aan een levendig stadsbeeld. Daarbij is gestreefd naar de een open structuur van meerdere volumes waarmee doorzichten ontstaan en een toegankelijk gebied ontstaat. Hierdoor wordt de achterliggende wijk meer verbonden met de Zwolse [redacted]
- De buitenruimtes tussen de gebouwen krijgen een groene inrichting en uitstraling, wat aansluit aan de doelstellingen op het gebied van klimaatadaptatie en de versterking van het structuurgroen. Daarom is gekozen voor een planopzet met zes losse bouwvolumes met daartussen een groene invulling. Parkeren op maaiveld is daarmee geen optie.
- De auto’s worden geparkeerd in een half verdiepte parkeergarage binnen het beschikbare kavel. Hierdoor wordt een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd.

Mobiliteitsvisie

In 2019 heeft de gemeente Zwolle de mobiliteitsvisie ‘Mobiliteit brengt Zwolle verder’ vastgesteld. In de mobiliteitsvisie zijn ten aanzien van mobiliteit een aantal ambities vastgesteld die ook voor de ontwikkeling [redacted] van belang zijn: De gemeente Zwolle:

- hanteert zowel bij de (her)inrichting van de buitenruimte, als bij nieuwbouwprojecten het STO(M)P principe. Dit betekent dat er in de basis wordt ontworpen vanuit de voetganger en fietser.
- streeft naar meer gebruik van de fiets en het openbaar vervoer, in combinatie met de auto zodat de stad voor alle vervoerswijzen bereikbaar blijft;
- wil meer ruimte voor leefbare straten, vergroening en klimaatadaptatie. Dit zorgt bij een verdere verstedelijking voor dilemma’s. Zwolle ziet kansen om door maatregelen zoals het stimuleren van deelautogebruik, openbaar vervoer en fietsen de parkeervraag te reduceren en beschikbare plaatsen beter te benutten.

Mobiliteitsconcept

Initiatiefnemer heeft een mobiliteitsconcept opgesteld die aansluit aan bij de doelen en ambities van de gemeente Zwolle zoals die in de Omgevingsvisie en Mobiliteitsvisie zijn opgenomen. De regeling parkeernormen biedt de mogelijkheid om de daadwerkelijke parkeeropgave nader te motiveren en onderbouwen.
Het bijstellen van de parkeeropgave is mogelijk. Initiatiefnemer heeft onderbouwd:

- Dat er sprake is van goede alternatieven voor de (eigen) auto. De aanwezigheid van Openbaar vervoer op loopafstand is van invloed op het autogebruik en -bezit.
- Dat zij kwalitatief goede fietsparkeerruimte op eigen terrein realiseren, welke een reductiefactor toe te passen.
- Het autobezit in- en rond het centrum en type huishoudens ligt aantoonbaar lager dan het gemiddelde van de parkeerkencijfers van het CROW.
- Een groot aandeel van de huidige Zwollenaren woont en werkt in Zwolle.
- Dat zij alternatieve vervoersmogelijkheden inzetten (bakfietsen, deelfietsen en minimaal twee deelauto’s).
- Dat een deel van de kleine woningen geen parkeergelegenheid krijgen. Dit sluit aan bij het mobiliteitsprofiel van de toekomstige bewoners, die veelal geen auto bezitten (bron: CBS-data) en veel gebruik zullen maken van de fiets en het openbaar vervoer of de deelauto’s.
- Door de locatie op de POET-lijst te plaatsen komen kunnen toekomstige bewoners geen parkeervergunning krijgen voor parkeren in de openbare ruimte. Dit zal er in de praktijk toe leiden dat toekomstige bewoners minder auto-georiënteerd zijn.

Conclusie
Het mobiliteitsconcept is een uitwerking van de beleidsregel Regeling Parkeernormen, versie 2021. In het mobiliteitsconcept is goed gemotiveerd en onderbouwd dat de parkeerbehoefte passend is bij het parkeeraanbod op eigen terrein. En dat binnen het invloed gebied bezoekers voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is op maatgevende momenten.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle, ECR
Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]
☎038-[redacted]
[redacted]
maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures
www.werkenvoorzwolle[redacted]

Niet printen spaart het

De gemeente Zwolle besch[redacted]catiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag[redacted]
Aan: [redacted] <[redacted]an <[redacted]
<[redacted]
Onderwerp: FW: Parkeren [redacted]
Beste [redacted] en [redacted]
Wij hadden afgelopen maandag overleg over het parkeervraagstuk.
Daarbij kwamen de volgende punten nog aan bod:

- Functies: in mobiliteitsvisie is onderbouwd dat eigenaren/bedrijfsleiders en/of werknemers gebruik kunnen maken van de daarvoor beschikbaar gestelde parkeerplaatsen. Bezoekers parkeren in openbare ruimte.
- Verkoopwaarde woningen: hiervoor worden de bedragen van dit jaar gebruikt uit de tabel (zie onder). Daarbij wordt opmerkt dat de prijzen per woningbouwcategorie jaarlijks door de gemeenteraad van de Gemeente worden vastgesteld ingaande het daaropvolgende jaar. De verkoopprijs van een woning in een bepaalde prijsklasse kan binnen de voor die woningbouwcategorie dan geldende prijsklasse door de Ontwikkelaar worden aangepast naar de in het jaar van verkoop door de gemeenteraad van de gemeente Zwolle per woningbouwcategorie vastgestelde woningprijsklasse.
- Onderbouwing waarom niet al het parkeren op eigen terrein opgelost kon worden. Zie onderstaande onderbouwing.
- Toelichting dat/waarom de gemeente achter de mobiliteitsaanpak van het plan staat (volgt).

	2019 cpi		2020 cpi		2021 cpi	2022
Goedkoop	tot [redacted]	2,60%	[redacted]	1,30%	€ [redacted] NTB	volgt
middel 1	tot [redacted]	2,60%	[redacted]	1,30%	€ [redacted] NTB	volgt
middel 2	tot [redacted]	2,60%	[redacted]	1,30%	€ [redacted] NTB	volgt
Duur	[redacted]	2,60%	[redacted]	1,30%	€ [redacted] NTB	volgt

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 7 april 2022 14:37
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Parkeren [redacted]
Goedemiddag [redacted]
Ik zou je nog even berichten over het parkeren bij ons nieuwbouwplan aan de [redacted] te Zwolle.
Het uitgangspunt voor het oplossen van de parkeeropgave is het geheel oplossen op eigen terrein. Dit is echter bij het project [redacted] niet mogelijk om meerdere redenen:

1. De locatie ligt dicht bij de [redacted] tegen de stadsgracht. De stedenbouwkundige uitgangspunten, zoals afgestemd met de stedenbouwkundigen van gemeente Zwolle, zijn een hoge bebouwingsdichtheid en de gebouwen 'naar buiten zetten' tegen de trottoirs en tegen het openbaar gebied. Bovendien moet de invulling van deze locatie een bijdrage leveren aan een levendig stadsbeeld. Ook werd ons verzocht om geen gesloten bouwvolume te maken, maar juist een open structuur van meerdere volumes. Daarmee kun je door het plan heen kijken en ook er doorheen lopen. Hierdoor wordt de achterliggende wijk meer verbonden met de Zwolse [redacted]
2. De buitenruimtes tussen de gebouwen moeten niet stenig worden, maar juist groen om een bijdrage te leveren aan de doelstellingen van de gemeente op het gebied van klimaatadaptatie en de versterking van het structuurgroen. Daarom is gekozen voor een planopzet met zes losse bouwvolumes met daartussen een groene invulling. De auto's kunnen daarom niet op maaiveld komen te staan.
3. De auto's worden geparkeerd in een halfverdiepte parkeerbak binnen de beschikbare ruimte. Om te voorkomen dat de buitenruimte (te) stenig wordt, is in overleg met de gemeente gekozen voor verdiept parkeren onder maaiveld. Door een halfverdiepte parkeervoorziening te maken, wordt een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd.
4. De parkeerbak is groot genoeg om het bewonersparkeren op te lossen. Het bezoekersparkeren wordt buiten de ontwikkellocatie in het omliggende gebied opgelost.
5. Een tweelaagse parkeerkelder is niet mogelijk vanwege de investeringen die hiermee gemoeid zijn.

In de Intentieovereenkomst en in het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan zijn deze uitgangspunten afgestemd met de gemeente en de gemeenteraad.
Ik ga ervan uit dat je hiermee voldoende input hebt om van de afdeling parkeren groen licht te krijgen voor ons plan.
Mocht je nog vragen of opmerkingen hebben, dan hoor ik dat graag.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed bv
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com
Bekijk onze LinkedIn pagina



Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan.

[redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 14 april 2022 07:52
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Parkeren [redacted]

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Goedemorgen [redacted]

In een vergelijkbare situatie is dit bij de afhandeling van een bezwaar wel vanuit Juridische zaken geëist. In eerste eisten ze zelfs dat een parkeerabonnement afgenomen diende te worden ook al had de gebruiker geen auto. De afdeling Mobiliteit heeft dit nog weten bij te stellen naar alleen bij het in gebruik hebben van een motorvoertuig. Het weglaten van deze voorwaarde of een vergelijkbare zie ik bij een bezwaar niet goedkomen. (Hoewel deze zaak direct naar de Afdeling gaat i.p.v. onze bezwaarcommissie?)

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 13 april 2022 16:58
Aan: [redacted] <[redacted] van <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Parkeren [redacted]

Goedemiddag,

Ik snap dat we een bepaling willen opnemen om te voorkomen dat mensen elders in de wijken (gratis) gaan parkeren met een toename van parkeerdruk aldaar tot gevolg.

Echter kunnen we juridisch niet afdwingen dat mensen, als zij een appartement kopen op de [redacted] en een auto hebben, perse ook een parkeerplaats moeten kopen en daar moeten parkeren. Ik heb zelf als inwoner van Zwolle immers ook het recht om in Zuid te parkeren als ik dat wil terwijl ik in de Aa-landen woon.

Wij regelen dit momenteel door per definitie geen parkeervergunningen af te geven voor kopers van woningen binnen deze ontwikkeling. Dat is volgens mij de juridische tool die wij wel kunnen inzetten. En dat doen we dan ook.

Ik hoor graag jullie zienswijze hierin.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwoll
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dins
Aan: [redacted]
[redacted]:
Onderwerp: RE: [redacted]

Goedemorgen heren,

Bedankt voor jullie opmerkingen en deze heb ik grotendeels 1 op 1 overgenomen.

Ik zit alleen nog wel met voorschrift 3. Deze of iets vergelijkbaars moet wel als voorschrift opgenomen worden in de omgevingsvergunning om te waarborgen dat de parkeerkelder daadwerkelijk gebruikt gaat worden (hoewel deze voorwaarde lastig te controleren en handhaven is). Dit is een voorwaarde om gebruik te kunnen maken van de afwijkingsmogelijkheid.

Ik heb er nu
"*Bij gebruik van een motorvoertuig door een bewoner/gebruiker dient deze te beschikken over een parkeerplaats in de parkeerkelder. Indien geen motorvoertuig wordt gebruikt, behoeft er geen parkeerplaats te worden gekocht. Dit voorschrift dient in de huur- of verkoopovereenkomst van een appartement te worden opgenomen*"
van gemaakt.

Van: [redacted] van <[redacted]
Verzonden: maandag 11 april 2022 16:53
Aan: [redacted] <[redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Parkeren [redacted]

Dag heren,

Nog een paar suggestie en vragen in het bijgevoegde document.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle, ECR
Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]
maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 11 april 2022 14:51
Aan: [redacted] <[redacted] van <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Parkeren [redacted]

Hoi [redacted]

Mooi mooi. Eén puntje: ik zie als voorschrift dat je hebt opgenomen dat

- *"Bij gebruik van een motorvoertuig door een bewoner/gebruiker dient deze te beschikken over een parkeerplaats in de parkeerkelder. Indien geen motorvoertuig wordt gebruikt, behoeft er geen parkeerabonnement te worden aangevraagd. Dit voorschrift dient in de huur- of verkoopovereenkomst van een appartement te worden opgenomen.".*

Echter worden de parkeerplaatsen verkocht en niet verhuurd. Dus die voorwaarde gaat daarbij niet op.

Het is wel zo dat de ontwikkelaar in het mobiliteitsplan het volgende heeft opgenomen:

- *"De parkeercapaciteit in de parkeergarage wordt uitsluitend binnen de VVE aangeboden. Mensen van buiten het gebouw kunnen hierdoor geen aanspraak maken op een parkeerplaats. Ook bij onderlinge verkoop kan dit alleen binnen de VVE. Dit wordt vastgelegd in de leveringsakte."*

Dit maakt het wel mogelijk om parkeerplaatsen onderling aan te passen.
Ik lees in je conclusie dat het onderdeel parkeren niet akkoord is tot de ontwikkelaar akkoord gaat met de voorwaarden.
Echter kan de ontwikkelaar daar dus niet mee akkoord gaan omdat de parkeerplaatsen worden verkocht en niet verhuurd (geen sprake van een 'parkeerabonnement'.

Volgens mij is het belang van voldoende parkeren voor enkel mensen binnen de gebouwen wel geborgd met de toezegging dat de parkeerplaatsen enkel onderling verkocht kunnen worden.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwoll
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maa
Aan: [redacted]
[redacted]:
Onderwerp: RE:

Hoi J[redacted]

Bij deze mijn aangepaste advies waarin ik de mail van [redacted] geïntegreerd heb. Ik hoop dat het zo (bij bezwaar) voldoende is omdat ik niet weet wat we nog meer hadden kunnen doen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Van: [redacted] van <[redacted]>
Verzonden: vrijdag 8 april 2022 14:29
Aan: [redacted] <[redacted]> <[redacted]> <[redacted]>
Onderwerp: RE: Parkeren [redacted]

Beste allemaal,

Hierbij een aanzet voor onderbouwing. Is een dergelijke uitleg waarom we achter het mobiliteitsconcept staat voldoende onderbouwing? Graag jullie aanvullingen en feedback. Gaat ons een volgende keer helpen!

Regeling Parkeernormen

Op het moment van schrijven is de regeling Parkeernormen 2016, versie 2021 van kracht. De regeling Parkeernormen biedt een toetsingskader voor vastgoedontwikkelingen, bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen in de gemeente Zwolle.
Een drietal uitgangspunten in de regeling zijn voor deze ontwikkeling van belang:

1. De parkeeropgave wordt in beginsel op eigen terrein gerealiseerd. Tenzij het voldoen aan de parkeeropgave op eigen terrein op overwegende bezwaren stuit en deze voldoende aannemelijk zijn gemaakt, kan (volgens artikel 2.4.1) worden afgeweken.
2. Afwijken is mogelijk door te onderzoeken of (een deel van) de parkeeropgave van het plan binnen het invloedgebied van het plan kan worden opgelost.
3. Naar het oordeel van de gemeente voldoende gemotiveerd en onderbouwd is dat het realiseren van de parkeeropgave of wel laad-of losruimte niet of slechts gedeeltelijk noodzakelijk is.

In Intentieovereenkomst en in het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan zijn onderstaande uitgangspunten afgestemd met de gemeente:

- De locatie ligt dicht bij de [redacted] tegen de stadsgracht. De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn een hoge bebouwingsdichtheid en de gebouwen ‘naar buiten zetten’ tegen de trottoirs en tegen het openbaar gebied. Bovendien moet de invulling van deze locatie een bijdrage leveren aan een levendig stadsbeeld. Daarbij is gestreefd naar de een open structuur van meerdere volumes waarmee doorzichten ontstaan en een toegankelijk gebied ontstaat. Hierdoor wordt de achterliggende wijk meer verbonden met de Zwolse [redacted]
- De buitenruimtes tussen de gebouwen krijgen een groene inrichting en uitstraling, wat aansluit aan de doelstellingen op het gebied van klimaatadaptatie en de versterking van het structuurgroen. Daarom is gekozen voor een planopzet met zes losse bouwvolumes met daartussen een groene invulling. Parkeren op maaiveld is daarmee geen optie.
- De auto’s worden geparkeerd in een half verdiepte parkeergarage binnen het beschikbare kavel. Hierdoor wordt een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd.

Mobiliteitsvisie
In 2019 heeft de gemeente Zwolle de mobiliteitsvisie ‘Mobiliteit brengt Zwolle verder’ vastgesteld. In de mobiliteitsvisie zijn ten aanzien van mobiliteit een aantal ambities vastgesteld die ook voor de ontwikkeling [redacted] van belang zijn: De gemeente Zwolle:

- hanteert zowel bij de (her)inrichting van de buitenruimte, als bij nieuwbouwprojecten het STO(M)P principe. Dit betekent dat er in de basis wordt ontworpen vanuit de voetganger en fietser.
- streeft naar meer gebruik van de fiets en het openbaar vervoer, in combinatie met de auto zodat de stad voor alle vervoerswijzen bereikbaar blijft;
- wil meer ruimte voor leefbare straten, vergroening en klimaatadaptatie. Dit zorgt bij een verdere verstedelijking voor dilemma’s. Zwolle ziet kansen om door maatregelen zoals het stimuleren van deelautogebruik, openbaar vervoer en fietsen de parkeervraag te reduceren en beschikbare plaatsen beter te benutten.

Mobiliteitsconcept
Initiatiefnemer heeft een mobiliteitsconcept opgesteld die aansluit aan bij de doelen en ambities van de gemeente Zwolle zoals die in de Omgevingsvisie en Mobiliteitsvisie zijn opgenomen. De regeling parkeernormen biedt de mogelijkheid om de daadwerkelijke parkeeropgave nader te motiveren en onderbouwen.
Het bijstellen van de parkeeropgave is mogelijk. Initiatiefnemer heeft onderbouwd:

- Dat er sprake is van goede alternatieven voor de (eigen) auto. De aanwezigheid van Openbaar vervoer op loopafstand is van invloed op het autogebruik en -bezit.
- Dat zij kwalitatief goede fietsparkeerruimte op eigen terrein realiseren, welke een reductiefactor toe te passen.
- Het autobezit in- en rond het centrum en type huishoudens ligt aantoonbaar lager dan het gemiddelde van de parkeerkencijfers van het CROW.
- Een groot aandeel van de huidige Zwollenaren woont en werkt in Zwolle.
- Dat zij alternatieve vervoersmogelijkheden inzetten (bakfietsen, deelfietsen en minimaal twee deelauto’s).
- Dat een deel van de kleine woningen geen parkeergelegenheid krijgen. Dit sluit aan bij het mobiliteitsprofiel van de toekomstige bewoners, die veelal geen auto bezitten (bron: CBS-data) en veel gebruik zullen maken van de fiets en het openbaar vervoer of de deelauto’s.

- Door de locatie op de POET-lijst te plaatsen komen kunnen toekomstige bewoners geen parkeervergunning krijgen voor parkeren in de openbare ruimte. Dit zal er in de praktijk toe leiden dat toekomstige bewoners minder auto-georiënteerd zijn.

Conclusie
Het mobiliteitsconcept is een uitwerking van de beleidsregel Regeling Parkeernormen, versie 2021. In het mobiliteitsconcept is goed gemotiveerd en onderbouwd dat de parkeerbehoefte passend is bij het parkeeraanbod op eigen terrein. En dat binnen het invloed gebied bezoekers voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is op maatgevende momenten.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle, ECR
Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]
☎038-[redacted]
[redacted]
maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 7 april 2022 17:07
Aan: [redacted] <[redacted] van <[redacted]
<[redacted]
Onderwerp: FW: Parkeren [redacted]

Beste [redacted] en [redacted]

Wij hadden afgelopen maandag overleg over het parkeervraagstuk.
Daarbij kwamen de volgende punten nog aan bod:

- Functies: in mobiliteitsvisie is onderbouwd dat eigenaren/bedrijfsleiders en/of werknemers gebruik kunnen maken van de daarvoor beschikbaar gestelde parkeerplaatsen. Bezoekers parkeren in openbare ruimte.
- Verkoopwaarde woningen: hiervoor worden de bedragen van dit jaar gebruikt uit de tabel (zie onder). Daarbij wordt opmerkt dat de prijzen per woningbouwcategorie jaarlijks door de gemeenteraad van de Gemeente worden vastgesteld ingaande het daaropvolgende jaar. De verkoopprijs van een woning in een bepaalde prijsklasse kan binnen de voor die woningbouwcategorie dan geldende prijsklasse door de Ontwikkelaar

worden aangepast naar de in het jaar van verkoop door de gemeenteraad van de gemeente Zwolle per woningbouwcategorie vastgestelde woningprijsklasse.
- Onderbouwing waarom niet al het parkeren op eigen terrein opgelost kon worden. Zie onderstaande onderbouwing.
- Toelichting dat/waarom de gemeente achter de mobiliteitsaanpak van het plan staat (volgt).

	2019 cpi		2020 cpi		2021 cpi	2022
Goedkoop	tot [redacted]0000	2,60%	[redacted]	1,30%	€ [redacted] NTB	volgt
middel 1	tot 260000	2,60%	[redacted]	1,30%	€ [redacted] NTB	volgt
middel 2	tot [redacted]	2,60%	[redacted]	1,30%	€ [redacted] NTB	volgt
Duur	[redacted]	2,60%	[redacted]	1,30%	€ [redacted] NTB	volgt

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 7 april 2022 14:37
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Parkeren [redacted]

Goedemiddag [redacted]

Ik zou je nog even berichten over het parkeren bij ons nieuwbouwplan aan de [redacted] te Zwolle.

Het uitgangspunt voor het oplossen van de parkeeropgave is het geheel oplossen op eigen terrein. Dit is echter bij het project [redacted] niet mogelijk om meerdere redenen:

1. De locatie ligt dicht bij de [redacted] tegen de stadsgracht. De stedenbouwkundige uitgangspunten, zoals afgestemd met de stedenbouwkundigen van gemeente Zwolle, zijn een hoge bebouwingsdichtheid en de gebouwen 'naar buiten zetten' tegen de trottoirs en tegen het openbaar gebied. Bovendien moet de invulling van deze locatie een bijdrage leveren aan een levendig stadsbeeld. Ook werd ons verzocht om geen gesloten bouwvolume te maken, maar juist een open structuur van meerdere volumes. Daarmee kun je door het plan heen kijken en ook er doorheen lopen. Hierdoor wordt de achterliggende wijk meer verbonden met de Zwolse [redacted]
2. De buitenruimtes tussen de gebouwen moeten niet stenig worden, maar juist groen om een bijdrage te leveren aan de doelstellingen van de gemeente op het gebied van klimaatadaptatie en de versterking van het structuurgroen. Daarom is gekozen voor een planopzet met zes losse bouwvolumes met daartussen een groene invulling. De auto's kunnen daarom niet op maaiveld komen te staan.
3. De auto's worden geparkeerd in een halfverdiepte parkeerbak binnen de beschikbare ruimte. Om te voorkomen dat de buitenruimte (te) stenig wordt, is in overleg met de gemeente gekozen voor verdiept parkeren onder maaiveld. Door een halfverdiepte parkeervoorziening te maken, wordt een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd.
4. De parkeerbak is groot genoeg om het bewonersparkeren op te lossen. Het bezoekersparkeren wordt buiten de ontwikkellocatie in het omliggende gebied opgelost.
5. Een tweelaagse parkeerkelder is niet mogelijk vanwege de investeringen die hiermee gemoeid zijn.

In de Intentieovereenkomst en in het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan zijn deze uitgangspunten afgestemd met de gemeente en de gemeenteraad.

Ik ga ervan uit dat je hiermee voldoende input hebt om van de afdeling parkeren groen licht te krijgen voor ons plan.

Mocht je nog vragen of opmerkingen hebben, dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 12 april 2022 09:39
Aan: [redacted] van; [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Parkeren [redacted]

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Goedemorgen heren,

Bedankt voor jullie opmerkingen en deze heb ik grotendeels 1 op 1 overgenomen.

Ik zit alleen nog wel met voorschrift 3. Deze of iets vergelijkbaars moet wel als voorschrift opgenomen worden in de omgevingsvergunning om te waarborgen dat de parkeerkelder daadwerkelijk gebruikt gaat worden (hoewel deze voorwaarde lastig te controleren en handhaven is). Dit is een voorwaarde om gebruik te kunnen maken van de afwijkingsmogelijkheid.

Ik heb er nu
"*Bij gebruik van een motorvoertuig door een bewoner/gebruiker dient deze te beschikken over een parkeerplaats in de parkeerkelder. Indien geen motorvoertuig wordt gebruikt, behoeft er geen parkeerplaats te worden gekocht. Dit voorschrift dient in de huur- of verkoopovereenkomst van een appartement te worden opgenomen*"
van gemaakt.

Van: [redacted] van <[redacted]
Verzonden: maandag 11 april 2022 16:53
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Parkeren [redacted]

Dag heren,

Nog een paar suggestie en vragen in het bijgevoegde document.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle, ECR
Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]
☎038-[redacted]
[redacted]
maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 11 april 2022 14:51
Aan: [redacted] <[redacted] van <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Parkeren [redacted]

Hoi [redacted]

Mooi mooi. Eén puntje: ik zie als voorschrift dat je hebt opgenomen dat

- *"Bij gebruik van een motorvoertuig door een bewoner/gebruiker dient deze te beschikken over een parkeerplaats in de parkeerkelder. Indien geen motorvoertuig wordt gebruikt, behoeft er geen parkeerabonnement te worden aangevraagd. Dit voorschrift dient in de huur- of verkoopovereenkomst van een appartement te worden opgenomen.".*

Echter worden de parkeerplaatsen verkocht en niet verhuurd. Dus die voorwaarde gaat daarbij niet op.

Het is wel zo dat de ontwikkelaar in het mobiliteitsplan het volgende heeft opgenomen:

- *"De parkeercapaciteit in de parkeergarage wordt uitsluitend binnen de VVE aangeboden. Mensen van buiten het gebouw kunnen hierdoor geen aanspraak maken op een parkeerplaats. Ook bij onderlinge verkoop kan dit alleen binnen de VVE. Dit wordt vastgelegd in de leveringsakte."*

Dit maakt het wel mogelijk om parkeerplaatsen onderling aan te passen.
Ik lees in je conclusie dat het onderdeel parkeren niet akkoord is tot de ontwikkelaar akkoord gaat met de voorwaarden.
Echter kan de ontwikkelaar daar dus niet mee akkoord gaan omdat de parkeerplaatsen worden verkocht en niet verhuurd (geen sprake van een 'parkeerabonnement'.

Volgens mij is het belang van voldoende parkeren voor enkel mensen binnen de gebouwen wel geborgd met de toezegging dat de parkeerplaatsen enkel onderling verkocht kunnen worden.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwoll
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maa
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE:

Hoi J[redacted]

Bij deze mijn aangepaste advies waarin ik de mail van [redacted] geïntegreerd heb. Ik hoop dat het zo (bij bezwaar) voldoende is omdat ik niet weet wat we nog meer hadden kunnen doen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 8 a
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Parker

Beste allemaal,

Hierbij een aanzet voor onderbouwing. Is een dergelijke uitleg waarom we achter het mobiliteitsconcept staat voldoende onderbouwing? Graag jullie aanvullingen en feedback. Gaat ons een volgende keer helpen!

Regeling Parkeernormen

Op het moment van schrijven is de regeling Parkeernormen 2016, versie 2021 van kracht. De regeling Parkeernormen biedt een toetsingskader voor vastgoedontwikkelingen, bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen in de gemeente Zwolle.
Een drietal uitgangspunten in de regeling zijn voor deze ontwikkeling van belang:

1. De parkeeropgave wordt in beginsel op eigen terrein gerealiseerd. Tenzij het voldoen aan de parkeeropgave op eigen terrein op overwegende bezwaren stuit en deze voldoende aannemelijk zijn gemaakt, kan (volgens artikel 2.4.1) worden afgeweken.
2. Afwijken is mogelijk door te onderzoeken of (een deel van) de parkeeropgave van het plan binnen het invloedgebied van het plan kan worden opgelost.
3. Naar het oordeel van de gemeente voldoende gemotiveerd en onderbouwd is dat het realiseren van de parkeeropgave of wel laad-of losruimte niet of slechts gedeeltelijk noodzakelijk is.

In Intentieovereenkomst en in het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan zijn onderstaande uitgangspunten afgestemd met de gemeente:

- De locatie ligt dicht bij de [redacted] tegen de stadsgracht. De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn een hoge bebouwingsdichtheid en de gebouwen ‘naar buiten zetten’ tegen de trottoirs en tegen het openbaar gebied. Bovendien moet de invulling van deze locatie een bijdrage leveren aan een levendig stadsbeeld. Daarbij is gestreefd naar de een open structuur van meerdere volumes waarmee doorzichten ontstaan en een toegankelijk gebied ontstaat. Hierdoor wordt de achterliggende wijk meer verbonden met de Zwolse [redacted]
- De buitenruimtes tussen de gebouwen krijgen een groene inrichting en uitstraling, wat aansluit aan de doelstellingen op het gebied van klimaatadaptatie en de versterking van het structuurgroen. Daarom is gekozen voor een planopzet met zes losse bouwvolumes met daartussen een groene invulling. Parkeren op maaiveld is daarmee geen optie.
- De auto’s worden geparkeerd in een half verdiepte parkeergarage binnen het beschikbare kavel. Hierdoor wordt een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd.

Mobiliteitsvisie
In 2019 heeft de gemeente Zwolle de mobiliteitsvisie ‘Mobiliteit brengt Zwolle verder’ vastgesteld. In de mobiliteitsvisie zijn ten aanzien van mobiliteit een aantal ambities vastgesteld die ook voor de ontwikkeling [redacted] van belang zijn: De gemeente Zwolle:

- hanteert zowel bij de (her)inrichting van de buitenruimte, als bij nieuwbouwprojecten het STO(M)P principe. Dit betekent dat er in de basis wordt ontworpen vanuit de voetganger en fietser.
- streeft naar meer gebruik van de fiets en het openbaar vervoer, in combinatie met de auto zodat de stad voor alle vervoerswijzen bereikbaar blijft;
- wil meer ruimte voor leefbare straten, vergroening en klimaatadaptatie. Dit zorgt bij een verdere verstedelijking voor dilemma’s. Zwolle ziet kansen om door maatregelen zoals het stimuleren van deelautogebruik, openbaar vervoer en fietsen de parkeervraag te reduceren en beschikbare plaatsen beter te benutten.

Mobiliteitsconcept
Initiatiefnemer heeft een mobiliteitsconcept opgesteld die aansluit aan bij de doelen en ambities van de gemeente Zwolle zoals die in de Omgevingsvisie en Mobiliteitsvisie zijn opgenomen. De regeling parkeernormen biedt de mogelijkheid om de daadwerkelijke parkeeropgave nader te motiveren en onderbouwen.
Het bijstellen van de parkeeropgave is mogelijk. Initiatiefnemer heeft onderbouwd:

- Dat er sprake is van goede alternatieven voor de (eigen) auto. De aanwezigheid van Openbaar vervoer op loopafstand is van invloed op het autogebruik en -bezit.
- Dat zij kwalitatief goede fietsparkeerruimte op eigen terrein realiseren, welke een reductiefactor toe te passen.
- Het autobezit in- en rond het centrum en type huishoudens ligt aantoonbaar lager dan het gemiddelde van de parkeerkencijfers van het CROW.
- Een groot aandeel van de huidige Zwollenaren woont en werkt in Zwolle.
- Dat zij alternatieve vervoersmogelijkheden inzetten (bakfietsen, deelfietsen en minimaal twee deelauto’s).
- Dat een deel van de kleine woningen geen parkeergelegenheid krijgen. Dit sluit aan bij het mobiliteitsprofiel van de toekomstige bewoners, die veelal geen auto bezitten (bron: CBS-data) en veel gebruik zullen maken van de fiets en het openbaar vervoer of de deelauto’s.

- Door de locatie op de POET-lijst te plaatsen komen kunnen toekomstige bewoners geen parkeervergunning krijgen voor parkeren in de openbare ruimte. Dit zal er in de praktijk toe leiden dat toekomstige bewoners minder auto-georiënteerd zijn.

Conclusie
Het mobiliteitsconcept is een uitwerking van de beleidsregel Regeling Parkeernormen, versie 2021. In het mobiliteitsconcept is goed gemotiveerd en onderbouwd dat de parkeerbehoefte passend is bij het parkeeraanbod op eigen terrein. En dat binnen het invloed gebied bezoekers voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is op maatgevende momenten.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle, ECR
Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]
☎038-[redacted]
[redacted]
maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 7 april 2022 17:07
Aan: [redacted] <[redacted] van <[redacted]
<[redacted]
Onderwerp: FW: Parkeren [redacted]

Beste [redacted] en [redacted]

Wij hadden afgelopen maandag overleg over het parkeervraagstuk.
Daarbij kwamen de volgende punten nog aan bod:

- Functies: in mobiliteitsvisie is onderbouwd dat eigenaren/bedrijfsleiders en/of werknemers gebruik kunnen maken van de daarvoor beschikbaar gestelde parkeerplaatsen. Bezoekers parkeren in openbare ruimte.
- Verkoopwaarde woningen: hiervoor worden de bedragen van dit jaar gebruikt uit de tabel (zie onder). Daarbij wordt opmerkt dat de prijzen per woningbouwcategorie jaarlijks door de gemeenteraad van de Gemeente worden vastgesteld ingaande het daaropvolgende jaar. De verkoopprijs van een woning in een bepaalde prijsklasse kan binnen de voor die woningbouwcategorie dan geldende prijsklasse door de Ontwikkelaar

worden aangepast naar de in het jaar van verkoop door de gemeenteraad van de gemeente Zwolle per woningbouwcategorie vastgestelde woningprijsklasse.
- Onderbouwing waarom niet al het parkeren op eigen terrein opgelost kon worden. Zie onderstaande onderbouwing.
- Toelichting dat/waarom de gemeente achter de mobiliteitsaanpak van het plan staat (volgt).

	2019 cpi		2020 cpi		2021 cpi	2022
Goedkoop	tot [redacted]	2,60%	[redacted]460	1,30%	€ [redacted] NTB	volgt
middel 1	tot [redacted]	2,60%	[redacted]	1,30%	€ [redacted] NTB	volgt
middel 2	tot [redacted]	2,60%	[redacted]	1,30%	€ [redacted] NTB	volgt
Duur	[redacted]	2,60%	[redacted]	1,30%	€ [redacted] NTB	volgt

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 7 april 2022 14:37
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Parkeren [redacted]

Goedemiddag [redacted]

Ik zou je nog even berichten over het parkeren bij ons nieuwbouwplan aan de [redacted] te Zwolle.

Het uitgangspunt voor het oplossen van de parkeeropgave is het geheel oplossen op eigen terrein. Dit is echter bij het project [redacted] niet mogelijk om meerdere redenen:

1. De locatie ligt dicht bij de [redacted] tegen de stadsgracht. De stedenbouwkundige uitgangspunten, zoals afgestemd met de stedenbouwkundigen van gemeente Zwolle, zijn een hoge bebouwingsdichtheid en de gebouwen 'naar buiten zetten' tegen de trottoirs en tegen het openbaar gebied. Bovendien moet de invulling van deze locatie een bijdrage leveren aan een levendig stadsbeeld. Ook werd ons verzocht om geen gesloten bouwvolume te maken, maar juist een open structuur van meerdere volumes. Daarmee kun je door het plan heen kijken en ook er doorheen lopen. Hierdoor wordt de achterliggende wijk meer verbonden met de Zwolse [redacted]
2. De buitenruimtes tussen de gebouwen moeten niet stenig worden, maar juist groen om een bijdrage te leveren aan de doelstellingen van de gemeente op het gebied van klimaatadaptatie en de versterking van het structuurgroen. Daarom is gekozen voor een planopzet met zes losse bouwvolumes met daartussen een groene invulling. De auto's kunnen daarom niet op maaiveld komen te staan.
3. De auto's worden geparkeerd in een halfverdiepte parkeerbak binnen de beschikbare ruimte. Om te voorkomen dat de buitenruimte (te) stenig wordt, is in overleg met de gemeente gekozen voor verdiept parkeren onder maaiveld. Door een halfverdiepte parkeervoorziening te maken, wordt een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd.
4. De parkeerbak is groot genoeg om het bewonersparkeren op te lossen. Het bezoekersparkeren wordt buiten de ontwikkellocatie in het omliggende gebied opgelost.
5. Een tweelaagse parkeerkelder is niet mogelijk vanwege de investeringen die hiermee gemoeid zijn.

In de Intentieovereenkomst en in het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan zijn deze uitgangspunten afgestemd met de gemeente en de gemeenteraad.

Ik ga ervan uit dat je hiermee voldoende input hebt om van de afdeling parkeren groen licht te krijgen voor ons plan.

Mocht je nog vragen of opmerkingen hebben, dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 april 2022 08:44
Aan: [redacted] van; [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Parkeren [redacted]
Bijlagen: concept zaak 0193ESUITE213422022 advies zwcg 11-04-2022.docx

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Hoi [redacted]
Bij deze mijn aangepaste advies waarin ik de mail van [redacted] geïntegreerd heb. Ik hoop dat het zo (bij bezwaar) voldoende is omdat ik niet weet wat we nog meer hadden kunnen doen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Van: [redacted] van <[redacted]
Verzonden: vrijdag 8 april 2022 14:29
Aan: [redacted] <[redacted] <[redacted]
<[redacted]
Onderwerp: RE: Parkeren [redacted]
Beste allemaal,
Hierbij een aanzet voor onderbouwing. Is een dergelijke uitleg waarom we achter het mobiliteitsconcept staat voldoende onderbouwing? Graag jullie aanvullingen en feedback. Gaat ons een volgende keer helpen!
Regeling Parkeernormen

Op het moment van schrijven is de regeling Parkeernormen 2016, versie 2021 van kracht. De regeling Parkeernormen biedt een toetsingskader voor vastgoedontwikkelingen, bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen in de gemeente Zwolle.
Een drietal uitgangspunten in de regeling zijn voor deze ontwikkeling van belang:

1. De parkeeropgave wordt in beginsel op eigen terrein gerealiseerd. Tenzij het voldoen aan de parkeeropgave op eigen terrein op overwegende bezwaren stuit en deze voldoende aannemelijk zijn gemaakt, kan (volgens artikel 2.4.1) worden afgeweken.
2. Afwijken is mogelijk door te onderzoeken of (een deel van) de parkeeropgave van het plan binnen het invloedgebied van het plan kan worden opgelost.
3. Naar het oordeel van de gemeente voldoende gemotiveerd en onderbouwd is dat het realiseren van de parkeeropgave of wel laad-of losruimte niet of slechts gedeeltelijk noodzakelijk is.

In Intentieovereenkomst en in het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan zijn onderstaande uitgangspunten afgestemd met de gemeente:

- De locatie ligt dicht bij de [redacted] tegen de stadsgracht. De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn een hoge bebouwingsdichtheid en de gebouwen ‘naar buiten zetten’ tegen de trottoirs en tegen het openbaar gebied. Bovendien moet de invulling van deze locatie een bijdrage leveren aan een levendig stadsbeeld. Daarbij is gestreefd naar de een open structuur van meerdere volumes waarmee doorzichten ontstaan en een toegankelijk gebied ontstaat. Hierdoor wordt de achterliggende wijk meer verbonden met de Zwolse [redacted]
- De buitenruimtes tussen de gebouwen krijgen een groene inrichting en uitstraling, wat aansluit aan de doelstellingen op het gebied van klimaatadaptatie en de versterking van het structuurgroen. Daarom is gekozen voor een planopzet met zes losse bouwvolumes met daartussen een groene invulling. Parkeren op maaiveld is daarmee geen optie.
- De auto’s worden geparkeerd in een half verdiepte parkeergarage binnen het beschikbare kavel. Hierdoor wordt een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd.

Mobiliteitsvisie

In 2019 heeft de gemeente Zwolle de mobiliteitsvisie ‘Mobiliteit brengt Zwolle verder’ vastgesteld. In de mobiliteitsvisie zijn ten aanzien van mobiliteit een aantal ambities vastgesteld die ook voor de ontwikkeling [redacted] van belang zijn: De gemeente Zwolle:

- hanteert zowel bij de (her)inrichting van de buitenruimte, als bij nieuwbouwprojecten het STO(M)P principe. Dit betekent dat er in de basis wordt ontworpen vanuit de voetganger en fietser.
- streeft naar meer gebruik van de fiets en het openbaar vervoer, in combinatie met de auto zodat de stad voor alle vervoerswijzen bereikbaar blijft;
- wil meer ruimte voor leefbare straten, vergroening en klimaatadaptatie. Dit zorgt bij een verdere verstedelijking voor dilemma’s. Zwolle ziet kansen om door maatregelen zoals het stimuleren van deelautogebruik, openbaar vervoer en fietsen de parkeervraag te reduceren en beschikbare plaatsen beter te benutten.

Mobiliteitsconcept

Initiatiefnemer heeft een mobiliteitsconcept opgesteld die aansluit aan bij de doelen en ambities van de gemeente Zwolle zoals die in de Omgevingsvisie en Mobiliteitsvisie zijn opgenomen. De regeling parkeernormen biedt de mogelijkheid om de daadwerkelijke parkeeropgave nader te motiveren en onderbouwen.
Het bijstellen van de parkeeropgave is mogelijk. Initiatiefnemer heeft onderbouwd:

- Dat er sprake is van goede alternatieven voor de (eigen) auto. De aanwezigheid van Openbaar vervoer op loopafstand is van invloed op het autogebruik en -bezit.
- Dat zij kwalitatief goede fietsparkeerruimte op eigen terrein realiseren, welke een reductiefactor toe te passen.
- Het autobezit in- en rond het centrum en type huishoudens ligt aantoonbaar lager dan het gemiddelde van de parkeerkencijfers van het CROW.
- Een groot aandeel van de huidige Zwollenaren woont en werkt in Zwolle.
- Dat zij alternatieve vervoersmogelijkheden inzetten (bakfietsen, deelfietsen en minimaal twee deelauto’s).
- Dat een deel van de kleine woningen geen parkeergelegenheid krijgen. Dit sluit aan bij het mobiliteitsprofiel van de toekomstige bewoners, die veelal geen auto bezitten (bron: CBS-data) en veel gebruik zullen maken van de fiets en het openbaar vervoer of de deelauto’s.
- Door de locatie op de POET-lijst te plaatsen komen kunnen toekomstige bewoners geen parkeervergunning krijgen voor parkeren in de openbare ruimte. Dit zal er in de praktijk toe leiden dat toekomstige bewoners minder auto-georiënteerd zijn.

Conclusie
Het mobiliteitsconcept is een uitwerking van de beleidsregel Regeling Parkeernormen, versie 2021. In het mobiliteitsconcept is goed gemotiveerd en onderbouwd dat de parkeerbehoefte passend is bij het parkeeraanbod op eigen terrein. En dat binnen het invloed gebied bezoekers voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is op maatgevende momenten.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle, ECR
Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]
☎038-[redacted]
[redacted]
maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures
www.werkenvoorzwolle[redacted]

Niet printen spaart het

De gemeente Zwolle besch[redacted]catiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag[redacted]
Aan: [redacted] <[redacted]an <[redacted]
<[redacted]
Onderwerp: FW: Parkeren [redacted]
Beste [redacted] en [redacted]
Wij hadden afgelopen maandag overleg over het parkeervraagstuk.
Daarbij kwamen de volgende punten nog aan bod:

- Functies: in mobiliteitsvisie is onderbouwd dat eigenaren/bedrijfsleiders en/of werknemers gebruik kunnen maken van de daarvoor beschikbaar gestelde parkeerplaatsen. Bezoekers parkeren in openbare ruimte.
- Verkoopwaarde woningen: hiervoor worden de bedragen van dit jaar gebruikt uit de tabel (zie onder). Daarbij wordt opmerkt dat de prijzen per woningbouwcategorie jaarlijks door de gemeenteraad van de Gemeente worden vastgesteld ingaande het daaropvolgende jaar. De verkoopprijs van een woning in een bepaalde prijsklasse kan binnen de voor die woningbouwcategorie dan geldende prijsklasse door de Ontwikkelaar worden aangepast naar de in het jaar van verkoop door de gemeenteraad van de gemeente Zwolle per woningbouwcategorie vastgestelde woningprijsklasse.
- Onderbouwing waarom niet al het parkeren op eigen terrein opgelost kon worden. Zie onderstaande onderbouwing.
- Toelichting dat/waarom de gemeente achter de mobiliteitsaanpak van het plan staat (volgt).

	2019 cpi		2020 cpi		2021 cpi	2022
Goedkoop	tot 210000	2,60%	215460	1,30%	€ [redacted] NTB	volgt
middel 1	tot 260000	2,60%	2[redacted]60	1,30%	€ [redacted] NTB	volgt
middel 2	tot 325000	2,60%	[redacted]450	1,30%	€ [redacted] NTB	volgt
Duur	325000	2,60%	[redacted]	1,30%	€ [redacted] NTB	volgt

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 7 april 2022 14:37
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Parkeren [redacted]
Goedemiddag [redacted]
Ik zou je nog even berichten over het parkeren bij ons nieuwbouwplan aan de [redacted] te Zwolle.
Het uitgangspunt voor het oplossen van de parkeeropgave is het geheel oplossen op eigen terrein. Dit is echter bij het project [redacted] niet mogelijk om meerdere redenen:

1. De locatie ligt dicht bij de [redacted] tegen de stadsgracht. De stedenbouwkundige uitgangspunten, zoals afgestemd met de stedenbouwkundigen van gemeente Zwolle, zijn een hoge bebouwingsdichtheid en de gebouwen 'naar buiten zetten' tegen de trottoirs en tegen het openbaar gebied. Bovendien moet de invulling van deze locatie een bijdrage leveren aan een levendig stadsbeeld. Ook werd ons verzocht om geen gesloten bouwvolume te maken, maar juist een open structuur van meerdere volumes. Daarmee kun je door het plan heen kijken en ook er doorheen lopen. Hierdoor wordt de achterliggende wijk meer verbonden met de Zwolse [redacted]
2. De buitenruimtes tussen de gebouwen moeten niet stenig worden, maar juist groen om een bijdrage te leveren aan de doelstellingen van de gemeente op het gebied van klimaatadaptatie en de versterking van het structuurgroen. Daarom is gekozen voor een planopzet met zes losse bouwvolumes met daartussen een groene invulling. De auto's kunnen daarom niet op maaiveld komen te staan.
3. De auto's worden geparkeerd in een halfverdiepte parkeerbak binnen de beschikbare ruimte. Om te voorkomen dat de buitenruimte (te) stenig wordt, is in overleg met de gemeente gekozen voor verdiept parkeren onder maaiveld. Door een halfverdiepte parkeervoorziening te maken, wordt een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd.
4. De parkeerbak is groot genoeg om het bewonersparkeren op te lossen. Het bezoekersparkeren wordt buiten de ontwikkellocatie in het omliggende gebied opgelost.
5. Een tweelaagse parkeerkelder is niet mogelijk vanwege de investeringen die hiermee gemoeid zijn.

In de Intentieovereenkomst en in het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan zijn deze uitgangspunten afgestemd met de gemeente en de gemeenteraad.
Ik ga ervan uit dat je hiermee voldoende input hebt om van de afdeling parkeren groen licht te krijgen voor ons plan.
Mocht je nog vragen of opmerkingen hebben, dan hoor ik dat graag.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed bv
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com
Bekijk onze LinkedIn pagina



Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan.

[redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 30 november 2021 13:17
Aan: [redacted] van
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Resultaten parkeerdrukmeting

Beste [redacted]

Het lijkt erop dat de eerste 2 rijen en de bovenste kolommen een witte letterkleur i.p.v. bijvoorbeeld zwart hebben. Wanneer je deze wijzigt naar zwart moet het een stuk leesbaarder worden zoals de momenten waarop gemeten is etc.

Het lukt mij niet om vanuit het programma een kaart te genereren waaruit de secties te herleiden zijn. Misschien dat @[redacted] van dit kan.

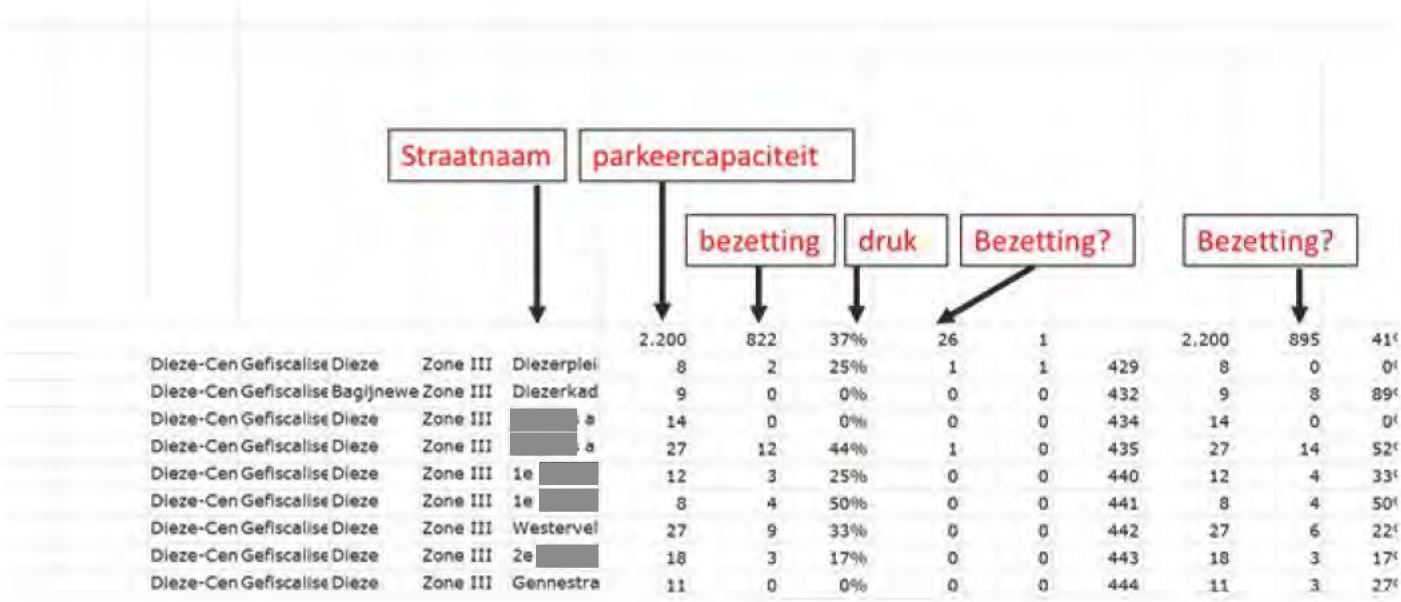
met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 30 november 2021 12:52
Aan: [redacted] <[redacted] <[redacted]
CC: [redacted] van <[redacted] <[redacted]
<[redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Resultaten parkeerdrukmeting

Beste [redacted]

Dank voor de geleverde gegevens. Het is me nog niet helemaal duidelijk wat we precies zien (zie ook screenshot, dit zie ik als ik de Excel open). Wat ik volgens mij zie is de parkeercapaciteit, bezetting en druk per deelgebied (sectie) naar periode? Welke momenten heeft het onderzoek plaatsgevonden en hebben jullie toevallig ook de beschikking over een kaart van het onderzoeksgebied, waarin de deelgebieden zichtbaar zijn?
Alvast dank voor je reactie.



				2.200	822	37%	26	1		2.200	895	41
Dieze-Cen Gefiscalise Dieze		Zone III	Diezerplei	8	2	25%	1	1	429	8	0	0
Dieze-Cen Gefiscalise Bagijnewe		Zone III	Diezerkad	9	0	0%	0	0	432	9	8	89
Dieze-Cen Gefiscalise Dieze		Zone III	[redacted] a	14	0	0%	0	0	434	14	0	0
Dieze-Cen Gefiscalise Dieze		Zone III	[redacted] a	27	12	44%	1	0	435	27	14	52
Dieze-Cen Gefiscalise Dieze		Zone III	1e [redacted]	12	3	25%	0	0	440	12	4	33
Dieze-Cen Gefiscalise Dieze		Zone III	1e [redacted]	8	4	50%	0	0	441	8	4	50
Dieze-Cen Gefiscalise Dieze		Zone III	Westervel	27	9	33%	0	0	442	27	6	22
Dieze-Cen Gefiscalise Dieze		Zone III	2e [redacted]	18	3	17%	0	0	443	18	3	17
Dieze-Cen Gefiscalise Dieze		Zone III	Gennestra	11	0	0%	0	0	444	11	3	27

Met vriendelijke groet,

Ing. [redacted]
Adviseur Parkeren & Locatieontwikkeling
Werkzaam op: Ma t/m Do.

[redacted]
www.[redacted].nl

Wij werken vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer,
Eindhoven, Leeuwarden, en via partners in het buitenland

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 29 november 2021 14:49
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Resultaten parkeerdrukmeting

Beste [redacted] en [redacted]

Hierbij de nieuwe onderzoeksresultaten van de parkeerdruk in Dieze. Deze informatie is bij ons net binnen en kan gebruikt worden voor het mobiliteitsplan dat jullie aan het opstellen zijn voor de [redacted]. Zie onderstaande voor korte toelichting.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 29 november 2021 14:46
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Resultaten parkeerdrukmeting

Goedemiddag [redacted]

Bij deze de resultaten van de recent uitgevoerde parkeerdrukmeting voor de parkeersector Dieze.
Hierin zijn alle parkeervakken opgenomen waarvoor bezoekers moeten betalen om te mogen parkeren. Bewoners kunnen voor deze parkeervakken een vergunning krijgen mits ze niet op de POET-lijst staan. Van de parkeergarages heb ik de gegevens niet.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted]
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
[redacted]:
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 29 november 2021 14:46
Aan: [redacted]
Onderwerp: Resultaten parkeerdrukmeting
Bijlagen: Onderzoeksresultaten parkeerdruk sector Dieze.xlsx

Goedemiddag [redacted]

Bij deze de resultaten van de recent uitgevoerde parkeerdrukmeting voor de parkeersector Dieze.
Hierin zijn alle parkeervakken opgenomen waarvoor bezoekers moeten betalen om te mogen parkeren. Bewoners kunnen voor deze parkeervakken een vergunning krijgen mits ze niet op de POET-lijst staan. Van de parkeergarages heb ik de gegevens niet.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted]
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎ [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 23 november 2021 11:25
Aan: [redacted]
C [redacted] van
Onderwerp: Geweigerd: Afspraak Parkeren [redacted]

Het was toch de afspraak dat alleen [redacted] zou aansluiten?

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 15 november 2021 16:02
[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] reactie gemeente op Mobiliteitsvisie

Hoi [redacted]

Bij het bepalen van de parkeeropgave kijk ik (voor nu) alleen nog naar artikel 2.3 van de Regeling. Het toepassen van het Stompprincipe kan bij artikel 2.4.

In het werkblad heb ik nu bijna alle hoofdgroepen met de bijhorende parkeerkengetallen opgenomen en zover dat hij alles zelf doorrekend.

- De hoofdgroepen wonen, werken, horeca & verblijfsrecreatie, gezondheidszorg & sociale voorzieningen en onderwijs zijn gereed.
- Voor de hoofdgroep "winkelen en boodschappen" moet ik nog alle parkeerkengetallen invoeren op supermarkt na.
- De hoofdgroep "Sport, cultuur en ontspanning" is in aantal aanvragen zeer beperkt. Deze ga ik alleen invoeren wanneer ik mij buiten werktijd echt een keer verveel 😉

Daarna nog een keer met [redacted] en/of jou het werkblad doorlopen (specifiek aanwezigheidspercentages etc) om de eerste stap af te ronden. Daarna is de herziening van de Regeling hopelijk rond en dan kunnen we ook naar artikel 2.4 van de Regeling kijken.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Van: [redacted] van <[redacted]
Verzonden: maandag 15 november 2021 14:08
Aan: [redacted] <[redacted] <[redacted]
<[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - reactie gemeente op Mobiliteitsvisie

Dag heren,

Ik [redacted] kritisch naar het document gekeken en enkele aanpassingen gedaan.
@[redacted] je het document nu al wel of nog niet gestuurd naar [redacted]?
@[redacted] heb je ook een parkeerbalans met STOMP principe? Waarin we uitgaan van 80% autobezit voor bepaalde do[redacted], aftrek op basis van deelmobiliteit, openbaar vervoer en excellent fietsvoorzieningen? Zo niet, zullen we dat optuigen?

Lijkt mij goed dat [redacted] en [redacted] weer aan de slag gaan. Mogelijk hebben ze wat hulp nodig met het onderbouwen en uitwerking van het STOMP principe.

[redacted]

Zwolle

[redacted]

GA Zwolle

donderdag en vrijdag

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 3 november 20[redacted]:21
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted] - reactie gemeente op Mobiliteitsvisie

Hoi,

Ik heb het wordbestand met opmerkingen op de mobiliteitsvisie[redacted]e aangepast adhv jullie feedback ook gister.
Zie in de bijlage. Tevens met de berekening van [redacted] erbij.

Is dit akkoord en volledig om zo door te sturen naar [redacted]/[redacted] zodat zij het rapport een stap verder kunnen brengen? Of missen we nog onderdelen/zijn onderdelen niet goed verwoord? Kijk in het bijzonder even naar het kopje 'vervolg'. Daarin heb ik geprobeerd om de beoogde lijn toe te lichten om tot een sluitend verhaal te komen.

met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwoll[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dins[redacted]
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE:

Heren,

Bij deze mijn aangepaste parkeerberekening (middelduur 1 is nu ook aangepast naar goedkoop). Misschien straks, na mijn tandarts afspraak en anders morgenvroeg kan ik een exceluitdraai maken van de meest recente parkeergegevens vanuit Park It.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Van: [redacted] van <[redacted]
Verzonden: dinsdag 2 november 2021 10:56
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Opmerkingen - visie op mobiliteit - [redacted]

Hoi [redacted]

Heb naar de bijgestelde versie van de parkeeronderbouwing gekeken. Bijgaand wat opmerkingen. Wellicht straks nog even afstemmen.

Groet, [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 5 november 2021 08:23
Aan: [redacted] van; [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Hoi [redacted]

Voor de ontwerprichtlijnen in de openbare ruimte zie onderstaande link
Ontwerprichtlijnen | voor ontwerpers | toegankelijkestad (zwolle.nl)

En wanneer deze daarin niet voorzien de ASVV 2021.

Lijkt mij goed om bovenstaande en de vraag van [redacted] ook te bespreken met [redacted] van [redacted] anuit her expertise als adviseur/ontwerper toegankelijkheid. Zelf twijfel of we hier "basis niveau" of "intensief gebruikte voetpaden" moeten toepassen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 4 november 2021 14:36
Aan: [redacted] van <[redacted] <[redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: [redacted]

Hoi,

Verrassing! Een nieuwe plattegrond met de indeling van de begane grond van [redacted].
Ze hebben het fietsparkeren van het hoge gebouw nu niet meer in de kelder maar in het bouwblok zelf op de begane grond een plekje gegeven. Ik heb zelf nog wel wat vragen/opmerkingen over de ontsluiting daarvan, je moet nu namelijk buitenom als je er wilt komen, maar afgezien van dat is het volgens mij een hele goeie stap om meer invulling te geven aan het STOMP principe.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 4 november 2021 11:21

Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: [redacted]

Hoi [redacted]

Zie bijgaand de tekening van de begane grond, zoals besproken.
Graag hierop de randvoorwaarden aangeven die gelden voor de breedte van de trottoirs en dergelijke.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**
Ons bezoek- en postadres is: [redacted], [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 4 november 2021 09:29
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Raad heeft ingestemd met indexering prijsgrenzen woningbouw

Dag [redacted]

Bedankt voor de toelichting. In de meeste gevallen kan ik dus uitgaan van de standaard CPI.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 4 november 2021 09:25
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Raad heeft ingestemd met indexering prijsgrenzen woningbouw

Dag [redacted]

Ja, deze prijsgrenzen gaan per direct in. Jaarlijks zal vanaf nu indexering plaatsvinden.

CPI incl NOM (Nul op de meter) is als het desbetreffende woningbouwinitiatief Nul op de Meter woningen realiseert , dus evenveel (of meer energie) opwekt dan dat het nodig heeft. De woningen mogen in V.O.N prijs [redacted] hoger zijn om dat de woonlasten door het wegvallen van de energierekening niet hoger worden. (= bedoeld als stimulans voor extra energiemaatregelen aan ontwikkelaars)

Afhankelijk van het ingediende plan ; wordt er wel of niet een NOM woning gerealiseerd, hanteer je de reguliere CPI of CPI incl. NOM

Voldoende helder?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Woningbouwregisseur /sr. beleidsadviseur Wonen
werkdagen: ma/di/wo/do

Gemeente Zwolle, ZWRE
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Stadskantoor, Lubeckplein 2
[redacted]
@: [redacted]

Interesse in de Zwolse woningmarkt? Check WoonInzicht voor relevante informatie!

#WoonInzicht

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donde[redacted]2021 08:00
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: Raad heeft ingestemd met indexering prijsgrenzen woningbouw

Goedemorgen [redacted]

Voor het adviseren t.b.v. de omgevingsvergunning moet ik deze prijssegmenten ook hanteren voor het bepalen van bijhorende parkeeropgave.

In onderstaande mail (doorgestuurd door [redacted] staat een indeling op "CPI" en CPI incl. NOM." Wat is het verschil tussen deze en welke dien ik als gevolg daarvan (voor nu) te hanteren?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 3 november 2021 16:30
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted] [redacted] [redacted] van <[redacted]
Onderwerp: FW: Raad heeft ingestemd met indexering prijsgrenzen woningbouw

Hoi [redacted]

Als antwoord op jouw eerdere mail met de vraag over huur, zie onderstaande :).

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

[redacted]

Onderwerp: RE: Raad heeft ingestemd met indexering prijsgrenzen woningbouw

Dag Collega's

In aanvulling op mijn vorige mail, bij deze een totaaloverzicht met de geïndexeerde (2021) prijsklassen koop en huur

	Segment	**CPI**		**CPI incl. NOM**	
		koop	huur	koop	huur
1	Goedkoop	< € [redacted]	< € [redacted]	< € [redacted]	< € [redacted]
2a	Middelduur -1	< € [redacted]	< € [redacted]	< € [redacted]	< € [redacted]
2b	Middelduur -2	< € [redacted]	< €1091,30	< € [redacted]	< €1116,30
3	Duur	> € 337.785	> €1091,30	> € [redacted]	> €1116,30

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]dviseur Wonen
werkdagen: ma/di/wo/do

Gemeente Zwolle, ZWRE
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]kplein 2
@: [redacted]

Interesse in de Zwolse woningmarkt? Check WoonInzicht voor relevante informatie!

#WoonInzicht

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 2 november 2021 21:24
[redacted]

Beste collega's,

Gisteravond heeft de raad ingestemd met de jaarlijkse indexering van de prijssegmenten. Er is wel een amendement op ingediend die ziet op de afronding. Dit heeft tot gevolg dat per direct sprake is van de volgende prijsgrenzen:

	2019 cpi		2020 cpi		2021 cpi	2022
Goedkoop	tot [redacted]	2,60%	[redacted]	1,30%	€ [redacted] NTB	volgt
middel 1	tot [redacted]	2,60%	[redacted]	1,30%	€ [redacted] NTB	volgt
middel 2	tot [redacted]	2,60%	[redacted]	1,30%	€ [redacted] NTB	volgt
Duur	[redacted]	2,60%	[redacted]	%	€ [redacted] NTB	volgt

Afgesproken is dat afronding naar boven niet de bedoeling is en afronding niet per se het uitgangspunt is. In principe hanteren we de onafgeronde prijzen, maar als men het in het kader van communicatie fijner vindt om af te ronden, dan mag dit op de volgende wijze (indexering 2021):

- Goedkoop: tot € [redacted]
- Middelduur 1: tot € [redacted]
- Middelduur 2: tot € [redacted]
- Duur: vanaf € [redacted]

Om te voorkomen dat de afronding jaarlijks doorwerkt in de nieuwe prijsgrenzen, dient de indexering plaats te vinden op de onafgeronde prijzen. Dus bij de berekening van de nieuwe prijsgrens van bijvoorbeeld middelduur 1 van 2022, wordt gerekend met het nieuwe CPI indexcijfer en € [redacted].

Zodra het nieuwe indexeringscijfer van 2022 bekend is, gaan we opnieuw indexeren. Dan krijgen jullie een update voor de nieuwe prijsgrenzen.

Mede namens [redacted]

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Woningbouwregisseur /sr. beleidsadviseur Wonen
werkdagen: ma/di/wo/do

Gemeente Zwolle, ZWRE
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]
@: [redacted]

Interesse in de Zwolse woningmarkt? Check WoonInzicht voor relevante informatie!



[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 4 november 2021 08:00
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Raad heeft ingestemd met indexering prijsgrenzen woningbouw

Goedemorgen [redacted]

Voor het adviseren t.b.v. de omgevingsvergunning moet ik deze prijssegmenten ook hanteren voor het bepalen van bijhorende parkeeropgave.

In onderstaande mail (doorgestuurd door [redacted] staat een indeling op "CPI" en CPI incl. NOM." Wat is het verschil tussen deze en welke dien ik als gevolg daarvan (voor nu) te hanteren?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 3 november 2021 16:30
Aan: [redacted] <[redacted] <[redacted] van <[redacted]
Onderwerp: FW: Raad heeft ingestemd met indexering prijsgrenzen woningbouw

Hoi [redacted]

Als antwoord op jouw eerdere mail met de vraag over huur, zie onderstaande :).

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 3 november 2021 16:28

[redacted]

[redacted]

Onderwerp: RE: Raad heeft ingestemd met indexering prijsgrenzen woningbouw

Dag Collega's

In aanvulling op mijn vorige mail, bij deze een totaaloverzicht met de geïndexeerde (2021) prijsklassen koop en huur

	Segment	CPI		CPI incl. NOM	
		koop	huur	koop	huur
1	Goedkoop	< € 218.261	< €752,33	< € 228.261	< €752,33
2a	Middelduur -1	< € [redacted]	< € [redacted]	< € [redacted]	< € [redacted]
2b	Middelduur -2	< € [redacted]	< € [redacted]	< € [redacted]	< € [redacted]
3	Duur	> € 337.785	> € [redacted]	> € [redacted]	> €1116,30

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Woningbouwregisseur /sr. beleidsadviseur Wonen
werkdagen: ma/di/wo/do

Gemeente Zwolle, ZWRE
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Stadskantoor, Lubeckplein 2
tel: [redacted]
@: [redacted]

Interesse in de Zwolse woningmarkt? Check WoonInzicht voor relevante informatie!

#WoonInzicht

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 2 november 2021 21:24
[redacted]

[redacted]

Onderwerp: Raad heeft ingestemd met indexering prijsgrenzen woningbouw

Beste collega's,

Gisteravond heeft de raad ingestemd met de jaarlijkse indexering van de prijssegmenten. Er is wel een amendement op ingediend die ziet op de afronding. Dit heeft tot gevolg dat per direct sprake is van de volgende prijsgrenzen:

	2019 cpi		2020 cpi	2021 cpi	2022
Goedkoop	tot [redacted]	[redacted]0%	[redacted]%	€ [redacted] NTB	volgt
middel 1	tot [redacted]	2,60%	2[redacted]%	€ [redacted] NTB	volgt
middel 2	tot [redacted]	2,60%	[redacted]%	€ [redacted] NTB	volgt
Duur	325000	2,60%	[redacted]%	€ [redacted] NTB	volgt

Afgesproken is dat afronding naar boven niet de bedoeling is en afronding niet per se het uitgangspunt is. In principe hanteren we de onafgeronde prijzen, maar als men het in het kader van communicatie fijner vindt om af te ronden, dan mag dit op de volgende wijze (indexering 2021):

- Goedkoop: tot €[redacted]
- Middelduur 1: tot €[redacted]
- Middelduur 2: tot €[redacted]
- Duur: vanaf €[redacted]

Om te voorkomen dat de afronding jaarlijks doorwerkt in de nieuwe prijsgrenzen, dient de indexering plaats te vinden op de onafgeronde prijzen. Dus bij de berekening van de nieuwe prijsgrens van bijvoorbeeld middelduur 1 van 2022, wordt gerekend met het nieuwe CPI indexcijfer en €[redacted].

Zodra het nieuwe indexeringscijfer van 2022 bekend is, gaan we opnieuw indexeren. Dan krijgen jullie een update voor de nieuwe prijsgrenzen.

Mede namens [redacted]

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Woningbouwregisseur /sr. beleidsadviseur Wonen
werkdagen: ma/di/wo/do

Gemeente Zwolle, ZWRE
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Stadskantoor, Lubeckplein 2
tel: [redacted]
@: [redacted]

Interesse in de Zwolse woningmarkt? Check WoonInzicht voor relevante informatie!

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 3 november 2021 12:50
Aan: [redacted]
CC: [redacted] van; [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - reactie gemeente op Mobiliteitsvisie

Goedemiddag [redacted]

[redacted] aakt van het door de gemeente uitgevoerd parkeerdrukonderzoek. Deze wil ik [redacted] pen voordat we hem naa[redacted] r kunnen sturen.

[redacted] lle

[redacted]

Verzonden: woensdag 3 november 2021 12:21
Aan: [redacted] < [redacted] van < [redacted] <
Onderwerp: [redacted] - reactie gemeente op Mobiliteitsvisie

Hoi,

Ik heb het wordbestand met opmerkingen op de mobiliteitsvisie [redacted] e aangepast adhv jullie feedback ook gister.
Zie in de bijlage. Tevens met de berekening van [redacted] erbij.

Is dit akkoord en volledig om zo door te sturen naar [redacted] zodat zij het rapport een stap verder kunnen brengen? Of missen we nog onderdelen/zijn onderdelen niet goed verwoord? Kijk in het bijzonder even naar het kopje 'vervolg'. Daarin heb ik geprobeerd om de beoogde lijn toe te lichten om tot een sluitend verhaal te komen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwoll[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dins[redacted]
Aan: [redacted]
[redacted]:
Onderwerp: RE: [redacted]

Heren,

Bij deze mijn aangepaste parkeerberekening (middelduur 1 is nu ook aangepast naar goedkoop). Misschien straks, na mijn tandarts afspraak en anders morgenvroeg kan ik een exceluitdraai maken van de meest recente parkeergegevens vanuit Park It.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Van: [redacted] van <[redacted]
Verzonden: dinsdag 2 november 2021 10:56
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Opmerkingen - visie op mobiliteit - [redacted]

Hoi [redacted]

Heb naar de bijgestelde versie van de parkeeronderbouwing gekeken. Bijgaand wat opmerkingen. Wellicht straks nog even afstemmen.

Groet, [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 3 november 2021 09:05
Aan: [redacted]
CC: [redacted] van; [redacted]
[redacted] gestemd met indexering prijsgrenzen woningbouw

[redacted]

Hoi,

Wij hadden het gister over de prijssegmenten per categorie woningen.
Ik heb gister toevallig de onderstaande mail gekregen. Zie daarin de nieuwe prijssegmenten van woningen in de categorieën goedkoop, middelduur 1, middelduur 2 en duur.

Ik kom later vandaag met de lijst (van jullie) met opmerkingen die wij aan [redacted] kunnen doorsturen met aan jullie de vraag of die lijst nu compleet is.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 2 november 2021 21:24
[redacted]

[redacted]

Onderwerp: Raad heeft ingestemd met indexering prijsgrenzen woningbouw

Beste collega's,

Gisteravond heeft de raad ingestemd met de jaarlijkse indexering van de prijssegmenten. Er is wel een amendement op ingediend die ziet op de afronding. Dit heeft tot gevolg dat per direct sprake is van de volgende prijsgrenzen:

	2019 cpi		2020 cpi		2021 cpi	2022
Goedkoop	tot [redacted]	2,60%	[redacted]460	1,30%	€ [redacted] NTB	volgt
middel 1	tot [redacted]	2,60%	[redacted]	1,30%	€ [redacted] NTB	volgt
middel 2	tot [redacted]	2,60%	[redacted]	1,30%	€ [redacted] NTB	volgt
Duur	[redacted]	2,60%	[redacted]	1,30%	€ [redacted] NTB	volgt

Afgesproken is dat afronding naar boven niet de bedoeling is en afronding niet per se het uitgangspunt is. In principe hanteren we de onafgeronde prijzen, maar als men het in het kader van communicatie fijner vindt om af te ronden, dan mag dit op de volgende wijze (indexering 2021):

- Goedkoop: tot € [redacted]
- Middelduur 1: tot € [redacted]
- Middelduur 2: tot € [redacted]
- Duur: vanaf € [redacted]

Om te voorkomen dat de afronding jaarlijks doorwerkt in de nieuwe prijsgrenzen, dient de indexering plaats te vinden op de onafgeronde prijzen. Dus bij de berekening van de nieuwe prijsgrens van bijvoorbeeld middelduur 1 van 2022, wordt gerekend met het nieuwe CPI indexcijfer en € [redacted].

Zodra het nieuwe indexeringscijfer van 2022 bekend is, gaan we opnieuw indexeren. Dan krijgen jullie een update voor de nieuwe prijsgrenzen.

Mede namens [redacted]

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Woningbouwregisseur /sr. beleidsadviseur Wonen
werkdagen: ma/di/wo/do

Gemeente Zwolle, ZWRE
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Stadskantoor, Lubeckplein 2
tel: [redacted]
@: [redacted]

Interesse in de Zwolse woningmarkt? Check WoonInzicht voor relevante informatie!

#WoonInzicht

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 3 november 2021 09:00
Aan: [redacted]
CC: [redacted] van; [redacted]
Onderwerp: RE: Raad heeft ingestemd met indexering prijsgrenzen woningbouw

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Goedemorgen [redacted]

Bedankt voor de nieuwe indexatie van de koopwoningen. Weet jij of dit ook misschien ook gevolgen heeft voor de categorieën m.b.t. huur?

Voor het overzicht van de parkeerbalans lijkt het mij goed dat Stokker/[redacted] in hun rapport(en) ook onderstaande categorie indeling hanteert voor de appartementen.
Goedkoop < € [redacted]
Midden € [redacted] > < € [redacted]
Duur > € [redacted]

Dit is gelijk aan de indeling die met JZ is afgesproken na een bezwaarschrift van een ontwikkeling aan de Klokkengieterlaan.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 3 november 2021 08:46
Aan: [redacted] van <[redacted] <[redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: Raad heeft ingestemd met indexering prijsgrenzen woningbouw

Hoi,

Wij hadden het gister over de prijssegmenten per categorie woningen.
Ik heb gister toevallig de onderstaande mail gekregen. Zie daarin de nieuwe prijssegmenten van woningen in de categorieën goedkoop, middelduur 1, middelduur 2 en duur.

Ik kom later vandaag met de lijst (van jullie) met opmerkingen die wij aan [redacted] kunnen doorsturen met aan jullie de vraag of die lijst nu compleet is.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 2 november 2021 21:24
Aan: [redacted]
Onderwerp: Raad heeft ingestemd met indexering prijsgrenzen woningbouw

Beste collega's,

Gisteravond heeft de raad ingestemd met de jaarlijkse indexering van de prijssegmenten. Er is wel een amendement op ingediend die ziet op de afronding. Dit heeft tot gevolg dat per direct sprake is van de volgende prijsgrenzen:

	2019 cpi		2020 cpi		2021 cpi	2022
Goedkoop	tot [redacted]	2,60%	[redacted]	1,30%	€ [redacted] NTB	volgt
middel 1	tot [redacted]	2,60%	[redacted]	1,30%	€ [redacted] NTB	volgt
middel 2	tot [redacted]	2,60%	[redacted]	1,30%	€ [redacted] NTB	volgt
Duur	[redacted]	2,60%	[redacted]	1,30%	€ [redacted] NTB	volgt

Afgesproken is dat afronding naar boven niet de bedoeling is en afronding niet per se het uitgangspunt is. In principe hanteren we de onafgeronde prijzen, maar als men het in het kader van communicatie fijner vindt om af te ronden, dan mag dit op de volgende wijze (indexering 2021):

- Goedkoop: tot € [redacted]
- Middelduur 1: tot € [redacted]
- Middelduur 2: tot € [redacted]
- Duur: vanaf € [redacted]

Om te voorkomen dat de afronding jaarlijks doorwerkt in de nieuwe prijsgrenzen, dient de indexering plaats te vinden op de onafgeronde prijzen. Dus bij de berekening van de nieuwe prijsgrens van bijvoorbeeld middelduur 1 van 2022, wordt gerekend met het nieuwe CPI indexcijfer en € [redacted].

Zodra het nieuwe indexeringscijfer van 2022 bekend is, gaan we opnieuw indexeren. Dan krijgen jullie een update voor de nieuwe prijsgrenzen.

Mede namens [redacted]

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Woningbouwregisseur /sr. beleidsadviseur Wonen
werkdagen: ma/di/wo/do

Gemeente Zwolle, ZWRE
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Stadskantoor, Lubeckplein 2
tel: [redacted]
@: [redacted]

Interesse in de Zwolse woningmarkt? Check WoonInzicht voor relevante informatie!



[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 2 november 2021 14:19
Aan: [redacted] van; [redacted]
[redacted]
Onderwerp: RE: Opmerkingen - visie op mobiliteit - [redacted]
Bijlagen: Parkeerberekening [redacted].xlsx

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Heren,

Bij deze mijn aangepaste parkeerberekening (middelduur 1 is nu ook aangepast naar goedkoop). Misschien straks, na mijn tandarts afspraak en anders morgenvroeg kan ik een exceluitdraai maken van de meest recente parkeergegevens vanuit Park It.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Van: [redacted] van <[redacted]
Verzonden: dinsdag 2 november 2021 10:56
Aan: [redacted] <[redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Opmerkingen - visie op mobiliteit - [redacted]

Hoi [redacted]

Heb naar de bijgestelde versie van de parkeeronderbouwing gekeken. Bijgaand wat opmerkingen. Wellicht straks nog even afstemmen.

Groet, [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 2 november 2021 11:39
Aan: [redacted] van; [redacted]
C: [redacted]
Onderwerp: RE: Opmerkingen - visie op mobiliteit - [redacted]
Bijlagen: Opmerkingen - visie op mobiliteit - [redacted].docx

Hoi [redacted]

2 kleine aanvullingen van mijn kant op jouw stuk.

Verder prima

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Van: [redacted] van <[redacted]
Verzonden: dinsdag 2 november 2021 10:56
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Opmerkingen - visie op mobiliteit - [redacted]

Hoi [redacted]

Heb naar de bijgestelde versie van de parkeeronderbouwing gekeken. Bijgaand wat opmerkingen. Wellicht straks nog even afstemmen.

Groet, [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 oktober 2021 08:58
Aan: [redacted]
CC: [redacted] van
Onderwerp: FW: Hybride

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Goedemorgen [redacted]
Lijkt mij goed dat [redacted] wel bij het overleg aanwezig kan zijn. Vanuit zijn rol is hij het meest ervaren in het adviseren aan ontwikkelaars. (ik toets een bouwplan en adviseer daarover naar de vergunningsverlener dat het wel/niet akkoord is.)

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 11 oktober 2021 08:54
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Hybride
Dag [redacted]
Ik heb mij voor het overleg donderdag afgemeld. Moet die dag de kinderen naar school brengen..
Groet,
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 11 oktober 2021 07:48
Aan: [redacted] <[redacted] van <[redacted]
<[redacted]
Onderwerp: Hybride
Goedemorgen,
Zijn er donderdag meer van ons tijdens het overleg van donderdag 8:00 op het stadskantoor en kunnen we dan misschien beter een hybride overlegkamer reserveren? Ik probeer donderdag als een vaste kantoorwerkdag te plannen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted]
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: 03[redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 oktober 2021 07:48
Aan: [redacted] van; [redacted]
Onderwerp: Hybride

Goedemorgen,

Zijn er donderdag meer van ons tijdens het overleg van donderdag 8:00 op het stadskantoor en kunnen we dan misschien beter een hybride overlegkamer reserveren? Ik probeer donderdag als een vaste kantoorwerkdag te plannen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted]
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎ [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 28 september 2021 15:24
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: parkeeronderzoek [redacted]
Bijlagen: [redacted]xlsx; Bijlage 4. Notitie parkeeronderzoek [redacted]pdf

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Hoi [redacted]

In voorbereiding van 7 oktober heb ik alvast naar de parkeernotitie gekeken. Mijn indruk is dat deze niet voldoet aan de Regeling zoals die nu is opgesteld en/of zoals die nu in herziening voorligt. Misschien kun je alvast naar mijn opmerkingen kijken zodat we de 7e goed naar kunnen kijken?

Ik heb ook even mijn excel kladje met parkeerbalans toegevoegd.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 22 september 2021 23:15
Aan: [redacted] van <[redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: parkeeronderzoek [redacted]

Dag [redacted] en [redacted]

[redacted] heeft voor de locatie [redacted] nieuwe versie van het concept voorontwerp bestemmingsplan aangeleverd. Bijgevoegd parkeeronderzoek is één van de bijlages van het voorontwerp bestemmingsplan.
Aan jullie de vraag de stukken door te nemen. Jullie ontvangen zo een uitnodiging voor een overleg op 7 oktober as om jullie bevindingen samen met [redacted] en mij door te spreken en te bepalen of dit voldoende is voor de bestemmingsplanprocedure. Hebben jullie meer tijd nodig voor het doornemen van de stukken dan hoor ik dat graag. Dan plan ik een andere datum in voor ons overleg.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: [redacted]
☎ 038-[redacted]
@[redacted]
werkt dinsdag, woensdag en donderdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 29 november 2022 10:57
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Omgevingsvisie van internet?
Bijlagen: Omgevingsvisie 2021-november.pdf

Zie bijlage, goede versie

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 29 november 2022 09:34
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Omgevingsvisie van internet?

Oh shit, ok check dank je wel:)

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 29 november 2022 09:30
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Omgevingsvisie van internet?

Helaas, dat is een ouder versie. Na besluitvorming door de gemeenteraad zijn nog een paar wijzigingen doorgevoerd...Zo is de titel verandert naar 'Ons Zwolle van Morgen'.

Ik zoek de juiste versie even op.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 29 november 2022 09:12
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Omgevingsvisie van internet?

Mmh ok nouja. Ok. Ik kam nog wel deze tegen: Document Zwolle - 3. Omgevingsvisie 2021 "Mijn Zwolle van Morgen" - iBabs RIS (bestuurlijkeinformatie.nl)
Daar moeten we het dan maar even mee doen denk ik.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: maandag 28 november 2022 16:44
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Omgevingsvisie van internet?

Nou blijkt toch niet zo makkelijk. Er worden geen PDF bestanden geaccepteerd op de website van de gemeente dan komen we toch weer uit bij ww.ruimtelijkeplannen.nl

---

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: maandag 28 november 2022 15:40
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: Omgevingsvisie van internet?

Haha topper!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: maandag 28 november 2022 15:03
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Omgevingsvisie van internet?

Zie onderstaande. Gelijk even actie op gezet.

Ik hoop dat dit [redacted] is opgelost. Gebruik zelf ook vaak die link 😊

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 28 november 2022 15:01
Aan: Secretariaat ZWRE <[redacted]>
Onderwerp: FW: Omgevingsvisie van internet?

Zie onderstaande mailwisseling. Kunnen jullie achterhalen waarom de Omgevingsvisie niet meer te downloaden is via www.zwolle.nl/omgevingsvisie Onder het kopje documenten?

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 28 november 2022 14:59
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Omgevingsvisie van internet?

Hoi [redacted]

Dit probleem ondervond ik vorige week ook. Heel onhandig inderdaad. Schijnbaar hebben ze de website van de gemeente Zwolle opnieuw ingericht. Ik ga er achteraan.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maand[redacted]2 14:45
Aan: [redacted]
Onderwerp: Omge[redacted]t?

Hoi [redacted]

Ik wil de omgevingsvisie doorsturen naar een bewoner naar het valt mij op dat die van onze website af is.
Kan hem alleen raadplegen via ruimtelijkeplannen.nl.

Staat het PDF van de omgevingsvisie nog ergens online?

De onderstaande sites werken niet/verwijzen niet goed door.

- www.zwolle.nl/sites/default/files/omgevingsvisie-2021-november.pdf
- www.zwolle.nl/documenten-en-links-omgevingsvisie

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 29 november 2022 09:30
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Omgevingsvisie van internet?

Helaas, dat is een ouder versie. Na besluitvorming door de gemeenteraad zijn nog een paar wijzigingen doorgevoerd...Zo is de titel verandert naar 'Ons Zwolle van Morgen'.

Ik zoek de juiste versie even op.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 29 november 2022 09:12
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Omgevingsvisie van internet?

Mmh ok nouja. Ok. Ik kam nog wel deze tegen: Document Zwolle - 3. Omgevingsvisie 2021 "Mijn Zwolle van Morgen" - iBabs RIS (bestuurlijkeinformatie.nl)
Daar moeten we het dan maar even mee doen denk ik.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 2[redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Omge[redacted]

Nou blijkt toch niet zo makkelijk. Er worden geen PDF bestanden geaccepteerd op de website van de gemeente dan komen we toch weer uit bij ww.ruimtelijkeplannen.nl

---

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 28 november 2022 15:40
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Omgevingsvisie van internet?

Haha topper!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 2[redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Omgevingsvisie van internet?

Zie onderstaande. Gelijk even actie op gezet.

Ik hoop dat dit[redacted] is opgelost. Gebruik zelf ook vaak die link 😊

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 28 november 2022 15:01
Aan: Secretariaat ZWRE <[redacted]
Onderwerp: FW: Omgevingsvisie van internet?

Zie onderstaande mailwisseling. Kunnen jullie achterhalen waarom de Omgevingsvisie niet meer te downloaden is via www.zwolle.nl/omgevingsvisie Onder het kopje documenten?

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 28 november 2022 14:59
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Omgevingsvisie van internet?

Hoi [redacted]

Dit probleem ondervond ik vorige week ook. Heel onhandig inderdaad. Schijnbaar hebben ze de website van de gemeente Zwolle opnieuw ingericht. Ik ga er achteraan.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 28 november 2022 14:45
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Omgevingsvisie van internet?

Hoi [redacted]

Ik wil de omgevingsvisie doorsturen naar een bewoner naar het valt mij op dat die van onze website af is.
Kan hem alleen raadplegen via ruimtelijkeplannen.nl.

Staat het PDF van de omgevingsvisie nog ergens online?

De onderstaande sites werken niet/verwijzen niet goed door.

- www.zwolle.nl/sites/default/files/omgevingsvisie-2021-november.pdf
- www.zwolle.nl/documenten-en-links-omgevingsvisie

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 28 november 2022 16:44
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Omgevingsvisie van internet?

Nou blijkt toch niet zo makkelijk. Er worden geen PDF bestanden geaccepteerd op de website van de gemeente dan komen we toch weer uit bij ww.ruimtelijkeplannen.nl

---

Van: [redacted]
Verzonden: maand[redacted]5:40
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: On[redacted]net?

Haha topper!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 28 november 2022 15:03
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Omgevingsvisie van internet?

Zie onderstaande. Gelijk even actie op gezet.

Ik hoop dat dit [redacted] is opgelost. Gebruik zelf ook vaak die link 😊

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 28 november 2022 15:01
Aan: Secretariaat ZWRE <[redacted]
Onderwerp: FW: Omgevingsvisie van internet?

Zie onderstaande mailwisseling. Kunnen jullie achterhalen waarom de Omgevingsvisie niet meer te downloaden is via www.zwolle.nl/omgevingsvisie Onder het kopje documenten?

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 28 november 2022 14:59
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Omgevingsvisie van internet?

Hoi [redacted]

Dit probleem ondervond ik vorige week ook. Heel onhandig inderdaad. Schijnbaar hebben ze de website van de gemeente Zwolle opnieuw ingericht. Ik ga er achteraan.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 28 november 2022 14:45
Aan: [redacted]
Onderwerp: Omgevingsvisie van internet?

Hoi [redacted]

Ik wil de omgevingsvisie doorsturen naar een bewoner naar het valt mij op dat die van onze website af is.
Kan hem alleen raadplegen via ruimtelijkeplannen.nl.

Staat het PDF van de omgevingsvisie nog ergens online?

De onderstaande sites werken niet/verwijzen niet goed door.

- www.zwolle.nl/sites/default/files/omgevingsvisie-2021-november.pdf
- www.zwolle.nl/documenten-en-links-omgevingsvisie

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 12 oktober 2022 08:30
Aan: [redacted]
Onderwerp: Voorlopig: DEFINITIEF gesprek bewoner [redacted]

Hoi [redacted]

Dit moment op woensdag is voor mij lastig.

Zou het 's middags kunnen? Zo nee, dan ga ik kijken of een al gepland afspraak om 9 uur verzet kan worden.

Groet,
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 18 mei 2021 16:57
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: CDA Vragen - [redacted]

Ik heb verder geen opmerkingen.

Weet je of er vanuit wonen nog een reactie komt?

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted]
Aan: [redacted] Stenfert, [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: CDA Vragen - [redacted]
Urgentie: Hoog

Beste M[redacted]

Het SOP staat geagendeerd voor de besluitvormende gemeenteraad van 25 mei. Afgelopen zondag zijn er vragen gekomen vanuit het CDA.
Hieronder in rood de concept reactie. **Als jullie hier aanvullingen en/of aanpassingen op hebben dan verneem ik die graag voor vanavond 20.00.** Ik wil uiterlijk vanavond reageren op de onderstaande mail.

@[redacted] – belangrijk om te weten dat de niet openbare startnotitie wordt opgevraagd voor het CDA. Ik begreep van [redacted] dat raadsleden niet openbare stukken die door het college zijn vastgesteld altijd kunnen opvragen. De grond waarop het stuk destijds als niet openbaar is bestempeld is mijn inziens vervallen maar ik ben geen jurist. Bij dezen breng ik het wel expliciet onder de aandacht omdat het goed is dat Ed weet dat de startnotitie wordt meegestuurd.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: zondag 16 mei 2021 13:41
Aan: [redacted]
Onderwerp: Transformatie kantoorpand [redacted] tot woningbouw

Beste heren Van [redacted] en [redacted]

Op de besluitvormende gemeenteraad van 26 mei staat de transformatie van kantoorpand [redacted] op de agenda. Heel fijn dat hier een ontwikkeling plaatsvindt.

Als CDA fractie hebben we een paar vragen over deze ontwikkeling:

1. In de tekst staat: “In februari 2017 is een verzoek van [redacted] Vastgoed binnengekomen voor herontwikkeling van het leegstaande kantoorgebouw ten behoeve van woningbouw. Het initiatief is besproken in de Regiekamer Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven en er is een startnotitie opgesteld. Op 4 juli 2017 is de definitieve startnotitie en de bijbehorende te sluiten intentieovereenkomst (IOK) ter vaststelling geagendeerd en startte de initiatieffase met als resultaat het voorliggende stedenbouwkundig ontwikkelplan (SOP).”
    a. Kan ik de startnotitie ontvangen? Is deze in de gemeenteraad vastgesteld of elders (waar?)
    De startnotitie is door het college vastgesteld, deze is opgenomen in de bijlage van deze mail. Het stuk is destijds niet openbaar gemaakt wegens het 1) gebrek aan inzicht in de haalbaarheid van het plan en 2) mogelijke beïnvloeding van openbare aanbesteding door voorkennis te verschaffen in ruimtelijke en private financiële zaken. De gesloten intentieovereenkomst is destijds niet openbaar gemaakt op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wob.
2. Er staat in de tekst dat er totaal 100 woningen komen; 20 in het goedkope segment komen, 10 in middelduur 1, 25 in middelduur 2 en 45 duur. Dit is niet conform de in de raad gemaakte afspraak van 30-[redacted]. Als enig argument lezen we dat Dieze veel sociale woningbouw heeft.
    a. Wat was het uitgangspunt dat de ontwikkelaar van de gemeente heeft meegekregen?
    De beleidsregels voor een woningbouwprogramma 30/40/30 waren tijdens de ambtelijke toetsing van het (woningbouw) programma begin 2017 nog niet vastgesteld. Uitgangspunt was dat moest worden onderzocht of sociale woningbouw tot de mogelijkheden behoorde. Dit was afhankelijk van het aanwezige type woningen in de aanliggende woonwijk. Daaruit is geconcludeerd dat realisatie van meer sociale woningbouw niet aansluit op de verdeling waar de gemeente op stuurt. Op verzoek van de gemeente is later goedkope koop (20%) toegevoegd aan de plannen. Dit was een afwijking van de eerder gemaakte afspraken.
    b. Op wiens initiatief is de aanpassing naar meer duur gedaan?
    De herontwikkeling met middel dure en duurdere koopappartementen werd positief ontvangen omdat het om dat moment (2017) één van de weinig nieuwe initiatieven betrof in dit segment op de woningmarkt.
    c. Waar in de stad wordt dit gecompenseerd?
    Compensatie is niet aan de orde. De huidige beleidsuitgangspunten waren niet aan de orde ten tijden van de startnotitie en sluiten van de intentieovereenkomst.

Graag horen wij voor woensdag 17 uur jullie reactie. In de avond hebben we fractieoverleg en nemen dit dan gelijk mee.

Met een hartelijke groet,

CDA afdeling Zwolle
[redacted] fractievoorzitter
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 18 mei 2021 12:10
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Getekende versie intentieovereenkomst met [redacted]
Bijlagen: 171130 ondertekende intentieovereenkomst.pdf

Zie bijlage een getekende versie.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 12 februari 2021 09:14
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: collegebesluit schuttecvaerkade

Hoi [redacted]
Dank voor de terugkoppeling. Gaat [redacted] nu nog een participatie ronde houden o.i.d.? Ze hebben veel mensen uit hun direct omgeving ook wel gesproken volgens mijn.
Waren het nieuwe vragen/inzichten vanuit groen? Zou normaal wel fijn zijn als dat via de [redacted] gaat. Mee eens.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 12 februari 2021 8:29
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: collegebesluit schuttecvaerkade
Hoi [redacted]
Hij is nog niet door. [redacted] moet iets meer aandacht besteden aan participatie.
Daarnaast waren er vragen vanuit een wethouder over groen, deze zijn inmiddels binnen.
Lijkt erop dat iemand vanuit groen wat heeft meegegeven aan de betreffende wethouder.
Is dat gebruikelijk in Zwolle dat dat zo gaat?
Ik ben gewend dat collega's de [redacted] in zo'n geval ook informeren, vaak wel handig.
Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 10 februari 2021 15:46
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: collegebesluit schuttecvaerkade
Hoi [redacted]
Wat heeft het college besloten ten aanzien van de [redacted]?

met vriendelijke groet [redacted]
Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 10 februari 2021 15:46
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: collegebesluit schuttecvaerkade

Hoi [redacted]

Wat heeft het college besloten ten aanzien van de [redacted]?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, Team Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 30 november 2020 08:41
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Dat lijkt mij op zich akkoord.

In cc. Ook even een bericht naar [redacted] als nieuwe [redacted] voor deze locatieontwikkeling.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: zaterdag 28 november 2020 18:16
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp [redacted]
Urgentie: Hoog

Hallo allen,

M.b.t. dit project/initiatief krijgen we een bijdrage van [redacted] Vastgoed ad € [redacted].
Begrotingstechnisch is dit project/JC niet goed weergegeven.

Formeel is deze “transactie” (direct of indirect) niet aan de raad “voorgelegd”.
Dat had bijv. bij een berap gekund. Een evt. laatste mogelijkheid dit jaar is bij de 3e periodieke wijziging.
Hier kunnen zaken die klein van omvang zijn dan wel niet-politiek gevoelig of waarbij derden alles betalen, gemeld worden. Gevallen waar e.e.a. budgettair-neutraal verlopen.
Het is nl. nu zo dat we e.e.a. verrichten zonder dat we daar formeel een akkoord op hebben.

Ik wil deze “afwijking” dat per saldo nul is bij de 3e periodieke wijziging melden. Akkoord ?

rapport

Projecten:

Boekjaar: 2020 t/m: moment van uitdraaien

			Investerings-raming	Deelbudgetten / Opdrachten	Uitg. / Ink. t/m 2019	Uitg. / In 2020
10704		Vaerka: Cultuurhistorie		1.228,50		
10705		Vastgoed Schuttevaerkade		1.197,00		
10801		bp procedurekosten		12.879,00		3.747,
10	*Uitvoeringskosten*			30.270,00	41.643,00	23.113,
20	*Slokker*					
20801		Schuttevaerkade kst AO		3.000,00	65,00	1.416,
20	*Slokker*			3.000,00	65,00	1.416,
99	*Nog te geven opdrachten*					
99101		Nog te geven opdrachten	42.500,00	9.230,00		
99	*Nog te geven opdrachten*		42.500,00	9.230,00		
	Totaal	Herontw Schuttevaerkade 80-88	42.500,00	42.500,00	41.708,00	24.530,

54340896 INK-Herontw Schuttev.kade80-8

10	*Inkomsten*					
10101		Bijdrage B&L	-42.500,00	-42.500,00	-41.708,00	
10102		Overige inkomsten				-39.712,
10	*Inkomsten*		-42.500,00	-42.500,00	-41.708,00	-39.712,
	Totaal	INK-Herontw Schuttev.kade80-88	-42.500,00	-42.500,00	-41.708,00	-39.712,

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Adviseur Financiën

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, Zwolle
Afwezig op woensdag
Tel: [redacted]
[redacted]@zwolle

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 11 november 2020 10:44
Aan: [redacted]
Onderwerp: Startnotitie Verkenning Herontwikkeling [redacted] 110717.pdf
Bijlagen: Startnotitie Verkenning Herontwikkeling [redacted] 110717.pdf

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 11 november 2020 10:43
Aan: [redacted]
Onderwerp: Ingediende initiatief [redacted] vastgoed.pdf
Bijlagen: Ingediende initiatief [redacted] vastgoed.pdf

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Dit was eerste voorstel

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 3 maart 2021 11:28
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted] - plankosten
Bijlagen: PlankostenAOSchuttev[redacted]atting [redacted] vs [redacted] reactie MV.XLSX; 201005 In rekening te brengen plankosten voor[redacted].docx

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

[redacted]

Bijgaand in het stuk aangegeven mijn opmerkingen.
Verder had ik in het verleden zie bijgaand stuk al een vergelijking gemaakt met andere plannen en daarmee lijken de plankosten helemaal niet aan de hoge kant.
Had nog wel de vraag of er bij de raming ook rekening gehouden met commitment van de diverse disciplines?

Hartelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 17 februari 2021 8:22
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE[redacted]e - plankosten

Hoi [redacted]

Ok helemaal goed. Dank hebben we het er volgende week over.
Ondertussen ga ik achterhalen hoeveel uren nodig zijn voor de bouwplanbegeleiding.

Succes met de jaarafsluiting!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 17 februari 2021 6:19
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE[redacted]e - plankosten

Hoi [redacted]

Vanwege werkzaamheden tav de jaarafsluiting heb ik niet eerder tijd dan volgende week om hiernaar te kijke.
Bouwplanbegeleiding nemen we normaal mee in een anterieure overeenkomst.

Maar nogmaals kan er pas volgende week naar kijken.

Hartelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 16 februari 2021 16:01
Aan: [redacted]
Onderwerp [redacted] - plankosten

Hoi [redacted]

Vraagje, is het gebruikelijk om de kosten voor de begeleiding van de bouw mee te nemen in een anterieure overeenkomst?
Nemen we daar kosten voor op of niet?

[redacted] heeft gekeken naar de plannen en komt tot totale kosten van: €[redacted]. Dat is puur ambtelijke begeleiding voor het bestemmingsplan.
Persoonlijk vind ik dat wat aan de hoge kant.

Echter, als ik zelf een raming maak en ik neem de bouwbegeleiding mee (a 33 weken van 8 uur per week) kom ik zelf ook uit op €[redacted] Nog steeds een buitengewoon hoog bedrag.
Als ik de bouwplanbegeleiding eruit haal kom ik uit € [redacted] Dat lijkt mij al redelijker.

Nogmaals, dat is exclusief de kosten voor toetsen van het (voor) ontwerpbestemmingsplan en procedurekosten. Die kosten heeft [redacted] in beeld gebracht.

Hoor graag hoe jij dit zit.
In de bijlage het overzicht zoals opgebouwd.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 17 februari 2021 06:19
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: S[redacted]- plankosten

Hoi [redacted]

Vanwege werkzaamheden tav de jaarafsluiting heb ik niet eerder tijd dan volgende week om hiernaar te kijke.
Bouwplanbegeleiding nemen we normaal mee in een anterieure overeenkomst.

Maar nogmaals kan er pas volgende week naar kijken.

Hartelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 16 februari 2021 16:01
Aan: [redacted]
Onderwerp [redacted] - plankosten

Hoi [redacted]

Vraagje, is het gebruikelijk om de kosten voor de begeleiding van de bouw mee te nemen in een anterieure overeenkomst?
Nemen we daar kosten voor op of niet?

[redacted] heeft gekeken naar de plannen en komt tot totale kosten van [redacted],-. Dat is puur ambtelijke begeleiding voor het bestemmingsplan.
Persoonlijk vind ik dat wat aan de hoge kant.

Echter, als ik zelf een raming maak en ik neem de bouwbegeleiding mee (a 33 weken van 8 uur per week) kom ik zelf ook uit op € [redacted] Nog steeds een buitengewoon hoog bedrag.
Als ik de bouwplanbegeleiding eruit haal kom ik uit € [redacted] Dat lijkt mij al redelijker.

Nogmaals, dat is exclusief de kosten voor toetsen van het (voor) ontwerpbestemmingsplan en procedurekosten. Die kosten heeft [redacted] in beeld gebracht.

Hoor graag hoe jij dit zit.
In de bijlage het overzicht zoals opgebouwd.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 4 februari 2021 13:53
Aan: [redacted]
Onderwerp: schuttevaerkade aandachtspunten plankosten

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Hoi [redacted]

Hierbij een aantal aandachtspunten ter bepaling van de plankosten
Opgemerkt wordt dat deze lijst niet uitputtend is, of dat alles van toepassing is.

overleg toetsing parkeernorm
overleg toetsing inrichtingsplan
overleg toetsing uitvoeringsplan
toetsing technisch inrichtingsplan/bestek
overleg tijdens bouw over effecten alg belang/openbare ruimte
kec
klachtenafhandeling tijdelijke situatie en toetsen beheerplan tijdelijke situatie
overleg tijdelijke situatie/fasering/logisiteik/controleren aanleg praktisch overlg
toetsen sloopplan/asbestplan/communciatie
kosten sluiten ao
beoordelen of ontwerp deels in eigendom/beheer kan worden overgenomen
tpve beoordelen
afspraken beheerskosten
overdracht grond gemeente naar otnwikkelaar
architectenkeuze en bouwplanbegeleiding
toetsen beherplan
overleg kec
omgevingsmanagement/communicatie
algehele en inhoudelijke organisatorische aansturen iom commuicatie/besluitvorming/bestuurijk overleg projectleiding (incl fin.
Vastgoedadviesur

O ja, en dan zitten we ook nog met het toetsen van het bestemmingsplan.

Hartelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 10 november 2020 11:46
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Offerte bestemmingsplan [redacted]
Bijlagen: FW: Offerte bestemmingsplan [redacted] (vernieuwde versie, oude graag weggooien)

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 5 november 2020 11:46
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Offerte bestemmingsplan [redacted]

Hoi [redacted]

Zeker. Ik neem dit mee als onderdeel van de plankosten in de AO.

met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 5 november 2020 7:00
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Offerte bestemmingsplan [redacted]

Hoi [redacted]

Neem jij nog even contact op over het verschil tussen toetsingskosten en procedurekosten, en dat in de offerte de toetsingskosten nog als meerwerk komen ter grootte van € [redacted]?

Hartelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 4 november 2020 23:27
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Offerte bestemmingsplan [redacted]

Zie hieronder in het groen mijn reactie. Het lijkt een gevalletje Murphy te worden.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, ECR
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
[redacted]
werkt van dinsdag tot en met donderdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 4 november 2020 17:57
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Offerte bestemmingsplan [redacted]

Hoi [redacted]

Hieronder de reactie

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 4 november 2020 17:19
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Offerte bestemmingsplan [redacted]

Hoi [redacted]

Bijgaand de opdrachtbon conform de getekende offerte.
3 opvallendheden:

- Offerte dateert van april 2019, moet er geen index op tot oktober 2020? Is niet zo vastgelegd maar wellicht een aandachtspunt voor in de toekomst Normaal gesproken geven we in de prijsopgave aan dat deze geldig is voor een half jaar. Ik zie dat dit in deze prijsopgave niet is aangegeven
- Verder zijn enkel de procedurekosten meegenomen in de offerte. En is het maken van het bestemmingsplan weggestreept. Zijn er geen toetsingskosten van het aangeleverde bestemmingsplan te verwachten naast de procedurekosten?
  Je spreekt ook richting mij over toetsingskosten. Verschil in beeldvorming qua kosten?? Ja, dit is het verschil in termologie, maar we bedoelen hetzelfde toetsingskosten zijn niet in deze prijsopgave opgenomen. Bij het opstellen van de prijsopgave is er namelijk vanuit gegaan dat de gemeente het bestemmingsplan zou gaan opstellen. Procedurekosten worden pas gemaakt vanaf het moment dat het voorontwerp klaar is en voor een akkoord aan de portefeuillehouder wordt voorgelegd.
  Ik heb [redacted] even een berekening gemaakt van de kosten van het toetsen van het door de externe partij opgestelde voorontwerp bestemmingsplan .en de noodzakelijke onderzoeken en kom daarbij uit op een bedrag van € [redacted] uit. Prijspeil 2020. Dit bedrag is nog niet gecommuniceerd met [redacted]
- Verder nergens staat in de offerte/aandachtspunten:
  - wanneer de factuur in rekening kan worden gebracht, handig om dit een volgende keer wel te vermelden… Wanneer gaat de factuur uit? Graag zsm (@[redacted]
  - Of deze bedragen zonder of met btw zijn (procedurekosten en toetsingskosten die een marktpartij niet kan uitvoeren zijn zonder btw), het maken van een bestemmingsplan kan wel door een derde worden uitgevoerd en excl btw.

Indien beiden niet van toepassing zijn en je akkoord bent met de offerte kun je bijgevoegde opdrachtbon uitdoen.
Graag ontvang ik nog wel een reactie

Hartelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 23 oktober 2020 15:52
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Offerte bestemmingsplan [redacted]

Dag [redacted]

Zie hierbij de getekende offerte mbt de toetsing van het bestemmingsplan. Hiervoor heb ik afgelopen week om een werkordernummer gevraagd. Wie verzorgt hiervoor de facturering? Wat mij betreft mag de factuur eruit.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, O[redacted]

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎: [redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted] [mailto: [redacted]
Verzonden: vrijdag 23 oktober 2020 15:08
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Offerte bestemmingsplan [redacted]

Goedemiddag [redacted]

Naar aanleiding van ons telefonisch contact afgelopen week, hierbij de getekende offerte m.b.t. 'procedurekosten bestemmingsplan' project [redacted], groot [redacted] euro. Het onderdeel 'kosten opstellen bestemmingsplan' (deze wordt opgesteld door BP&A) heb ik dus – zoals met jou overlegd- doorgekrast. De tekstuele toelichting/onderbouwing (wat moet er allemaal gebeuren; pagina 2 t/m 4) klopt dus niet meer met het genoemde bedrag.
Ik ga ervan uit dat dit voor jou/jullie afdoende is.

Verder heb ik het laatste verslag van ons overleg (3 september) nog bijgevoegd. In het 'blauw' nog een aantal actuele zaken aangegeven. We zouden in ieder geval van [redacted] een anterieure overeenkomst ontvangen (in week 38, inmiddels is het week 43). Kan ik deze z.s.m. ontvangen? Dank alvast.

Verder alvast een goed weekend

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: vrijdag 9 oktober 2020 16:56
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Offerte bestemmingsplan

Dag [redacted]

Momenteel wordt het conceptbestemmingsplan besproken tussen [redacted] en de gemeente. Wij hebben daarvoor geen budget. Om te voorkomen dat ik de werkzaamheden hiervoor moet stopzetten wil ik je vriendelijk verzoeken om de offerte mbt bestemmingsplan per omgaande te laten ondertekenen.
Alvast bedankt.

met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎: [redacted]
@ : [redacted]

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 30 januari 2023 09:34
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Hoi [redacted]

Dat overviel mij ook nu weer, en dan kan je dus vooraf niet alles aftikken, en blijven er dus open eindjes. Ik heb hem gesproken, en het was overigens wel een goed overleg, en hij staat wel open voor suggesties. Was daar ter plaatse, toen waren de straatmakers al bijna klaar. In zoverre zijn we er uit gekomen, dat het uitgevoerde werk er netjes uitziet. Maar dat er nog wel enkele open vragen overblijven, die ik intern wil bespreken.
Hij gaf aan dat de start bouw, pas vanaf 2024 of nog later gaat plaats vinden. Afhankelijk van de toekomst verwachtingen. Hij wil de bouwkavel ook netjes gaan onderhouden, heb voor gesteld dat ze het gaan inzaaien (om stuiven te voorkomen deze zomer) met een grasmengsel wat daar kan aanslaan. Hij vroeg nog naar een loonwerker die dat kan, en het terrein kan onderhouden, voor die tijd. Heb hem wat namen door gegeven.
Ben wel benieuwd hoe wordt gekeken naar b.v. de gerooide heg. Die vertegenwoordigd toch een bepaalde kapitaal waarde, wat verloren is gegaan. Maar dat is misschien wel een ander meer algemene discussie, hoe daar naar gekeken moet worden.

- Het straatwerk (trottoir) is aan geheeld tot onder de nieuw aangebrachte bouwhekken. Maar niet volledig tot op de oude erfgrenzen hersteld en of met opsluitbanden opgesloten. Dat ziet er dus wel netjes. Later komt er een nieuwe inrichting, dus dat zou nu geen probleem hoeven te zijn.
- Een deel van de gemeentelijke heg staat nu binnen de bouwhekken, kan dus niet onderhouden worden. Ik zou willen voorstellen, de bouwhekken opschuiven tot achter de heg, of dat deel van de heg ook weg halen. Van [redacted] begrepen dat bij de toekomstige inrichting de heg toch gaat sneuvelen. Laat ze het dan meteen maar weg halen, is het daar ook beter te onderhouden.
- De grasstrook aan de voorzijde moet nog aangevuld/ afgewerkt worden met zwarte grond en ingezaaid, zodat het mee gemaaid kan worden, in het komende maai seizoen. Uitvoering bij hen.
- Hoorde van hem dat de bomen aan de voorzijde gekapt gaan worden, er was vergunning verleent? Als dat zo is, dan horen we graag wanneer dat is, en dat dan ook de stobben er uit gefreesd gaan worden, als dat op korte termijn gebeurd. Anders kijkt iedereen heel lang tegen die stobben aan, dat ziet er niet uit. En dan kunnen ook de mutaties in de beheer kaarten gemaakt worden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
gemeente Zwolle
Operationeel beheerder schades in de wijken
[redacted]

aanw: [redacted].

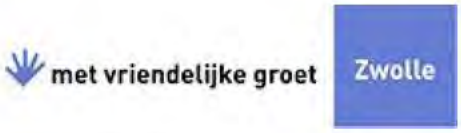
Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: vrijdag 27 januari 2023 10:24
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Hoi [redacted]

Ik kreeg gister een appje van [redacted] va[redacted]er dat ze begonnen waren met het leggen van de stenen. Gelukkig begreep ik ook dat jij langs was gekomen en dat jullie elkaar hebben gesproken en dat dat een prettig gesprek was en er samen uit zijn gekomen.

Heb jij dat ook zo ervaren? In dat geval: mooi! Toen ik het appje zag maakte ik mij wat zorgen. We hadden immers de behoefte om mee te kijken als ze gingen straten daar.

Hoor het graag. Groet,



[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 26 januari 2023 07:26
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Hoi [redacted]

mooi dat ze het willen herstellen. Het lijkt me wel verstandig dat de stratenmaker voor aanvang van de herstel werkzaamheden, met ons contact zoekt, dan kan ter plaatse bepaalt worden, hoe wij het willen hebben. [redacted] zal daar ook wel een mening over hebben.

Wat betreft de verwijderde haag, ga ik intern nog aankaarten, lijkt me niet zinvol die terug te laten komen op dit moment. Als eenmaal dat gebouw er staat zal de groeninrichting er misschien wel helemaal anders worden.

Met vriendelijke groet,

[redacted] gemeente Zwolle
Operationeel beheerder schades in de wijken
[redacted]

aanw: [redacted].

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 25 januari 2023 16:22
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Hoi [redacted]

Ik heb [redacted] inmiddels gesproken en zij gaan alles herstellen.
Ik stuur ze ook het overzicht door en heb om een reactie daarop gevraagd.
Als daar onduidelijkheid over komt of ze bepaalde delen niet willen doen, dan plan ik een afspraak in met hen en jullie.

Wordt vervolgd.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 16 januari 2023 15:08
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Dag [redacted]

Ik haak graag aan.

Ik heb [redacted] der Kolk in cc staan. Zodat ze geïnformeerd zijn, over het verloop in dit project.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
gemeente Zwolle
Operationeel beheerder schades in de wijken
[redacted]

aanw: [redacted].

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 16 januari 2023 14:06
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Hoi [redacted]

Dank voor de mail en het overzicht. Hier gaan we zeker wat mee doen. Gezien de huidige marktomstandigheden en het lopende beroep bij de RvS mogen we er niet 100% vanuit gaan dat er op relatief korte termijn gebouwd gaat worden. Mijn inziens moet de schade daarom zeker hersteld worden.

Ik ga het bespreken met [redacted]. Eerst even qua proces, later qua inhoud. Ik vind het wel fijn als je op het inhoudelijke deel meekijkt en meepraat met [redacted] zodat we zeker weten dat ze het juiste gaan herstellen. Is dat goed?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 11 januari 2023 09:19
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Dag [redacted]

Ik zag dat [redacted] klaar is met het slopen van het pand. Ik heb vorige week een opname gedaan van de omliggende bestrating. En daar mankeert nog wel wat aan. Een haag is verdwenen, tegelverharding en opsluitbanden zijn met de sloop mee genomen. Zie het rapport. ik wil in ieder geval dat de aanwezige schade bekend wordt bij de opdrachtgever [redacted] vastgoed. Zoals je eerder aangaf, zijn zij de eindverantwoordelijke partij. [redacted] is niet bereikbaar. De [redacted] heeft zijn voicemail niet ingeschakeld, en de mail komt altijd retour. Misschien moet de verharding al wel hersteld gaan worden, met kans dat straks bij de bouw er weer schade ontstaat. Het voorliggende grasstrook, moet deze zomer gemaaid kunnen worden. De bouwhekken terug plaatsen naar de erfgrenzen. Al met al een aantal open eindjes, waar wat mee gedaan moet worden.

Hoor graag je reactie,

Met vriendelijke groet,

[redacted]
gemeente Zwolle
Operationeel beheerder schades in de wijken
[redacted]

aanw: [redacted].

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 22 november 2022 10:59
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Hoi [redacted]

Goed dat je het geconstateerd hebt en ook direct hebt laten herstellen. Top.

Er is beroep aangetekend tegen het plan bij de raad van state dus ik ga er vanuit dat het in ieder geval tot september 2023 gaat duren voordat ze gaan starten met de bouw…
Dus als er echt serieuze schade is aan het trottoir waardoor bijv. minder valide zich niet meer kunnen verplaatsen langs het terrein, dan denk ik dat het goed is het om het daar wel te laten herstellen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 21 november 2022 08:10

Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Dag [redacted]

Ter info,

Twee weken geleden, hebben we een kleine schade aan het trottoir gehad bij de sloop van het pand. De kraanmachinist ging iets te ver met de bak door. Kan gebeuren, en ik heb het laten herstellen. De rekening gaat daar voor naar [redacted] toe.
Ik hoor van de kraanmachinist dat zij nu alleen, de bovengrondse deel van het gebouw slopen, en dat alles onder maaiveld blijft liggen, met daar op het puin van het bovengrondse deel. Volgens hem kon het ook nog wel jaren duren, voordat er daadwerkelijk gebouwd gaat worden. Weet niet of dat zo is, maar zo ja, dan moet we wel kijken hoe ze het achterlaten. Er is al wel randschade aan het trottoir langs de [redacted], dat moet dan hersteld gaan worden, met de bouwhekken rondom op eigen terrein terug geplaatst.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
gemeente Zwolle
Operationeel beheerder schades in de wijken
[redacted]

aanw: [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 24 oktober 2022 10:25
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Hoi [redacted]

Het gaat om alle activiteiten die verbonden zijn aan de totstandkoming van de nieuwbouwwoningen. En aangezien de sloop nodig is voordat de nieuwbouw kan plaatsvinden, valt ook de sloop hieronder.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 24 oktober 2022 08:09
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Dag [redacted]

Ik las onderstaande nog even door, maar in deze aantekeningen staat niet vast gelegd dat [redacted] vastgoed verantwoordelijk is voor herstel van de omgeving, als er schades zijn ontstaan aan de omgeving. Tijdens en na de sloop, en tijdens de bouwtijd. In hoeverre is dat op papier gekomen?

Met vriendelijke groet,

[redacted] gemeente Zwolle
Operationeel beheerder schades in de wijken
[redacted]

aanw: [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: vrijdag 21 oktober 2022 10:13
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Dank je [redacted] ik zet het door!

Gr. [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 20 oktober 2022 14:52
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Dag [redacted]

In de bijlage een bestand met foto's van de omgeving van het slooppand. We zijn bezig met het maken van een app, met als eindresultaat een rapport wat in PDF formaat verstuurd kan worden. Zijn er nog niet helemaal klaar me. Zit nog in een test fase. Daarnaast een bestand met aantal foto's waar je wat mee kunt.

Met vriendelijke groet,

[redacted] gemeente Zwolle
Operationeel beheerder schades in de wijken
[redacted]

aanw: [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 13 oktober 2022 15:29
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Hoi [redacted]

Hierbij wat we de ontwikkelaar van de [redacted] destijds hebben meegegeven voor de bouwlogistiek tijdens de uitvoering.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 26 augustus 2021 11:49
Aan: [redacted] <[redacted]> [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Beste [redacted] en [redacted]

Hierbij nog de aantekeningen van het gesprek over de bouwlogistiek en bouwplaats inrichting en waar rekening mee te houden bij het blvc-plan.

- Je ontkomt er waarschijnlijk niet aan dat je moet boren omdat heien teveel trillingen gaat veroorzaken;
- Hoe lang zijn de vrachtwagens met oplegger?;
- De [redacted] is hoofdinfra, qua afzettingen en/of wijziging in verkeerssituaties mag je daardoor weinig op die straat, tenzij je buiten de spits werkt;
- Je moet de [redacted] daardoor echt vrij houden;
- De kraag mag wegens veiligheid niet boven de weg komen als er iets aan hangt;
- [redacted] afsluiten zou en alternatief kunnen zijn voor het regelen van de bouwlogistiek (ipv [redacted]);
- Door de veiligheidszone kan de laad en losplek niet aan de [redacted] zitten omdat er dan overlap is met de straat (die wegens aanduiding als hoofdinfra niet af te sluiten is);
- De doorgaande fietsroute moet blijven aan de [redacted]. Ook omdat omleidingen zeer waarschijnlijk niet worden gerespecteerd door de fietsers wat tot onveilige situaties kan leiden;
- Voetganger kan wel omgeleid worden, die kan je bijv. laten overstreken bij het Hotel of eerder;
- Het is de moeite waard om te onderzoeken of je kan laden en lossen in de [redacted] en dan vrachtwagens daar op een veilige manier kan laten keren zodat ze er daar ook weer uit kunnen, alternatief is om ze een rondje te laten rijden via [redacted] maar dat gaat waarschijnlijk voor meer overlast zorgen;
- Parkeerplaats aan [redacted] moet vrij blijven, daar is geen ruimte beschikbaar voor de bouw;
- De keet en overige benodigdheden moeten op eigen terrein worden opgelost. Als dat niet kan wordt geadviseerd om te kijken of je het kan combineren met ruimte op een parkeerplaats van een van de kantoren verderop (voor parkeren busjes e.d.). en/of de parkeerplaats van de kamer van koophandel te huren (aan de [redacted] tegenover het perceel);
- Qua route is de route via de [redacted] en [redacted] het kortst. Als je kan keren in de [redacted] kan je de aanrijroutes door de stad sterk beperken.

Als dit nog vragen oproept, bel/mail gerust.
Ik denk dat er wel wat interessante opties tussen zitten.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 26 januari 2023 07:26
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Hoi [redacted]

mooi dat ze het willen herstellen. Het lijkt me wel verstandig dat de stratenmaker voor aanvang van de herstel werkzaamheden, met ons contact zoekt, dan kan ter plaatse bepaalt worden, hoe wij het willen hebben. [redacted] zal daar ook wel een mening over hebben.

Wat betreft de verwijderde haag, ga ik intern nog aankaarten, lijkt me niet zinvol die terug te laten komen op dit moment. Als eenmaal dat gebouw er staat zal de groeninrichting er misschien wel helemaal anders worden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
gemeente Zwolle
Operationeel beheerder schades in de wijken
[redacted]

aanw: [redacted].

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 25 januari 2023 16:22
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Hoi [redacted]

Ik heb [redacted] inmiddels gesproken en zij gaan alles herstellen.
Ik stuur ze ook het overzicht door en heb om een reactie daarop gevraagd.
Als daar onduidelijkheid over komt of ze bepaalde delen niet willen doen, dan plan ik een afspraak in met hen en jullie.

Wordt vervolgd.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: maandag 16 januari 2023 15:08
Aan: [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Dag [redacted]

Ik haak graag aan.

Ik heb [redacted] n der Kolk in cc staan. Zodat ze geïnformeerd zijn, over het verloop in dit project.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
gemeente Zwolle
Operationeel beheerder schades in de wijken
[redacted]

aanw: [redacted].

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: maandag 16 januari 2023 14:06
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Hoi [redacted]

Dank voor de mail en het overzicht. Hier gaan we zeker wat mee doen. Gezien de huidige marktomstandigheden en het lopende beroep bij de RvS mogen we er niet 100% vanuit gaan dat er op relatief korte termijn gebouwd gaat worden. Mijn inziens moet de schade daarom zeker hersteld worden.

Ik ga het bespreken met [redacted]. Eerst even qua proces, later qua inhoud. Ik vind het wel fijn als je op het inhoudelijke deel meekijkt en meepraat met [redacted] zodat we zeker weten dat ze het juiste gaan herstellen. Is dat goed?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: woensdag 11 januari 2023 09:19
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Dag [redacted]

Ik zag dat [redacted] klaar is met het slopen van het pand. Ik heb vorige week een opname gedaan van de omliggende bestrating. En daar mankeert nog wel wat aan. Een haag is verdwenen, tegelverharding en opsluitbanden zijn met de sloop mee genomen. Zie het rapport. ik wil in ieder geval dat de aanwezige schade bekend wordt bij de opdrachtgever [redacted] vastgoed. Zoals je eerder aangaf, zijn zij de eindverantwoordelijke partij. [redacted]s niet bereikbaar. De [redacted] heeft zijn voicemail niet ingeschakeld, en de mail komt altijd retour. Misschien moet de verharding al wel hersteld gaan worden, met kans dat straks bij de bouw er weer schade ontstaat. Het voorliggende grasstrook, moet deze zomer gemaaid kunnen worden. De bouwhekken terug plaatsen naar de erfgrenzen. Al met al een aantal open eindjes, waar wat mee gedaan moet worden.

Hoor graag je reactie,

Met vriendelijke groet,

[redacted]
gemeente Zwolle
Operationeel beheerder schades in de wijken
[redacted]

aanw: [redacted].

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 22 november 2022 10:59
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Hoi [redacted]

Goed dat je het geconstateerd hebt en ook direct hebt laten herstellen. Top.

Er is beroep aangetekend tegen het plan bij de raad van state dus ik ga er vanuit dat het in ieder geval tot september 2023 gaat duren voordat ze gaan starten met de bouw…
Dus als er echt serieuze schade is aan het trottoir waardoor bijv. minder valide zich niet meer kunnen verplaatsen langs het terrein, dan denk ik dat het goed is het om het daar wel te laten herstellen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 21 november 2022 08:10
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Dag [redacted]

Ter info,

Twee weken geleden, hebben we een kleine schade aan het trottoir gehad bij de sloop van het pand. De kraanmachinist ging iets te ver met de bak door. Kan gebeuren, en ik heb het laten herstellen. De rekening gaat daar voor naar [redacted] toe.
Ik hoor van de kraanmachinist dat zij nu alleen, de bovengrondse deel van het gebouw slopen, en dat alles onder maaiveld blijft liggen, met daar op het puin van het bovengrondse deel. Volgens hem kon het ook nog wel jaren

duren, voordat er daadwerkelijk gebouwd gaat worden. Weet niet of dat zo is, maar zo ja, dan moet we wel kijken hoe ze het achterlaten. Er is al wel randschade aan het trottoir langs de [redacted], dat moet dan hersteld gaan worden, met de bouwhekken rondom op eigen terrein terug geplaatst.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
gemeente Zwolle
Operationeel beheerder schades in de wijken
[redacted]

aanw: [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: maandag 24 oktober 2022 10:25
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Hoi [redacted]

Het gaat om alle activiteiten die verbonden zijn aan de totstandkoming van de nieuwbouwwoningen. En aangezien de sloop nodig is voordat de nieuwbouw kan plaatsvinden, valt ook de sloop hieronder.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: maandag 24 oktober 2022 08:09
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Dag [redacted]

[redacted] antekeningen staat niet vast gelegd dat [redacted] vastgoed
[redacted] ls er schades zijn ontstaan aan de omgeving. Tijdens en na de
[redacted] apier gekomen?

Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Dank je [redacted] ik zet het door!

Gr. [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 20 oktober 2022 14:52
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Dag [redacted]

In de bijlage een bestand met foto's van de omgeving van het slooppand. We zijn bezig met het maken van een app, met als eindresultaat een rapport wat in PDF formaat verstuurd kan worden. Zijn er nog niet helemaal klaar me. Zit nog in een test fase. Daarnaast een bestand met aantal foto's waar je wat mee kunt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
gemeente Zwolle
Operationeel beheerder schades in de wijken
[redacted]

aanw: [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Hoi [redacted]

Hierbij wat we de ontwikkelaar van de [redacted] destijds hebben meegegeven voor de bouwlogistiek tijdens de uitvoering.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 26 augustus 2021 11:49
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Beste [redacted] en [redacted]

Hierbij nog de aantekeningen van het gesprek over de bouwlogistiek en bouwplaats inrichting en waar rekening mee te houden bij het blvc-plan.

- Je ontkomt er waarschijnlijk niet aan dat je moet boren omdat heien teveel trillingen gaat veroorzaken;
- Hoe lang zijn de vrachtwagens met oplegger?;
- De [redacted] is hoofdinfra, qua afzettingen en/of wijziging in verkeerssituaties mag je daardoor weinig op die straat, tenzij je buiten de spits werkt;
- Je moet de [redacted] daardoor echt vrij houden;
- De kraag mag wegens veiligheid niet boven de weg komen als er iets aan hangt;
- [redacted] afsluiten zou en alternatief kunnen zijn voor het regelen van de bouwlogistiek (ipv [redacted]);
- Door de veiligheidszone kan de laad en losplek niet aan de [redacted] zitten omdat er dan overlap is met de straat (die wegens aanduiding als hoofdinfra niet af te sluiten is);
- De doorgaande fietsroute moet blijven aan de [redacted]. Ook omdat omleidingen zeer waarschijnlijk niet worden gerespecteerd door de fietsers wat tot onveilige situaties kan leiden;
- Voetganger kan wel omgeleid worden, die kan je bijv. laten overstreken bij het Hotel of eerder;
- Het is de moeite waard om te onderzoeken of je kan laden en lossen in de [redacted] en dan vrachtwagens daar op een veilige manier kan laten keren zodat ze er daar ook weer uit kunnen, alternatief is om ze een rondje te laten rijden via [redacted] maar dat gaat waarschijnlijk voor meer overlast zorgen;
- Parkeerplaats aan [redacted] moet vrij blijven, daar is geen ruimte beschikbaar voor de bouw;
- De keet en overige benodigdheden moeten op eigen terrein worden opgelost. Als dat niet kan wordt geadviseerd om te kijken of je het kan combineren met ruimte op een parkeerplaats van een van de kantoren verderop (voor parkeren busjes e.d.). en/of de parkeerplaats van de kamer van koophandel te huren (aan de [redacted] tegenover het perceel);
- Qua route is de route via de [redacted] en [redacted] het kortst. Als je kan keren in de [redacted] kan je de aanrijroutes door de stad sterk beperken.

Als dit nog vragen oproept, bel/mail gerust.
Ik denk dat er wel wat interessante opties tussen zitten.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 16 januari 2023 15:08
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Dag [redacted]

Ik haak graag aan.

Ik heb [redacted] n der Kolk in cc staan. Zodat ze geïnformeerd zijn, over het verloop in dit project.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
gemeente Zwolle
Operationeel beheerder schades in de wijken
[redacted]

aanw: [redacted].

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 16 januari 2023 14:06
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Hoi [redacted]

Dank voor de mail en het overzicht. Hier gaan we zeker wat mee doen. Gezien de huidige marktomstandigheden en het lopende beroep bij de RvS mogen we er niet 100% vanuit gaan dat er op relatief korte termijn gebouwd gaat worden. Mijn inziens moet de schade daarom zeker hersteld worden.

Ik ga het bespreken met [redacted]. Eerst even qua proces, later qua inhoud. Ik vind het wel fijn als je op het inhoudelijke deel meekijkt en meepraat met [redacted] zodat we zeker weten dat ze het juiste gaan herstellen. Is dat goed?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 11 januari 2023 09:19

Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Dag [redacted]

Ik zag dat [redacted] klaar is met het slopen van het pand. Ik heb vorige week een opname gedaan van de omliggende bestrating. En daar mankeert nog wel wat aan. Een haag is verdwenen, tegelverharding en opsluitbanden zijn met de sloop mee genomen. Zie het rapport. ik wil in ieder geval dat de aanwezige schade bekend wordt bij de opdrachtgever [redacted] vastgoed. Zoals je eerder aangaf, zijn zij de eindverantwoordelijke partij. [redacted] is niet bereikbaar. De [redacted] heeft zijn voicemail niet ingeschakeld, en de mail komt altijd retour. Misschien moet de verharding al wel hersteld gaan worden, met kans dat straks bij de bouw er weer schade ontstaat. Het voorliggende grasstrook, moet deze zomer gemaaid kunnen worden. De bouwhekken terug plaatsen naar de erfgrenzen. Al met al een aantal open eindjes, waar wat mee gedaan moet worden.

Hoor graag je reactie,

Met vriendelijke groet,

[redacted]
gemeente Zwolle
Operationeel beheerder schades in de wijken
[redacted]

aanw: [redacted].

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: dinsdag 22 november 2022 10:59
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Hoi [redacted]

Goed dat je het geconstateerd hebt en ook direct hebt laten herstellen. Top.

Er is beroep aangetekend tegen het plan bij de raad van state dus ik ga er vanuit dat het in ieder geval tot september 2023 gaat duren voordat ze gaan starten met de bouw…
Dus als er echt serieuze schade is aan het trottoir waardoor bijv. minder valide zich niet meer kunnen verplaatsen langs het terrein, dan denk ik dat het goed is het om het daar wel te laten herstellen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: maandag 21 november 2022 08:10
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Dag [redacted]

Ter info,

Twee weken geleden, hebben we een kleine schade aan het trottoir gehad bij de sloop van het pand. De kraanmachinist ging iets te ver met de bak door. Kan gebeuren, en ik heb het laten herstellen. De rekening gaat daar voor naar [redacted] toe.
Ik hoor van de kraanmachinist dat zij nu alleen, de bovengrondse deel van het gebouw slopen, en dat alles onder maaiveld blijft liggen, met daar op het puin van het bovengrondse deel. Volgens hem kon het ook nog wel jaren duren, voordat er daadwerkelijk gebouwd gaat worden. Weet niet of dat zo is, maar zo ja, dan moet we wel kijken hoe ze het achterlaten. Er is al wel randschade aan het trottoir langs de [redacted], dat moet dan hersteld gaan worden, met de bouwhekken rondom op eigen terrein terug geplaatst.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
gemeente Zwolle
Operationeel beheerder schades in de wijken
[redacted]

aanw: [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 24 oktober 2022 10:25
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Hoi [redacted]

Het gaat om alle activiteiten die verbonden zijn aan de totstandkoming van de nieuwbouwwoningen. En aangezien de sloop nodig is voordat de nieuwbouw kan plaatsvinden, valt ook de sloop hieronder.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 24 oktober 2022 08:09
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Dag [redacted]

Ik las onderstaande nog even door, maar in deze aantekeningen staat niet vast gelegd dat [redacted] vastgoed verantwoordelijk is voor herstel van de omgeving, als er schades zijn ontstaan aan de omgeving. Tijdens en na de sloop, en tijdens de bouwtijd. In hoeverre is dat op papier gekomen?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
gemeente Zwolle
Operationeel beheerder schades in de wijken
[redacted]

[redacted]

wlogistiek

2
[redacted]
wlogistiek

Dag [redacted]

In de bijlage een bestand met foto's van de omgeving van het slooppand. We zijn bezig met het maken van een app, met als eindresultaat een rapport wat in PDF formaat verstuurd kan worden. Zijn er nog niet helemaal klaar me. Zit nog in een test fase. Daarnaast een bestand met aantal foto's waar je wat mee kunt.

Met vriendelijke groet,

[redacted] gemeente Zwolle
Op[redacted]erder schades in de wijken
06[redacted]
[redacted]

aanw: [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag [redacted]
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Hoi [redacted]

Hierbij wat we de ontwikkelaar van de [redacted] destijds hebben meegegeven voor de bouwlogistiek tijdens de uitvoering.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 26 augustus 2021 11:49

Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
Onderwerp: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Beste [redacted] en [redacted]

Hierbij nog de aantekeningen van het gesprek over de bouwlogistiek en bouwplaats inrichting en waar rekening mee te houden bij het blvc-plan.

- Je ontkomt er waarschijnlijk niet aan dat je moet boren omdat heien teveel trillingen gaat veroorzaken;
- Hoe lang zijn de vrachtwagens met oplegger?;
- De [redacted] is hoofdinfra, qua afzettingen en/of wijziging in verkeerssituaties mag je daardoor weinig op die straat, tenzij je buiten de spits werkt;
- Je moet de [redacted] daardoor echt vrij houden;
- De kraag mag wegens veiligheid niet boven de weg komen als er iets aan hangt;
- [redacted] afsluiten zou en alternatief kunnen zijn voor het regelen van de bouwlogistiek (ipv [redacted]);
- Door de veiligheidszone kan de laad en losplek niet aan de [redacted] zitten omdat er dan overlap is met de straat (die wegens aanduiding als hoofdinfra niet af te sluiten is);
- De doorgaande fietsroute moet blijven aan de [redacted]. Ook omdat omleidingen zeer waarschijnlijk niet worden gerespecteerd door de fietsers wat tot onveilige situaties kan leiden;
- Voetganger kan wel omgeleid worden, die kan je bijv. laten overstreken bij het Hotel of eerder;
- Het is de moeite waard om te onderzoeken of je kan laden en lossen in de [redacted] en dan vrachtwagens daar op een veilige manier kan laten keren zodat ze er daar ook weer uit kunnen, alternatief is om ze een rondje te laten rijden via [redacted] maar dat gaat waarschijnlijk voor meer overlast zorgen;
- Parkeerplaats aan [redacted] moet vrij blijven, daar is geen ruimte beschikbaar voor de bouw;
- De keet en overige benodigdheden moeten op eigen terrein worden opgelost. Als dat niet kan wordt geadviseerd om te kijken of je het kan combineren met ruimte op een parkeerplaats van een van de kantoren verderop (voor parkeren busjes e.d.). en/of de parkeerplaats van de kamer van koophandel te huren (aan de [redacted] tegenover het perceel);
- Qua route is de route via de [redacted] en [redacted] het kortst. Als je kan keren in de [redacted] kan je de aanrijroutes door de stad sterk beperken.

Als dit nog vragen oproept, bel/mail gerust.
Ik denk dat er wel wat interessante opties tussen zitten.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 11 januari 2023 09:19
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: S[redacted]- BLVC/bouwlogistiek
Bijlagen: slooppand [redacted].pdf

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Dag [redacted]

Ik zag dat [redacted] klaar is met het slopen van het pand. Ik heb vorige week een opname gedaan van de omliggende bestrating. En daar mankeert nog wel wat aan. Een haag is verdwenen, tegelverharding en opsluitbanden zijn met de sloop mee genomen. Zie het rapport. ik wil in ieder geval dat de aanwezige schade bekend wordt bij de opdrachtgever [redacted] vastgoed. Zoals je eerder aangaf, zijn zij de eindverantwoordelijke partij. [redacted] is niet bereikbaar. De [redacted] heeft zijn voicemail niet ingeschakeld, en de mail komt altijd retour. Misschien moet de verharding al wel hersteld gaan worden, met kans dat straks bij de bouw er weer schade ontstaat. Het voorliggende grasstrook, moet deze zomer gemaaid kunnen worden. De bouwhekken terug plaatsen naar de erfgrenzen. Al met al een aantal open eindjes, waar wat mee gedaan moet worden.

Hoor graag je reactie,

Met vriendelijke groet,

[redacted]
gemeente Zwolle
Operationeel beheerder schades in de wijken
[redacted]

aanw: [redacted].

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 22 november 2022 10:59
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Hoi [redacted]

Goed dat je het geconstateerd hebt en ook direct hebt laten herstellen. Top.

Er is beroep aangetekend tegen het plan bij de raad van state dus ik ga er vanuit dat het in ieder geval tot september 2023 gaat duren voordat ze gaan starten met de bouw…
Dus als er echt serieuze schade is aan het trottoir waardoor bijv. minder valide zich niet meer kunnen verplaatsen langs het terrein, dan denk ik dat het goed is het om het daar wel te laten herstellen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 21 november 2022 08:10
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Dag [redacted]

Ter info,

Twee weken geleden, hebben we een kleine schade aan het trottoir gehad bij de sloop van het pand. De kraanmachinist ging iets te ver met de bak door. Kan gebeuren, en ik heb het laten herstellen. De rekening gaat daar voor naar [redacted] toe.
Ik hoor van de kraanmachinist dat zij nu alleen, de bovengrondse deel van het gebouw slopen, en dat alles onder maaiveld blijft liggen, met daar op het puin van het bovengrondse deel. Volgens hem kon het ook nog wel jaren duren, voordat er daadwerkelijk gebouwd gaat worden. Weet niet of dat zo is, maar zo ja, dan moet we wel kijken hoe ze het achterlaten. Er is al wel randschade aan het trottoir langs de [redacted], dat moet dan hersteld gaan worden, met de bouwhekken rondom op eigen terrein terug geplaatst.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
gemeente Zwolle
Operationeel beheerder schades in de wijken
[redacted]

aanw: [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 24 oktober 2022 10:25
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Hoi [redacted]

Het gaat om alle activiteiten die verbonden zijn aan de totstandkoming van de nieuwbouwwoningen. En aangezien de sloop nodig is voordat de nieuwbouw kan plaatsvinden, valt ook de sloop hieronder.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 24 oktober 2022 08:09
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Dag [redacted]

Ik las onderstaande nog even door, maar in deze aantekeningen staat niet vast gelegd dat [redacted] vastgoed verantwoordelijk is voor herstel van de omgeving, als er schades zijn ontstaan aan de omgeving. Tijdens en na de sloop, en tijdens de bouwtijd. In hoeverre is dat op papier gekomen?

Met vriendelijke groet,

[redacted] gemeente Zwolle
Operationeel beheerder schades in de wijken
[redacted]

aanw: [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: vrijdag 21 oktober 2022 10:13
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Dank je [redacted] ik zet het door!

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 20 oktober 2022 14:52
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Dag [redacted]

In de bijlage een bestand met foto's van de omgeving van het slooppand. We zijn bezig met het maken van een app, met als eindresultaat een rapport wat in PDF formaat verstuurd kan worden. Zijn er nog niet helemaal klaar me. Zit nog in een test fase. Daarnaast een bestand met aantal foto's waar je wat mee kunt.

Met vriendelijke groet,

[redacted] gemeente Zwolle
Operationeel beheerder schades in de wijken
[redacted]

aanw: [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 13 oktober 2022 15:29
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Hoi [redacted]

Hierbij wat we de ontwikkelaar van de [redacted] destijds hebben meegegeven voor de bouwlogistiek tijdens de uitvoering.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 26 augustus 2021 11:49
Aan: [redacted] <[redacted]> [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Beste [redacted] en [redacted]

Hierbij nog de aantekeningen van het gesprek over de bouwlogistiek en bouwplaats inrichting en waar rekening mee te houden bij het blvc-plan.

- Je ontkomt er waarschijnlijk niet aan dat je moet boren omdat heien teveel trillingen gaat veroorzaken;
- Hoe lang zijn de vrachtwagens met oplegger?;
- De [redacted] is hoofdinfra, qua afzettingen en/of wijziging in verkeerssituaties mag je daardoor weinig op die straat, tenzij je buiten de spits werkt;
- Je moet de [redacted] daardoor echt vrij houden;
- De kraag mag wegens veiligheid niet boven de weg komen als er iets aan hangt;
- [redacted] afsluiten zou en alternatief kunnen zijn voor het regelen van de bouwlogistiek (ipv [redacted]);
- Door de veiligheidszone kan de laad en losplek niet aan de [redacted] zitten omdat er dan overlap is met de straat (die wegens aanduiding als hoofdinfra niet af te sluiten is);
- De doorgaande fietsroute moet blijven aan de [redacted]. Ook omdat omleidingen zeer waarschijnlijk niet worden gerespecteerd door de fietsers wat tot onveilige situaties kan leiden;
- Voetganger kan wel omgeleid worden, die kan je bijv. laten overstreken bij het Hotel of eerder;
- Het is de moeite waard om te onderzoeken of je kan laden en lossen in de [redacted] en dan vrachtwagens daar op een veilige manier kan laten keren zodat ze er daar ook weer uit kunnen, alternatief is om ze een rondje te laten rijden via [redacted] maar dat gaat waarschijnlijk voor meer overlast zorgen;
- Parkeerplaats aan [redacted] moet vrij blijven, daar is geen ruimte beschikbaar voor de bouw;
- De keet en overige benodigdheden moeten op eigen terrein worden opgelost. Als dat niet kan wordt geadviseerd om te kijken of je het kan combineren met ruimte op een parkeerplaats van een van de kantoren verderop (voor parkeren busjes e.d.). en/of de parkeerplaats van de kamer van koophandel te huren (aan de [redacted] tegenover het perceel);
- Qua route is de route via de [redacted] en [redacted] het kortst. Als je kan keren in de [redacted] kan je de aanrijroutes door de stad sterk beperken.

Als dit nog vragen oproept, bel/mail gerust.
Ik denk dat er wel wat interessante opties tussen zitten.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 12 december 2022 12:06
Aan: [redacted]
C: [redacted]
Onderwerp: RE: schade afhandeling sloopwerken [redacted].

Mooi dat ze het melden, goed volk uit Raalte. Dat blijkt wel. 😊 😊 Dan hoef ik verder niets meer te doen.

[redacted] Is het te regelen, dat in dergelijke gevallen, schade ontstaan door sloop- of bouw activiteiten, ik daar eerder van in kennis wordt gesteld. Nu heeft de dader zich netjes gemeld. Was dat niet gebeurd, dan kon ik nu pas bekijken, hoe de schade verhaalt zou kunnen worden, en door wie. Geen garantie dat het dan wel lukt, maar dan zitten we wel korter op het moment.

Met vriendelijke groet,

[redacted] gemeente Zwolle
Operationeel beheerder schades in de wijken
[redacted]

aanw: [redacted].

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 12 december 2022 11:0[redacted]
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: schade afhandeling sloopwer[redacted]

Hoi [redacted]

Deze mast is op 1 december gemeld door de 'dader' [redacted], zie onderstaande melding uit ons systeem.
Ook is de mast door onze aannemer Swarco veiliggesteld, zie schade formulier en foto's
Het verhalen van de schade en herstel van de lichtmast wordt verder door Swarco verzorgd.

Het melden van de schade is dus netjes gedaan 😊. Wat ik alleen mis in de melding is het kenteken van de vrachtwagen.
Deze zullen we nog opvragen bij [redacted] Raalte.

Melder	Hoogeveen
Melder Telefoonnummer	[redacted]
Melder E-Mail	[redacted]@hoogeboom.nl
Correspondentiewijze	Telefonisch
Objectnummer	OVL / 3080
Objectnaam	Onbekend - Zie omschrijving
Straatnaam	[redacted]
Huisnummer	
Plaats	Zwolle
Meldingstekst	001 lichtmast aangereden
Toelichting melding	Melding ontvangen op 1-12: Mevrouw belt dat er gister een lichtmast door een vrachtwagen van hun is aangereden aan de van [redacted] op de hoek met de [redacted]. De lichtmast staat scheef gebogen over de stoep. Geen berading zichtbaar.
Nadere omschrijving indien mastnr. niet bekend	Nvt
Ter hoogte van huisnummer	
Situatie	Veilig
In geval van schade:	Bij aanrijdingen (spoed) altijd ook Swarco bellen. [redacted]
Naam veroorzaker	
Telefoonnummer veroorzaker	
Kenteken veroorzaker	
Politierapport aanwezig?	Nee
Urgentie	
Status	Toegewezen

[redacted]
Operationeel beheerder

Gemeente Zwolle, ECB
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 12 december 2022 10:18

Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: schade afhandeling sloopwerken [redacted].

Dag [redacted]

Zag vanmorgen dat een lichtmast aan de [redacted] is verdwenen, bij de bouwingang, waar een kantoorpand wordt gesloopt door sloopbedrijf [redacted]. Voordat ik daar verder in ga, aan jouw de vraag of dat misschien bekend is bij jouw. Waarschijnlijk niet. Zie ook niet dat er tegels er uit zijn gehaald, om af te koppelen. Denk dat de kabel zo in de grond is gestopt. Kan de man van [redacted] nog niet te pakken krijgen.

Wat mij betreft, maak je dan een overzicht van kosten, en gaan we de opdrachtgever aansprakelijk stellen. Moet de kabel ook veilig worden gesteld?

[redacted]

Als [redacted] een reactie heeft gegeven, dan even overleg hier over, oke?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
gemeente Zwolle
Operationeel beheerder schades in de wijken
[redacted]

aanw: [redacted].

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 12 december 2022 10:18
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: schade afhandeling sloopwerken [redacted].
Bijlagen: 20221212_091540.jpg; slooppand [redacted].pdf

Dag [redacted]

Zag vanmorgen dat een lichtmast aan de [redacted] is verdwenen, bij de bouwingang, waar een kantoorpand wordt gesloopt door sloopbedrijf [redacted]. Voordat ik daar verder in ga, aan jouw de vraag of dat misschien bekend is bij jouw. Waarschijnlijk niet. Zie ook niet dat er tegels er uit zijn gehaald, om af te koppelen. Denk dat de kabel zo in de grond is gestopt. Kan de man van [redacted] nog niet te pakken krijgen.

Wat mij betreft, maak je dan een overzicht van kosten, en gaan we de opdrachtgever aansprakelijk stellen. Moet de kabel ook veilig worden gesteld?

[redacted]

Als [redacted] een reactie heeft gegeven, dan even overleg hier over, oke?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
gemeente Zwolle
Operationeel beheerder schades in de wijken
[redacted]

aanw: [redacted].

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 28 november 2022 11:13
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: herstel schade trottoir [redacted] sloop kantoorpand.

Dag [redacted]

Graag ontvang ik de juiste gegevens.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
gemeente Zwolle
Operationeel beheerder schades in de wijken
[redacted]

aanw: [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 november 2022 09:43
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: herstel schade trottoir [redacted] sloop kantoorpand.

Dag [redacted]

Nog even een reminder, zou graag de gegevens krijgen ter afhandeling.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
gemeente Zwolle
Operationeel beheerder schades in de wijken
[redacted]

aanw: [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 7 november 2022 08:08
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: herstel schade trottoir [redacted] sloop kantoorpand.

Beste [redacted]

Vorige week donderdag is er schade ontstaan aan het trottoir bij de sloop van het kantoor gebouw. Ik heb daar de kraanmachinist gesproken, die aangaf dat met de werkzaamheden het trottoir beschadigd is. Gezien de gevaarlijke situatie voor voetgangers heb ik, via mijn collega, opdracht gegeven dat meteen te laten herstellen. Graag ontvang ik van jouw de gegevens waar de factuur van de gemaakte kosten naar toe gestuurd kan worden.

In afwachting van je reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted] gemeente Zwolle
Operationeel beheerder schades in de wijken
[redacted]

aanw: [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 21 november 2022 08:10
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Dag [redacted]

Ter info,

Twee weken geleden, hebben we een kleine schade aan het trottoir gehad bij de sloop van het pand. De kraanmachinist ging iets te ver met de bak door. Kan gebeuren, en ik heb het laten herstellen. De rekening gaat daar voor naar [redacted] toe.
Ik hoor van de kraanmachinist dat zij nu alleen, de bovengrondse deel van het gebouw slopen, en dat alles onder maaiveld blijft liggen, met daar op het puin van het bovengrondse deel. Volgens hem kon het ook nog wel jaren duren, voordat er daadwerkelijk gebouwd gaat worden. Weet niet of dat zo is, maar zo ja, dan moet we wel kijken hoe ze het achterlaten. Er is al wel randschade aan het trottoir langs de [redacted], dat moet dan hersteld gaan worden, met de bouwhekken rondom op eigen terrein terug geplaatst.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
gemeente Zwolle
Operationeel beheerder schades in de wijken
[redacted]
[redacted]

aanw: [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 24 oktober 2022 10:25
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Hoi [redacted]

Het gaat om alle activiteiten die verbonden zijn aan de totstandkoming van de nieuwbouwwoningen. En aangezien de sloop nodig is voordat de nieuwbouw kan plaatsvinden, valt ook de sloop hieronder.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 24 oktober 2022 08:09

Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Dag [redacted]

Ik las onderstaande nog even door, maar in deze aantekeningen staat niet vast gelegd dat [redacted] vastgoed verantwoordelijk is voor herstel van de omgeving, als er schades zijn ontstaan aan de omgeving. Tijdens en na de sloop, en tijdens de bouwtijd. In hoeverre is dat op papier gekomen?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
gemeente Zwolle
[redacted]
[redacted]
[redacted]wlogistiek
[redacted]
[redacted]2
[redacted]
[redacted]wlogistiek

Dag [redacted]

In de bijlage een bestand met foto's van de omgeving van het slooppand. We zijn bezig met het maken van een app, met als eindresultaat een rapport wat in PDF formaat verstuurd kan worden. Zijn er nog niet helemaal klaar me. Zit nog in een test fase. Daarnaast een bestand met aantal foto's waar je wat mee kunt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
gemeente Zwolle
Operationeel beheerder schades in de wijken
[redacted]

aanw: [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag
Aan: [redacted] [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Hoi [redacted]

Hierbij wat we de ontwikkelaar van de [redacted] destijds hebben meegegeven voor de bouwlogistiek tijdens de uitvoering.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 26 augustus 2021 11:49
Aan: [redacted] <[redacted]> [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Beste [redacted] en [redacted]

Hierbij nog de aantekeningen van het gesprek over de bouwlogistiek en bouwplaats inrichting en waar rekening mee te houden bij het blvc-plan.

- Je ontkomt er waarschijnlijk niet aan dat je moet boren omdat heien teveel trillingen gaat veroorzaken;
- Hoe lang zijn de vrachtwagens met oplegger?;
- De [redacted] is hoofdinfra, qua afzettingen en/of wijziging in verkeerssituaties mag je daardoor weinig op die straat, tenzij je buiten de spits werkt;
- Je moet de [redacted] daardoor echt vrij houden;
- De kraag mag wegens veiligheid niet boven de weg komen als er iets aan hangt;
- [redacted] afsluiten zou en alternatief kunnen zijn voor het regelen van de bouwlogistiek (ipv [redacted]);
- Door de veiligheidszone kan de laad en losplek niet aan de [redacted] zitten omdat er dan overlap is met de straat (die wegens aanduiding als hoofdinfra niet af te sluiten is);
- De doorgaande fietsroute moet blijven aan de [redacted]. Ook omdat omleidingen zeer waarschijnlijk niet worden gerespecteerd door de fietsers wat tot onveilige situaties kan leiden;
- Voetganger kan wel omgeleid worden, die kan je bijv. laten overstreken bij het Hotel of eerder;
- Het is de moeite waard om te onderzoeken of je kan laden en lossen in de [redacted] en dan vrachtwagens daar op een veilige manier kan laten keren zodat ze er daar ook weer uit kunnen, alternatief is om ze een rondje te laten rijden via [redacted] maar dat gaat waarschijnlijk voor meer overlast zorgen;
- Parkeerplaats aan [redacted] moet vrij blijven, daar is geen ruimte beschikbaar voor de bouw;
- De keet en overige benodigdheden moeten op eigen terrein worden opgelost. Als dat niet kan wordt geadviseerd om te kijken of je het kan combineren met ruimte op een parkeerplaats van een van de kantoren verderop (voor parkeren busjes e.d.). en/of de parkeerplaats van de kamer van koophandel te huren (aan de [redacted] tegenover het perceel);
- Qua route is de route via de [redacted] en [redacted] het kortst. Als je kan keren in de [redacted] kan je de aanrijroutes door de stad sterk beperken.

Als dit nog vragen oproept, bel/mail gerust.
Ik denk dat er wel wat interessante opties tussen zitten.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 1 november 2022 13:23
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Rotonde uitzicht [redacted]
Bijlagen: 20221025_135247.jpg; 20221025_135310.jpg; 20221025_135013.jpg

Hoi [redacted]

Vanmorgen reed ik langs de sloop, de doeken op de hoek zijn verplaatst naar langs de [redacted]. Dus geeft nu een veel veiliger uitzichthoek.

Met vriendelijke groet,

[redacted] gemeente Zwolle
Operationeel beheerder schades in de wijken
[redacted]

aanw: [redacted]

[redacted]
Verzonden: woensdag 26 oktober 2022 10:37
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Rotonde uitzicht [redacted]

Dag [redacted]

De informatie over het uitzicht vanaf de [redacted] had je van mij nog te goed. Van uit de auto lijkt het dat het redelijk overzichtelijk is. Maar als je daar even staat dan zijn ze toch heel [redacted] op de rotonde fietspad met de fiets, die daar achter het doek weg komen. Laat staan als ze met scooters de bocht om scheuren. En komende vanaf het fietspad naar de aansluiting toe, is het zicht ook slecht.. Zie de laatste foto. Zou de hekken met doeken laten opschuiven, weghalen . Daarnaast is het nu niet mogelijk dat rolstoel gebruikers langs de hekken kunnen, zie de laatste foto.

Met vriendelijke groet,

[redacted] gemeente Zwolle
Operationeel beheerder schades in de wijken
[redacted]

[redacted]

[redacted]
[redacted]ensdag 26 oktober 2022 07:24
Aan: [redacted]
Onderwerp: Rotonde uitzicht [redacted]

[Outlook voor Android](#) downloaden

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 26 oktober 2022 10:37
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Rotonde uitzicht [redacted]
Bijlagen: 20221025_135247.jpg; 20221025_135310.jpg; 20221025_135013.jpg

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Dag [redacted]

De informatie over het uitzicht vanaf de [redacted] had je van mij nog te goed. Van uit de auto lijkt het dat het redelijk overzichtelijk is. Maar als je daar even staat dan zijn ze toch heel [redacted] op de rotonde fietspad met de fiets, die daar achter het doek weg komen. Laat staan als ze met scooters de bocht om scheuren. En komende vanaf het fietspad naar de aansluiting toe, is het zicht ook slecht.. Zie de laatste foto. Zou de hekken met doeken laten opschuiven, weghalen . Daarnaast is het nu niet mogelijk dat rolstoel gebruikers langs de hekken kunnen, zie de laatste foto.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
gemeente Zwolle
Operationeel beheerder schades in de wijken
[redacted]

[redacted]
oktober 2022 07:24
[redacted]
icht [redacted]

Outlook voor Android downloaden

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 24 oktober 2022 08:09
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Dag [redacted]

Ik las onderstaande nog even door, maar in deze aantekeningen staat niet vast gelegd dat [redacted] vastgoed verantwoordelijk is voor herstel van de omgeving, als er schades zijn ontstaan aan de omgeving. Tijdens en na de sloop, en tijdens de bouwtijd. In hoeverre is dat op papier gekomen?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
gemeente Zwolle
Operationeel beheerder schades in de wijken
[redacted]

aanw: [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: vrijdag 21 oktober 2022 10:13
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Dank je [redacted] ik zet het door!
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 20 oktober 2022 14:52
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Dag [redacted]

In de bijlage een bestand met foto's van de omgeving van het slooppand. We zijn bezig met het maken van een app, met als eindresultaat een rapport wat in PDF formaat verstuurd kan worden. Zijn er nog niet helemaal klaar me. Zit nog in een test fase. Daarnaast een bestand met aantal foto's waar je wat mee kunt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
gemeente Zwolle
Operationeel beheerder schades in de wijken
[redacted]

aanw: [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 13 oktober 2022 15:29

[redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Hoi [redacted]

Hierbij wat we de ontwikkelaar van de [redacted] destijds hebben meegegeven voor de bouwlogistiek tijdens de uitvoering.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 26 augustus 2021 11:49
Aan: [redacted] <[redacted]> [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Beste [redacted] en [redacted]

Hierbij nog de aantekeningen van het gesprek over de bouwlogistiek en bouwplaats inrichting en waar rekening mee te houden bij het blvc-plan.

- Je ontkomt er waarschijnlijk niet aan dat je moet boren omdat heien teveel trillingen gaat veroorzaken;
- Hoe lang zijn de vrachtwagens met oplegger?;
- De [redacted] is hoofdinfra, qua afzettingen en/of wijziging in verkeerssituaties mag je daardoor weinig op die straat, tenzij je buiten de spits werkt;
- Je moet de [redacted] daardoor echt vrij houden;
- De kraag mag wegens veiligheid niet boven de weg komen als er iets aan hangt;
- [redacted] afsluiten zou en alternatief kunnen zijn voor het regelen van de bouwlogistiek (ipv [redacted]);
- Door de veiligheidszone kan de laad en losplek niet aan de [redacted] zitten omdat er dan overlap is met de straat (die wegens aanduiding als hoofdinfra niet af te sluiten is);
- De doorgaande fietsroute moet blijven aan de [redacted]. Ook omdat omleidingen zeer waarschijnlijk niet worden gerespecteerd door de fietsers wat tot onveilige situaties kan leiden;
- Voetganger kan wel omgeleid worden, die kan je bijv. laten overstreken bij het Hotel of eerder;
- Het is de moeite waard om te onderzoeken of je kan laden en lossen in de [redacted] en dan vrachtwagens daar op een veilige manier kan laten keren zodat ze er daar ook weer uit kunnen, alternatief is om ze een rondje te laten rijden via [redacted] maar dat gaat waarschijnlijk voor meer overlast zorgen;
- Parkeerplaats aan [redacted] moet vrij blijven, daar is geen ruimte beschikbaar voor de bouw;
- De keet en overige benodigdheden moeten op eigen terrein worden opgelost. Als dat niet kan wordt geadviseerd om te kijken of je het kan combineren met ruimte op een parkeerplaats van een van de kantoren verderop (voor parkeren busjes e.d.). en/of de parkeerplaats van de kamer van koophandel te huren (aan de [redacted] tegenover het perceel);
- Qua route is de route via de [redacted] en [redacted] het kortst. Als je kan keren in de [redacted] kan je de aanrijroutes door de stad sterk beperken.

Als dit nog vragen oproept, bel/mail gerust.
Ik denk dat er wel wat interessante opties tussen zitten.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 20 oktober 2022 14:52
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: S[redacted]- BLVC/bouwlogistiek
Bijlagen: slooppand [redacted].pdf; Opname definitief tbv o- meting .docx

Dag [redacted]

In de bijlage een bestand met foto's van de omgeving van het slooppand. We zijn bezig met het maken van een app, met als eindresultaat een rapport wat in PDF formaat verstuurd kan worden. Zijn er nog niet helemaal klaar me. Zit nog in een test fase. Daarnaast een bestand met aantal foto's waar je wat mee kunt.

Met vriendelijke groet,

[redacted] gemeente Zwolle
Operationeel beheerder schades in de wijken
[redacted]

aanw: [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 13 oktober 2022 15:29
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Hoi [redacted]

Hierbij wat we de ontwikkelaar van de [redacted] destijds hebben meegegeven voor de bouwlogistiek tijdens de uitvoering.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 26 augustus 2021 11:49
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
Onderwerp: [redacted] - BLVC/bouwlogistiek

Beste [redacted] **en** [redacted]

Hierbij nog de aantekeningen van het gesprek over de bouwlogistiek en bouwplaats inrichting en waar rekening mee te houden bij het blvc-plan.

- Je ontkomt er waarschijnlijk niet aan dat je moet boren omdat heien teveel trillingen gaat veroorzaken;
- Hoe lang zijn de vrachtwagens met oplegger?;
- De [redacted] is hoofdinfra, qua afzettingen en/of wijziging in verkeerssituaties mag je daardoor weinig op die straat, tenzij je buiten de spits werkt;
- Je moet de [redacted] daardoor echt vrij houden;
- De kraag mag wegens veiligheid niet boven de weg komen als er iets aan hangt;
- [redacted] afsluiten zou en alternatief kunnen zijn voor het regelen van de bouwlogistiek (ipv [redacted]);
- Door de veiligheidszone kan de laad en losplek niet aan de [redacted] zitten omdat er dan overlap is met de straat (die wegens aanduiding als hoofdinfra niet af te sluiten is);
- De doorgaande fietsroute moet blijven aan de [redacted]. Ook omdat omleidingen zeer waarschijnlijk niet worden gerespecteerd door de fietsers wat tot onveilige situaties kan leiden;
- Voetganger kan wel omgeleid worden, die kan je bijv. laten overstreken bij het Hotel of eerder;
- Het is de moeite waard om te onderzoeken of je kan laden en lossen in de [redacted] en dan vrachtwagens daar op een veilige manier kan laten keren zodat ze er daar ook weer uit kunnen, alternatief is om ze een rondje te laten rijden via [redacted] maar dat gaat waarschijnlijk voor meer overlast zorgen;
- Parkeerplaats aan [redacted] moet vrij blijven, daar is geen ruimte beschikbaar voor de bouw;
- De keet en overige benodigdheden moeten op eigen terrein worden opgelost. Als dat niet kan wordt geadviseerd om te kijken of je het kan combineren met ruimte op een parkeerplaats van een van de kantoren verderop (voor parkeren busjes e.d.). en/of de parkeerplaats van de kamer van koophandel te huren (aan de [redacted] tegenover het perceel);
- Qua route is de route via de [redacted] en [redacted] het kortst. Als je kan keren in de [redacted] kan je de aanrijroutes door de stad sterk beperken.

Als dit nog vragen oproept, bel/mail gerust.
Ik denk dat er wel wat interessante opties tussen zitten.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 3 oktober 2022 10:42
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: sloop pand [redacted]

Hoi [redacted]

Graag, met een bakkie koffie erbij, prima. Heb mijn agenda nog behoorlijk leeg, ben wel regelmatig buiten, maar zonder afspraken. Dus de handen vrij. Je mag wel wat inplannen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
gemeente Zwolle
Operationeel beheerder schades in de wijken
[redacted]

aanw: [redacted]

Van: [redacted]
Ve [redacted] g 3 oktober 2022 10:37
Aa [redacted]
On [redacted] p pand [redacted]

Hallo [redacted]

Goed dat je mailt. Ten eerste: welkom! En super dat je al contact heb gehad met B[redacted].

Wij hebben afspraken gemaakt met de ontwikkelaar over de openbare ruimte. Namelijk dat alles wat rondom de ontwikkeling (het trottoir rondom) tijdelijk plaats moet maken voor de bouw, dat dat uiteindelijk weer netjes en conform ons PVE openbare ruimte wordt aangelegd. Die afspraak was voor die fase concreet genoeg. Maar met de nieuwbouw in aantocht komt er toch nog wat werk achter weg. In mijn ogen in ieder geval: na sloop: opnemen staat openbare ruimte rondom ontwikkeling en vastleggen. Dat communiceren met ontwikkelaar. Dan kunnen we daar op terugvallen als de ontwikkelaar na oplevering in onze ogen de openbare ruimte niet, of niet genoeg, heeft teruggebracht in zijn oorspronkelijke vorm.

Afijn, lang verhaal.

Misschien handig om even kennis te maken, bakkie te doen en bij te praten?
Fysiek doen?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 3 oktober 2022 10:28
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: sloop pand [redacted]

Dag [redacted]

Ik ben sinds aan aantal maanden in Zwolle aan het werk als operationeel beheerder schades in de wijken. Met als doel, het voorkomen van schades, als bouw aannemers aan de slag gaan. En te pas en te onpas gebruik maken van de openbare ruimte. Dit door vooraf afspraken te maken over het gebruik van die openbare ruimte. En indien er toch schades ontstaan, dit in goed overleg te gaan afhandelen met de betrokken partijen. En daar waar het hoort de rekening neer teleggen voor herstel.

Ik hoorde dat jij als [redacted] betrokken ben bij het sloop/ bouwproject aar[redacted]de. Daar wordt nu door sloopbedrijf Boverhof een kantoor pand gesloopt. Nadien zal daar, een nieuw pand gebouwd worden, zover als ik heb begrepen. Ik heb contact gehad met de [redacted] van Boverhof, en afspraken gemaakt over de omliggende openbare ruimte. Maar na de sloop zijn zij weer weg, en komen er nieuwe partijen in beeld. Wat dat betreft zit ik eigenlijk aan de verkeerde tafel, en zou ik met de opdrachtgever in gesprek moeten. Voor mij is het nog steeds wel zoeken hoe een en ander loopt, wie wat doet, en waar ik wie kan vinden. Dus dan kom ik nu bij jouw uit. Zijn er b.v. afspraken gemaakt over de openbare ruimte, komt er een nieuwe inrichting van die omgeving? Ik ben benieuwd hoe een en ander is geregeld, bij dit project, maar ook bij andere lopende projecten.

In afwachting van je reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
gemeente Zwolle
Operationeel beheerder schades in de wijken
[redacted]

aanw: [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 3 oktober 2022 10:28
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: sloop pand [redacted]

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Dag [redacted]

Ik ben sinds aan aantal maanden in Zwolle aan het werk als operationeel beheerder schades in de wijken. Met als doel, het voorkomen van schades, als bouw aannemers aan de slag gaan. En te pas en te onpas gebruik maken van de openbare ruimte. Dit door vooraf afspraken te maken over het gebruik van die openbare ruimte. En indien er toch schades ontstaan, dit in goed overleg te gaan afhandelen met de betrokken partijen. En daar waar het hoort de rekening neer teleggen voor herstel.

Ik hoorde dat jij als [redacted] betrokken ben bij het sloop/ bouwproject aan de [redacted]. Daar wordt nu door sloopbedrijf Boverhof een kantoor pand gesloopt. Nadien zal daar, een nieuw pand gebouwd worden, zover als ik heb begrepen. Ik heb contact gehad met de [redacted] van Boverhof, en afspraken gemaakt over de omliggende openbare ruimte. Maar na de sloop zijn zij weer weg, en komen er nieuwe partijen in beeld. Wat dat betreft zit ik eigenlijk aan de verkeerde tafel, en zou ik met de opdrachtgever in gesprek moeten. Voor mij is het nog steeds wel zoeken hoe een en ander loopt, wie wat doet, en waar ik wie kan vinden. Dus dan kom ik nu bij jouw uit. Zijn er b.v. afspraken gemaakt over de openbare ruimte, komt er een nieuwe inrichting van die omgeving? Ik ben benieuwd hoe een en ander is geregeld, bij dit project, maar ook bij andere lopende projecten.

In afwachting van je reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
gemeente Zwolle
Operationeel beheerder schades in de wijken
[redacted]

aanw: [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 26 augustus 2021 15:49
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Nieuwbouw De Zwaan vragen

Hoi,

Denk met name dat [redacted] hier de antwoorden voor heeft. Wel raar dat zij zo afgeeft op de architectuur.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 26 augustus 2021 13:35
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Nieuwbouw De Zwaan vragen

Hoi hoi,

Zouden jullie hier eventueel deze week nog kort naar kunnen kijken? Dan kan ik het vrijdag eind van de dag terugsturen.
Het gaat mij er vooral om dat wat ik hieronder zeg dat dat ook waar is.

Dank alvast!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 23 augustus 2021 15:20
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Nieuwbouw De Zwaan vragen

Beste [redacted] en [redacted]

Er zijn vragen binnengekomen bij de griffie over de Schuttevaarkade.
Ik heb geprobeerd deze zo goed mogelijk te beantwoorden (zie onderste mailtje in groen).
Kunnen jullie met mij meelezen en kijken of ik geen gekke dingen zeg/dingen die niet kloppen?

@[redacted] voor jou specifiek vraag 1 en mijn antwoord onder b (zie hieronder). Klopt dat??
@[redacted] en @[redacted] zouden jullie alle vragen en de antwoorden willen doorlezen en kijken of dat klopt?

Bij voorbaat heel erg bedankt!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 16 augustus 2021 13:17
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Nieuwbouw De Zwaan vragen

Beste [redacted] en [redacted]

Zie onderstaande vragen van [redacted].
[redacted] kunnen en willen beantwoorden?
[redacted] en cc van de beantwoording.

[redacted] roet,

[redacted]

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Gro[redacted]
T [redacted]
@: [redacted]
Afwezig: woensdag

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 16 augustus 2021 09:52
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Nieuwbouw De Zwaan vragen

Goedemorgen griffie,

Onlangs zag ik het nieuwbouwproject De Zwaan langskomen:

"Nieuwbouwproject De Zwaan ligt op een unieke locatie. Op de overgang van [redacted] naar woonwijk, op de plek waar Zwolle tot in de jaren '50 overging in het agrarische buitengebied. Het is een herkenbare, markante plek als je de stad binnenrijdt en de gebouwen geven nieuw elan aan de kade als je vanuit de [redacted] komt."

Wat hier staat klopt, het is een toplocatie waarvan ik vind dat de architectuur en de beeldkwaliteit van de buitenruimte er dan ook top moet zijn. Wat ik zie ik middelmatige architectuur. Weer veel van van hetzelfde, niet verrassend en ik wil daar dan ook wat meer van weten. Willen jullie deze vragen naar de ambtenaar die er bij betrokken is doorsturen?

1. Binnen welk beleid en de criteria die daar in staan valt deze ontwikkeling?

a. Het plangebied [redacted] vormt onderdeel, en laatste afrondende ontwikkeling, van het “Waterplein”. Een reeks projecten rondom het stuk stadgracht van Katwolderplein tot aan de [redacted]. Ook vormt het onderdeel van de gevelwand langs de Pannekoekendijk, [redacted] en Burg. Drijbersingel. Een zone waar verdichting plaats vindt en een uitwerking vormt van de nieuwe stedelijkheid van Zwolle. (individuele architectonische expressie, direct gepositioneerd aan het trottoir, veelal functies in de plint en daarmee directe relatie met de openbare ruimte). De positie in deze reeksen bepaald voor een groot deel de identiteit van het plangebied.
b. De functie wonen op deze locatie aan de [redacted] past binnen de ambities van het geldende structuurplan, omgevingsvisie Zwolle, Ontwikkelprogramma [redacted] en nieuwe Woonvisie 2017-2027.

2. Hoe is er gestuurd op de architectonische kwaliteit?
    a. Het plan is meerdere keren, in verschillende fases, beoordeeld door stedenbouwkundige van de gemeente Zwolle en de welstandscommissie. Eerdere opmerkingen van de welstandscommissie en stedenbouwkundige van de gemeente zijn verwerkt in het Stedenbouwkundig Ontwikkelplan. De ontwikkelaar moet dit voortzetten in de verdere uitwerking en voor de aanvraag omgevingsvergunning.
3. Welke mogelijkheden zijn er voor de raad om nog bij te sturen?
    a. De raad heeft het Stedenbouwkundig Ontwikkelplan vastgesteld. Daarin zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten van de ontwikkeling vastgelegd. Dit verplicht de ontwikkelaar om de uitwerking van de plannen in lijn te laten lopen met de uitgangspunten zoals vastgelegd in het Stedenbouwkundig Ontwikkelplan. In de volgende fase zal de ontwikkelaar het bestemmingsplan willen aanpassen. Het ontwerpbestemmingsplan wordt dan ter inzage gelegd. Belanghebbende hebben dan de gelegenheid om te reageren op het plan. Die reacties worden beantwoord waarna het plan mogelijk op onderdelen wordt aangepast. Het eventueel aangepaste plan wordt samen met het definitieve bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de raad. De raad besluit dan om het bestemmingsplan al dan niet vast te stellen.
4. Welke mogelijkheden zijn er voor de gemeente om hier in de toekomst zodanig op te sturen dat een ontwikkelaar tot de verbeelding sprekende architectuur moet doen laten ontstaan?
    a. Voor dit soort ontwikkelingen moet de ontwikkelaar altijd goed samenwerken met stedenbouwkundige van de gemeente en de welstandscommissie. De welstandscommissie bestaat uit een selectie professionals van buiten de gemeentelijke organisatie en adviseert over bouwplannen en bijbehorende architectuur. Daarnaast worden er voor dit soort ontwikkelingen vaak een ‘Ruimtelijke Ontwikkelplan’ en/of Stedenbouwkundig Ontwikkelplan gemaakt. Deze plannen worden ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Daarin worden de uitgangspunten (ook stedenbouwkundig en soms architectonisch) vastgelegd.
5. Wat moet er dan bijvoorbeeld opgenomen worden in de gebiedsplannen die op basis van de omgevingsvisie gemaakt gaan worden?
    a. Ik hoop dat ik uw vraag goed begrijp, maar gebiedsplannen/visies en/of ruimtelijke ontwikkelplannen of stedenbouwkundige ontwikkelplannen moeten altijd aansluiten op vastgesteld beleid. Als die niet aansluiten dan moet er expliciet aan de gemeenteraad gevraagd worden om af te wijken van vastgesteld beleid en/of vastgestelde visies. Wij willen dat toekomstige ontwikkelingen aansluiten op de omgevingsvisie zodat wij handelen in lijn met de visie.
6. Is er gestuurd op biobased en circulair bouwen? Op basis van welk beleid?
    a. In veel nieuwe ontwikkelingen probeert de gemeente haar ambities op gebied van ‘KEC’ (klimaat, energie en circulariteit) te verwerken. Er worden dan harde afspraken gemaakt met ontwikkelaars. De ontwikkeling aan de [redacted] loopt al een lange tijd (sinds 2017). Destijds zijn er geen concrete afspraken gemaakt over biobased en/of circulair bouwen. Wij zijn nu wel in gesprek met de ontwikkelaar om te verkennen welke onderdelen wel in lijn met onze ambities voor KEC uitgewerkt kunnen worden. Er is voorgenomen om de levensduur, flexibiliteit, impact van materialen en ontwerp voor demontage waar mogelijk mee te nemen in het ontwerp. Het gebruik van primaire grondstoffen wordt verminderd. De te gebruiken materialen zijn zoveel mogelijk uit hernieuwbare en afbreekbare grondstoffen of reststromen afkomstig. Daarnaast wordt gekeken of materialen uit het te slopen gebouw hergebruikt kunnen worden.

Dank,



[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 juni 2021 16:31
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: ik zie nog een bijlage; heb je die voor mij?

Hoi,

En ik neem aan mbt de anterieure overeenkomst. In het project [redacted] gaat volgens mij slechts een klein stuk openbaar gebied deel terug naar de gemeente. Hierover zijn nog geen eerdere afspraken gemaakt. Ik denk dat het handig is om in ieder geval de APVE inrichting openbare ruimte als bijlage te hanteren. Deze kan je opvragen bij [redacted].

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: woensdag 16 juni 2021 16:23
Aan: [redacted] <[redacted]> [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]> Beek, Toon van <[redacted]>
Onderwerp: RE: ik zie nog een bijlage; heb je die voor mij?

Ha [redacted]

Dit gaat over de [redacted]

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 16 juni 2021 16:22
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted] Beek, Toon van <[redacted]
Onderwerp: RE: ik zie nog een bijlage; heb je die voor mij?

Hoi [redacted]

Ik weet dat het wan is 😊 naar over welk project gaat dit? En waar heb je het voor nodig?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 16 juni 2021 14:40
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted] Beek, Toon van <[redacted]
CC: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: ik zie nog een bijlage; heb je die voor mij?

Hoi [redacted]

Heeft een van jullie toevallig ooit een overeenkomst gesloten waarin de volgende (zie geel) bijlage is opgenomen:

(Algemeen) Programma van eisen:

De algemene omschrijving van de door de Gemeente verlangde minimale kwaliteitseisen ten aanzien van de toepassing van bijvoorbeeld constructies en materialen voor de inrichting van de openbare ruimte, die als bijlage ***** bij deze overeenkomst is gevoegd en als basis dient voor de nog op te stellen technische inrichtingseisen

Wij zoeken deze maar het lukt niet om het document te vinden. Misschien weten jullie waar we moeten zoeken. Dit is een standaard bepaling uit de standaard overeenkomst, maar wij weten niet waar de bijlage staat.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 14 juni 2021 15:53
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: S[redacted] - vraag over bestuurlijk stuk anterieure overeenkomst

Hoi,
Heb hieronder wel wat neergezet maar eea zou [redacted] even moeten uitzoeken. Ben niet helemaal thuis in deze materie.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 14 juni 2021 14:50
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
Onderwerp: [redacted] - vraag over bestuurlijk stuk anterieure overeenkomst
Hoi [redacted] en [redacted]
@[redacted] Ik heb jouw stuk gebruik om een beslisnota voor het college op te stellen voor vaststelling van de anterieure overeenkomst.
Een paar vragen:

- Moet de anterieure overeenkomst voor de [redacted] ook niet openbaar worden? Staat daar (altijd) gevoelige informatie en wordt zo'n stuk (altijd) niet openbaar gemaakt? Ja, deze moet na ondertekening openbaar worden. Dat heeft on Wijthmen lang geduurd vandaar dat deze in eerste aanleg niet openbaar was
- Wat is 'tekst publicatie' en moet ik dat ook opstellen? Heb je daarvoor eventueel een voorbeeld? Geen idee. Dat kan [redacted] wellicht navragen bij haar collega's
- Wat is een 'zakelijke beschrijving' en moet ik dat ook opstellen? Heb je daarvoor eventueel een voorbeeld? @[redacted]
- Moet de zakelijk beschrijving hier ook ter inzage worden gelegd? En hoe lang dan? En hoe kunnen we dat regelen? @[redacted]

@[redacted] heb jij voor ons de laatste versie van de Anterieure Overeenkomst? En wanneer gaat die (plus de antwoorden op de vragen die [redacted] vorige week stelde) naar de ontwikkelaar? Hij moet deze week af zijn.
Ik hoor het graag. Dank alvast!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 25 mei 2021 10:23
Aan: [redacted]
CC: [redacted] van; [redacted]
Onderwerp: FW: Motie agendapunt 10- Transformatie kantoorpand [redacted] tot woningbouw
Bijlagen: 10- M CDA- De Raad informeren en kaders laten stellen.docx

Hoi [redacted],
Hierbij de motie.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: dinsdag 25 mei 2021 09:49
Aan: [redacted] <[redacted] Bestuurssecretariaat [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]> [redacted] <[redacted]> PFO <[redacted]>
Onderwerp: Motie agendapunt 10- Transformatie kantoorpand [redacted] tot woningbouw
Goedemorgen,
Hierbij een motie bij agendapunt 10: Transformatie kantoorpand [redacted] tot woningbouw.
Graag de motie voorbereiden voor de portefeuillehouder voor het raadsplein van vanavond.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, [redacted]
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15
Afwezig op woensdag en vrijdag
T : [redacted]
@: [redacted]

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

[redacted] 2021 09:48

[redacted] e kantoorpand [redacted] tot woningbouw

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Dag [redacted]
Zie onderstaande vragen van het CDA mbt de ontwikkeling [redacted] Zou jij ons hiervoor de input kunnen geven?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 17 mei 2021 08:35
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: Transformatie kantoorpand [redacted] tot woningbouw
Hoi [redacted]
Ten eerste, is het normaal dat raadsleden ambtenaren zo direct mailen? En mogen wij überhaupt gewoon zelf reageren of zitten daar mensen tussen?
Verder, heb jij voor mij de startnotitie en heb jij voor mij de intentieovereenkomst?
In de 'Woonvisie Ruimte voor Wonen 2017-2027' (vastgesteld op 8 mei 2017) staat *"De stedelijke mix bestaat uit de verdeling in prijs van 30% goedkoop, 40% middelduur en 30% duur."* Als de intentieovereenkomst voor mei is ondertekend dat was dat voorafgaand aan dit beleid.
Misschien goed om ook even te bellen over de 'uitgangspunten die de ontwikkelaar heeft meegekregen'. Want ik weet niet wat er destijds is afgesproken.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: zondag 16 mei 2021 13:41
Aan: [redacted] <[redacted] [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Transformatie kantoorpand [redacted] tot woningbouw

Beste heren Van [redacted] en [redacted]
Op de besluitvormende gemeenteraad van 26 mei staat de transformatie van kantoorpand [redacted] op de agenda. Heel fijn dat hier een ontwikkeling plaatsvindt.
Als CDA fractie hebben we een paar vragen over deze ontwikkeling:

1. In de tekst staat: “In februari 2017 is een verzoek van [redacted] Vastgoed binnengekomen voor herontwikkeling van het leegstaande kantoorgebouw ten behoeve van woningbouw. Het initiatief is besproken in de Regiekamer Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven en er is een startnotitie opgesteld. Op 4 juli 2017 is de definitieve startnotitie en de bijbehorende te sluiten intentieovereenkomst (IOK) ter vaststelling geagendeerd en startte de initiatieffase met als resultaat het voorliggende stedenbouwkundig ontwikkelplan (SOP).”
    a. Kan ik de startnotitie ontvangen? Is deze in de gemeenteraad vastgesteld of elders (waar?)
2. Er staat in de tekst dat er totaal 100 woningen komen; 20 in het goedkope segment komen, 10 in middelduur 1, 25 in middelduur 2 en 45 duur. Dit is niet conform de in de raad gemaakte afspraak van 30-[redacted]. Als enig argument lezen we dat Dieze veel sociale woningbouw heeft.
    a. Wat was het uitgangspunt dat de ontwikkelaar van de gemeente heeft meegekregen?
    b. Op wiens initiatief is de aanpassing naar meer duur gedaan?
    c. Waar in de stad wordt dit gecompenseerd?

Graag horen wij voor woensdag 17 uur jullie reactie. In de avond hebben we fractieoverleg en nemen dit dan gelijk mee.
Met een hartelijke groet,
CDA afdeling Zwolle
[redacted] fractievoorzitter
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 4 februari 2021 18:16
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: [redacted] - aangepast beslisnota raad en stuk wethouder
Bijlagen: 210203 Beslisnota Raad transformatie [redacted] - SOP.docx; 210204 Memo [redacted].docx

Hoi [redacted]
Prima opbouw zo. Ik heb in de bijlage nog wat kleine toevoegingen gedaan. Ik begreep ook niet zo goed waarom de tekst mbt Vrienden vd Stadskern was weggehaald. Die heb ik weer teruggezet :)
Verder heb ik een memo bijgevoegd voor het PFO. Kijk er maar naar. Indien akkoord kan dit verzonden worden.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
[redacted]:
@: [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 3 februari 2021 10:55
Aan: [redacted]
Onderwerp [redacted] - aangepast beslisnota raad en stuk wethouder
Hoi [redacted] en [redacted]
Naar aanleiding van de aanhouding vanhe tstuk voor de raad voor de [redacted] heb ik de beslisnota voor de raad op onderdelen aangepast:

- Meer info over wat er is gedaan met de input uit de buurt;
- Meer info over de hoogbouw

Daarnaast stuk voor PFO aangepast (zie bijlage).
[redacted] ik heb vandaag hele dag allemaal sessies maar kan zo nu en dan wel sparren.
Heb jij eventueel tijd om hier nog een blik op te werpen?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 2 februari 2021 18:08
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted]

Hoi [redacted]

Misschien is het goed om de 3 nieuwsbrieven die [redacted] in 2020 heeft gezonden even op te vragen. Wellicht staan daar nuttige zaken in die we kunnen gebruiken in de beslisnota.

met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎: [redacted]
@ : [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 20 januari 2021 17:18
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: [redacted]
Bijlagen: raadsvoorstel.docx

Hoi [redacted]
Hierbij mijn aanvullingen/wijzigen op het document van [redacted]
@[redacted] mijn complimenten voor deze opbouw en ik weet waar ik voortaan terecht moet met dit soort nota;s ☺
@[redacted] Pas hierna ook even de collegenota aan zodat de datums etc weer aansluiten.



[redacted]
Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 20 januari 2021 15:42
Aan: [redacted]
Onderwerp [redacted]
Heb de tekst aangepast. kijk maar even wat jullie er van vinden. [redacted] je mag alles wijzigen. Misschien ben ik hier en daar een beetje [redacted] door de bocht gegaan, verbeter het maar.
Hoop dat je er iets aan hebt.
Groet [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 25 november 2020 16:14
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: ruimtelijke visie hoogteaccent de Zwaan Zwolle

Ter info

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 25 november 2020 15:25
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: ruimtelijke visie hoogteaccent de Zwaan Zwolle

Dag [redacted]
Volgens mij staat het meeste er wel in.

- De belangrijkste punten zijn denk ik dat het onderdeel vormt van de ontwikkelingen rondom het waterplein.
- Het hoogteaccent reageert op de Koningin en de Kop van Hoog.
- Dat in die visie voor het waterplein is gevraagd om het hoogteaccent in "tweede lijn" te zetten en dat deze positie dat in zekere zin doet.
- Markeert entree van het centrumgebied maar anticipeert tevens op de (toekomstige) ontwikkelingen langs de [redacted] en Burg. D[redacted]el
- Naar mijn mening vormt het hoogteaccent ook een hele prettige beëindiging van de zichtlijn vanaf de Pannekoekendijk.

Het woord ringgracht gebruiken we hier niet, we spreken meestal over de singel. Misschien handig om dat even aan te passen.

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: maandag 23 november 2020 17:37
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: ruimtelijke visie hoogteaccent de Zwaan Zwolle

Goedemiddag [redacted]
[redacted] Schipper heeft een beknopte onderbouwing geschreven inzake het hoogteaccent De Zwaan aan de [redacted] Dit ten behoeve van extra (ruimtelijke) onderbouwing betreffende het onderwerp 'bouwhoogte' voor de SOP.
Ik begreep van [redacted] dat dit ook even via jou zou (mogen) lopen. Hierbij dus de tekst, zie bijlage. Wat vindt jij ervan? Hij jou nog verbeteringen/aanvullingen? Of is dit afdoende?
Ik hoor graag even. Dank alvast.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is: [redacted], [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 23 november 2020 14:46
Aan: [redacted]

CC: Pau [redacted] rchitects <[redacted]>
Onderwerp: ruimtelijke visie hoogteaccent de Zwaan Zwolle
Dag [redacted]
Hierbij de ruimtelijke motivatie voor het hoogteacent; laat maar weten of je hier mee uit de voeten kunt,
Mvg, [redacted]

[redacted] **Schipper**
architect partner | [redacted]
orange
architects
[redacted] | [redacted] Rotterdam
[redacted]
www.orangearchitects.nl

Orange and JSA join forces in orange architects!

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 23 november 2020 18:24
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: ruimtelijke visie hoogteaccent de Zwaan Zwolle
Bijlagen: 201123-P147-beargumentatie hoogteaccent de Zwaan Zwolle.pdf

Ter info

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: maandag 23 november 2020 17:37
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: ruimtelijke visie hoogteaccent de Zwaan Zwolle

Goedemiddag [redacted]

[redacted] heeft een beknopte onderbouwing geschreven inzake het hoogteaccent De Zwaan aan de [redacted] Dit ten behoeve van extra (ruimtelijke) onderbouwing betreffende het onderwerp 'bouwhoogte' voor de SOP.

Ik begreep van [redacted] dat dit ook even via jou zou (mogen) lopen. Hierbij dus de tekst, zie bijlage. Wat vindt jij ervan? Hij jou nog verbeteringen/aanvullingen? Of is dit afdoende?

Ik hoor graag even. Dank alvast.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
[redacted] www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 23 november 2020 14:46
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] | Orange Architects <[redacted]
Onderwerp: ruimtelijke visie hoogteaccent de Zwaan Zwolle

Dag [redacted]

Hierbij de ruimtelijke motivatie voor het hoogteacent; laat maar weten of je hier mee uit de voeten kunt,

Mvg [redacted]

[redacted] MSc
architect partner | [redacted]
orange
architects
[redacted] | [redacted] Rotterdam
[redacted]
www.orangearchitects.nl

Orange and JSA join forces in orange architects!

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 3 november 2020 17:10
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]
Bijlagen: Bijlage 4 Presentatie Groen.pdf

Hoi [redacted]
Dit is de laatste versie van de SOP. Deze heb ik nog niet gecontroleerd maar hier moeten dus de opmerkingen van ons in verwerkt zijn. Ten aanzien van het VO bestemmingsplan heeft [redacted] een afspraak met de adviseur vd ontwikkelaar om de opmerkingen door te nemen. Aan de ene kant is dit meekijken andere kant is het ook van belang dat de SOP en het VO op elkaar aansluiten.

[redacted]

Ger
Pos GA Zwolle
Bez
@ :

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 3 november 2020 16:45
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]
Hoi [redacted]
Vraagje, ik zie dat het SOP dat als bijlage bij de mail zit van augustus 2020 is en een definitieve status heeft.
De opmerkingen vanuit ons op het SOP komen van juli 2020.
Is het bijgevoegde SOP de aangepaste versie en is deze al definitief akkoord bevonden?
Staat mij bij uit ons overleg dat dit nog niet zo was maar qua data lijkt het niet te kloppen. Ik ga er vooralsnog vanuit dat wij wachten op nog een aangepaste versie van het document.
Heb jij nog contact met [redacted] en/of weet je waar het nu hangt?
Verder heb ik de opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan doorgenomen.
Weet jij wat de status is van dat proces?, is de indiener al op de hoogte gebracht van onze reacties en wordt er gewerkt aan een aangepast voorontwerp BP?
Dat proces ligt bij [redacted] begreep ik, dus daar is het meer meekijken en weten wat er speelt dan dat het echt inhoudelijke bijdrage is of wel?
Dank alvast voor de verlichting haha☺!
Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 22 oktober 2020 13:14
Aan: [redacted]
Onderwerp [redacted]
Hoi [redacted]
Bijgaand de stukken. Hierna zal ik het concept bestemmingsplan + reacties doorsturen.
Contactpersonen zijn;
[redacted] planeconoom

[redacted] jurist
stedenbouwkundige
[redacted]
Veel leesplezier :)

[redacted]

[redacted]

[redacted]GA Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 22 oktober 2020 13:15
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Concept voorontwerp bestemmingsplan[redacted]
Bijlagen: Bijlage x. Akoetsisch onderzoek[redacted].pdf; Bijlage x. Asbest Inventarisatie_WAI-20020.pdf; Bijlage x. Bodemonderzoek[redacted] Zwolle.pdf; Bijlage x. Parkeerbalans woningbouw[redacted] Zwolle.pdf; Bijlage x. Quickscan natuurtoets[redacted]_Zwolle.pdf; Bijlage x. Watertoets uitgangspunten[redacted].pdf; Concept Toelichting voorontwerpbestemmingsplan[redacted].pdf; PVA00420 BP [redacted]_ONTWERP_verbeelding_29092020.pdf; r_NL.IMRO.0193.[redacted]ON01_29092020.pdf

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 1 oktober 2020 16:57
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Concept voorontwerp bestemmingsplan[redacted]

Beste collega's,
Gisteren heb ik het concept voorontwerp van het externe bureau ontvangen.
Aan jullie de vraag de stukken door te nemen en op- en aanmerkingen aan mij door te geven. Ontbreken er onderzoeken of wil je even met mij overleggen, dan hoor ik dat graag.
Lukt het jou **vóór 20 oktober** jouw op- en aanmerkingen door te geven?

.
Ik zie jou reactie met belangstelling tegemoet.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle, ECR
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: 038-[redacted]
@[redacted]
werkt van dinsdag tot en met donderdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: woensdag 30 september 2020 17:09
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Concept voorontwerp bestemmingsplan[redacted]
Goedemiddag[redacted]
Zoals beloofd ontvang je hierbij de link nar het concept vo[redacted]

https://we.tl/t-MILCMK37hO
De plannen voor de locatie staan nog niet 100% vast. Dat betekent dat in de stukken soms nog geen definitieve rapportages of definitieve onderbouwing aanwezig zijn. Wij willen je vragen om de stukken te (laten) beoordelen met dit gegeven in het achterhoofd. Verder de vraag om in zijn algemeenheid een inhoudelijke beoordeling te geven. Het is best wel een complex plan door de verschillende woningtypologieën, bouwhoogten etc. dus wellicht vraagt het nog wat afstemming om het allemaal goed te vertalen in de regels en de verbeelding.
Bij eventuele vragen kun je me uiteraard benaderen. Een en ander opsparen voor ons overleg van 3 november kan uiteraard ook.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Bureau voor Planvorming & Advies
T: [redacted]
W: www.bureaupena.nl
P/A [redacted]
[redacted] Zwolle
Bezoekadres: [redacted], Zwolle

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 22 oktober 2020 13:14
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted]
Bijlagen: Stedenbouwkundig ontwikkelingsplan De Zwaan Schu[redacted]Zwolle_4.pdf; 200703 SOP opmerkingen [redacted].pdf; 200923 ZWVG Concept Anterieure Overeenkomst [redacted].doc; Bijlage 4 810 plan irt kadaster.pdf; Bijlage 1 Concept 2020-052.pdf

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Hoi [redacted]

Bijgaand de stukken. Hierna zal ik het concept bestemmingsplan + reacties doorsturen.

Contactpersonen zijn;
[redacted] planeconoom
jurist
stedenbouwkundige
[redacted]

Veel leesplezier :)

met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ : [redacted]

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 6 augustus 2024 09:12
Aan: [redacted]
Onderwerp: Namen in het Woo verzoek

Hoi [redacted]
Van [redacted] kreeg ik de stukken te lezen van zijn WOO-verzoek. Tot mijn verbazing lees ik mijn naam en die van [redacted] meerdere keren. Het lijkt me toch dat dit niet de bedoeling kan zijn. Ik zou graag zien dat onze namen eruit worden gehaald voordat het gepubliceerd wordt op de site van de gemeente.
Groet, [redacted]

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: maandag 27 februari 2023 09:12
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Beroep indienen hoe en wat

Hoi [redacted]

Inmiddels zijn er doeken geplaatst bij ons voor, maar wij zijn er niet blij mee dat de beeltenis van de achterkant van ons huis hierop is afgebeeld ten behoeve van een commercieel doeleinde. Ook zien we de foto's op de site van het project. De foto's zijn niet gemaakt van af de openbare weg. We vinden dit te privé en zien graag dat dit verwijdert wordt.

Kan ik dit bij jou neerleggen of moet ik bij iemand anders zijn van de gemeente?

Groeten [redacted]

> Op 23 feb. 2023 om 11:34 heeft [redacted] <[redacted]> het volgende geschreven:
>
> Hallo [redacted]
> Nee wij hebben op verzoek van de Raad van State een verweerschrift opgesteld. Als het goed is komt er uiteindelijk een datum waarop de zaak voor komt. Ik heb begrepen dat dat nog wel even kan duren aangezien ze erg druk zijn bij de Raad van State en zaken lang blijven liggen.
> <image001.jpg>
> [redacted]
> Gemeente Zwolle
> [redacted]
>
> **Van:** [redacted] <[redacted]>
> **Verzonden:** donderdag 23 februari 2023 11:27
> **Aan:** [redacted] <[redacted]>
> **Onderwerp:** RE: Beroep indienen hoe en wat
> Hallo [redacted]
> Dank voor je antwoord.
> Nog een vraagje. Wij kregen de stukken van het verweer van de gemeente Zwolle en het stikstof rapport van de Raad van State. Betekent dit dat er nu een datum is wanneer er een uitspraak zal zijn?
> Groeten [redacted]
>
> > Op 21-02-2023 09:42 CET schreef [redacted] <[redacted]>
> >
> > Hallo [redacted]
> >
> > Ik snap dat jullie dat rapport graag willen inzien, wel zo fijn om te weten hoe het ervoor staat natuurlijk.
> >
> > Heb je hier al contact over opgenomen met [redacted] Ik verwacht niet dat die moeilijk zal doen om de resultaten met je te delen.

Wij als gemeente zijn hier niet bij betrokken omdat het een aangelegenheid is tussen jullie en [redacted] maar ik kan [redacted] vragen hoe het ervoor staat als ik hem weer spreek.

Op de vraag of hij het mag achterhouden als hij wil, dat denk ik wel. Jullie zijn [redacted] immers ook niks verplicht. Maar ik verwacht niet dat hij er moeilijk over doet.

<image001.jpg>

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 20 februari 2023 18:36
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Beroep indienen hoe en wat

Hallo [redacted]

Er is bij ons iemand van [redacted] geweest om de schade op te nemen aan ons huis op 9 januari. Wij hebben tot op heden niets vernomen van [redacted], [redacted] en ook niet van [redacted]. Het zou zo langzamerhand wel fijn zijn om te weten waar we staan.

Nu heb ik aangegeven bij de [redacted] dat wij de rapportage willen ontvangen van de schadeopname. Hij geeft aan dat het rapport is voor zijn opdrachtgever en niet voor ons. Nu gaat het om ons huis en daarom willen wij inzage. Mogen zij dit achterhouden voor ons?

Groeten [redacted]

> Op 8 dec. 2022 om 10:11 heeft [redacted]
> [redacted] het volgende geschreven:
>
> Hoi [redacted]
>
> Dit zijn de stukken. De mobiele puin breekinstallatie wordt meermaals genoemd in de stukken. Daar moet je even naar zoeken als je daar meer informatie over wilt.
>
> <image001.jpg>
>
> [redacted]
>
> [redacted]
>
> Gemeente Zwolle
>
> [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 8 december 2022 10:01
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Beroep indienen hoe en wat

Hoi [redacted]

Dank voor je moeite, maar ik zie dat hier geen vergunning bij zit van de puinvermaler die bij ons ruim 2 weken voor de deur is gebruikt. Bij wie moet ik zijn om dit in te zien?

Ik hoor graag van je.

Groeten [redacted]

> Op 08-12-2022 09:26 CET schreef [redacted]
>
> Hoi [redacted]
>
> Ik moest het even opvragen maar in de bijlage de stukken van de sloop.
>
> <image001.jpg>
>
> [redacted]
>
> [redacted]
>
> Gemeente Zwolle
>
> [redacted]
>
> **Van:** [redacted]
> **Verzonden:** woensdag 30 november 2022 14:43
> **Aan:** [redacted]
> **Onderwerp:** Re: Beroep indienen hoe en wat
>
> Hoi [redacted]
>
> het blijft me verbazen dat zo'n shredder in een woonomgeving mag. Is er een mogelijkheid om de vergunning hiervan in te zien?
>
> Groeten [redacted]
>
> > Op 25 nov. 2022 om 12:21 heeft [redacted] het volgende geschreven:
> >
> > Hoi [redacted]
> >
> > Heb je het ingediend via de website? Er staan dan ergens iets

van melding maken van bouw (of iets dergelijks). Als het goed is komt de klacht dan bij mensen die er wat mee kunnen.

[redacted] moet zich sowieso gewoon aan de regels houden.

<image001.jpg>

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

Van: [redacted]
<[redacted]
Verzonden: vrijdag 25 november 2022 12:05
Aan: [redacted]
<[redacted]
Onderwerp: Re: Beroep indienen hoe en wat

Hoi [redacted]

Ik heb contact gehad met de gemeente over de klacht die ik heb vanwege het geluidsniveau van de sloop bij de [redacted]. Zij geven aan dat hier een vergunning voor is verleend en dat dit dus mag. Hoe kan het dat [redacted] zich op deze manier niet hoeft te houden aan het bouwbesluit waar jij mij op attendeerde?

Groeten [redacted]

Op 23 nov. 2022 om 10:31 heeft [redacted] volgende geschreven:

Hoi [redacted]

De collega's van toezicht geven aan dat zij geregeld langs rijden. De volgende keer dat ze er weer zijn zullen ze ook kijken hoeveel db er wordt geproduceerd.

Dat is dan natuurlijk wel een momentopname.

Als je echt onrechtmatigheden qua uitvoering vermoed kan je via de website van de gemeente een verzoek om handhaving indienen (Meldingen, klachten en bezwaren | Gemeente Zwolle)

Het verzoek komt dan bij ons in het systeem te staan en komt dan direct bij de juiste collega terecht. Die kan daar dan op acteren. Dat gaat dan sneller dan het via mij te doen en krijg je waarschijnlijk ook sneller reactie/actie.

<image001.jpg>

[redacted]

[redacted] Centru
m-[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

Van: [redacted]
<[redacted]>
Verzonden: dinsdag 22 november 2022

19:07
Aan: [redacted]

Onderwerp: Re: Beroep indienen hoe en wat

Hoi [redacted]

Dank!

Fijne avond!

Groeten [redacted]

Op 22 nov. 2022 om 18: [redacted] het volgende geschreven:

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

check ik heb het doorgegeven aan de collega's van toezicht. Die gaan kijken of er een meting nodig is. Mogelijk komen zij nog bij je op de lijn.

<image001.jpg>

[redacted] van [redacted]

[redacted] ject

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 23 februari 2023 11:27
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Beroep indienen hoe en wat

Hallo [redacted]
Dank voor je antwoord.
Nog een vraagje. Wij kregen de stukken van het verweer van de gemeente Zwolle en het stikstof rapport van de Raad van State. Betekent dit dat er nu een datum is wanneer er een uitspraak zal zijn?
Groeten [redacted]

> Op 21-02-2023 09:42 CET schreef [redacted] <[redacted]
>
> Hallo [redacted]
>
> Ik snap dat jullie dat rapport graag willen inzien, wel zo fijn om te weten hoe het ervoor staat natuurlijk.
>
> Heb je hier al contact over opgenomen met [redacted] Ik verwacht niet dat die moeilijk zal doen om de resultaten met je te delen.
>
> Wij als gemeente zijn hier niet bij betrokken omdat het een aangelegenheid is tussen jullie en [redacted] maar ik kan [redacted] vragen hoe het ervoor staat als ik hem weer spreek.
>
> Op de vraag of hij het mag achterhouden als hij wil, dat denk ik wel. Jullie zijn [redacted] immers ook niks verplicht. Maar ik verwacht niet dat hij er moeilijk over doet.
>
> met vriendelijke groet Zwolle
>
> [redacted]
>
> [redacted]
>
> Gemeente Zwolle
>
> [redacted]
>
> ---
>
> **Van:** [redacted] <[redacted]
> **Verzonden:** maandag 20 februari 2023 18:36
> **Aan:** [redacted] <[redacted]
> **Onderwerp:** Re: Beroep indienen hoe en wat
>
> Hallo [redacted]
>
> Er is bij ons iemand van [redacted] geweest om de schade op te nemen aan ons huis op 9 januari. Wij hebben tot op heden niets vernomen van [redacted], [redacted] en ook niet van [redacted]. Het zou zo langzamerhand wel fijn zijn om te weten waar we staan.

Nu heb ik aangegeven bij de heer [redacted] v[redacted]an dat wij de rapportage willen ontvangen van de schadeopname. Hij geeft aan dat het rapport is voor zijn opdrachtgever en niet voor ons. Nu gaat het om ons huis en daarom willen wij inzage. Mogen zij dit achterhouden voor ons?

Groeten [redacted]

Op 8 dec. 2022 om 10:11 heeft [redacted]
<[redacted] het volgende geschreven:

Hoi [redacted]

Dit zijn de stukken. De mobiele puin breekinstallatie wordt meermaals genoemd in de stukken. Daar moet je even naar zoeken als je daar meer informatie over wilt.

<image001.jpg>

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 8 december 2022 10:01
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Beroep indienen hoe en wat

Hoi [redacted]

Dank voor je moeite, maar ik zie dat hier geen vergunning bij zit van de puinvermaler die bij ons ruim 2 weken voor de deur is gebruikt. Bij wie moet ik zijn om dit in te zien?

Ik hoor graag van je.

Groeten [redacted]

Op 08-12-2022 09:26 CET schreef [redacted]
<[redacted]

Hoi [redacted]

Ik moest het even opvragen maar in de bijlage de stukken van de sloop.

<image001.jpg>

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

Van: [redacted]
Verzon
Aan: [redacted]
Onderv

Hoi [redacted]

het blij
woono
vergun

Groete



Heb je het ingediend via de website? Er staan dan ergens iets van melding maken van bouw (of iets dergelijks). Als het goed is komt de klacht dan bij mensen die er wat mee kunnen.

[redacted] moet zich sowieso gewoon aan de regels houden.

<image001.jpg>

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: vrijdag 25 november 2022 12:05
Aan: [redacted]
<[redacted]
Onderwerp: Re: Beroep indienen hoe en wat

Hoi [redacted]

Ik heb contact gehad met de gemeente over de klacht die ik heb vanwege het geluidsniveau van de sloop bij de [redacted]. Zij geven aan dat hier een vergunning voor is verleend en dat dit dus mag. Hoe kan het dat [redacted] zich op deze manier niet hoeft te houden aan het bouwbesluit waar jij mij op attendeerde?

Groeten [redacted]

Op 23 nov. 2022 om 10:31 heeft [redacted] <[redacted]> het volgende geschreven:

Hoi [redacted]

De collega's van toezicht geven aan dat zij geregeld langs rijden. De volgende keer dat ze er weer zijn zullen ze ook kijken hoeveel db er wordt geproduceerd.

Dat is dan natuurlijk wel een momentopname.

Als je echt onrechtmatigheden qua uitvoering vermoed kan je via de website van de gemeente een verzoek om handhaving indienen (Meldingen, klachten en bezwaren | Gemeente Zwolle)

Het verzoek komt dan bij ons in het systeem te staan en komt dan direct bij de juiste collega terecht. Die kan daar dan op acteren. Dat gaat dan sneller dan het via mij te doen en krijg je waarschijnlijk ook sneller reactie/actie.

<image001.jpg>

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

Van: [redacted]
<[redacted]
Verzonden: dinsdag 22 november 2022 19:07
Aan: [redacted]
<[redacted]
Onderwerp: Re: Beroep indienen hoe en wat

Hoi [redacted]

Dank!

Fijne avond!

Groeten [redacted]

Op 22 nov. 2022 om 18:55 heeft [redacted] volgende geschreven:

Hoi [redacted]

Ok check ik heb het doorgegeven aan de collega's van toezicht. Die gaan kijken of er een meting nodig is. Mogelijk komen zij nog bij je op de lijn.

<image001.jpg>

[redacted]

[redacted] Centr um-[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: dinsdag 22 november 2022 14:48

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: Beroep indienen hoe en wat

Hallo [redacted]

Het zijn er inmiddels wel behoorlijk wat meer dan we hadden en zal er een paar op de foto zetten om aan [redacted] door te sturen.

Ik snap dat ze van de trillingen zijn, maar dat lijkt nu ook wel meer dan bij de eerdere werkzaamheden.

Het geluid is het hardst bij het vermalen van het bouwafval.

Groeten [redacted]

Op 22-11-2022 14:16 CET

sc
hre


Oh
dat
is
niet
bes
t. Ik
zou
je
adv
iser
en
om
hier
alv
ast
wat
foto
’s
van
te
ma
ken
en
doo
r te
stur
en
naa
r

r.
Het
is
nat
uurl
ijk

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: maandag 20 februari 2023 18:36
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Beroep indienen hoe en wat

Hallo [redacted]

Er is bij ons iemand van [redacted] geweest om de schade op te nemen aan ons huis op 9 januari. Wij hebben tot op heden niets vernomen van [redacted], [redacted] en ook niet van [redacted]f. Het zou zo langzamerhand wel fijn zijn om te weten waar we staan.

Nu heb ik aangegeven bij de [redacted]an dat wij de rapportage willen ontvangen van de schadeopname. Hij geeft aan dat het rapport is voor zijn opdrachtgever en niet voor ons. Nu gaat het om ons huis en daarom willen wij inzage. Mogen zij dit achterhouden voor ons?

Groeten [redacted]

Op 8 dec. 2022 om 10:11 heeft [redacted] <[redacted]> het volgende geschreven:

Hoi [redacted]
Dit zijn de stukken. De mobiele puin breekinstallatie wordt meermaals genoemd in de stukken. Daar moet je even naar zoeken als je daar meer informatie over wilt.
<image001.jpg>
[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: donderdag 8 december 2022 10:01
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: Beroep indienen hoe en wat
Hoi [redacted]
Dank voor je moeite, maar ik zie dat hier geen vergunning bij zit van de puinvermaler die bij ons ruim 2 weken voor de deur is gebruikt. Bij wie moet ik zijn om dit in te zien?
Ik hoor graag van je.
Groeten [redacted]

Op 08-12-2022 09:26 CET schreef [redacted] <[redacted]>

Hoi [redacted]

Ik moest het even opvragen maar in de bijlage de stukken van de sloop.

<image001.jpg>

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: woensdag 30 november 2022 14:43
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: Re: Beroep indienen hoe en wat

Hoi [redacted]

het blijft me verbazen dat zo'n shredder in een woonomgeving mag. Is er een mogelijkheid om de vergunning hiervan in te zien?

Groeten [redacted]

> Op 25 nov. 2022 om 12:21 heeft [redacted] <[redacted]> het volgende geschreven:
>
> [redacted]
>
> Heb je het ingediend via de website? Er staan dan ergens iets van melding maken van bouw (of iets dergelijks). Als het goed is komt de klacht dan bij mensen die er wat mee kunnen.
>
> [redacted] moet zich sowieso gewoon aan de regels houden.
>
> <image001.jpg>
>
> [redacted]
>
> [redacted]
>
> Gemeente Zwolle
>
> [redacted]
>
> **Van:** [redacted] <[redacted]>
> **Verzonden:** vrijdag 25 november 2022 12:05
> **Aan:** [redacted] <[redacted]>
> **Onderwerp:** Re: Beroep indienen hoe en wat
>
> Hoi [redacted]
>
> Ik heb contact gehad met de gemeente over de klacht die ik heb vanwege het geluidsniveau van de sloop bij de [redacted]. Zij geven aan dat hier een vergunning voor is verleend en dat dit dus mag. Hoe kan het dat [redacted] zich op deze manier niet hoeft te houden aan het bouwbesluit waar jij mij op attendeerde?
>
> Groeten [redacted]

Op 23 nov. 2022 om 10:31 heeft [redacted] <[redacted]> het volgende geschreven:

Hoi [redacted]

De collega's van toezicht geven aan dat zij geregeld langs rijden. De volgende keer dat ze er weer zijn zullen ze ook kijken hoeveel db er wordt geproduceerd.

Dat is dan natuurlijk wel een momentopname.

Als je echt onrechtmatigheden qua uitvoering vermoed kan je via de website van de gemeente een verzoek om handhaving indienen (Meldingen, klachten en bezwaren | Gemeente Zwolle)

Het verzoek komt dan bij ons in het systeem te staan en komt dan direct bij de juiste collega terecht. Die kan daar dan op acteren. Dat gaat dan sneller dan het via mij te doen en krijg je waarschijnlijk ook sneller reactie/actie.

<image001.jpg>

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: dinsdag 22 november 2022 19:07
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: Re: Beroep indienen hoe en wat

Hoi [redacted]

Dank!

Fijne avond!

Groeten [redacted]

Op 22 nov. 2022 om 18:55 heeft [redacted] <[redacted]> het volgende geschreven:

Hoi [redacted]

Ok check ik heb het doorgegeven aan de collega's van toezicht. Die gaan kijken of er een meting nodig is. Mogelijk komen zij nog bij je op de lijn.

<image001.jpg>

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

Van: [redacted]
<[redacted]
Verzonden: dinsdag 22 november 2022 14:48
Aan: [redacted]
<[redacted]
Onderwerp: RE: Beroep indienen hoe en wat

Hallo [redacted]

Het zijn er inmiddels wel behoorlijk wat meer dan we hadden en zal er een paar op de foto zetten om aan [redacted] door te sturen.

Ik snap dat ze van de trillingen zijn, maar dat lijkt nu ook wel meer dan bij de eerdere werkzaamheden.

Het geluid is het hardst bij het vermalen van het bouwafval.

Groeten [redacted]

> Op 22-11-2022 14:16 CET schreef [redacted]
>
> Oh dat is niet best. Ik zou je adviseren om hier alvast wat foto's van te maken en door te sturen naar [redacted]. Het is natuurlijk zo dat die

nog een nieuwe inspectie gaan doen voor de schades en die vergelijken met de 0 meting die eerder is gedaan. Aan de hand daarvan kan je dan aantonen dat dit door/tijdens de werkzaamheden is ontstaan. Het is goed om [redacted] daar nu alvast over te informeren. Ik verwacht overigens niet dat die schades ontstaan door het geluid maar door trilling of iets dergelijks. Maargoed, ik ben geen expert op dat vlak.

Het geluidsniveau wordt niet constant gemeten omdat de sloper zich gewoon aan het bouwbesluit moet houden. Als jij een overschrijding vermoed kan ik vragen aan een collega of die langs kan komen, dan kan je aangeven bij welke werkzaamheden jij een overschrijding vermoed. Die kan daar dan eventueel een controle op uitvoeren.

<image001.jpg>

[redacted]

[redacted] Centru m-[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>

Verzonden: dinsdag 22 november 2022

14:08
Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: Beroep indienen hoe en wat

Hallo [redacted]

Inmiddels zijn er meerder haarscheuren in ons stucwerk, plafonds en deurposten ontstaan door de sloop. Waarvan sowieso 1 scheur in de kamer een heel stuk langer is geworden in 1 dag bij het fijnmalen van het bouwafval.

Wie controleert het geluidsniveau bij dit soort werkzaamheden?

Groeten [redacted]

Op 22-11-2022 13:54 CET [redacted]

n, [redacted]



Ja dat is de tabel inderdaad.

De werkzaamheden moeten daar binnen blijven.

Wat bedoel je met de dat sommige haarscheuren in 1 dag bijna verdubbeld zijn? Wat is dat?

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 8 december 2022 10:01
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Beroep indienen hoe en wat

Hoi [redacted]
Dank voor je moeite, maar ik zie dat hier geen vergunning bij zit van de puinvermaler die bij ons ruim 2 weken voor de deur is gebruikt. Bij wie moet ik zijn om dit in te zien?
Ik hoor graag van je.
Groeten [redacted]

> Op 08-12-2022 09:26 CET schreef [redacted] <[redacted]
>
> Hoi [redacted]
>
> Ik moest het even opvragen maar in de bijlage de stukken van de sloop.
>
> met vriendelijke groet Zwolle
>
> [redacted]
>
> [redacted]
>
> Gemeente Zwolle
>
> [redacted]
>
> ---
>
> **Van:** [redacted] <[redacted]
> **Verzonden:** woensdag [redacted]
> **Aan:** [redacted]
> **Onderwerp:** Re: Beroep indienen hoe en wat
>
> Hoi [redacted]
>
> het blijft me verbazen dat zo'n shredder in een woonomgeving mag. Is er een mogelijkheid om de vergunning hiervan in te zien?
>
> Groeten [redacted]
>
> > Op 25 nov. 2022 om 12:21 heeft [redacted]
> > <[redacted] het volgende geschreven:
> >
> > [redacted]

Heb je het ingediend via de website? Er staan dan ergens iets van melding maken van bouw (of iets dergelijks). Als het goed is komt de klacht dan bij mensen die er wat mee kunnen.

[redacted] moet zich sowieso gewoon aan de regels houden.

<image001.jpg>

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 25
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Beroe

Hoi [redacted]

Ik heb contact gehad met de gemeente over de klacht die ik heb vanwege het geluidsniveau van de sloop bij de [redacted]. Zij geven aan dat hier een vergunning voor is verleend en dat dit dus mag. Hoe kan het dat [redacted] zich op deze manier niet hoeft te houden aan het bouwbesluit waar jij mij op attendeerde?

Groeten [redacted]

Op 23 nov. 2022 om 10:31 heeft [redacted] het volgende geschreven:

Hoi [redacted]

De collega's van toezicht geven aan dat zij geregeld langs rijden. De volgende keer dat ze er weer zijn zullen ze ook kijken hoeveel db er wordt geproduceerd.

Dat is dan natuurlijk wel een momentopname.

Als je echt onrechtmatigheden qua uitvoering vermoed kan je via de website van de gemeente een verzoek om handhaving indienen (Meldingen, klachten en bezwaren | Gemeente Zwolle)

Het verzoek komt dan bij ons in het systeem te staan en komt dan direct bij de juiste collega terecht. Die kan daar dan op acteren. Dat gaat dan sneller dan het via mij te doen en krijg je waarschijnlijk ook sneller reactie/actie.

<image001.jpg>

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 22 [redacted] 9:07
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Beroe [redacted] wat

Hoi [redacted]

Dank!

Fijne avond!

Groeten [redacted]

[redacted]

Hoi [redacted]

Ok check ik heb het doorgegeven aan de collega's van toezicht. Die gaan kijken of er een meting nodig is. Mogelijk komen zij nog bij je op de lijn.

<image001.jpg>

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted]dag 22 november 2022 14:48
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Beroep indienen hoe en wat

Hallo [redacted]

Het zijn er inmiddels wel behoorlijk wat meer dan we hadden en zal er een paar op de foto zetten om aan [redacted] door te sturen.

Ik snap dat ze van de trillingen zijn, maar dat lijkt nu ook wel meer dan bij de eerdere werkzaamheden.

Het geluid is het hardst bij het vermalen van het bouwafval.

Groeten [redacted]

> Op 22-11-2022 14:16 CET schreef [redacted]
> <[redacted]
>
> Oh dat is niet best. Ik zou je adviseren om hier alvast wat foto's van te maken en door te sturen naar [redacted]. Het is natuurlijk zo dat die nog een nieuwe inspectie gaan doen voor de schades en die vergelijken met de 0 meting die eerder is gedaan. Aan de hand daarvan kan je dan aantonen dat dit door/tijdens de werkzaamheden is ontstaan. Het is goed om [redacted] daar nu alvast over te informeren. Ik verwacht overigens niet dat die schades ontstaan door het geluid maar door trilling of iets dergelijks. Maargoed, ik ben geen expert op dat vlak.
>
> Het geluidsniveau wordt niet constant gemeten omdat de sloper zich gewoon aan het bouwbesluit moet houden. Als jij een overschrijding vermoed kan ik vragen aan een collega of die langs kan komen, dan kan je aangeven bij welke werkzaamheden jij een overschrijding vermoed. Die kan daar dan eventueel een controle op uitvoeren.
>
> <image001.jpg>
>
> [redacted]
>
> [redacted]
>
> Gemeente Zwolle

[redacted]

Van: [redacted]
<[redacted]>
Verzonden: dinsdag 22 november 2022 14:08
Aan: [redacted]
<[redacted]>
Onderwerp: RE: Beroep indienen hoe en wat

Hallo [redacted]

Inmiddels zijn er meerder haarscheuren in ons stucwerk, plafonds en deurposten ontstaan door de sloop. Waarvan sowieso 1 scheur in de kamer een heel stuk langer is geworden in 1 dag bij het fijnmalen van het bouwafval.

Wie controleert het geluidsniveau bij dit soort werkzaamheden?

Groeten [redacted]

> Op 22-11-2022 13:54 CET schreef [redacted]
>
> Hoi [redacted]
>
> Ja dat is de tabel inderdaad.
>
> De werkzaamheden moeten daar binnen blijven.
>
> Wat bedoel je met de dat sommige haarscheuren in 1 dag bijna verdubbeld zijn? Wat is dat?
>
> <image001.jpg>
>
> [redacted]

[redacted] Centr
um-[redacted]

Gemeente
Zwolle

[redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: dinsdag 22 november 2022 13:40
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Beroep indienen hoe en wat

Hoi [redacted]

Als de shredder wordt gebruikt zijn de waardes buiten gemeten ver boven de 80 decibel en binnen rond de 70 decibel.

<image002.jpg>

Ook door de zwaardere werkzaamheden zijn sommige haarscheuren in 1 dag bijna in lengte verdubbeld.

Hoe nu verder?

Groeten [redacted]

Op 22 nov. 2022 om 13: [redacted] het volgende geschreven:

Hoi [redacted],

Ik moet even wat ron dbellen om goe

d
ant
wo
ord
te
kun
nen
gev
en
op
jou
w
vra
ag.

Het
ant
wo
ord
is
als
vol
gt.
De
duu
r en
de
hoo
gte
van
het
gel
uid
sni
vea
u
dat
ma
g
wor
den
gep
rod
uce
erd
tijd
ens
het
wer
k is
vas
tgel
egd
in
het
bou
wb
esl
uit.

Er
ma
g
vol
gen

s het bouwbesluit geluidgeproduceerd worden van 07.00 tot 19.00 van maandag tot en met zaterdag (er wordt hiernatuurlijk niet meer gewerkt op zaterdag maar op [redacted] is van het bouwbesluit mag dat wel).

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: dinsdag 6 december 2022 22:22
Aan: [redacted]
CC: secretariaatzwolle; [redacted]
Onderwerp: Re: [redacted]

Goedenavond [redacted]

Dank voor de update. We wachten het bericht van [redacted] af.

Groeten [redacted]

> Op 6 dec. 2022 om 20:42 heeft [redacted] <[redacted]> het volgende geschreven:
>
> Goedenavond [redacted]
> Om eventuele discussies te voorkomen wil ik voor een onafhankelijk oordeel graag [redacted] de scheurtjes laten beoordelen.
> Ik zal de foto's aan ze doorsturen met het verzoek een afspraak met je te maken voor een beoordeling.
> Met vriendelijke groet,
>
> [redacted]
>
> <image001.png>
> [redacted] **Vastgoed bv**
> *Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle*
> *Ons factuuradres is: Postbus 55[redacted]*
>
> [redacted]
> E [redacted]
> I www.slokkervastgoed.com
> Bekijk onze LinkedIn pagina
>
> <image002.jpg>
>
> ---
>
> **Van:** [redacted]
> **Verzonden:** dinsdag 29 november 2022 20:17
> **Aan:** [redacted] <[redacted]>
> **CC:** secretariaatzwolle <[redacted]>
> <[redacted]>
> **Onderwerp:** RE: [redacted]
> Hoi [redacted]
> Waarom weet ik niet, maar jouw mail was In het spam filter terecht gekomen. Gister is die daar uitgevist en kreeg ik 'm alsnog. Ik heb al contact opgenomen met [redacted] om te bespreken hoe we met deze schademeldingen omgaan.

Ik kom er binnen een week bij je op terug.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

<image001.png>
[redacted] **Vastgoed bv**
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com
Bekijk onze LinkedIn pagina

<image002.jpg>

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 29 november 2022 15:31
Aan: [redacted]
CC: secretariaatzwolle [redacted]
Onderwerp: Re: [redacted]
Hoi [redacted]
Ik had onderstaande mail aan jou en [redacted] gestuurd, maar hier nog geen antwoord op gekregen.
Ik hoor toch nog graag van je.
Groeten [redacted]

> Op 23-11-2022 12:28 CET schreef [redacted]
> Hoi [redacted]
> Na een tijd sloop beginnen er wat kleine scheurtjes te ontstaan in ons stucwerk en deurpost. Op advies van [redacted] meld ik het alvast.
> Nog iets zorgelijker vind ik dat blijkbaar ons huis in beweging is en dat ik niet weet wat dit doet met de constructie.
> Groeten [redacted]
>
> > Op 31 okt. 2022 om 09:45 heeft [redacted] het volgende geschreven:
> >
> > Goedemorgen [redacted]
> >
> > Op dit moment is [redacted] bezig met het klein maken, sorteren en opruimen van de sloopresten.
> >
> > Ik verwacht dat deze week of volgende week het laatste stuk van het gebouw wordt neergehaald.
> >
> > Daarna wordt ook dat slooppuin klein gemaakt, gesorteerd en opgeruimd.
> >
> > De kelder wordt gevuld met puin.
> >
> > Vervolgens zal [redacted] een nieuw hekwerk rondom plaatsen en is de eerste fase van de sloop afgerond. Dit zal voor de kerst 2022 zijn,

maar als ik zie hoe ver ze nu al zijn, verwacht ik eigenlijk dat ze eerder klaar zullen zijn. Ik hoop dat [redacted] in november de werkzaamheden afrondt.

De tweede fase van de sloop, het leegscheppen van de kelder en het verwijderen van de kelder, gebeurt vlak voor de start van de bouw. Als we de kelder nu al zouden verwijderen, dan blijft er een gapend gat op de locatie, met de kans op het instorten van dat gat en alle gevaren van dien. Daarom dat we de kelder pas later gaan verwijderen, vlak voor de start van de bouw.

We zitten op dit moment nog in de beroepsperiode van het bestemmingsplan. Als er beroep wordt ingesteld, dan moet de Raad van State hier een uitspraak over doen. Gezien de drukte bij de RvS duurt dit vaak 9 tot 12 maanden. Hier hebben wij geen enkele invloed op.

We verwachten dat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning omstreeks het 3e kwartaal van 2023 onherroepelijk zijn. Als er geen beroep wordt ingesteld, dan zijn het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning in november 2022 onherroepelijk.

Op dit moment is de woningmarkt in Nederland onzeker. Rentes stijgen hard, het consumentenvertrouwen is laag en verkoopprijzen dalen. We moeten daarom zoeken naar het juiste moment van start verkoop. Zoals het er nu uitziet gaan we niet veel eerder in verkoop dan dat het bestemmingsplan en de vergunning onherroepelijk zijn.

Ondertussen moeten we ook nog een aannemer contracteren die de bouw kan uitvoeren. Met de enorm gestegen bouwkosten is dit ook nog een uitdaging.

De verwachting op dit moment is dat de verkoop start in het 3e kwartaal 2023 en de bouw medio 2024 kan starten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

<image001.png>

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: [redacted] Huizen of via
[redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina

<image002.jpg>

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: zondag 30 oktober 2022 13:53
Aan: [redacted] <[redacted]>
CC: secretariaatzwolle <[redacted]>; [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: Re: [redacted]

Hoi [redacted]

Zou je mij kunnen informeren wat jullie globale planning is wat betreft de sloop en wanneer jullie verwachten te beginnen met de bouw?

Groeten [redacted]

> Op 11-10-2022 17:53 CEST schreef [redacted] <[redacted]>
>
> Hallo [redacted]
>
> Ik verneem via onze buurman dat ze deze week zijn gestart met het grovere werk van de sloop. De trillingsmeter zou ruim voor deze werkzaamheden geplaatst worden volgens het advies van [redacted] Namelijk in week 39, maar tot op heden hangt er bij ons geen trillingsmeter.
>
> Wanneer kunnen wij de trillingsmeter verwachten en hoe betrouwbaar zal dit nog zijn? Aangezien het advies van [redacted] was om het voor de grovere werkzaamheden te doen.
>
> [redacted] staat op zijn verzoek in de CC in onze communicatie.
>
> Groeten [redacted]
>
> > Op 22 sep. 2022 om 16:21 heeft [redacted] <[redacted]> het volgende geschreven:
> >
> > Hoi [redacted]
> >
> > Zojuist sprak ik [redacted] nog. Zij adviseren om de trillingsmeters niet op het allerlaatste moment te plaatsten. Ze willen nog een paar dagen kunnen meten, voordat de grote sloop begint. Dit betekent dat ze begin volgende week de trillingsmeter bij jullie zullen plaatsen.

[redacted] meldt zich bij jullie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

<image001.png>

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is:
[redacted] *Zwolle*
Ons factuuradres is: [redacted]
Huizen of via
[redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina

<image002.jpg>

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 22 september 2022 11:36
Aan: [redacted]
<[redacted]>
CC: secretariaatzwolle
[redacted]
Onderwerp: RE: Schattevaerkade 80-88

Goedemorgen [redacted]

Dankjewel voor je bericht en oplettendheid. Ik heb [redacted] doorgegeven dat er mensen door het pand lopen die daar niet horen. Zij zullen de hekken controleren en zorgen dat de locatie goed is afgesloten.

Wanneer er acuut gevaar dreigt of een onveilige situatie is, kun je natuurlijk ook direct 112 bellen, maar dat kunnen jullie natuurlijk zelf het beste inschatten.

Ook heb ik zojuist de sloper aangegeven dat er op zaterdag niet meer gesloopt mag worden.

De trillingsmeters plaatsen we voorafgaand aan de totaalsloop. Hiermee bedoel ik de grote sloop van het betoncasco. De zware kraan die het betoncasco gaat slopen, wordt naar verwachting eind volgende week of begin die week daarop naar de [redacted] gebracht. Het exacte moment hangt af van het moment wanneer deze kraan bij een ander sloopproject vrij komt.

Omstreeks de eerste week van oktober start de totaalsloop. Voordien -dat is dus uiterlijk eind volgende week- wordt de trillingsmeter geplaatst.

Ik zal e.e.a. ook nog verwoorden in een nieuwsbrief aan de gehele buurt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

<image001.png>

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is:
[redacted] *Zwolle*
Ons factuuradres is: [redacted]
Huizen of via
[redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina

<image002.jpg>

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 19 september 2022 10:33
Aan: [redacted]

<[redacted]
>
Onderwerp: Re: [redacted]

Hoi [redacted]

Afgelopen week waren er 5 keer jongeren 's avonds in het pand. Voor ons voelt het onprettig en dit lijkt me een onveilige situatie.

Jullie hebben ons geïnformeerd dat de dagen waarop gewerkt wordt door [redacted] op werkdagen van 7:00 tot 17:00 zal zijn. Helaas blijkt er nu ook op zaterdag gewerkt wordt. Kan onze weekend rust gerespecteerd worden?

Wanneer kunnen wij de trillingsmeter verwachten?

Groeten [redacted]

> Op 7 jun. 2022 om 13:42 heeft [redacted] het volgende geschreven:
>
> ...kortom: zodra ik concreet meer weet, laat ik het je weten.
>
> Met vriendelijke groet,
>
> [redacted]
> Ontwikkelingsmanager
>
> <image001.png>
>
> [redacted] **Vastgoed bv**
>
> *Ons bezoek- en postadres is:*
> [redacted]
> [redacted] *Zwolle*
> *Ons factuuradres is:*
> [redacted]
> *Huizen of via*

facturen@slokkervastgoed.com

[redacted]
E
r[redacted]slokkervastgoed.com
I
www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina

<image002.jpg>

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 7 juni 2022 13:31
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Hoi [redacted]

Het moment van plaatsen hangt af van wanneer [redacted] met het grote materieel aan het slopen gaat. Vlak daarvoor wordt de meter geplaatst.

De planning van [redacted] is dat ze 5 à 6 weken bezig zijn met het strippen en de asbestsanering. Dit betekent dat ze rond half juli daar mee klaar zullen zijn (tenminste, dat hoop ik). Daarna zullen ze verder gaan met de totaalsloop. Of dat dan nog voor of na de bouwvakvakantie

is, hoor ik nog van ze.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Ontwikkelingsmanager

<image001.png>

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is:
[redacted]
Ons factuuradres is:
[redacted]
Huizen of via [redacted]*@slokkervastgoed.com*

[redacted]
E [redacted]slokkervastgoed.com
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina

<image002.jpg>

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 7 juni 2022 13:23
Aan: [redacted]

Hoi [redacted]

Dank voor deze bevestiging. Wanneer is de verwachting dat de

trillingsmeter geplaatst zal worden?

Groeten [redacted]

Op 31-05-2022 16:44 schreef [redacted]

r aanleiding van de bijeenkomst van gisteravond wil ik

r het aan gaa n van ver plic hti nge n of rec hts bet rek kin gen . Aan de inh oud van dit e- mai lber icht kun nen gee n rec hte n wor den ont lee nd.

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van

deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: woensdag 30 november 2022 14:43
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Beroep indienen hoe en wat

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Hoi [redacted]

het blijft me verbazen dat zo'n shredder in een woonomgeving mag. Is er een mogelijkheid om de vergunning hiervan in te zien?

Groeten [redacted]

Op 25 nov. 2022 om 12:21 heeft [redacted] <[redacted]> het volgende geschreven:

Hoi [redacted]
Heb je het ingediend via de website? Er staan dan ergens iets van melding maken van bouw (of iets dergelijks). Als het goed is komt de klacht dan bij mensen die er wat mee kunnen.
[redacted] moet zich sowieso gewoon aan de regels houden.
<image001.jpg>
[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: vrijdag 25 november 2022 12:05
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: Re: Beroep indienen hoe en wat
Hoi [redacted]
Ik heb contact gehad met de gemeente over de klacht die ik heb vanwege het geluidsniveau van de sloop bij de [redacted]. Zij geven aan dat hier een vergunning voor is verleend en dat dit dus mag. Hoe kan het dat [redacted] zich op deze manier niet hoeft te houden aan het bouwbesluit waar jij mij op attendeerde?
Groeten [redacted]

Op 23 nov. 2022 om 10:31 heeft [redacted] <[redacted]> het volgende geschreven:

Hoi [redacted]
De collega's van toezicht geven aan dat zij geregeld langs rijden. De volgende keer dat ze er weer zijn zullen ze ook kijken hoeveel db er wordt geproduceerd.
Dat is dan natuurlijk wel een momentopname.

Als je echt onrechtmatigheden qua uitvoering vermoed kan je via de website van de

gemeente een verzoek om handhaving indienen (Meldingen, klachten en bezwaren | Gemeente Zwolle)
Het verzoek komt dan bij ons in het systeem te staan en komt dan direct bij de juiste collega terecht. Die kan daar dan op acteren. Dat gaat dan sneller dan het via mij te doen en krijg je waarschijnlijk ook sneller reactie/actie.
<image001.jpg>
[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 22 november 2022 19:07
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Beroep indienen hoe en wat
Hoi [redacted]
Dank!
Fijne avond!

Groeten [redacted]

Op 22 nov. 2022 om 18:55 heeft [redacted] het volgende geschreven:

Hoi [redacted]
Ok check ik heb het doorgegeven aan de collega's van toezicht. Die gaan kijken of er een meting nodig is. Mogelijk komen zij nog bij je op de lijn.
<image001.jpg>
[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 22
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Beroep [redacted]
Hallo [redacted]
Het zijn er inmiddels wel behoorlijk wat meer dan we hadden en zal er een paar op de foto zetten om aan [redacted] door te sturen.
Ik snap [redacted] maar dat lijkt nu ook wel meer dan bij [redacted]
Het gelu[redacted]alen van het bouwafval.
Groeten

[redacted]hreef [redacted]

[redacted] adviseren om hier alvast wat foto's van te maken en door te sturen naar [redacted]. Het is natuurlijk zo dat die nog een nieuwe inspectie gaan doen voor de schades en die vergelijken met de 0 meting die eerder is gedaan. Aan de hand daarvan kan je dan aantonen dat dit door/tijdens de werkzaamheden is ontstaan. Het is

goed om [redacted] daar nu alvast over te informeren. Ik verwacht overigens niet dat die schades ontstaan door het geluid maar door trilling of iets dergelijks. Maargoed, ik ben geen expert op dat vlak.

Het geluidsniveau wordt niet constant gemeten omdat de sloper zich gewoon aan het bouwbesluit moet houden. Als jij een overschrijding vermoed kan ik vragen aan een collega of die langs kan komen, dan kan je aangeven bij welke werkzaamheden jij een overschrijding vermoed. Die kan daar dan eventueel een controle op uitvoeren.

<image001.jpg>

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 22 november 2022 14:08
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Beroep indienen hoe en wat

Hallo [redacted]

Inmiddels zijn er meerder haarscheuren in ons stucwerk, plafonds en deurposten ontstaan door de sloop. Waarvan sowieso 1 scheur in de kamer een heel stuk langer is geworden in 1 dag bij het fijnmalen van het bouwafval.

Wie controleert het geluidsniveau bij dit soort werkzaamheden?

Groeten [redacted]

> Op 22-11-2022 13:54 CET schreef [redacted] <[redacted]
>
> Hoi [redacted]
>
> Ja dat is de tabel inderdaad.
>
> De werkzaamheden moeten daar binnen blijven.
>
> Wat bedoel je met de dat sommige haarscheuren in 1 dag bijna verdubbeld zijn? Wat is dat?
>
> <image001.jpg>

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

Van: [redacted]
<[redacted]>
Verzonden: dinsdag 22 november 2022 13:40
Aan: [redacted]
<[redacted]>
Onderwerp: Re: Beroep indienen hoe en wat

Hoi [redacted]

Als de shredder wordt gebruikt zijn de waardes buiten gemeten ver boven de 80 decibel en binnen rond de 70 decibel.

<image002.jpg>

Ook door de zwaardere werkzaamheden zijn sommige haarscheuren in 1 dag bijna in lengte verdubbeld.

Hoe nu verder?

Groeten [redacted]

> Op 22 nov. 2022 om 13:31 heeft [redacted] volgende geschreven:
>
> Hoi [redacted]
>
> Ik moest even wat rondbellen om goed antwoord te kunnen geven op jouw vraag.
>
> Het antwoord is als volgt. De duur en de hoogte van het geluidsniveau dat

mag worden geproduceerd tijdens het werk is vastgelegd in het bouwbesluit.

Er mag volgens het bouwbesluit geluid geproduceerd worden van 07.00 tot 19.00 van maandag tot en met zaterdag (er wordt hier natuurlijk niet meer gewerkt op zaterdag maar op basis van het bouwbesluit mag dat wel).

Daarbij zijn ook bepaalde grensvakken aangeduid waarbinnen voor een bepaalde periode een bepaalde hoeveelheid decibel mag worden geproduceerd.

Meestal zijn het de piekmomenten die voor het meeste geluidsoverlast zorgen.

Voor de exacte aantallen verwijs ik je naar hoofdstuk 8.3 uit het bouwbesluit. Die is te vinden op: Hoofdstuk 8. Bouw- en sloopwerkzaamheden | Bouwbesluit Online

Daar zit ook nog een toelichting bij. Die is te vinden op: Artikel 8.3 Geluidhinder | Bouwbesluit Online

Nogmaals excuus dat het antwoord wat langer op zich liet wachten.

<image001.jpg>

[redacted]

[redacted] Centru
m-[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

Van: [redacted]
<[redacted]>
Verzonden: vrijdag 18 november 2022 13:35
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Beroep indienen hoe en wat

Hoi [redacted]

Het gaat hiervoor bij ons huis behoorlijk hard aan toe qua geluid. Hoe lang mag er op zo'n hoog geluidsniveau gewerkt worden?

Groeten [redacted]

Op 27 okt. 2022 om 11:08 heeft Muijden, [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

n

Projectleider Spoorzone/Centrum-Binnenstad

Gemeente Zwolle

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 29 november 2022 15:31
Aan: [redacted]
CC: secretariaatzwolle; [redacted]
Onderwerp: Re: [redacted]

Hoi [redacted]
Ik had onderstaande mail aan jou en [redacted] gestuurd, maar hier nog geen antwoord op gekregen.
Ik hoor toch nog graag van je.
Groeten [redacted]

> Op 23-11-2022 12:28 CET schreef [redacted] <[redacted]
> Hoi [redacted]
> Na een tijd sloop beginnen er wat kleine scheurtjes te ontstaan in ons stucwerk en deurpost. Op advies van [redacted] meld ik het alvast.
> Nog iets zorgelijker vind ik dat blijkbaar ons huis in beweging is en dat ik niet weet wat dit doet met de constructie.
> Groeten [redacted]

> Op 31 okt. 2022 om 09:45 heeft [redacted] <[redacted] het volgende geschreven:
>
> Goedemorgen [redacted]
>
> Op dit moment is [redacted] bezig met het klein maken, sorteren en opruimen van de sloopresten.
>
> Ik verwacht dat deze week of volgende week het laatste stuk van het gebouw wordt neergehaald.
>
> Daarna wordt ook dat slooppuin klein gemaakt, gesorteerd en opgeruimd.
>
> De kelder wordt gevuld met puin.
>
> Vervolgens zal [redacted] een nieuw hekwerk rondom plaatsen en is de eerste fase van de sloop afgerond. Dit zal voor de kerst 2022 zijn, maar als ik zie hoe ver ze nu al zijn, verwacht ik eigenlijk dat ze eerder klaar zullen zijn. Ik hoop dat [redacted] in november de werkzaamheden afrondt.
>
> De tweede fase van de sloop, het leegscheppen van de kelder en het verwijderen van de kelder, gebeurt vlak voor de start van de bouw. Als we de kelder nu al zouden verwijderen, dan blijft er een gapend gat op de locatie, met de kans op het instorten van dat gat en alle gevaren van dien.

Daarom dat we de kelder pas later gaan verwijderen, vlak voor de start van de bouw.

We zitten op dit moment nog in de beroepsperiode van het bestemmingsplan. Als er beroep wordt ingesteld, dan moet de Raad van State hier een uitspraak over doen. Gezien de drukte bij de RvS duurt dit vaak 9 tot 12 maanden. Hier hebben wij geen enkele invloed op.

We verwachten dat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning omstreeks het 3e kwartaal van 2023 onherroepelijk zijn. Als er geen beroep wordt ingesteld, dan zijn het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning in november 2022 onherroepelijk.

Op dit moment is de woningmarkt in Nederland onzeker. Rentes stijgen hard, het consumentenvertrouwen is laag en verkoopprijzen dalen. We moeten daarom zoeken naar het juiste moment van start verkoop. Zoals het er nu uitziet gaan we niet veel eerder in verkoop dan dat het bestemmingsplan en de vergunning onherroepelijk zijn.

Ondertussen moeten we ook nog een aannemer contracteren die de bouw kan uitvoeren. Met de enorm gestegen bouwkosten is dit ook nog een uitdaging.

De verwachting op dit moment is dat de verkoop start in het 3e kwartaal 2023 en de bouw medio 2024 kan starten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

<image001.png>

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is: [redacted], [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina

<image002.jpg>

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: zondag 30 oktober 2022 13:53
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: secretariaatzwolle <[redacted]

van [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Re: [redacted]

Hoi [redacted]

Zou je mij kunnen informeren wat jullie globale planning is wat betreft de sloop en wanneer jullie verwachten te beginnen met de bouw?

Groeten [redacted]

> Op 11-10-2022 17:53 CEST schreef [redacted]
> <[redacted]
>
> Hallo [redacted]
>
> Ik verneem via onze buurman dat ze deze week zijn gestart met het grovere werk van de sloop. De trillingsmeter zou ruim voor deze werkzaamheden geplaatst worden volgens het advies van [redacted]. Namelijk in week 39, maar tot op heden hangt er bij ons geen trillingsmeter.
>
> Wanneer kunnen wij de trillingsmeter verwachten en hoe betrouwbaar zal dit nog zijn? Aangezien het advies van [redacted] was om het voor de grovere werkzaamheden te doen.
>
> [redacted] staat op zijn verzoek in de CC in onze communicatie.
>
> Groeten [redacted]
>
> > Op 22 sep. 2022 om 16:21 heeft [redacted]
> > <[redacted] het volgende geschreven:
> >
> > Hoi [redacted]
> >
> > Zojuist sprak ik [redacted] nog. Zij adviseren om de trillingsmeters niet op het allerlaatste moment te plaatsten. Ze willen nog een paar dagen kunnen meten, voordat de grote sloop begint. Dit betekent dat ze begin volgende week de trillingsmeter bij jullie zullen plaatsen.
> >
> > [redacted] meldt zich bij jullie.
> >
> > Met vriendelijke groet,

[redacted]

<image001.png>

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is: [redacted], [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: [redacted], [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina

<image002.jpg>

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 22 september 2022 11:36
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: secretariaatzwolle <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Goedemorgen [redacted]

Dankjewel voor je bericht en oplettendheid. Ik heb [redacted] doorgegeven dat er mensen door het pand lopen die daar niet horen. Zij zullen de hekken controleren en zorgen dat de locatie goed is afgesloten.

Wanneer er acuut gevaar dreigt of een onveilige situatie is, kun je natuurlijk ook direct 112 bellen, maar dat kunnen jullie natuurlijk zelf het beste inschatten.

Ook heb ik zojuist de sloper aangegeven dat er op zaterdag niet meer gesloopt mag worden.

De trillingsmeters plaatsen we voorafgaand aan de totaalsloop. Hiermee bedoel ik de grote sloop van het betoncasco. De zware kraan die het betoncasco gaat slopen, wordt naar verwachting eind volgende week of begin die week daarop naar de [redacted] gebracht. Het exacte

moment hangt af van het moment wanneer deze kraan bij een ander sloopproject vrij komt.

Omstreeks de eerste week van oktober start de totaalsloop. Voordien -dat is dus uiterlijk eind volgende week- wordt de trillingsmeter geplaatst.

Ik zal e.e.a. ook nog verwoorden in een nieuwsbrief aan de gehele buurt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

<image001.png>

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is: [redacted]
Zwolle
Ons factuuradres is: [redacted] *Huizen of via*
[redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina

<image002.jpg>

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 19 september 2022 10:33
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: [redacted]

Hoi [redacted]

Afgelopen week waren er 5 keer jongeren 's avonds in het pand. Voor ons voelt het onprettig en dit lijkt me een onveilige situatie.

Jullie hebben ons geïnformeerd dat de dagen waarop gewerkt wordt door [redacted] op werkdagen van 7:00 tot 17:00 zal zijn. Helaas blijkt er nu ook op zaterdag gewerkt wordt.

Kan onze weekend rust gerespecteerd worden?

Wanneer kunnen wij de trillingsmeter verwachten?

Groeten [redacted]

> Op 7 jun. 2022 om 13:42 heeft [redacted] <r.[redacted]slokkervastgoed.com> het volgende geschreven:
>
> ...kortom: zodra ik concreet meer weet, laat ik het je weten.
>
> Met vriendelijke groet,
>
> [redacted]
>
> <image001.png>
>
> [redacted] **Vastgoed bv**
>
> *Ons bezoek- en postadres is:*
> [redacted] *Zwolle*
> *Ons factuuradres is:* [redacted]
> *Huizen of via*
> [redacted]
>
> [redacted]
> E [redacted]
> I www.slokkervastgoed.com
>
> Bekijk onze LinkedIn pagina
>
> <image002.jpg>
>
> ---
>
> **Van:** [redacted]
> **Verzonden:** dinsdag 7 juni 2022 13:31
> **Aan:** [redacted]
> **Onderwerp:** RE: [redacted]
>
> Hoi [redacted]
>
> Het moment van plaatsen hangt af van wanneer

[redacted] met het grote materieel aan het slopen gaat. Vlak daarvoor wordt de meter geplaatst.

De planning van [redacted] is dat ze 5 à 6 weken bezig zijn met het strippen en de asbestsanering. Dit betekent dat ze rond half juli daar mee klaar zullen zijn (tenminste, dat hoop ik). Daarna zullen ze verder gaan met de totaalsloop. Of dat dan nog voor of na de bouwvakvakantie is, hoor ik nog van ze.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

<image001.png>

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is:
[redacted] *Zwolle*
Ons factuuradres is: [redacted]
Huizen of via
[redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina

<image002.jpg>

Van: [redacted]
<[redacted]
Verzonden: dinsdag 7 juni 2022 13:23
Aan: [redacted]

Hoi [redacted]

Dank voor deze bevestiging. Wanneer is de verwachting dat de trillingsmeter geplaatst zal worden?

Groeten [redacted]

> Op 31-05-2022 16:44 schreef [redacted]
>
> Hoi [redacted]
>
> Naar aanleiding van de bijeenkomst van gisteravond wil ik nog even aan je bevestigen dat wij tijdens de sloop een trillingsmeter zullen laten plaatsen aan jullie woning. Die zal er nog niet hangen wanneer [redacted] het pand gaat strippen en het asbest gaat saneren, maar die hangt er wel als de totaalsloop met het grote materieel wordt uitgevoerd.
>
> Tijdens het strippen en saneren zijn er nauwelijks trillingen als gevolg van de werkzaamheden. Tijdens de

totaalsloop is de kans op trillingen wat groter.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Ontwikkelingsmanager

<image001.png>

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is:
[redacted], [redacted] *Zwolle*
Ons factuuradres is:
[redacted], [redacted]
Huizen of via facturen@slokkervastgoed.com

[redacted]
E r[redacted]slokkervastgoed.com
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina

<image002.jpg>

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding

en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekking en. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht

kunnen geen rechten worden ontleend.

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 23 november 2022 12:28
Aan: [redacted]
CC: secretariaatzwolle; [redacted]
Onderwerp: Re: [redacted]

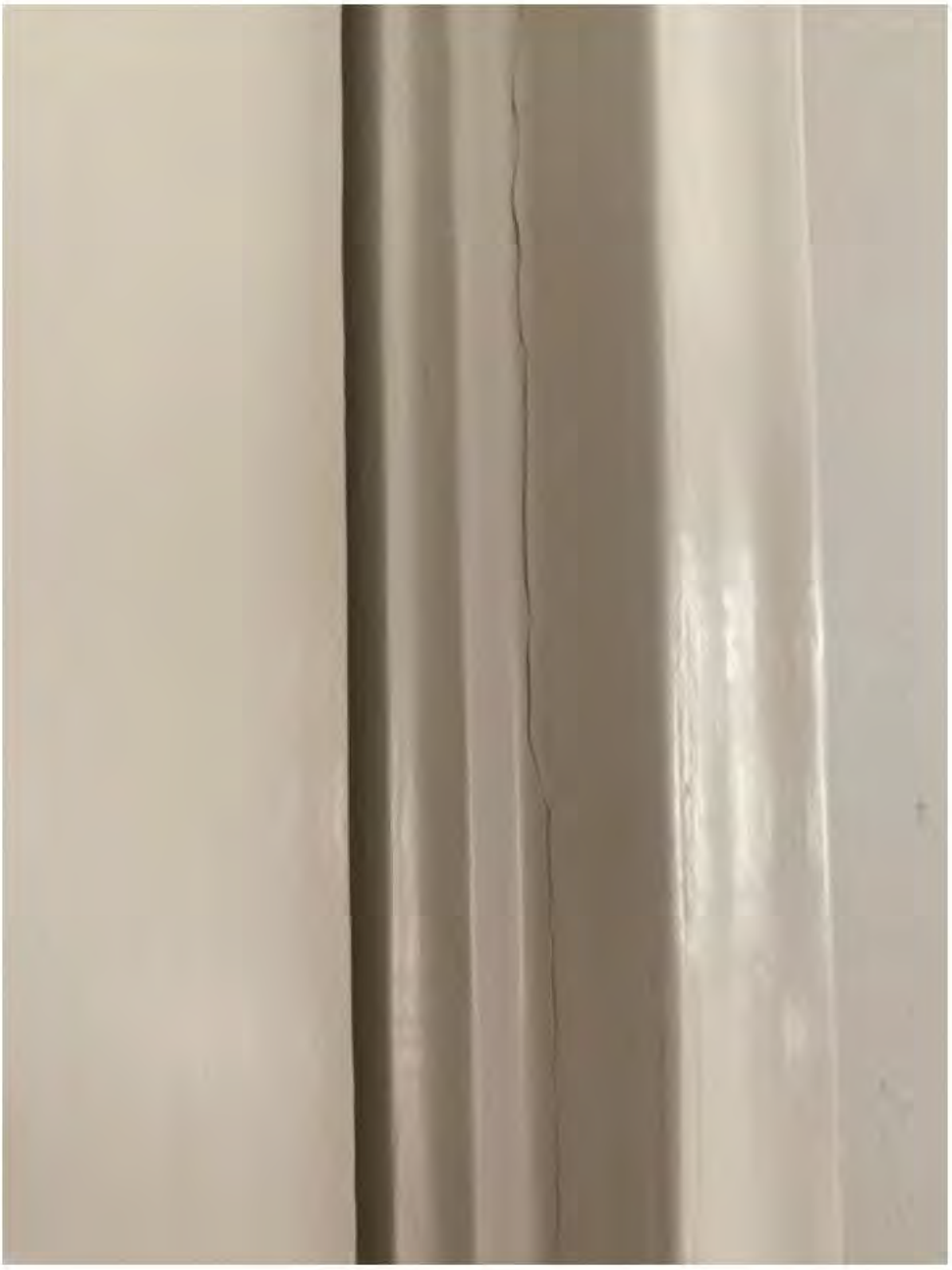
Hoi [redacted]

Na een tijd sloop beginnen er wat kleine scheurtjes te ontstaan in ons stucwerk en deurpost. Op advies van [redacted] meld ik het alvast.

Nog iets zorgelijker vind ik dat blijkbaar ons huis in beweging is en dat ik niet weet wat dit doet met de constructie.

Groeten [redacted]





Op 31 okt. 2022 om 09:45 heeft [redacted] het volgende geschreven:

Goedemorgen [redacted]
Op dit moment is [redacted] bezig met het klein maken, sorteren en opruimen van de sloopresten.
Ik verwacht dat deze week of volgende week het laatste stuk van het gebouw wordt neergehaald.
Daarna wordt ook dat slooppuin klein gemaakt, gesorteerd en opgeruimd.
De kelder wordt gevuld met puin.
Vervolgens zal [redacted] een nieuw hekwerk rondom plaatsen en is de eerste fase van de sloop afgerond. Dit zal voor de kerst 2022 zijn, maar als ik zie hoe ver ze nu al zijn, verwacht ik eigenlijk dat ze eerder klaar zullen zijn. Ik hoop dat [redacted] in november de werkzaamheden afrondt.
De tweede fase van de sloop, het leegscheppen van de kelder en het verwijderen van de kelder, gebeurt vlak voor de start van de bouw. Als we de kelder nu al zouden verwijderen, dan blijft er een gapend gat op de locatie, met de kans op het instorten van dat gat en alle gevaren van dien. Daarom dat we de kelder pas later gaan verwijderen, vlak voor de start van de bouw.

We zitten op dit moment nog in de beroepsperiode van het bestemmingsplan. Als er beroep wordt ingesteld, dan moet de Raad van State hier een uitspraak over doen. Gezien de drukte bij de RvS duurt dit vaak 9 tot 12 maanden. Hier hebben wij geen enkele invloed op.
We verwachten dat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning omstreeks het 3e kwartaal van 2023 onherroepelijk zijn. Als er geen beroep wordt ingesteld, dan zijn het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning in november 2022 onherroepelijk.
Op dit moment is de woningmarkt in Nederland onzeker. Rentes stijgen hard, het consumentenvertrouwen is laag en verkoopprijzen dalen. We moeten daarom zoeken naar het juiste moment van start verkoop. Zoals het er nu uitziet gaan we niet veel eerder in verkoop dan dat het bestemmingsplan en de vergunning onherroepelijk zijn.
Ondertussen moeten we ook nog een aannemer contracteren die de bouw kan uitvoeren. Met de enorm gestegen bouwkosten is dit ook nog een uitdaging.
De verwachting op dit moment is dat de verkoop start in het 3e kwartaal 2023 en de bouw medio 2024 kan starten.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

<image001.png>

[redacted] **Vastgoed bv**
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com
Bekijk onze LinkedIn pagina

<image002.jpg>

Van: [redacted]
Verzonden: zondag 30 oktober 2022 13:53
Aan: [redacted]
CC: secretariaatzwolle <[redacted]
Onderwerp: Re: [redacted]
Hoi [redacted]
Zou je mij kunnen informeren wat jullie globale planning is wat betreft de sloop en wanneer jullie verwachten te beginnen met de bouw?
Groeten [redacted]

> Op 11-10-2022 17:53 CEST schreef [redacted]
> Hallo [redacted]
> Ik verneem via onze buurman dat ze deze week zijn gestart met het grovere werk van de sloop. De trillingsmeter zou ruim voor deze werkzaamheden geplaatst worden volgens het advies van [redacted] Namelijk in week 39, maar tot op heden hangt er bij ons geen trillingsmeter.
> Wanneer kunnen wij de trillingsmeter verwachten en hoe betrouwbaar zal dit nog zijn? Aangezien het advies van [redacted] was om het voor de grovere werkzaamheden te doen.
> [redacted] staat op zijn verzoek in de CC in onze communicatie.
> Groeten [redacted]

Op 22 sep. 2022 om 16:21 heeft [redacted] <[redacted] het volgende geschreven:

Hoi [redacted]

Zojuist sprak ik [redacted] nog. Zij adviseren om de trillingsmeters niet op het allerlaatste moment te plaatsten. Ze willen nog een paar dagen kunnen meten, voordat de grote sloop begint. Dit betekent dat ze begin volgende week de trillingsmeter bij jullie zullen plaatsen.

[redacted] meldt zich bij jullie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

<image001.png>

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: [redacted] Huizen of via
[redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina

<image002.jpg>

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 22 september 2022 11:36
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: [redacted] atzwolle <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Goedemorgen [redacted]

Dankjewel voor je bericht en oplettendheid. Ik heb [redacted] doorgegeven dat er mensen door het pand lopen die daar niet horen. Zij zullen de hekken controleren en zorgen dat de locatie goed is afgesloten.

Wanneer er acuut gevaar dreigt of een onveilige situatie is, kun je natuurlijk ook direct 112 bellen, maar dat kunnen jullie natuurlijk zelf het beste inschatten.

Ook heb ik zojuist de sloper aangegeven dat er op zaterdag niet meer gesloopt mag worden.

De trillingsmeters plaatsen we voorafgaand aan de totaalsloop. Hiermee bedoel ik de grote sloop van het betoncasco. De zware kraan die het betoncasco gaat slopen, wordt naar verwachting eind volgende week of begin die week daarop naar de [redacted] gebracht. Het exacte moment hangt af van het moment wanneer deze kraan bij een ander sloopproject vrij komt.

Omstreeks de eerste week van oktober start de totaalsloop. Voordien -dat is dus uiterlijk eind volgende week- wordt de trillingsmeter geplaatst.

Ik zal e.e.a. ook nog verwoorden in een nieuwsbrief aan de gehele buurt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

<image001.png>

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: [redacted] Huizen of via
[redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina

<image002.jpg>

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 19 september 2022 10:33
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: [redacted]

Hoi [redacted]

Afgelopen week waren er 5 keer jongeren 's avonds in het pand. Voor ons voelt het onprettig en dit lijkt me een onveilige situatie.

Jullie hebben ons geïnformeerd dat de dagen waarop gewerkt wordt door [redacted]f op werkdagen van 7:00 tot 17:00 zal zijn. Helaas blijkt er nu ook op zaterdag gewerkt wordt. Kan onze weekend rust gerespecteerd worden?

Wanneer kunnen wij de trillingsmeter verwachten?

Groeten [redacted]

> Op 7 jun. 2022 om 13:42 heeft [redacted] het volgende geschreven:
>
> ...kortom: zodra ik concreet meer weet, laat ik het je weten.
>
> Met vriendelijke groet,
>
> [redacted]
>
> <image001.png>
>
> [redacted] **Vastgoed bv**
>
> *Ons bezoek- en postadres is:* [redacted]
> *Zwolle*
> *Ons factuuradres is:* [redacted] *Huizen of via* [redacted]
>
> [redacted]
> E [redacted]
> I www.slokkervastgoed.com
>
> Bekijk onze LinkedIn pagina
>
> <image002.jpg>

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 7 juni 2022 13:31
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Hoi [redacted]

Het moment van plaatsen hangt af van wanneer [redacted] met het grote materieel aan het slopen gaat. Vlak daarvoor wordt de meter geplaatst.

De planning van [redacted]f is dat ze 5 à 6 weken bezig zijn met het strippen en de asbestsanering.

Dit betekent dat ze rond half juli daar mee klaar zullen zijn (tenminste, dat hoop ik). Daarna zullen ze verder gaan met de totaalsloop. Of dat dan nog voor of na de bouwvakvakantie is, hoor ik nog van ze.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

<image001.png>

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is: [redacted], Zwolle
Ons factuuradres is: [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina

<image002.jpg>

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 7 juni 2022 13:23
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: [redacted]

Hoi [redacted]

Dank voor deze bevestiging. Wanneer is de verwachting dat de trillingsmeter geplaatst zal worden?

Groeten [redacted]

> Op 31-05-2022 16:44 schreef [redacted]
> >:
>
> Hoi [redacted]
>
> Naar aanleiding van de bijeenkomst van gisteravond wil ik nog even aan

je bevestigen dat wij tijdens de sloop een trillingsmeter zullen laten plaatsen aan jullie woning. Die zal er nog niet hangen wanneer [redacted] het pand gaat strippen en het asbest gaat saneren, maar die hangt er wel als de totaalsloop met het grote materieel wordt uitgevoerd.

Tijdens het strippen en saneren zijn er nauwelijks trillingen als gevolg van de werkzaamheden. Tijdens de totaalsloop is de kans op trillingen wat groter.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

<image001.png>

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is:
[redacted] *Zwolle*
Ons factuuradres is: [redacted]
Huizen of via
[redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina

<image002.jpg>

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de

inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 28 november 2022 09:35
Aan: [redacted]
Onderwerp: Fwd: [redacted]

Hoi [redacted]

Onderstaande mail had ik gestuurd.

Groeten [redacted]

Begin doorgestuurd bericht:

> **Van:** [redacted] <[redacted]
> **Datum:** 23 november 2022 om 12:28:08 CET
> **Aan:** [redacted] <[redacted]
> **Kopie:** secretariaatzwolle <[redacted]
> <[redacted]
> **Onderwerp: Antw:** [redacted]
>
> Hoi [redacted]
>
> Na een tijd sloop beginnen er wat kleine scheurtjes te ontstaan in ons stucwerk en deurpost. Op advies van [redacted] meld ik het alvast.
>
> Nog iets zorgelijker vind ik dat blijkbaar ons huis in beweging is en dat ik niet weet wat dit doet met de constructie.
>
> Groeten [redacted]





Op 31 okt. 2022 om 09:45 heeft [redacted]
<[redacted] het volgende geschreven:

Goedemorgen [redacted]
Op dit moment is [redacted] bezig met het klein maken, sorteren en opruimen van de sloopresten.
Ik verwacht dat deze week of volgende week het laatste stuk van het gebouw wordt neergehaald.
Daarna wordt ook dat slooppuin klein gemaakt, gesorteerd en opgeruimd.
De kelder wordt gevuld met puin.
Vervolgens zal [redacted] een nieuw hekwerk rondom plaatsen en is de eerste fase van de sloop afgerond. Dit zal voor de kerst 2022 zijn, maar als ik zie hoe ver ze nu al zijn, verwacht ik eigenlijk dat ze eerder klaar zullen zijn. Ik hoop dat [redacted] in november de werkzaamheden afrondt.
De tweede fase van de sloop, het leegscheppen van de kelder en het verwijderen van de kelder, gebeurt vlak voor de start van de bouw. Als we de kelder nu al

zouden verwijderen, dan blijft er een gapend gat op de locatie, met de kans op het instorten van dat gat en alle gevaren van dien. Daarom dat we de kelder pas later gaan verwijderen, vlak voor de start van de bouw.
We zitten op dit moment nog in de beroepsperiode van het bestemmingsplan. Als er beroep wordt ingesteld, dan moet de Raad van State hier een uitspraak over doen. Gezien de drukte bij de RvS duurt dit vaak 9 tot 12 maanden. Hier hebben wij geen enkele invloed op.
We verwachten dat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning omstreeks het 3e kwartaal van 2023 onherroepelijk zijn. Als er geen beroep wordt ingesteld, dan zijn het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning in november 2022 onherroepelijk.
Op dit moment is de woningmarkt in Nederland onzeker. Rentes stijgen hard, het consumentenvertrouwen is laag en verkoopprijzen dalen. We moeten daarom zoeken naar het juiste moment van start verkoop. Zoals het er nu uitziet gaan we niet veel eerder in verkoop dan dat het bestemmingsplan en de vergunning onherroepelijk zijn.
Ondertussen moeten we ook nog een aannemer contracteren die de bouw kan uitvoeren. Met de enorm gestegen bouwkosten is dit ook nog een uitdaging.
De verwachting op dit moment is dat de verkoop start in het 3e kwartaal 2023 en de bouw medio 2024 kan starten.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

<image001.png>
[redacted] **Vastgoed bv**
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com
Bekijk onze LinkedIn pagina

<image002.jpg>

Van: [redacted]
Verzonden: zondag 30 oktober 2022 13:53
Aan: [redacted]
CC: secretariaatzwolle <[redacted]
[redacted]
Onderwerp: Re: [redacted]
Hoi [redacted]
Zou je mij kunnen informeren wat jullie globale planning is wat betreft de sloop en wanneer jullie verwachten te beginnen met de bouw?
Groeten [redacted]

> Op 11-10-2022 17:53 CEST schreef [redacted]
> <[redacted]
> Hallo [redacted]
> Ik verneem via onze buurman dat ze deze week zijn gestart met het grovere werk van de sloop. De trillingsmeter zou ruim voor deze werkzaamheden geplaatst worden volgens het advies van [redacted] Namelijk in week 39, maar tot op heden hangt er bij ons geen trillingsmeter.

Wanneer kunnen wij de trillingsmeter verwachten en hoe betrouwbaar zal dit nog zijn? Aangezien het advies van [redacted] was om het voor de grovere werkzaamheden te doen.
[redacted] staat op zijn verzoek in de CC in onze communicatie.
Groeten [redacted]

Op 22 sep. 2022 om 16:21 heeft [redacted] het volgende geschreven:

Hoi [redacted]

Zojuist sprak ik [redacted] nog. Zij adviseren om de trillingsmeters niet op het allerlaatste moment te plaatsten. Ze willen nog een paar dagen kunnen meten, voordat de grote sloop begint. Dit betekent dat ze begin volgende week de trillingsmeter bij jullie zullen plaatsen.

[redacted] meldt zich bij jullie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

<image001.png>

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina

<image002.jpg>

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 22 september 2022 11:36
Aan: [redacted]
CC: secretariaatzwolle [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Goedemorgen [redacted]

Dankjewel voor je bericht en oplettendheid. Ik heb [redacted] doorgegeven dat er mensen door het pand lopen die daar niet horen. Zij zullen de hekken controleren en zorgen dat de locatie goed is afgesloten.

Wanneer er acuut gevaar dreigt of een onveilige situatie is, kun je natuurlijk ook direct 112 bellen, maar dat kunnen jullie natuurlijk zelf het beste inschatten.

Ook heb ik zojuist de sloper aangegeven dat er op zaterdag niet meer gesloopt mag worden.

De trillingsmeters plaatsen we voorafgaand aan de totaalsloop. Hiermee bedoel ik de grote sloop van het betoncasco. De zware kraan die het betoncasco gaat slopen, wordt naar verwachting eind volgende week of begin die week daarop naar de [redacted] gebracht. Het exacte moment hangt af van het moment wanneer deze kraan bij een ander sloopproject vrij komt.

Omstreeks de eerste week van oktober start de totaalsloop. Voordien -dat is dus uiterlijk eind volgende week- wordt de trillingsmeter geplaatst.

Ik zal e.e.a. ook nog verwoorden in een nieuwsbrief aan de gehele buurt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

<image001.png>

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is: [redacted], [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: [redacted], [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina

<image002.jpg>

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: maandag 19 september 2022 10:33

Aan: [redacted]
<[redacted]
Onderwerp: Re: [redacted]

Hoi [redacted]

Afgelopen week waren er 5 keer jongeren 's avonds in het pand. Voor ons voelt het onprettig en dit lijkt me een onveilige situatie.

Jullie hebben ons geïnformeerd dat de dagen waarop gewerkt wordt door [redacted] op werkdagen van 7:00 tot 17:00 zal zijn. Helaas blijkt er nu ook op zaterdag gewerkt wordt. Kan onze weekend rust gerespecteerd worden?

Wanneer kunnen wij de trillingsmeter verwachten?

Groeten [redacted]

> Op 7 jun. 2022 om 13:42 heeft [redacted]
> <[redacted]
> > het volgende geschreven:
>
> ...kortom: zodra ik concreet meer weet, laat ik het je weten.
>
> Met vriendelijke groet,
>
> [redacted]
>
> <image001.png>
>
> [redacted] **Vastgoed bv**
>
> *Ons bezoek- en postadres is:*
> [redacted] *Zwolle*
> *Ons factuuradres is:* [redacted]
> *Huizen of via*
> [redacted]
>
> [redacted]
> E [redacted]
> I www.slokkervastgoed.com
>
> Bekijk onze LinkedIn pagina
>
> <image002.jpg>

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 7 juni 2022 13:31

Aan: [redacted]
<[redacted]>
Onderwerp: RE: [redacted]

Hoi [redacted]

Het moment van plaatsen hangt af van wanneer [redacted] met het grote materieel aan het slopen gaat. Vlak daarvoor wordt de meter geplaatst.

De planning van [redacted] is dat ze 5 à 6 weken bezig zijn met het strippen en de asbestsanering. Dit betekent dat ze rond half juli daar mee klaar zullen zijn (tenminste, dat hoop ik). Daarna zullen ze verder gaan met de totaalsloop. Of dat dan nog voor of na de bouwvakvakantie is, hoor ik nog van ze.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

<image001.png>

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is:
[redacted] *Zwolle*
Ons factuuradres is: [redacted]
Huizen of via
[redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina

<image002.jpg>

Van: [redacted]
<[redacted]>
Verzonden: dinsdag 7 juni 2022 13:23
Aan: [redacted]
<[redacted]>

Onderwerp: Re: [redacted]

Hoi [redacted]

Dank voor deze bevestiging.
Wanneer is de verwachting dat de trillingsmeter geplaatst zal worden?

Groeten [redacted]

Op 31-05-2022 16:44 schreef [redacted]

Hoi [redacted]

Naar aanleiding van de bijeenkomst van gisteravond wil ik nog even aan je bevestigen dat wij tijdens de sloop een trillingsmeter zullen laten plaatsen aan jullie woning. Die zal er nog niet hangen wanneer [redacted] het pand gaat strippen en het asbest gaat saneren, maar die hangt er wel als de totaalsloop met het grote materieel wordt uitgevoerd.

Tijdens het strippen en saneren zijn er nauwelijks trillingen als gevolg van de werkzaamheden. Tijdens de totaalsloop is de kans op trillingen wat groter.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Ontwikkelingsmana
ger

<image001.png>

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is:
[redacted]
[redacted], [redacted] *Zwolle*
Ons factuuradres is:
[redacted], [redacted]
Huizen of via facturen@slokkervastgoed.com

[redacted]
E [redacted]
[redacted]

www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina

<image002.jpg>

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed

bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: vrijdag 25 november 2022 12:05
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Beroep indienen hoe en wat

Hoi [redacted]

Ik heb contact gehad met de gemeente over de klacht die ik heb vanwege het geluidsniveau van de sloop bij de [redacted]. Zij geven aan dat hier een vergunning voor is verleend en dat dit dus mag. Hoe kan het dat [redacted] zich op deze manier niet hoeft te houden aan het bouwbesluit waar jij mij op attendeerde?

Groeten [redacted]

Op 23 nov. 2022 om 10:31 heeft [redacted] <[redacted] het volgende geschreven:

Hoi [redacted]
De collega's van toezicht geven aan dat zij geregeld langs rijden. De volgende keer dat ze er weer zijn zullen ze ook kijken hoeveel db er wordt geproduceerd.
Dat is dan natuurlijk wel een momentopname.

Als je echt onrechtmatigheden qua uitvoering vermoed kan je via de website van de gemeente een verzoek om handhaving indienen (Meldingen, klachten en bezwaren | Gemeente Zwolle)
Het verzoek komt dan bij ons in het systeem te staan en komt dan direct bij de juiste collega terecht. Die kan daar dan op acteren. Dat gaat dan sneller dan het via mij te doen en krijg je waarschijnlijk ook sneller reactie/actie.
<image001.jpg>
[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 22 november 2022 19:07
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Re: Beroep indienen hoe en wat
Hoi [redacted]
Dank!
Fijne avond!

Groeten [redacted]

Op 22 nov. 2022 om 18:55 heeft [redacted] <[redacted] het volgende geschreven:

Hoi [redacted]
Ok check ik heb het doorgegeven aan de collega's van toezicht. Die gaan kijken of er een meting nodig is. Mogelijk komen zij nog bij je op de lijn.
<image001.jpg>

[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 22 november 2022 14:48
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Beroep indienen hoe en wat

Hallo [redacted]
Het zijn er inmiddels wel behoorlijk wat meer dan we hadden en zal er een paar op de foto zetten om aan [redacted] door te sturen.
Ik snap dat ze van de trillingen zijn, maar dat lijkt nu ook wel meer dan bij de eerdere werkzaamheden.
Het geluid is het hardst bij het vermalen van het bouwafval.
Groeten [redacted]

> Op 22-11-2022 14:16 CET schreef [redacted]
> <[redacted]
>
> Oh dat is niet best. Ik zou je adviseren om hier alvast wat foto's van te maken en door te sturen naar [redacted]. Het is natuurlijk zo dat die nog een nieuwe inspectie gaan doen voor de schades en die vergelijken met de 0 meting die eerder is gedaan. Aan de hand daarvan kan je dan aantonen dat dit door/tijdens de werkzaamheden is ontstaan. Het is goed om [redacted] daar nu alvast over te informeren. Ik verwacht overigens niet dat die schades ontstaan door het geluid maar door trilling of iets dergelijks. Maargoed, ik ben geen expert op dat vlak.
>
> Het geluidsniveau wordt niet constant gemeten omdat de sloper zich gewoon aan het bouwbesluit moet houden. Als jij een overschrijding vermoed kan ik vragen aan een collega of die langs kan komen, dan kan je aangeven bij welke werkzaamheden jij een overschrijding vermoed. Die kan daar dan eventueel een controle op uitvoeren.
>
> <image001.jpg>
>
> [redacted]
>
> [redacted]
>
> Gemeente Zwolle
>
> [redacted]
>
> **Van:** [redacted] <[redacted]
> **Verzonden:** dinsdag 22 november 2022 14:08
> **Aan:** [redacted] <[redacted]
> **Onderwerp:** RE: Beroep indienen hoe en wat
>
> Hallo [redacted]
>
> Inmiddels zijn er meerder haarscheuren in ons stucwerk, plafonds en deurposten ontstaan door de sloop. Waarvan sowieso 1 scheur in de kamer een heel stuk langer is geworden in 1 dag bij het fijnmalen van het bouwafval.
>
> Wie controleert het geluidsniveau bij dit soort werkzaamheden?

Groeten [redacted]

Op 22-11-2022 13:54 CET schreef [redacted]
<[redacted]

Hoi [redacted]

Ja dat is de tabel inderdaad.

De werkzaamheden moeten daar binnen blijven.

Wat bedoel je met de dat sommige haarscheuren in 1 dag bijna verdubbeld zijn? Wat is dat?

<image001.jpg>

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 22 november 2022 13:40
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Re: Beroep indienen hoe en wat

Hoi [redacted]

Als de shredder wordt gebruikt zijn de waardes buiten gemeten ver boven de 80 decibel en binnen rond de 70 decibel.

<image002.jpg>

Ook door de zwaardere werkzaamheden zijn sommige haarscheuren in 1 dag bijna in lengte verdubbeld.

Hoe nu verder?

Groeten [redacted]

Op 22 nov. 2022 om 13:31 heeft [redacted]
<[redacted] het volgende geschreven:

Hoi [redacted]

Ik moest even wat rondbellen om goed antwoord te kunnen geven op jouw vraag.

Het antwoord is als volgt. De duur en de hoogte van het geluidsniveau dat mag worden geproduceerd tijdens het werk is vastgelegd in het bouwbesluit.

Er mag volgens het bouwbesluit geluid geproduceerd worden van 07.00 tot 19.00 van maandag tot en met zaterdag (er wordt hier natuurlijk niet meer gewerkt op zaterdag maar op basis van het bouwbesluit mag dat wel).

Daarbij zijn ook bepaalde grensvakken aangeduid waarbinnen voor een bepaalde periode een bepaalde hoeveelheid decibel mag worden geproduceerd.

Meestal zijn het de piekmomenten die voor het meeste geluidsoverlast zorgen.

Voor de exacte aantallen verwijs ik je naar hoofdstuk 8.3 uit het bouwbesluit. Die is te vinden op: Hoofdstuk 8. Bouw- en sloopwerkzaamheden | Bouwbesluit Online

Daar zit ook nog een toelichting bij. Die is te vinden op: Artikel 8.3 Geluidhinder | Bouwbesluit Online

Nogmaals excuus dat het antwoord wat langer op zich liet wachten.

<image001.jpg>

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

Van: [redacted]
<[redacted]
Verzonden: vrijdag 18 november 2022 13:35
Aan: [redacted]
<[redacted]
Onderwerp: Re: Beroep indienen hoe en wat

Hoi [redacted]

Het gaat hiervoor bij ons huis behoorlijk hard aan toe qua geluid. Hoe lang mag er op zo'n hoog geluidsniveau gewerkt worden?

Groeten [redacted]

> Op 27 okt. 2022 om 11:08 heeft [redacted] volgende geschreven:
>
> En daarbij ook nog het onderstaande.

<image001.jpg>

[redacted]

[redacted] Centrum-[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 27 oktober 2022 11:03
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Beroep indienen hoe en wat

Misschien wel goed om nog te melden dat bij indienen van beroep griffierecht betaald moet worden.

Zie hiervoor:

Griffierecht - Raad van State

<image001.jpg>

[redacted] -
adviseur juridische planologie

Gemeente Zwolle,
ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎ : [redacted]
(werkzaam: maandag, woensdagochtend, donderdag, vrijdagochtend)
@ :
EH[redacted]van.G[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] -
Verzonden: donderdag 27 oktober 2022 11:00
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Beroep indienen hoe en wat

Hoi [redacted]

Met mij gaat het goed, dankjewel. Lekker aan het werk.

Belangrijk in een beroepschrift is dat het naar de Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak gaat (adres, zie tekst publicatie) binnen de in de publicatie aangegeven termijn (30 september 2022 tot en met 10 november 2022).

Verder is belangrijk:

Naam, adres en uw contactgegevens zoals een e-mailadres en uw telefoonnummer.

De datum en de omschrijving van het besluit waartegen beroep wordt ingesteld.

Waarom hij/zij het niet eens is met het besluit.

Handtekening.

Zie voor algemene informatie over instellen van beroep:

Hoe kan ik in (hoger) beroep gaan tegen een overheidsbeslissing? | Rijksoverheid.nl

In (hoger) beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak - Raad van State

<image001.jpg>

[redacted] -
adviseur juridische planologie

Gemeente Zwolle,

ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres:
[redacted]
☎ : [redacted]
(werkzaam: maandag, woensdagochtend, donderdag, vrijdagochtend)
@ :
EH[redacted]van.G
[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 26 oktober 2022 16:30
Aan: [redacted] - [redacted]
<EH[redacted]van.G[redacted]
Onderwerp: Beroep indienen hoe en wat

Hoi [redacted]

Hoe is het met je?

Mag ik jou een vraag stellen over hoe beroep in te dienen.

Voor de [redacted] vraagt een bewoner hoe dat werkt en of wij daarin wat kunnen meegeven.

Hebben wij bijvoorbeeld een voorbeeldbrief of wat algemene informatie over hoe dat werkt/wat bewoners moeten doen om beroep aan te tekenen bij de RvS?

Kunnen wij de bewoner daarin een beetje meenemen of helpen met een voorbeeld/wat info die in zo'n beroepsschrift moet komen?

Ik hoor het graag.
Dank alvast😊

<image001.jpg>

[redacted]

[redacted] Centru
m-[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 22 november 2022 19:07
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Beroep indienen hoe en wat

Hoi [redacted]

Dank!

Fijne avond!

Groeten [redacted]

Op 22 nov. 2022 om 18:55 heeft [redacted] <[redacted] het volgende geschreven:

Hoi [redacted]
Ok check ik heb het doorgegeven aan de collega's van toezicht. Die gaan kijken of er een meting nodig is. Mogelijk komen zij nog bij je op de lijn.
<image001.jpg>
[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 22 november 2022 14:48
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Beroep indienen hoe en wat
Hallo [redacted]
Het zijn er inmiddels wel behoorlijk wat meer dan we hadden en zal er een paar op de foto zetten om aan [redacted] door te sturen.
Ik snap dat ze van de trillingen zijn, maar dat lijkt nu ook wel meer dan bij de eerdere werkzaamheden.
Het geluid is het hardst bij het vermalen van het bouwafval.
Groeten [redacted]

Op 22-11-2022 14:16 CET schreef [redacted] <[redacted]

Oh dat is niet best. Ik zou je adviseren om hier alvast wat foto's van te maken en door te sturen naar [redacted]. Het is natuurlijk zo dat die nog een nieuwe inspectie gaan doen voor de schades en die vergelijken met de 0 meting die eerder is gedaan. Aan de hand daarvan kan je dan aantonen dat dit door/tijdens de werkzaamheden is ontstaan. Het is goed om [redacted] daar nu alvast over te informeren. Ik verwacht overigens niet dat die schades ontstaan door het geluid maar door trilling of iets dergelijks. Maargoed, ik ben geen expert op dat vlak.

Het geluidsniveau wordt niet constant gemeten omdat de sloper zich gewoon aan het bouwbesluit moet houden. Als jij een overschrijding vermoed kan ik vragen aan een collega of die langs kan komen, dan kan je aangeven bij welke werkzaamheden jij een overschrijding vermoed. Die kan daar dan eventueel een controle op uitvoeren.

<image001.jpg>

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 22 november 2022 14:08
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Beroep indienen hoe en wat

Hallo [redacted]

Inmiddels zijn er meerder haarscheuren in ons stucwerk, plafonds en deurposten ontstaan door de sloop. Waarvan sowieso 1 scheur in de kamer een heel stuk langer is geworden in 1 dag bij het fijnmalen van het bouwafval.

Wie controleert het geluidsniveau bij dit soort werkzaamheden?

Groeten [redacted]

> Op 22-11-2022 13:54 CET schreef [redacted]
> <[redacted]
>
> Hoi [redacted]
>
> Ja dat is de tabel inderdaad.
>
> De werkzaamheden moeten daar binnen blijven.
>
> Wat bedoel je met de dat sommige haarscheuren in 1 dag bijna verdubbeld zijn? Wat is dat?
>
> <image001.jpg>
>
> [redacted]
>
> [redacted]
>
> Gemeente Zwolle
>
> [redacted]
>
> ---
>
> **Van:** [redacted]
> **Verzonden:** dinsdag 22 november 2022 13:40
> **Aan:** [redacted]
> **Onderwerp:** Re: Beroep indienen hoe en wat
>
> Hoi [redacted]
>
> Als de shredder wordt gebruikt zijn de waardes buiten gemeten ver boven de 80 decibel en binnen rond de 70 decibel.

<image002.jpg>

Ook door de zwaardere werkzaamheden zijn sommige haarscheuren in 1 dag bijna in lengte verdubbeld.

Hoe nu verder?

Groeten [redacted]

> Op 22 nov. 2022 om 13:31 heeft [redacted] <[redacted] het volgende geschreven:
>
> Hoi [redacted]
>
> Ik moest even wat rondbellen om goed antwoord te kunnen geven op jouw vraag.
>
> Het antwoord is als volgt. De duur en de hoogte van het geluidsniveau dat mag worden geproduceerd tijdens het werk is vastgelegd in het bouwbesluit.
>
> Er mag volgens het bouwbesluit geluid geproduceerd worden van 07.00 tot 19.00 van maandag tot en met zaterdag (er wordt hier natuurlijk niet meer gewerkt op zaterdag maar op basis van het bouwbesluit mag dat wel).
>
> Daarbij zijn ook bepaalde grensvakken aangeduid waarbinnen voor een bepaalde periode een bepaalde hoeveelheid decibel mag worden geproduceerd.
>
> Meestal zijn het de piekmomenten die voor het meeste geluidsoverlast zorgen.
>
> Voor de exacte aantallen verwijs ik je naar hoofdstuk 8.3 uit het bouwbesluit. Die is te vinden op: Hoofdstuk 8. Bouw- en sloopwerkzaamheden | Bouwbesluit Online
>
> Daar zit ook nog een toelichting bij. Die is te vinden op: Artikel 8.3 Geluidhinder | Bouwbesluit Online
>
> Nogmaals excuus dat het antwoord wat langer op zich liet wachten.
>
> <image001.jpg>
>
> [redacted]
>
> [redacted]
>
> Gemeente Zwolle
>
> [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: vrijdag 18 november 2022 13:35
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Re: Beroep indienen hoe en wat

Hoi [redacted]

Het gaat hiervoor bij ons huis behoorlijk hard aan toe qua geluid. Hoe lang mag er op zo'n hoog geluidsniveau gewerkt worden?

Groeten [redacted]

> Op 27 okt. 2022 om 11:08 heeft [redacted] <[redacted] het volgende geschreven:
>
> En daarbij ook nog het onderstaande.

<image001.jpg>

> [redacted]
>
> [redacted]
>
> Gemeente Zwolle
>
> [redacted]
>
> **Van:** [redacted] - [redacted] <[redacted]>
> **Verzonden:** donderdag 27 oktober 2022 11:03
> **Aan:** [redacted] <[redacted]
> **Onderwerp:** FW: Beroep indienen hoe en wat
>
> Misschien wel goed om nog te melden dat bij indienen van beroep griffierecht betaald moet worden.
>
> Zie hiervoor:
>
> Griffierecht - Raad van State

<image001.jpg>

[redacted] - [redacted]
adviseur juridische planologie

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, [redacted]
[redacted] Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎ : 0[redacted](werkzaam: maandag, woensdagochtend, donderdag, vrijdagochtend)
@ : [redacted]



De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] - [redacted]
Verzonden: donderdag 27 oktober 2022 11:00
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Beroep indienen hoe en wat

Hoi [redacted]

Met mij gaat het goed, dankjewel. Lekker aan het werk.

Belangrijk in een beroepschrift is dat het naar de Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak gaat (adres, zie tekst publicatie) binnen de in de publicatie aangegeven termijn (30 september 2022 tot en met 10 november 2022).

Verder is belangrijk:

Naam, adres en uw contactgegevens zoals een e-mailadres en uw telefoonnummer.

De datum en de omschrijving van het besluit waartegen beroep wordt ingesteld.

Waarom hij/zij het niet eens is met het besluit.

Handtekening.

Zie voor algemene informatie over instellen van beroep:

Hoe kan ik in (hoger) beroep gaan tegen een overheidsbeslissing? | Rijksoverheid.nl

In (hoger) beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak - Raad van State

<image001.jpg>

[redacted] - [redacted]
adviseur juridische planologie

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, [redacted] Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎ : 0[redacted](werkzaam: maandag, woensdagochtend, donderdag, vrijdagochtend)
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 26 oktober 2022 16:30
Aan: [redacted]
Onderwerp: Beroep indienen hoe en wat

Hoi [redacted]

Hoe is het met je?

Mag ik jou een vraag stellen over hoe beroep in te dienen.

Voor de [redacted] vraagt een bewoner hoe dat werkt en of wij daarin wat kunnen meegeven.

Hebben wij bijvoorbeeld een voorbeeldbrief of wat algemene informatie over hoe dat werkt/wat

bewoners moeten doen om beroep aan te tekenen bij de RvS?

Kunnen wij de bewoner daarin een beetje meenemen of helpen met een voorbeeld/wat info die in zo'n beroepsschrift moet komen?

Ik hoor het graag. Dank alvast😊

<image001.jpg>

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 22 november 2022 14:48
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Beroep indienen hoe en wat

Hallo [redacted]
Het zijn er inmiddels wel behoorlijk wat meer dan we hadden en zal er een paar op de foto zetten om aan [redacted] door te sturen.
Ik snap dat ze van de trillingen zijn, maar dat lijkt nu ook wel meer dan bij de eerdere werkzaamheden.
Het geluid is het hardst bij het vermalen van het bouwafval.
Groeten [redacted]

Op 22-11-2022 14:16 CET schreef [redacted] <[redacted]

Oh dat is niet best. Ik zou je adviseren om hier alvast wat foto's van te maken en door te sturen naar [redacted]. Het is natuurlijk zo dat die nog een nieuwe inspectie gaan doen voor de schades en die vergelijken met de 0 meting die eerder is gedaan. Aan de hand daarvan kan je dan aantonen dat dit door/tijdens de werkzaamheden is ontstaan. Het is goed om [redacted] daar nu alvast over te informeren. Ik verwacht overigens niet dat die schades ontstaan door het geluid maar door trilling of iets dergelijks. Maargoed, ik ben geen expert op dat vlak.

Het geluidsniveau wordt niet constant gemeten omdat de sloper zich gewoon aan het bouwbesluit moet houden. Als jij een overschrijding vermoed kan ik vragen aan een collega of die langs kan komen, dan kan je aangeven bij welke werkzaamheden jij een overschrijding vermoed. Die kan daar dan eventueel een controle op uitvoeren.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 22 november 2022 14:08
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Beroep indienen hoe en wat

Hallo [redacted]

Inmiddels zijn er meerder haarscheuren in ons stucwerk, plafonds en deurposten ontstaan door de sloop. Waarvan sowieso 1 scheur in de kamer een heel stuk langer is geworden in 1 dag bij het fijnmalen van het bouwafval.

Wie controleert het geluidsniveau bij dit soort werkzaamheden?

Groeten [redacted]

Op 22-11-2022 13:54 CET schreef [redacted]
<[redacted]

Hoi [redacted]

Ja dat is de tabel inderdaad.

De werkzaamheden moeten daar binnen blijven.

Wat bedoel je met de dat sommige haarscheuren in 1 dag bijna verdubbeld zijn? Wat is dat?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 22 november 2022 13:40
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Re: Beroep indienen hoe en wat

Hoi [redacted]

Als de shredder wordt gebruikt zijn de waardes buiten gemeten ver boven de 80 decibel en binnen rond de 70 decibel.

Tabel 8.3

Dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)
maximale blootstellingsduur	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen

3.

Ook door de zwaardere werkzaamheden zijn sommige haarscheuren in 1 dag bijna in lengte verdubbeld.

Hoe nu verder?

Groeten [redacted]

> Op 22 nov. 2022 om 13:31 heeft [redacted] <[redacted]> het volgende geschreven:
>
> Hoi [redacted]
>
> Ik moest even wat rondbellen om goed antwoord te kunnen geven op jouw vraag.
>
> Het antwoord is als volgt. De duur en de hoogte van het geluidsniveau dat mag worden geproduceerd tijdens het werk is vastgelegd in het bouwbesluit.
>
> Er mag volgens het bouwbesluit geluid geproduceerd worden van 07.00 tot 19.00 van maandag tot en met zaterdag (er wordt hier natuurlijk niet meer gewerkt op zaterdag maar op basis van het bouwbesluit mag dat wel).
>
> Daarbij zijn ook bepaalde grensvakken aangeduid waarbinnen voor een bepaalde periode een bepaalde hoeveelheid decibel mag worden geproduceerd.
>
> Meestal zijn het de piekmomenten die voor het meeste geluidsoverlast zorgen.
>
> Voor de exacte aantallen verwijs ik je naar hoofdstuk 8.3 uit het bouwbesluit. Die is te vinden op: Hoofdstuk 8. Bouw- en sloopwerkzaamheden | Bouwbesluit Online
>
> Daar zit ook nog een toelichting bij. Die is te vinden op: Artikel 8.3 Geluidhinder | Bouwbesluit Online
>
> Nogmaals excuus dat het antwoord wat langer op zich liet wachten.
>
> <image001.jpg>
>
> [redacted]
>
> [redacted]
>
> Gemeente Zwolle
>
> [redacted]
>
> ---
>
> **Van:** [redacted] <[redacted]>
> **Verzonden:** vrijdag 18 november 2022 13:35
> **Aan:** [redacted] <[redacted]>
> **Onderwerp:** Re: Beroep indienen hoe en wat
>
> Hoi [redacted]

Het gaat hiervoor bij ons huis behoorlijk hard aan toe qua geluid. Hoe lang mag er op zo'n hoog geluidsniveau gewerkt worden?

Groeten [redacted]

> Op 27 okt. 2022 om 11:08 heeft [redacted] het volgende geschreven:
>
> En daarbij ook nog het onderstaande.

<image001.jpg>

> [redacted]
>
> Gemeente Zwolle
>
> [redacted]
>
> **Van:** [redacted]
> **Verzonden:** donderdag 27 oktober 2022 11:03
> **Aan:** [redacted]
> **Onderwerp:** FW: Beroep indienen hoe en wat
>
> Misschien wel goed om nog te melden dat bij indienen van beroep griffierecht betaald moet worden.
>
> Zie hiervoor:
>
> Griffierecht - Raad van State

<image001.jpg>

[redacted]
adviseur juridische planologie

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎ : [redacted] (werkzaam: maandag, woensdagochtend, donderdag, vrijdagochtend)
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] - [redacted]
Verzonden: donderdag 27 oktober 2022 11:00
Aan: [redacted]
<[redacted]
Onderwerp: RE: Beroep indienen hoe en wat

Hoi [redacted]

Met mij gaat het goed, dankjewel. Lekker aan het werk.

Belangrijk in een beroepschrift is dat het naar de Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak gaat (adres, zie tekst publicatie) binnen de in de publicatie aangegeven termijn (30 september 2022 tot en met 10 november 2022).

Verder is belangrijk:

Naam, adres en uw contactgegevens zoals een e-mailadres en uw telefoonnummer.

De datum en de omschrijving van het besluit waartegen beroep wordt ingesteld.

Waarom hij/zij het niet eens is met het besluit.

Handtekening.

Zie voor algemene informatie over instellen van beroep:

Hoe kan ik in (hoger) beroep gaan tegen een overheidsbeslissing? | Rijksoverheid.nl

In (hoger) beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak - Raad van State

<image001.jpg>

[redacted] - [redacted]
adviseur juridische planologie

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎ : [redacted] (werkzaam: maandag,

woensdagochtend, donderdag, vrijdagochtend)
@ : [redacted]


Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
<[redacted]
Verzonden: woensdag 26 oktober 2022 16:30
Aan: [redacted]
<[redacted]
Onderwerp: Beroep indienen hoe en wat

Hoi [redacted]

Hoe is het met je?

Mag ik jou een vraag stellen over hoe beroep in te dienen.

Voor de [redacted] vraagt een bewoner hoe dat werkt en of wij daarin wat kunnen meegeven.

Hebben wij bijvoorbeeld een voorbeeldbrief of wat algemene informatie over hoe dat werkt/wat bewoners moeten doen om beroep aan te tekenen bij de RvS?

Kunnen wij de bewoner daarin een beetje meenemen of helpen met een voorbeeld/wat info die in zo'n beroepsschrift moet komen?

Ik hoor het graag. Dank alvast😊

<image001.jpg>

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 22 november 2022 14:08
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Beroep indienen hoe en wat

Hallo [redacted]
Inmiddels zijn er meerder haarscheuren in ons stucwerk, plafonds en deurposten ontstaan door de sloop. Waarvan sowieso 1 scheur in de kamer een heel stuk langer is geworden in 1 dag bij het fijnmalen van het bouwafval.
Wie controleert het geluidsniveau bij dit soort werkzaamheden?
Groeten [redacted]

> Op 22-11-2022 13:54 CET schreef [redacted] <[redacted]
>
> Hoi [redacted]
>
> Ja dat is de tabel inderdaad.
>
> De werkzaamheden moeten daar binnen blijven.
>
> Wat bedoel je met de dat sommige haarscheuren in 1 dag bijna verdubbeld zijn? Wat is dat?
>
> met vriendelijke groet Zwolle
>
> [redacted]
>
> [redacted]
>
> Gemeente Zwolle
>
> [redacted]
>
> ---
>
> **Van:** [redacted] <[redacted]
> **Verzonden:** dinsdag 22 [redacted]
> **Aan:** [redacted]
> **Onderwerp:** Re: Beroep indienen hoe en wat
>
> Hoi [redacted]

Als de shredder wordt gebruikt zijn de waardes buiten gemeten ver boven de 80 decibel en binnen rond de 70 decibel.

Tabel 8.3

Dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 dB(A)
maximale blootstellingsduur	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen

3.

Ook door de zwaardere werkzaamheden zijn sommige haarscheuren in 1 dag bijna in lengte verdubbeld.

Hoe nu verder?

Groeten [redacted]

Op 22 nov. 2022 om 13:31 heeft [redacted]
<[redacted] het volgende geschreven:

Ho[redacted]

Ik moest even wat rondbellen om goed antwoord te kunnen geven op jouw vraag.

Het antwoord is als volgt. De duur en de hoogte van het geluidsniveau dat mag worden geproduceerd tijdens het werk is vastgelegd in het bouwbesluit.

Er mag volgens het bouwbesluit geluid geproduceerd worden van 07.00 tot 19.00 van maandag tot en met zaterdag (er wordt hier natuurlijk niet meer gewerkt op zaterdag maar op basis van het bouwbesluit mag dat wel).

Daarbij zijn ook bepaalde grensvakken aangeduid waarbinnen voor een bepaalde periode een bepaalde hoeveelheid decibel mag worden geproduceerd.

Meestal zijn het de piekmomenten die voor het meeste geluidsoverlast zorgen.

Voor de exacte aantallen verwijs ik je naar hoofdstuk 8.3 uit het bouwbesluit. Die is te vinden op: Hoofdstuk 8. Bouw- en sloopwerkzaamheden | Bouwbesluit Online

Daar zit ook nog een toelichting bij. Die is te vinden op: Artikel 8.3 Geluidhinder | Bouwbesluit Online

Nogmaals excuus dat het antwoord wat langer op zich liet wachten.

<image001.jpg>

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: vrijdag 18 november 2022 13:35
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Re: Beroep indienen hoe en wat

Hoi [redacted]

Het gaat hiervoor bij ons huis behoorlijk hard aan toe qua geluid. Hoe lang mag er op zo'n hoog geluidsniveau gewerkt worden?

Groeten [redacted]

> Op 27 okt. 2022 om 11:08 heeft [redacted]
> <[redacted] het volgende geschreven:
>
> En daarbij ook nog het onderstaande.
>
> <image001.jpg>
>
> [redacted]
>
> [redacted]
>
> Gemeente Zwolle
>
> [redacted]
>
> ---
>
> **Van:** [redacted] -
> <[redacted]
> **Verzonden:** donderdag 27 oktober 2022 11:03
> **Aan:** [redacted] <[redacted]
> **Onderwerp:** FW: Beroep indienen hoe en wat
>
> Misschien wel goed om nog te melden dat bij indienen van beroep griffierecht betaald moet worden.
>
> Zie hiervoor:

Griffierecht - Raad van State

<image001.jpg>

[redacted] - [redacted]
adviseur juridische planologie

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎ : [redacted] (werkzaam: maandag, woensdagochtend, donderdag, vrijdagochtend)
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] - [redacted]
Verzonden: donderdag 27 oktober 2022 11:00
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Beroep indienen hoe en wat

Hoi [redacted]

Met mij gaat het goed, dankjewel. Lekker aan het werk.

Belangrijk in een beroepschrift is dat het naar de Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak gaat (adres, zie tekst publicatie) binnen de in de publicatie aangegeven termijn (30 september 2022 tot en met 10 november 2022).

Verder is belangrijk:

Naam, adres en uw contactgegevens zoals een e-mailadres en uw telefoonnummer.

De datum en de omschrijving van het besluit waartegen beroep wordt ingesteld.

Waarom hij/zij het niet eens is met het besluit.

Handtekening.

Zie voor algemene informatie over instellen van beroep:

Hoe kan ik in (hoger) beroep gaan tegen een overheidsbeslissing? | Rijksoverheid.nl

In (hoger) beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak - Raad van State

<image001.jpg>

[redacted] - [redacted]
adviseur juridische planologie

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎ : [redacted] (werkzaam: maandag, woensdagochtend, donderdag, vrijdagochtend)
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 26 oktober 2022 16:30
Aan: [redacted] - [redacted] [redacted]
<[redacted]
Onderwerp: Beroep indienen hoe en wat

Hoi [redacted]

Hoe is het met je?

Mag ik jou een vraag stellen over hoe beroep in te dienen.

Voor de [redacted] vraagt een bewoner hoe dat werkt en of wij daarin wat kunnen meegeven.

Hebben wij bijvoorbeeld een voorbeeldbrief of wat algemene informatie over hoe dat werkt/wat bewoners moeten doen om beroep aan te tekenen bij de RvS?

Kunnen wij de bewoner daarin een beetje meenemen of helpen met een voorbeeld/wat info die in zo'n beroepsschrift moet komen?

Ik hoor het graag. Dank alvast😊

<image001.jpg>

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 22 november 2022 13:40
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Beroep indienen hoe en wat

Hoi [redacted]

Als de shredder wordt gebruikt zijn de waardes buiten gemeten ver boven de 80 decibel en binnen rond de 70 decibel.

Tabel 8.3

Dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 dB(A)
maximale blootstellingsduur	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen

3.

Ook door de zwaardere werkzaamheden zijn sommige haarscheuren in 1 dag bijna in lengte verdubbeld.

Hoe nu verder?

Groeten [redacted]

Op 22 nov. 2022 om 13:31 heeft [redacted] <[redacted] het volgende geschreven:

Hoi [redacted]
Ik moest even wat rondbellen om goed antwoord te kunnen geven op jouw vraag.
Het antwoord is als volgt. De duur en de hoogte van het geluidsniveau dat mag worden geproduceerd tijdens het werk is vastgelegd in het bouwbesluit.
Er mag volgens het bouwbesluit geluid geproduceerd worden van 07.00 tot 19.00 van maandag tot en met zaterdag (er wordt hier natuurlijk niet meer gewerkt op zaterdag maar op basis van het bouwbesluit mag dat wel).
Daarbij zijn ook bepaalde grensvakken aangeduid waarbinnen voor een bepaalde periode een bepaalde hoeveelheid decibel mag worden geproduceerd.
Meestal zijn het de piekmomenten die voor het meeste geluidsoverlast zorgen.
Voor de exacte aantallen verwijs ik je naar hoofdstuk 8.3 uit het bouwbesluit. Die is te vinden op:
Hoofdstuk 8. Bouw- en sloopwerkzaamheden | Bouwbesluit Online
Daar zit ook nog een toelichting bij. Die is te vinden op: Artikel 8.3 Geluidhinder | Bouwbesluit Online
Nogmaals excuus dat het antwoord wat langer op zich liet wachten.
<image001.jpg>

[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: vrijdag 18 november 2022 13:35
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Re: Beroep indienen hoe en wat
Hoi [redacted]
Het gaat hiervoor bij ons huis behoorlijk hard aan toe qua geluid. Hoe lang mag er op zo'n hoog geluidsniveau gewerkt worden?

Groeten [redacted]

> Op 27 okt. 2022 om 11:08 heeft [redacted] <[redacted] het volgende geschreven:
>
> En daarbij ook nog het onderstaande.
> <image001.jpg>
>
> [redacted]
> Gemeente Zwolle
> [redacted]
>
> **Van:** [redacted] - [redacted] <[redacted]
> **Verzonden:** donderdag 27 oktober 2022 11:03
> **Aan:** [redacted] <[redacted]
> **Onderwerp:** FW: Beroep indienen hoe en wat
> Misschien wel goed om nog te melden dat bij indienen van beroep griffierecht betaald moet worden.
> Zie hiervoor:
> Griffierecht - Raad van State
> <image001.jpg>
>
> [redacted] - [redacted]
> adviseur juridische planologie
>
> Gemeente Zwolle, ZWRP
> Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
> [redacted] n: maandag, woensdagochtend, donderdag, vrijdagochtend)
> @ : [redacted]
>
> *Niet printen spaart het milieu.*
>
> De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.
>
> **Van:** [redacted] - [redacted]
> **Verzonden:** donderdag 27 oktober 2022 11:00
> **Aan:** [redacted] <[redacted]
> **Onderwerp:** RE: Beroep indienen hoe en wat
> Hoi [redacted]

Met mij gaat het goed, dankjewel. Lekker aan het werk.
Belangrijk in een beroepschrift is dat het naar de Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak gaat (adres, zie tekst publicatie) binnen de in de publicatie aangegeven termijn (30 september 2022 tot en met 10 november 2022).
Verder is belangrijk:
Naam, adres en uw contactgegevens zoals een e-mailadres en uw telefoonnummer.
De datum en de omschrijving van het besluit waartegen beroep wordt ingesteld.
Waarom hij/zij het niet eens is met het besluit.
Handtekening.
Zie voor algemene informatie over instellen van beroep:
Hoe kan ik in (hoger) beroep gaan tegen een overheidsbeslissing? | Rijksoverheid.nl
In (hoger) beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak - Raad van State

<image001.jpg>

[redacted] -
adviseur juridische planologie

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]
☎ [redacted]verkzaam: maandag, woensdagochtend, donderdag, vrijdagochtend)
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 26 oktober 2022 16:30
Aan: [redacted] - [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Beroep indienen hoe en wat
Hoi [redacted]
Hoe is het met je?
Mag ik jou een vraag stellen over hoe beroep in te dienen.
Voor de [redacted] vraagt een bewoner hoe dat werkt en of wij daarin wat kunnen meegeven.
Hebben wij bijvoorbeeld een voorbeeldbrief of wat algemene informatie over hoe dat werkt/wat bewoners moeten doen om beroep aan te tekenen bij de RvS?
Kunnen wij de bewoner daarin een beetje meenemen of helpen met een voorbeeld/wat info die in zo'n beroepsschrift moet komen?
Ik hoor het graag. Dank alvast😊

<image001.jpg>

[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 22 november 2022 09:46
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Beroep indienen hoe en wat

Goedemorgen [redacted]
Heb je nog een antwoord op mijn onderstaande mail?
Ik hoor graag van je.
Groeten [redacted]

> Op 18-11-2022 13:34 CET schreef [redacted] <[redacted]
> Hoi [redacted]
> Het gaat hiervoor bij ons huis behoorlijk hard aan toe qua geluid. Hoe lang mag er op zo'n hoog geluidsniveau gewerkt worden?
>
> Groeten [redacted]
>
> > Op 27 okt. 2022 om 11:08 heeft [redacted]
> > <[redacted] het volgende geschreven:
> >
> > En daarbij ook nog het onderstaande.
>
> met vriendelijke groet Zwolle
>
> [redacted]
>
> [redacted]
>
> Gemeente Zwolle
>
> [redacted]
>
> **Van:** [redacted] <[redacted]
> **Verzonden:** do[redacted]ktober 2022 11:03
> **Aan:** [redacted] <[redacted]
> **Onderwerp:** FW: Beroep indienen hoe en wat
>
> Misschien wel goed om nog te melden dat bij indienen van beroep griffierecht betaald moet worden.
>
> Zie hiervoor:
>
> Griffierecht - Raad van State

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted] - [redacted]
adviseur juridische planologie

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎ : [redacted] (werkzaam: maandag, woensdagochtend, donderdag, vrijdagochtend)
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] - [redacted]
Verzonden: donderdag 27 oktober 2022 11:00
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Beroep indienen hoe en wat

Hoi [redacted]

Met mij gaat het goed, dankjewel. Lekker aan het werk.

Belangrijk in een beroepschrift is dat het naar de Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak gaat (adres, zie tekst publicatie) binnen de in de publicatie aangegeven termijn (30 september 2022 tot en met 10 november 2022).

Verder is belangrijk:

Naam, adres en uw contactgegevens zoals een e-mailadres en uw telefoonnummer.

De datum en de omschrijving van het besluit waartegen beroep wordt ingesteld.

Waarom hij/zij het niet eens is met het besluit.

Handtekening.

Zie voor algemene informatie over instellen van beroep:

Hoe kan ik in (hoger) beroep gaan tegen een overheidsbeslissing? | Rijksoverheid.nl

In (hoger) beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak - Raad van State

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted] - [redacted]
adviseur juridische planologie

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎ : [redacted] (werkzaam: maandag, woensdagochtend, donderdag, vrijdagochtend)
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 26 oktober 2022 16:30
Aan: [redacted] - [redacted] [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Beroep indienen hoe en wat

Hoi [redacted]

Hoe is het met je?

Mag ik jou een vraag stellen over hoe beroep in te dienen.

Voor de [redacted] vraagt een bewoner hoe dat werkt en of wij daarin wat kunnen meegeven.

Hebben wij bijvoorbeeld een voorbeeldbrief of wat algemene informatie over hoe dat werkt/wat bewoners moeten doen om beroep aan te tekenen bij de RvS?

Kunnen wij de bewoner daarin een beetje meenemen of helpen met een voorbeeld/wat info die in zo'n beroepsschrift moet komen?

Ik hoor het graag. Dank alvast😊

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: vrijdag 18 november 2022 13:35
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Beroep indienen hoe en wat
Bijlagen: 2022-09-29 publ gecoordineerde besluiten [redacted]gmb-2022-435514.pdf

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Hoi [redacted]

Het gaat hiervoor bij ons huis behoorlijk hard aan toe qua geluid. Hoe lang mag er op zo'n hoog geluidsniveau gewerkt worden?

Groeten [redacted]

> Op 27 okt. 2022 om 11:08 heeft [redacted] <[redacted] het volgende geschreven:
>
> En daarbij ook nog het onderstaande.
>
> met vriendelijke groet Zwolle
>
> [redacted]
> Gemeente Zwolle
> [redacted]
>
> **Van:** [redacted] - [redacted] <[redacted]
> **Verzonden:** donderdag 27 oktober 2022 11:03
> **Aan:** [redacted] <[redacted]
> **Onderwerp:** FW: Beroep indienen hoe en wat
> Misschien wel goed om nog te melden dat bij indienen van beroep griffierecht betaald moet worden.
> Zie hiervoor:
> Griffierecht - Raad van State
>
> met vriendelijke groet Zwolle
>
> [redacted]
> adviseur juridische planologie
>
> Gemeente Zwolle, ZWRP
> Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
> [redacted]n: maandag, woensdagochtend, donderdag, vrijdagochtend)
> @ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] - [redacted]
Verzonden: donderdag 27 oktober 2022 11:00
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: Beroep indienen hoe en wat

Hoi [redacted]
Met mij gaat het goed, dankjewel. Lekker aan het werk.
Belangrijk in een beroepschrift is dat het naar de Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak gaat (adres, zie tekst publicatie) binnen de in de publicatie aangegeven termijn (30 september 2022 tot en met 10 november 2022).
Verder is belangrijk:
Naam, adres en uw contactgegevens zoals een e-mailadres en uw telefoonnummer.
De datum en de omschrijving van het besluit waartegen beroep wordt ingesteld.
Waarom hij/zij het niet eens is met het besluit.
Handtekening.
Zie voor algemene informatie over instellen van beroep:
Hoe kan ik in (hoger) beroep gaan tegen een overheidsbeslissing? | Rijksoverheid.nl
In (hoger) beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak - Raad van State

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted] - [redacted]
adviseur juridische planologie

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted] n: maandag, woensdagochtend, donderdag, vrijdagochtend)
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 26 oktober 2022 16:30
Aan: [redacted] - [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Beroep indienen hoe en wat

Hoi [redacted]
Hoe is het met je?
Mag ik jou een vraag stellen over hoe beroep in te dienen.
Voor de [redacted] vraagt een bewoner hoe dat werkt en of wij daarin wat kunnen meegeven.
Hebben wij bijvoorbeeld een voorbeeldbrief of wat algemene informatie over hoe dat werkt/wat bewoners moeten doen om beroep aan te tekenen bij de RvS?
Kunnen wij de bewoner daarin een beetje meenemen of helpen met een voorbeeld/wat info die in zo'n beroepsschrift moet komen?
Ik hoor het graag. Dank alvast😊

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: zondag 30 oktober 2022 13:53
Aan: [redacted]
CC: secretariaatzwolle; [redacted]
Onderwerp: Re: [redacted]

Hoi [redacted]
Zou je mij kunnen informeren wat jullie globale planning is wat betreft de sloop en wanneer jullie verwachten te beginnen met de bouw?
Groeten [redacted]

> Op 11-10-2022 17:53 CEST schreef [redacted] <[redacted]>
> Hallo [redacted]
> Ik verneem via onze buurman dat ze deze week zijn gestart met het grovere werk van de sloop. De trillingsmeter zou ruim voor deze werkzaamheden geplaatst worden volgens het advies van [redacted]. Namelijk in week 39, maar tot op heden hangt er bij ons geen trillingsmeter.
> Wanneer kunnen wij de trillingsmeter verwachten en hoe betrouwbaar zal dit nog zijn?
> Aangezien het advies van [redacted] was om het voor de grovere werkzaamheden te doen.
> [redacted] staat op zijn verzoek in de CC in onze communicatie.
>
> Groeten [redacted]
>
> > Op 22 sep. 2022 om 16:21 heeft [redacted] <[redacted]> het volgende geschreven:
> >
> > Hoi [redacted]
> >
> > Zojuist sprak ik [redacted] nog. Zij adviseren om de trillingsmeters niet op het allerlaatste moment te plaatsten. Ze willen nog een paar dagen kunnen meten, voordat de grote sloop begint. Dit betekent dat ze begin volgende week de trillingsmeter bij jullie zullen plaatsen.
> >
> > [redacted] meldt zich bij jullie.
> >
> > Met vriendelijke groet,
> >
> > [redacted]
> >
> > [redacted] Vastgoed bv
> >
> > *Ons bezoek- en postadres is: [redacted], [redacted] Zwolle*
> > *Ons factuuradres is: Postbus 55, 1270 AB Huizen of* [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 22 september 2022 11:36
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: secretariaatzwolle <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Goedemorgen [redacted]

Dankjewel voor je bericht en oplettendheid. Ik heb [redacted] doorgegeven dat er mensen door het pand lopen die daar niet horen. Zij zullen de hekken controleren en zorgen dat de locatie goed is afgesloten.

Wanneer er acuut gevaar dreigt of een onveilige situatie is, kun je natuurlijk ook direct 112 bellen, maar dat kunnen jullie natuurlijk zelf het beste inschatten.

Ook heb ik zojuist de sloper aangegeven dat er op zaterdag niet meer gesloopt mag worden.

De trillingsmeters plaatsen we voorafgaand aan de totaalsloop. Hiermee bedoel ik de grote sloop van het betoncasco. De zware kraan die het betoncasco gaat slopen, wordt naar verwachting eind volgende week of begin die week daarop naar de [redacted] gebracht. Het exacte moment hangt af van het moment wanneer deze kraan bij een ander sloopproject vrij komt.

Omstreeks de eerste week van oktober start de totaalsloop. Voordien - dat is dus uiterlijk eind volgende week- wordt de trillingsmeter geplaatst.

Ik zal e.e.a. ook nog verwoorden in een nieuwsbrief aan de gehele buurt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted], [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, 1270 AB Huizen of [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 19 september 2022 10:33
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Re: [redacted]

Hoi [redacted]

Afgelopen week waren er 5 keer jongeren 's avonds in het pand. Voor ons voelt het onprettig en dit lijkt me een onveilige situatie.

Jullie hebben ons geïnformeerd dat de dagen waarop gewerkt wordt door [redacted] op werkdagen van 7:00 tot 17:00 zal zijn. Helaas blijkt er nu ook op zaterdag gewerkt wordt. Kan onze weekend rust gerespecteerd worden?

Wanneer kunnen wij de trillingsmeter verwachten?

Groeten [redacted]

> Op 7 jun. 2022 om 13:42 heeft [redacted] <[redacted] het volgende geschreven:
>
> ...kortom: zodra ik concreet meer weet, laat ik het je weten.
>
> Met vriendelijke groet,
>
> [redacted]
>
> [redacted] Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] *Zwolle*
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] *Huizen of via*
[redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 7 juni 2022 13:31
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Hoi [redacted]

Het moment van plaatsen hangt af van wanneer [redacted] met het grote materieel aan het slopen gaat. Vlak daarvoor wordt de meter geplaatst.

De planning van [redacted]f is dat ze 5 à 6 weken bezig zijn met het strippen en de asbestsanering. Dit betekent dat ze rond half juli daar mee klaar zullen zijn (tenminste, dat hoop ik). Daarna zullen ze verder gaan met de totaalsloop. Of dat dan nog voor of na de bouwvakvakantie is, hoor ik nog van ze.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] *Zwolle*
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] *Huizen of via*
[redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 7 juni 2022 13:23
Aan: [redacted]
<[redacted]
Onderwerp: Re: [redacted]

Hoi [redacted]

Dank voor deze bevestiging. Wanneer is de verwachting dat de trillingsmeter geplaatst zal worden?

Groeten [redacted]

> Op 31-05-2022 16:44 schreef [redacted]
> <[redacted]
>
> Hoi [redacted]
>
> Naar aanleiding van de bijeenkomst van gisteravond wil ik nog even aan je bevestigen dat wij tijdens de sloop een trillingsmeter zullen laten plaatsen aan jullie woning. Die zal er nog niet hangen wanneer [redacted] het pand gaat strippen en het asbest gaat saneren, maar die hangt er wel als de totaalsloop met het grote materieel wordt uitgevoerd.
>
> Tijdens het strippen en saneren zijn er nauwelijks trillingen als gevolg van de werkzaamheden. Tijdens de totaalsloop is de kans op trillingen wat groter.
>
> Met vriendelijke groet,
>
> [redacted]
> [redacted]
> [redacted] Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: Z[redacted], [redacted]
Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via
[redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige

overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: dinsdag 11 oktober 2022 22:23
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: [redacted]

Hallo [redacted]

Ik heb inmiddels contact gehad met [redacted] Hij informeert morgen b[redacted]n. Als hij geplaatst is, is dat zonder ons medeweten geweest, maar wat ik begrijp van hem dat de trillingsmeter nogal klein kan zijn. Ik kan zo niks ontdekken aan de voorkant van het huis.

Ik hoop het morgen te horen hoe het zit.

Groeten [redacted]

> Op 11 okt. 2022 om 22:04 heeft [redacted] <[redacted]> het volgende geschreven:
>
> Beste [redacted]
>
> Mmh ik dacht dat de trillingsmeter al hing. En volgens mij ging[redacted]r daar ook van uit? Benieuwd hoe dit in elkaar steekt.
>
> Fijn dat je mij hebt meegenomen in de cc, dank je wel.
>
> Groet, [redacted]

[redacted] <[redacted]>
Sent: Tuesday, October 11, 2022 5:53:38 PM
To: [redacted] <[redacted]>
Cc: secretariaatzwolle <[redacted]>
<[redacted]>
Subject: Re: [redacted]
Hallo [redacted]

Ik verneem via onze buurman dat ze deze week zijn gestart met het grovere werk van de sloop. De trillingsmeter zou ruim voor deze werkzaamheden geplaatst worden volgens het advies van [redacted]. Namelijk in week 39, maar tot op heden hangt er bij ons geen trillingsmeter.

Wanneer kunnen wij de trillingsmeter verwachten en hoe betrouwbaar zal dit nog zijn? Aangezien het advies van [redacted] was om het voor de grovere werkzaamheden te doen.

[redacted] staat op zijn verzoek in de CC in onze communicatie.

Groeten [redacted]

Op 22 sep. 2022 om 16:21 heeft [redacted] <[redacted] het volgende geschreven:

Hoi [redacted]
Zojuist sprak ik [redacted] **nog. Zij adviseren om de trillingsmeters niet op het allerlaatste moment te plaatsten. Ze willen nog een paar dagen kunnen meten, voordat de grote sloop begint. Dit betekent dat ze begin volgende week de trillingsmeter bij jullie zullen plaatsen.**
[redacted] **meldt zich bij jullie.**
Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com
Bekijk onze LinkedIn pagina



Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 22 september 2022 11:36
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: secretariaatzwolle <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]
Goedemorgen [redacted]
Dankjewel voor je bericht en oplettendheid. Ik heb [redacted] doorgegeven dat er mensen door het pand lopen die daar niet horen. Zij zullen de hekken controleren en zorgen dat de locatie goed is afgesloten.
Wanneer er acuut gevaar dreigt of een onveilige situatie is, kun je natuurlijk ook direct 112 bellen, maar dat kunnen jullie natuurlijk zelf het beste inschatten.
Ook heb ik zojuist de sloper aangegeven dat er op zaterdag niet meer gesloopt mag worden.
De trillingsmeters plaatsen we voorafgaand aan de totaalsloop. Hiermee bedoel ik de grote sloop van het betoncasco. De zware kraan die het betoncasco gaat slopen, wordt naar verwachting eind volgende week of begin die week daarop naar de [redacted] gebracht. Het exacte moment hangt af van het moment wanneer deze kraan bij een ander sloopproject vrij komt.

Omstreeks de eerste week van oktober start de totaalsloop. Voordien -dat is dus uiterlijk eind volgende week- wordt de trillingsmeter geplaatst.
Ik zal e.e.a. ook nog verwoorden in een nieuwsbrief aan de gehele buurt.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com
Bekijk onze LinkedIn pagina



Van: [redacted]
Verzonden: maandag 19 september 2022 10:33
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: [redacted]
Hoi [redacted]
Afgelopen week waren er 5 keer jongeren 's avonds in het pand. Voor ons voelt het onprettig en dit lijkt me een onveilige situatie.
Jullie hebben ons geïnformeerd dat de dagen waarop gewerkt wordt door [redacted] op werkdagen van 7:00 tot 17:00 zal zijn. Helaas blijkt er nu ook op zaterdag gewerkt wordt. Kan onze weekend rust gerespecteerd worden?
Wanneer kunnen wij de trillingsmeter verwachten?

Groeten [redacted]

> Op 7 jun. 2022 om 13:42 heeft [redacted] het volgende geschreven:
>
> ...kortom: zodra ik concreet meer weet, laat ik het je weten.
> Met vriendelijke groet,
>
> [redacted]
>
> [redacted] **Vastgoed bv**
> *Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle*
> *Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via*
> [redacted]
>
> [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com
Bekijk onze LinkedIn pagina



Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 7 juni 2022 13:31
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]
Hoi [redacted]
Het moment van plaatsen hangt af van wanneer [redacted] met het grote materieel aan het slopen gaat. Vlak daarvoor wordt de meter geplaatst.
De planning van [redacted] is dat ze 5 à 6 weken bezig zijn met het strippen en de asbestsanering. Dit betekent dat ze rond half juli daar mee klaar zullen zijn (tenminste, dat hoop ik). Daarna zullen ze verder gaan met de totaalsloop. Of dat dan nog voor of na de bouwvakvakantie is, hoor ik nog van ze.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via
[redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com
Bekijk onze LinkedIn pagina



Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 7 juni 2022 13:23
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: [redacted]
Hoi [redacted]
Dank voor deze bevestiging. Wanneer is de verwachting dat de trillingsmeter geplaatst zal worden?
Groeten [redacted]

Op 31-05-2022 16:44 schreef [redacted]
[redacted]

Hoi [redacted]
Naar aanleiding van de bijeenkomst van gisteravond wil ik nog even aan je bevestigen dat wij tijdens de sloop een trillingsmeter zullen laten plaatsen aan jullie woning. Die zal er nog niet hangen wanneer [redacted] het pand gaat strippen en het asbest gaat saneren, maar die hangt er wel als de totaalsloop met het grote materieel wordt uitgevoerd.
Tijdens het strippen en saneren zijn er nauwelijks trillingen als gevolg van de werkzaamheden. Tijdens de totaalsloop is de kans op trillingen wat groter.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed bv
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com
Bekijk onze LinkedIn pagina



Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van

verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 11 oktober 2022 17:54
Aan: [redacted]
CC: secretariaatzwolle; [redacted]
Onderwerp: Re: [redacted]

Hallo [redacted]

Ik verneem via onze buurman dat ze deze week zijn gestart met het grovere werk van de sloop. De trillingsmeter zou ruim voor deze werkzaamheden geplaatst worden volgens het advies van [redacted] Namelijk in week 39, maar tot op heden hangt er bij ons geen trillingsmeter.

Wanneer kunnen wij de trillingsmeter verwachten en hoe betrouwbaar zal dit nog zijn? Aangezien het advies van [redacted] was om het voor de grovere werkzaamheden te doen.

[redacted] staat op zijn verzoek in de CC in onze communicatie.

Groeten [redacted]

> Op 22 sep. 2022 om 16:21 heeft [redacted] <[redacted] het volgende geschreven:
>
> Hoi [redacted]
> Zojuist sprak ik [redacted] nog. Zij adviseren om de trillingsmeters niet op het allerlaatste moment te plaatsten. Ze willen nog een paar dagen kunnen meten, voordat de grote sloop begint. Dit betekent dat ze begin volgende week de trillingsmeter bij jullie zullen plaatsen.
> [redacted] meldt zich bij jullie.
> Met vriendelijke groet,
>
> [redacted]
>
> [redacted] **Vastgoed bv**
> *Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle*
> *Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via* [redacted]
>
> [redacted]
> E [redacted]
> I www.slokkervastgoed.com
> Bekijk onze LinkedIn pagina
>
> **Benieuwd naar wat wij doen?**
> *Lees ons online magazine!*
> Klik hier >
> [redacted]
> 

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 22 september 2022 11:36
Aan: [redacted] <[redacted]
CC: secretariaatzwolle <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]
Goedemorgen [redacted]
Dankjewel voor je bericht en oplettendheid. Ik heb [redacted] doorgegeven dat er mensen door het pand lopen die daar niet horen. Zij zullen de hekken controleren en zorgen dat de locatie goed is afgesloten.
Wanneer er acuut gevaar dreigt of een onveilige situatie is, kun je natuurlijk ook direct 112 bellen, maar dat kunnen jullie natuurlijk zelf het beste inschatten.
Ook heb ik zojuist de sloper aangegeven dat er op zaterdag niet meer gesloopt mag worden.
De trillingsmeters plaatsen we voorafgaand aan de totaalsloop. Hiermee bedoel ik de grote sloop van het betoncasco. De zware kraan die het betoncasco gaat slopen, wordt naar verwachting eind volgende week of begin die week daarop naar de [redacted] gebracht. Het exacte moment hangt af van het moment wanneer deze kraan bij een ander sloopproject vrij komt.
Omstreeks de eerste week van oktober start de totaalsloop. Voordien -dat is dus uiterlijk eind volgende week- wordt de trillingsmeter geplaatst.
Ik zal e.e.a. ook nog verwoorden in een nieuwsbrief aan de gehele buurt.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed bv
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com
Bekijk onze LinkedIn pagina



Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 19 september 2022 10:33
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Re: [redacted]
Hoi [redacted]
Afgelopen week waren er 5 keer jongeren 's avonds in het pand. Voor ons voelt het onprettig en dit lijkt me een onveilige situatie.
Jullie hebben ons geïnformeerd dat de dagen waarop gewerkt wordt door [redacted] op werkdagen van 7:00 tot 17:00 zal zijn. Helaas blijkt er nu ook op zaterdag gewerkt wordt. Kan onze weekend rust gerespecteerd worden?
Wanneer kunnen wij de trillingsmeter verwachten?

Groeten [redacted]

Op 7 jun. 2022 om 13:42 heeft [redacted] het volgende geschreven:

...kortom: zodra ik concreet meer weet, laat ik het je weten.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed bv
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com
Bekijk onze LinkedIn pagina



Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 7 juni 2022 13:31
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]
Hoi [redacted]
Het moment van plaatsen hangt af van wanneer [redacted] met het grote materieel aan het slopen gaat. Vlak daarvoor wordt de meter geplaatst.
De planning van [redacted] is dat ze 5 à 6 weken bezig zijn met het strippen en de asbestsanering. Dit betekent dat ze rond half juli daar mee klaar zullen zijn (tenminste, dat hoop ik). Daarna zullen ze verder gaan met de totaalsloop. Of dat dan nog voor of na de bouwvakvakantie is, hoor ik nog van ze.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Vastgoed bv
Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com
Bekijk onze LinkedIn pagina



Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 7 juni 2022 13:23
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Re: [redacted]
Hoi [redacted]
Dank voor deze bevestiging. Wanneer is de verwachting dat de trillingsmeter geplaatst zal worden?
Groeten [redacted]

> Op 31-05-2022 16:44 schreef [redacted]
> <[redacted]
>
> Hoi [redacted]
>
> Naar aanleiding van de bijeenkomst van gisteravond wil ik nog even aan je bevestigen dat wij tijdens de sloop een trillingsmeter zullen laten plaatsen aan jullie woning. Die zal er nog niet hangen wanneer [redacted] het pand gaat strippen en het asbest gaat saneren, maar die hangt er wel als de totaalsloop met het grote materieel wordt uitgevoerd.
>
> Tijdens het strippen en saneren zijn er nauwelijks trillingen als gevolg van de werkzaamheden. Tijdens de totaalsloop is de kans op trillingen wat groter.
>
> Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres is: Postbus 55, [redacted] Huizen of via
[redacted]

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze LinkedIn pagina



Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 11 oktober 2022 11:39
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - update

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Goedemorgen [redacted]
Dan kom ik woensdag 26 oktober om 9:00. Is dan de afspraak in het stadskantoor?
Groeten [redacted]

> Op 04-10-2022 14:34 CEST schreef [redacted] <[redacted]
>
> Hallo [redacted]
>
> Het was even zoeken naar de juiste collega en een gaatje in de agenda. Het is momenteel erg druk.
>
> Zou jij op een van de volgende momenten in de gelegenheid zijn om langs te komen voor een gesprek?:
>
> - woensdag 19 oktober van 09.00 tot 10.00
>
> - maandag 24 oktober van 11.00 tot 12.00
>
> - woensdag 26 oktober van 09.00 tot 10.00
>
> Locatie is afhankelijk van de datum. Onze voorkeur heeft het stadskantoor (aan het Lubeckplein) in verband met aansluitende afspraken.
>
> Ik hoor graag of een van de bovenstaande momenten schikt. Zo niet dan moet ik even doorzoeken naar andere opties.
>
> Ik hoor het graag. Dank alvast.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 29 september 2022 11:47
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - update

Hallo [redacted]

Dank voor je bericht.

Dan graag een gesprek met iemand die me dit verder kan toelichten.

Ik kan 's ochtends op maandag, woensdag en vrijdag.

Groeten [redacted]

> Op 29-09-2022 11:25 schreef [redacted]
> <[redacted]
>
> Beste [redacted]
>
> Je het is net een grensvlak. Het lijkt erop dat de [redacted] zelf binnen het grondgebied valt dat is aangemerkt als “dynamisch gebied” en dat het daarbuiten is aangemerkt als “stedelijk gebied”. Jullie woning valt daarbij zo te zien binnen het “stedelijke gebied” en de ontwikkeling aan de overkant van de straat binnen ‘dynamisch gebied’.
>
> Ik merk dat we hier nu veel over heen en weer aan het mailen zijn. Is het een idee dat we een gesprek organiseren met jou, mij en een collega die meer weet over dit onderdeel?
>
> Wat betreft de vraag over als de omgevingsvisie er niet was, of het dan anders was. Dat weet ik niet. Ik ben niet op de hoogte van de inhoud van het oude beleid. Ook daarover zou een gesprek met een collega die hier meer van weet handig zijn.
>
> Ik hoor graag of zo’n gesprek je wat lijkt. Dan kan ik proberen wat te organiseren.
>
> met vriendelijke groet Zwolle
>
> [redacted]
>
> [redacted]
>
> Gemeente Zwolle
>
> [redacted]
>
> ---
>
> **Van:** [redacted]
> **Verzonden:** woensdag [redacted]22 16:53
> **Aan:** [redacted]
> **Onderwerp:** RE: [redacted]te
>
> Beste [redacted]
>
> Dank dat je er weer zover bent ingedoken, maar helaas heb ik daarmee nog steeds niet op alles antwoord.

-Bij het gebied (dynamisch gebied) van de [redacted] lees ik het volgende: Ruimte bieden aan hoog stedelijke vormen van wonen (in de vorm van onderscheidende woonmilieus) en werken. Bij ons in Het Noorden (stedelijk gebied) wordt niet gesproken over hoog stedelijke vormen. Wonen wij daarmee niet in hoog stedelijke omgeving?

-Zou er sprake zijn geweest van minder bouwlagen als de nieuwe omgevingsvisie er niet was geweest. Zo ja, hoeveel had dit in hoogte gescheeld?

Ik hoor graag je antwoord en anders van een collega.

Groeten [redacted]

> Op 27-09-2022 09:00 schreef [redacted]
> <[redacted]
>
> Hallo [redacted]
>
> Hieronder puntsgewijs de antwoorden op jouw vragen:
>
> Bezwaar tegen omgevingsvisie:
>
> - Ja deze heeft ter inzage gelegen. Volgens mij ergens halverwege vorig jaar. Het was een heel traject waar ik verder inhoudelijk niet bij betrokken ben geweest maar als je er meer over wilt weten kan ik iemand aan zijn jasje trekken die dat wel was.
> - Op de volgende pagina zijn alle stukken opgenomen, waaronder ook de Nota van ingekomen zienswijzen. Documenten en links | Gemeente Zwolle
>
> Kaartje omgevingsvisie:
>
> - Als ik kijk op het kaartje op pagina 88 (je moet inderdaad inzoomen) dan is te zien dat Diezerpoort in de categorie 'stedelijk gebied' valt en de locatie [redacted] in 'dynamisch gebied'. Bij de omschrijving op pagina 89 en 90 is te lezen wat de plannen zijn binnen deze gebieden.
>
> Verschil als er geen omgevingsvisie was geweest:
>
> - De omgevingsvisie heeft verschillende andere documenten (zoals onder andere het Structuurplan, Ontwikkelingsvisie en Mobiliteitsvisies) vervangen waarin over een stukje iets werd gezegd. Met de omgevingsvisie zijn die documenten als het ware geüpdate en gebundeld. Als er geen omgevingsvisie was, dan waren de binnen gekomen stukken voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning getoetst aan de verschillende andere documenten.
>
> Beroep:
>
> - De periode waarbinnen je bezwaar kan aantekenen is 6 weken. Daarna moet de aanvraag worden bekeken, volgt er een hoorzitting en moet de rechter een oordeel vellen. Ik ken die doorlooptijden niet precies maar volgens mij kan dat al met al wel een aantal maanden in beslag nemen. Volgens

mij is het momenteel ook erg vol bij de rechtbank dus ik durf echt geen uitspraak te doen over hoe lang het precies duurt voordat hele procedure is doorlopen en er uitspraak is.

Tot slot, fijn dat [redacted] even van zich heeft laten horen en de trillingsmeters worden geplaatst.

Als er nog verdere vragen zijn weet je mij te bereiken.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 2
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Hallo [redacted]

Dank voor je uitleg. Aan de hand daarvan toch nog wat vragen over de omgevingsvisie van Zwolle.

-Hadden wij bezwaar kunnen maken tegen de nieuwe omgevingsvisie van Zwolle?

-Er valt niet goed in te zoomen op het kaartje, maar we lijken in het 6.3. Stedelijk gebied te wonen, maar ik lees bij: 6.2. Dynamisch centrum (bestaand en gewenst) Het Zwolse centrumgebied, dat daar vermeldt wordt: Ruimte bieden aan hoog stedelijke vormen van wonen (in de vorm van onderscheidende woonmilieus) en
werken. Dus dat betreft niet waar wij wonen, dit betekent dan toch dat wij niet in hoogstedelijk gebied wonen?

-Wat was het verschil geweest met de plannen van de [redacted] als deze nieuwe omgevingsvisie er niet was geweest ten opzichte van het huidige plan?

Ik had vorige week bericht van [redacted] en hij gaf aan dat de trillingsmeter begin deze week geplaatst zal worden.

We gaan sowieso beroep aantekenen tegen de beslissing. Hoe lang duurt de procedure hiervan?

Groeten [redacted]

Op 26-09-2022 17:06 schreef [redacted] <[redacted]>

Beste [redacted]

Dat is een goede vraag, en het antwoord zit in de omgevingsvisie.

Vorig jaar is de omgevingsvisie vastgesteld met daarin gigantische hoeveelheid informatie over toekomstplannen, visies en wat wel/niet te doen.

Stedelijke omgeving

Ik moest even zoeken maar op pagina 88, 89 en 90 is een kaart met toelichting opgenomen over 'dynamisch centrum' en 'stedelijk gebied'. Daarbij is omschreven wat daarvoor de aankomende jaren de insteek wordt. Op de kaart is te zien om welke gebieden het gaat. Daarbij is te zien dat dit deel van de stad is weergegeven als dynamisch centrum en een stuk als stedelijk gebied. Ik zal onderaan de mail een link opnemen die naar het stuk verwijst. Misschien een idee als jullie het even rustig bekijken, misschien roept het nog verdiepende vragen op. Als het gewenst is kan ik kijken of een collega die eraan heeft meegewerkt een keer een toelichting kan geven?

Beroep

Verder zou ik jullie nog wat vertellen over de mogelijkheid om beroep aan te tekenen bij de raad van state.

Beroep is mogelijk vanaf het moment van bekendmaking van het besluit van de raad om het bestemmingsplan goed te keuren. Als het goed is, is deze bekendmaking aanstaande vrijdag (ik hoor morgenochtend of dat lukt, anders wordt het die week erna). Vanaf dat moment gaat de beroepstermijn lopen. U heeft dan 6 weken de tijd om een beroep aan te tekenen bij de raad van state. Dat doet u door een zogenaamd 'beroepsschrift' te versturen naar de raad van state. Daarin kunt u uw argumenten opnemen waarom u vindt dat dit plan geen doorgang moet krijgen. Ik heb mij laten vertellen dat daarvoor niet perse een advocaat nodig is, maar dat mag natuurlijk wel. Verder zijn er kosten verbonden aan het beroep, dat noemen ze het 'griffierecht'. Voor particulieren is dat €[redacted], dat krijgt u volgens mij terug als de zaak door jullie wordt gewonnen. Wel zo fijn om van te voren te weten lijkt mij.

Sloopwerkzaamheden

Tot slot heb ik nog wat meer informatie over de sloopwerkzaamheden van het pand. De sloop van het geraamte wordt gedaan door een machine met

een soort van knijparm aan de voorkant. Die pakt stukken van het gebouw en breekt die af. Vervolgens worden die stukken nog kleiner gemaakt en afgevoerd. Deze werkzaamheden starten eind deze week of begin volgende week. De trillingsmeters moeten voor die tijd opgehangen worden.

Als er nog meer vragen zijn of iets niet duidelijk is, bel of mail gerust.

Link naar de omgevingsvisie:
www.zwolle.nl/sites/default/files/omgevingsvisie-2021-november.pdf

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 26 september 2022 13:24
Aan: [redacted]
<[redacted]
Onderwerp: Re: [redacted] - update

Hallo [redacted]

Ik heb toch nog wat vragen naar aanleiding van de gemeenteraad van vorige week.

In las meerdere keren dat wij in hoog stedelijke omgeving wonen. Sinds wanneer is daar sprake van en waar lopen de grenzen hiervan?

Wil je me dit laten weten?

Groeten [redacted]

> Op 23 sep. 2022 om 14:46 heeft [redacted] <[redacted] het volgende geschreven:

Beste [redacted]

Dank voor je bericht en je kordaat handelen.

Fijn dat die spandoeken ook weggaan. Vond het al wat onnozel.

Ook een fijn weekend.

Groeten [redacted]

> Op 23 sep. 2022 om 14:06 heeft [redacted] volgende geschreven:
>
> Beste [redacted]
>
> Ik wilde je bij dezen nog mailen met de mededeling dat er inderdaad zaterdag niet meer gewerkt wordt.
>
> Toen ik jullie van de week mailde was het nog niet helemaal duidelijk, maar het werk op zaterdag zal per direct stoppen.
>
> Mocht er nou toch activiteit zijn, dan hoor ik dat natuurlijk graag.
>
> Daarnaast heb ik van [redacted] begrepen dat de trillingsmeters begin volgende week worden opgehangen.
>
> Het is de bedoeling dat die buiten ergens rondom jullie woning wordt geplaatst. De exacte locatie weet ik nog niet.

Degene die de meters plaatst heeft daar een idee bij maar die communicatie loopt via [redacted]. Ik hoop er begin volgende week meer over te weten.

Als jullie bepaalde wensen hebben voor een plek (of juist een plek waar die niet moet komen), dan hoor ik het graag.

Daarnaast wordt de spandoek die op het bouwhek hangt bij de rotonde weggehaald. Die belemmert nu het zicht.

[redacted] wil volgende week een nieuwsbrief versturen met meer informatie over de bouw en de werkzaamheden de aankomende weken.

Als het goed is krijg ik de informatie iets eerder, ik zal jullie direct informeren zodra ik meer weet.

Voor zover tot nu toe van mijn kant een update.

Alvast heel fijn weekend.

met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]

[redacted] Centr
um-[redacted]

Gemeente
Zwolle

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: donderdag 29 september 2022 11:47
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: S[redacted]- update

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Hallo [redacted]

Dank voor je bericht.

Dan graag een gesprek met iemand die me dit verder kan toelichten.

Ik kan 's ochtends op maandag, woensdag en vrijdag.

Groeten [redacted]

Op 29-09-2022 11:25 schreef [redacted] <[redacted]

Beste [redacted]

Je het is net een grensvlak. Het lijkt erop dat de [redacted] zelf binnen het grondgebied valt dat is aangemerkt als “dynamisch gebied” en dat het daarbuiten is aangemerkt als “stedelijk gebied”. Jullie woning valt daarbij zo te zien binnen het “stedelijke gebied” en de ontwikkeling aan de overkant van de straat binnen ‘dynamisch gebied’.

Ik merk dat we hier nu veel over heen en weer aan het mailen zijn. Is het een idee dat we een gesprek organiseren met jou, mij en een collega die meer weet over dit onderdeel?

Wat betreft de vraag over als de omgevingsvisie er niet was, of het dan anders was. Dat weet ik niet. Ik ben niet op de hoogte van de inhoud van het oude beleid. Ook daarover zou een gesprek met een collega die hier meer van weet handig zijn.

Ik hoor graag of zo’n gesprek je wat lijkt. Dan kan ik proberen wat te organiseren.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 28 se[redacted] 16:53
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - update

Beste [redacted]

Dank dat je er weer zover bent ingedoken, maar helaas heb ik daarmee nog steeds niet op alles antwoord.

-Bij het gebied (dynamisch gebied) van de [redacted] lees ik het volgende: Ruimte bieden aan hoog stedelijke vormen van wonen (in de vorm van onderscheidende woonmilieus) en werken. Bij ons in Het Noorden (stedelijk gebied) wordt niet gesproken over hoog stedelijke vormen. Wonen wij daarmee niet in hoog stedelijke omgeving?

-Zou er sprake zijn geweest van minder bouwlagen als de nieuwe omgevingsvisie er niet was geweest. Zo ja, hoeveel had dit in hoogte gescheeld?

Ik hoor graag je antwoord en anders van een collega.

Groeten [redacted]

Op 27-09-2022 09:00 schreef [redacted]

Hallo [redacted]

Hieronder puntsgewijs de antwoorden op jouw vragen:

Bezwaar tegen omgevingsvisie:

- Ja deze heeft ter inzage gelegen. Volgens mij ergens halverwege vorig jaar. Het was een heel traject waar ik verder inhoudelijk niet bij betrokken ben geweest maar als je er meer over wilt weten kan ik iemand aan zijn jasje trekken die dat wel was.
- Op de volgende pagina zijn alle stukken opgenomen, waaronder ook de Nota van ingekomen zienswijzen. Documenten en links | Gemeente Zwolle

Kaartje omgevingsvisie:

- Als ik kijk op het kaartje op pagina 88 (je moet inderdaad inzoomen) dan is te zien dat Diezerpoort in de categorie 'stedelijk gebied' valt en de locatie [redacted] in 'dynamisch gebied'. Bij de omschrijving op pagina 89 en 90 is te lezen wat de plannen zijn binnen deze gebieden.

Verschil als er geen omgevingsvisie was geweest:

- De omgevingsvisie heeft verschillende andere documenten (zoals onder andere het Structuurplan, Ontwikkelingsvisie en Mobiliteitsvisies) vervangen waarin over een stukje iets werd gezegd. Met de omgevingsvisie zijn die documenten als het ware geüpdate en gebundeld. Als er geen omgevingsvisie was, dan waren de binnen gekomen stukken voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning getoetst aan de verschillende andere documenten.

Beroep:

- De periode waarbinnen je bezwaar kan aantekenen is 6 weken. Daarna moet de aanvraag worden bekeken, volgt er een hoorzitting en moet de rechter een oordeel vellen. Ik ken die doorlooptijden niet precies maar volgens mij kan dat al met al wel een aantal maanden in beslag nemen. Volgens mij is het momenteel ook erg vol bij de rechtbank dus ik durf echt geen uitspraak te doen over hoe lang het precies duurt voordat hele procedure is doorlopen en er uitspraak is.

Tot slot, fijn dat [redacted] even van zich heeft laten horen en de trillingsmeters worden geplaatst.

Als er nog verdere vragen zijn weet je mij te bereiken.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 2
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Hallo [redacted]

Dank voor je uitleg. Aan de hand daarvan toch nog wat vragen over de omgevingsvisie van Zwolle.

-Hadden wij bezwaar kunnen maken tegen de nieuwe omgevingsvisie van Zwolle?

-Er valt niet goed in te zoomen op het kaartje, maar we lijken in het 6.3. Stedelijk gebied te wonen, maar ik lees bij: 6.2. Dynamisch centrum (bestaand en gewenst) Het Zwolse centrumgebied, dat daar vermeldt wordt: Ruimte bieden aan hoog stedelijke vormen van wonen (in de vorm van onderscheidende woonmilieus) en
werken. Dus dat betreft niet waar wij wonen, dit betekent dan toch dat wij niet in hoogstedelijk gebied wonen?

-Wat was het verschil geweest met de plannen van de [redacted] als deze nieuwe omgevingsvisie er niet was geweest ten opzichte van het huidige plan?

Ik had vorige week bericht van [redacted] en hij gaf aan dat de trillingsmeter begin deze week geplaatst zal worden.

We gaan sowieso beroep aantekenen tegen de beslissing. Hoe lang duurt de procedure hiervan?

Groeten [redacted]

Op 26-09-2022 17:06 schreef [redacted]
<[redacted]

Beste [redacted]

Dat is een goede vraag, en het antwoord zit in de omgevingsvisie.

Vorig jaar is de omgevingsvisie vastgesteld met daarin gigantische hoeveelheid informatie over toekomstplannen, visies en wat wel/niet te doen.

Stedelijke omgeving

Ik moest even zoeken maar op pagina 88, 89 en 90 is een kaart met toelichting opgenomen over ‘dynamisch centrum’ en ‘stedelijk gebied’. Daarbij is omschreven wat daarvoor de aankomende jaren de insteek wordt. Op de kaart is te zien om welke gebieden het gaat. Daarbij is te zien dat dit deel van de stad is weergegeven als dynamisch centrum en een stuk als stedelijk gebied. Ik zal onderaan de mail een link opnemen die naar het stuk verwijst. Misschien een idee als jullie het even rustig bekijken, misschien roept het nog verdiepende vragen op. Als het gewenst is kan ik kijken of een collega die eraan heeft meegewerkt een keer een toelichting kan geven?

Beroep

Verder zou ik jullie nog wat vertellen over de mogelijkheid om beroep aan te tekenen bij de raad van state.

Beroep is mogelijk vanaf het moment van bekendmaking van het besluit van de raad om het bestemmingsplan goed te keuren. Als het goed is, is deze bekendmaking aanstaande vrijdag (ik hoor morgenochtend of dat lukt, anders wordt het die week erna). Vanaf dat moment gaat de beroepstermijn lopen. U heeft dan 6 weken de tijd om een beroep aan te tekenen bij de raad van state. Dat doet u door een zogenaamd ‘beroepsschrift’ te versturen naar de raad van state. Daarin kunt u uw argumenten opnemen waarom u vindt dat dit plan geen doorgang moet krijgen. Ik heb mij laten vertellen dat daarvoor niet perse een advocaat nodig is, maar dat mag natuurlijk wel. Verder zijn er kosten verbonden aan het beroep, dat noemen ze het ‘griffierecht’. Voor particulieren is dat €[redacted], dat krijgt u volgens mij terug als de zaak door jullie wordt gewonnen. Wel zo fijn om van te voren te weten lijkt mij.

Sloopwerkzaamheden

Tot slot heb ik nog wat meer informatie over de sloopwerkzaamheden van het pand. De sloop van het geraamte wordt gedaan door een machine met een soort van knijparm aan de voorkant. Die pakt stukken van het gebouw en breekt die af. Vervolgens worden die stukken nog kleiner gemaakt en afgevoerd. Deze werkzaamheden starten eind deze week of begin volgende week. De trillingsmeters moeten voor die tijd opgehangen worden.

Als er nog meer vragen zijn of iets niet duidelijk is, bel of mail gerust.

Link naar de omgevingsvisie:
www.zwolle.nl/sites/default/files/omgevingsvisie-2021-november.pdf

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 26 september 2022 13:24
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Re: [redacted] - update

Hallo [redacted]

Ik heb toch nog wat vragen naar aanleiding van de gemeenteraad van vorige week.

In las meerdere keren dat wij in hoog stedelijke omgeving wonen. Sinds wanneer is daar sprake van en waar lopen de grenzen hiervan?

Wil je me dit laten weten?

Groeten [redacted]

> Op 23 sep. 2022 om 14:46 heeft [redacted] <[redacted] het volgende geschreven:
>
> Beste [redacted]

Dank voor je bericht en je kordaat handelen.

Fijn dat die spandoeken ook weggaan. Vond het al wat onnozel.

Ook een fijn weekend.

Groeten [redacted]

Op 23 sep. 2022 om 14:06 heeft [redacted] <[redacted]> het volgende geschreven:

Beste [redacted]

Ik wilde je bij dezen nog mailen met de mededeling dat er inderdaad zaterdag niet meer gewerkt wordt.

Toen ik jullie van de week mailde was het nog niet helemaal duidelijk, maar het werk op zaterdag zal per direct stoppen.

Mocht er nou toch activiteit zijn, dan hoor ik dat natuurlijk graag.

Daarnaast heb ik van [redacted] begrepen dat de trillingsmeters begin volgende week worden opgehangen.

Het is de bedoeling dat die buiten ergens rondom jullie woning wordt geplaatst. De exacte locatie weet ik nog niet.

Degene die de meters plaatst heeft daar een idee bij maar die communicatie loopt via [redacted]. Ik hoop er begin volgende week meer over te weten.

Als jullie bepaalde wensen hebben voor een plek (of juist een plek waar die niet moet komen), dan hoor ik het graag.

Daarnaast wordt de spandoek die op het bouwhek hangt bij de rotonde weggehaald. Die belemmert nu het zicht.

[redacted] wil volgende week een nieuwsbrief versturen met meer informatie over de bouw en de werkzaamheden de aankomende weken.

Als het goed is krijg ik de informatie iets eerder, ik zal jullie direct informeren zodra ik meer weet.

Voor zover tot nu toe van mijn kant een update.

Alvast heel fijn weekend.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: woensdag 28 september 2022 16:53
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: S[redacted]- update

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Beste [redacted]

Dank dat je er weer zover bent ingedoken, maar helaas heb ik daarmee nog steeds niet op alles antwoord.

-Bij het gebied (dynamisch gebied) van de [redacted] lees ik het volgende: Ruimte bieden aan hoog stedelijke vormen van wonen (in de vorm van onderscheidende woonmilieus) en werken. Bij ons in Het Noorden (stedelijk gebied) wordt niet gesproken over hoog stedelijke vormen. Wonen wij daarmee niet in hoog stedelijke omgeving?

-Zou er sprake zijn geweest van minder bouwlagen als de nieuwe omgevingsvisie er niet was geweest. Zo ja, hoeveel had dit in hoogte gescheeld?

Ik hoor graag je antwoord en anders van een collega.

Groeten [redacted]

Op 27-09-2022 09:00 schreef [redacted] <[redacted]

Hallo [redacted]

Hieronder puntsgewijs de antwoorden op jouw vragen:

Bezwaar tegen omgevingsvisie:

- Ja deze heeft ter inzage gelegen. Volgens mij ergens halverwege vorig jaar. Het was een heel traject waar ik verder inhoudelijk niet bij betrokken ben geweest maar als je er meer over wilt weten kan ik iemand aan zijn jasje trekken die dat wel was.
- Op de volgende pagina zijn alle stukken opgenomen, waaronder ook de Nota van ingekomen zienswijzen. Documenten en links | Gemeente Zwolle

Kaartje omgevingsvisie:

- Als ik kijk op het kaartje op pagina 88 (je moet inderdaad inzoomen) dan is te zien dat Diezerpoort in de categorie 'stedelijk gebied' valt en de locatie [redacted] in 'dynamisch gebied'. Bij de omschrijving op pagina 89 en 90 is te lezen wat de plannen zijn binnen deze gebieden.

Verschil als er geen omgevingsvisie was geweest:

- De omgevingsvisie heeft verschillende andere documenten (zoals onder andere het Structuurplan, Ontwikkelingsvisie en Mobiliteitsvisies) vervangen waarin over een stukje iets werd gezegd. Met de omgevingsvisie zijn die documenten als het ware geüpdate en gebundeld. Als er geen omgevingsvisie was, dan waren de binnen gekomen stukken voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning getoetst aan de verschillende andere documenten.

Beroep:

- De periode waarbinnen je bezwaar kan aantekenen is 6 weken. Daarna moet de aanvraag worden bekeken, volgt er een hoorzitting en moet de rechter een oordeel vellen. Ik ken die doorlooptijden niet precies maar volgens mij kan dat al met al wel een aantal maanden in beslag nemen. Volgens mij is het momenteel ook erg vol bij de rechtbank dus ik durf echt geen uitspraak te doen over hoe lang het precies duurt voordat hele procedure is doorlopen en er uitspraak is.

Tot slot, fijn dat [redacted] even van zich heeft laten horen en de trillingsmeters worden geplaatst.

Als er nog verdere vragen zijn weet je mij te bereiken.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 26 september 2022 19:21
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] - update

Hallo [redacted]

Dank voor je uitleg. Aan de hand daarvan toch nog wat vragen over de omgevingsvisie van Zwolle.

-Hadden wij bezwaar kunnen maken tegen de nieuwe omgevingsvisie van Zwolle?

-Er valt niet goed in te zoomen op het kaartje, maar we lijken in het 6.3. Stedelijk gebied te wonen, maar ik lees bij: 6.2. Dynamisch centrum (bestaand en gewenst) Het Zwolse centrumgebied, dat daar vermeldt wordt: Ruimte bieden aan hoog stedelijke vormen van wonen (in de vorm van onderscheidende woonmilieus) en
werken. Dus dat betreft niet waar wij wonen, dit betekent dan toch dat wij niet in hoogstedelijk gebied wonen?

-Wat was het verschil geweest met de plannen van de [redacted] als deze nieuwe omgevingsvisie er niet was geweest ten opzichte van het huidige plan?

Ik had vorige week bericht van [redacted] en hij gaf aan dat de trillingsmeter begin deze week geplaatst zal worden.

We gaan sowieso beroep aantekenen tegen de beslissing. Hoe lang duurt de procedure hiervan?

Groeten [redacted]

> Op 26-09-2022 17:06 schreef [redacted]
> <[redacted]
>
> Beste [redacted]
>
> Dat is een goede vraag, en het antwoord zit in de omgevingsvisie.
>
> Vorig jaar is de omgevingsvisie vastgesteld met daarin gigantische hoeveelheid informatie over toekomstplannen, visies en wat wel/niet te doen.
>
> **Stedelijke omgeving**
>
> Ik moest even zoeken maar op pagina 88, 89 en 90 is een kaart met toelichting opgenomen over 'dynamisch centrum' en 'stedelijk gebied'. Daarbij is omschreven wat daarvoor de aankomende jaren de insteek wordt. Op de kaart is te zien om welke gebieden het gaat. Daarbij is te zien dat dit deel van de stad is weergegeven als dynamisch centrum en een stuk als stedelijk gebied. Ik zal onderaan de mail een link opnemen die naar het stuk verwijst. Misschien een idee als jullie het even rustig bekijken, misschien roept het nog verdiepende vragen op. Als het gewenst is kan ik kijken of een collega die eraan heeft meegewerkt een keer een toelichting kan geven?
>
> **Beroep**

Verder zou ik jullie nog wat vertellen over de mogelijkheid om beroep aan te tekenen bij de raad van state.

Beroep is mogelijk vanaf het moment van bekendmaking van het besluit van de raad om het bestemmingsplan goed te keuren. Als het goed is, is deze bekendmaking aanstaande vrijdag (ik hoor morgenochtend of dat lukt, anders wordt het die week erna). Vanaf dat moment gaat de beroepstermijn lopen. U heeft dan 6 weken de tijd om een beroep aan te tekenen bij de raad van state. Dat doet u door een zogenaamd 'beroepsschrift' te versturen naar de raad van state. Daarin kunt u uw argumenten opnemen waarom u vindt dat dit plan geen doorgang moet krijgen. Ik heb mij laten vertellen dat daarvoor niet perse een advocaat nodig is, maar dat mag natuurlijk wel. Verder zijn er kosten verbonden aan het beroep, dat noemen ze het 'griffierecht'. Voor particulieren is dat €[redacted], dat krijgt u volgens mij terug als de zaak door jullie wordt gewonnen. Wel zo fijn om van te voren te weten lijkt mij.

Sloopwerkzaamheden

Tot slot heb ik nog wat meer informatie over de sloopwerkzaamheden van het pand. De sloop van het geraamte wordt gedaan door een machine met een soort van knijparm aan de voorkant. Die pakt stukken van het gebouw en breekt die af. Vervolgens worden die stukken nog kleiner gemaakt en afgevoerd. Deze werkzaamheden starten eind deze week of begin volgende week. De trillingsmeters moeten voor die tijd opgehangen worden.

Als er nog meer vragen zijn of iets niet duidelijk is, bel of mail gerust.

Link naar de omgevingsvisie:
www.zwolle.nl/sites/default/files/omgevingsvisie-2021-november.pdf

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 26 september 2022 13:24
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Re: [redacted] - update

Hallo [redacted]

Ik heb toch nog wat vragen naar aanleiding van de gemeenteraad van vorige week.

In las meerdere keren dat wij in hoog stedelijke omgeving wonen. Sinds wanneer is daar sprake van en waar lopen de grenzen hiervan?

Wil je me dit laten weten?

Groeten [redacted]

> Op 23 sep. 2022 om 14:46 heeft [redacted] <[redacted]> het volgende geschreven:
>
> Beste [redacted]
>
> Dank voor je bericht en je kordaat handelen.
>
> Fijn dat die spandoeken ook weggaan. Vond het al wat onnozel.
>
> Ook een fijn weekend.
>
> Groeten [redacted]
>
> > Op 23 sep. 2022 om 14:06 heeft [redacted] <[redacted]> het volgende geschreven:
> >
> > Beste [redacted]
> >
> > Ik wilde je bij dezen nog mailen met de mededeling dat er inderdaad zaterdag niet meer gewerkt wordt.
> >
> > Toen ik jullie van de week mailde was het nog niet helemaal duidelijk, maar het werk op zaterdag zal per direct stoppen.
> >
> > Mocht er nou toch activiteit zijn, dan hoor ik dat natuurlijk graag.

Daarnaast heb ik van [redacted] begrepen dat de trillingsmeters begin volgende week worden opgehangen.

Het is de bedoeling dat die buiten ergens rondom jullie woning wordt geplaatst. De exacte locatie weet ik nog niet.

Degene die de meters plaatst heeft daar een idee bij maar die communicatie loopt via [redacted]. Ik hoop er begin volgende week meer over te weten.

Als jullie bepaalde wensen hebben voor een plek (of juist een plek waar die niet moet komen), dan hoor ik het graag.

Daarnaast wordt de spandoek die op het bouwhek hangt bij de rotonde weggehaald. Die belemmert nu het zicht.

[redacted] wil volgende week een nieuwsbrief versturen met meer informatie over de bouw en de werkzaamheden de aankomende weken.

Als het goed is krijg ik de informatie iets eerder, ik zal jullie direct informeren zodra ik meer weet.

Voor zover tot nu toe van mijn kant een update.

Alvast heel fijn weekend.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 26 september 2022 19:21
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: S[redacted]- update

Hallo [redacted]

Dank voor je uitleg. Aan de hand daarvan toch nog wat vragen over de omgevingsvisie van Zwolle.

-Hadden wij bezwaar kunnen maken tegen de nieuwe omgevingsvisie van Zwolle?

-Er valt niet goed in te zoomen op het kaartje, maar we lijken in het 6.3. Stedelijk gebied te wonen, maar ik lees bij: 6.2. Dynamisch centrum (bestaand en gewenst) Het Zwolse centrumgebied, dat daar vermeldt wordt: Ruimte bieden aan hoog stedelijke vormen van wonen (in de vorm van onderscheidende woonmilieus) en
werken. Dus dat betreft niet waar wij wonen, dit betekent dan toch dat wij niet in hoogstedelijk gebied wonen?

-Wat was het verschil geweest met de plannen van de [redacted] als deze nieuwe omgevingsvisie er niet was geweest ten opzichte van het huidige plan?

Ik had vorige week bericht van [redacted] en hij gaf aan dat de trillingsmeter begin deze week geplaatst zal worden.

We gaan sowieso beroep aantekenen tegen de beslissing. Hoe lang duurt de procedure hiervan?

Groeten [redacted]

Op 26-09-2022 17:06 schreef [redacted] <[redacted]

Beste [redacted]

Dat is een goede vraag, en het antwoord zit in de omgevingsvisie.

Vorig jaar is de omgevingsvisie vastgesteld met daarin gigantische hoeveelheid informatie over toekomstplannen, visies en wat wel/niet te doen.

Stedelijke omgeving

Ik moest even zoeken maar op pagina 88, 89 en 90 is een kaart met toelichting opgenomen over 'dynamisch centrum' en 'stedelijk gebied'. Daarbij is omschreven wat daarvoor de aankomende jaren de insteek wordt. Op de kaart is te zien om welke gebieden het gaat. Daarbij is te zien dat dit deel van de stad is weergegeven als dynamisch centrum en een stuk als stedelijk gebied. Ik zal onderaan de mail een link opnemen die naar het stuk verwijst. Misschien een idee als jullie het even rustig bekijken, misschien roept het nog verdiepende vragen op. Als het gewenst is kan ik kijken of een collega die eraan heeft meegewerkt een keer een toelichting kan geven?

Beroep

Verder zou ik jullie nog wat vertellen over de mogelijkheid om beroep aan te tekenen bij de raad van state.

Beroep is mogelijk vanaf het moment van bekendmaking van het besluit van de raad om het bestemmingsplan goed te keuren. Als het goed is, is deze bekendmaking aanstaande vrijdag (ik hoor morgenochtend of dat lukt, anders wordt het die week erna). Vanaf dat moment gaat de beroepstermijn lopen. U heeft dan 6 weken de tijd om een beroep aan te tekenen bij de raad van state. Dat doet u door een zogenaamd 'beroepsschrift' te versturen naar de raad van state. Daarin kunt u uw argumenten opnemen waarom u vindt dat dit plan geen doorgang moet krijgen. Ik heb mij laten vertellen dat daarvoor niet perse een advocaat nodig is, maar dat mag natuurlijk wel. Verder zijn er kosten verbonden aan het beroep, dat noemen ze het 'griffierecht'. Voor particulieren is dat €[redacted], dat krijgt u volgens mij terug als de zaak door jullie wordt gewonnen. Wel zo fijn om van te voren te weten lijkt mij.

Sloopwerkzaamheden

Tot slot heb ik nog wat meer informatie over de sloopwerkzaamheden van het pand. De sloop van het geraamte wordt gedaan door een machine met een soort van knijparm aan de voorkant. Die pakt stukken van het gebouw en breekt die af. Vervolgens worden die stukken nog kleiner gemaakt en afgevoerd. Deze werkzaamheden starten eind deze week of begin volgende week. De trillingsmeters moeten voor die tijd opgehangen worden.

Als er nog meer vragen zijn of iets niet duidelijk is, bel of mail gerust.

Link naar de omgevingsvisie: www.zwolle.nl/sites/default/files/omgevingsvisie-2021-november.pdf

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 26 september 2022 13:24
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Re: [redacted] - update

Hallo [redacted]

Ik heb toch nog wat vragen naar aanleiding van de gemeenteraad van vorige week.

In las meerdere keren dat wij in hoog stedelijke omgeving wonen. Sinds wanneer is daar sprake van en waar lopen de grenzen hiervan?

Wil je me dit laten weten?

Groeten [redacted]

> Op 23 sep. 2022 om 14:46 heeft [redacted] het volgende geschreven:
>
> Beste [redacted]
>
> Dank voor je bericht en je kordaat handelen.
>
> Fijn dat die spandoeken ook weggaan. Vond het al wat onnozel.
>
> Ook een fijn weekend.
>
> Groeten [redacted]
>
> > Op 23 sep. 2022 om 14:06 heeft [redacted] het volgende geschreven:
> >
> > Beste [redacted]
> >
> > Ik wilde je bij dezen nog mailen met de mededeling dat er inderdaad zaterdag niet meer gewerkt wordt.
> >
> > Toen ik jullie van de week mailde was het nog niet helemaal duidelijk, maar het werk op zaterdag zal per direct stoppen.
> >
> > Mocht er nou toch activiteit zijn, dan hoor ik dat natuurlijk graag.
> >
> > Daarnaast heb ik van [redacted] begrepen dat de trillingsmeters begin volgende week worden opgehangen.
> >
> > Het is de bedoeling dat die buiten ergens rondom jullie woning wordt geplaatst. De exacte locatie weet ik nog niet.

Degene die de meters plaatst heeft daar een idee bij maar die communicatie loopt via [redacted]. Ik hoop er begin volgende week meer over te weten.

Als jullie bepaalde wensen hebben voor een plek (of juist een plek waar die niet moet komen), dan hoor ik het graag.

Daarnaast wordt de spandoek die op het bouwhek hangt bij de rotonde weggehaald. Die belemmert nu het zicht.

[redacted] wil volgende week een nieuwsbrief versturen met meer informatie over de bouw en de werkzaamheden de aankomende weken.

Als het goed is krijg ik de informatie iets eerder, ik zal jullie direct informeren zodra ik meer weet.

Voor zover tot nu toe van mijn kant een update.

Alvast heel fijn weekend.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 26 september 2022 13:24
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: [redacted] - update

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Hallo [redacted]

Ik heb toch nog wat vragen naar aanleiding van de gemeenteraad van vorige week.

In las meerdere keren dat wij in hoog stedelijke omgeving wonen. Sinds wanneer is daar sprake van en waar lopen de grenzen hiervan?

Wil je me dit laten weten?

Groeten [redacted]

> Op 23 sep. 2022 om 14:46 heeft [redacted] <[redacted] het volgende geschreven:
>
> Beste [redacted]
>
> Dank voor je bericht en je kordaat handelen.
>
> Fijn dat die spandoeken ook weggaan. Vond het al wat onnozel.
>
> Ook een fijn weekend.
>
> Groeten [redacted]
>
> > Op 23 sep. 2022 om 14:06 heeft [redacted] <[redacted] het volgende geschreven:
> >
> > Beste [redacted]
> > Ik wilde je bij dezen nog mailen met de mededeling dat er inderdaad zaterdag niet meer gewerkt wordt.
> > Toen ik jullie van de week mailde was het nog niet helemaal duidelijk, maar het werk op zaterdag zal per direct stoppen.
> > Mocht er nou toch activiteit zijn, dan hoor ik dat natuurlijk graag.
> > Daarnaast heb ik van [redacted] begrepen dat de trillingsmeters begin volgende week worden opgehangen.
> > Het is de bedoeling dat die buiten ergens rondom jullie woning wordt geplaatst. De exacte locatie weet ik nog niet.
> > Degene die de meters plaatst heeft daar een idee bij maar die communicatie loopt via [redacted]. Ik hoop er begin volgende week meer over te weten.
> > Als jullie bepaalde wensen hebben voor een plek (of juist een plek waar die niet moet komen), dan hoor ik het graag.
> > Daarnaast wordt de spandoek die op het bouwhek hangt bij de rotonde weggehaald. Die belemmert nu het zicht.

[redacted] wil volgende week een nieuwsbrief versturen met meer informatie over de bouw en de werkzaamheden de aankomende weken.
Als het goed is krijg ik de informatie iets eerder, ik zal jullie direct informeren zodra ik meer weet.
Voor zover tot nu toe van mijn kant een update.

Alvast heel fijn weekend.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: [redacted] september 2022 14:47
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: [redacted] - update

Beste [redacted]

Dank voor je bericht en je kordaat handelen.

Fijn dat die spandoeken ook weggaan. Vond het al wat onnozel.

Ook een fijn weekend.

Groeten [redacted]

Op 23 sep. 2022 om 14:06 heeft [redacted] <[redacted] het volgende geschreven:

Beste [redacted]
Ik wilde je bij dezen nog mailen met de mededeling dat er inderdaad zaterdag niet meer gewerkt wordt.
Toen ik jullie van de week mailde was het nog niet helemaal duidelijk, maar het werk op zaterdag zal per direct stoppen.
Mocht er nou toch activiteit zijn, dan hoor ik dat natuurlijk graag.
Daarnaast heb ik van [redacted] begrepen dat de trillingsmeters begin volgende week worden opgehangen.
Het is de bedoeling dat die buiten ergens rondom jullie woning wordt geplaatst. De exacte locatie weet ik nog niet.
Degene die de meters plaatst heeft daar een idee bij maar die communicatie loopt via [redacted]. Ik hoop er begin volgende week meer over te weten.
Als jullie bepaalde wensen hebben voor een plek (of juist een plek waar die niet moet komen), dan hoor ik het graag.
Daarnaast wordt de spandoek die op het bouwhek hangt bij de rotonde weggehaald. Die belemmert nu het zicht.
[redacted] wil volgende week een nieuwsbrief versturen met meer informatie over de bouw en de werkzaamheden de aankomende weken.
Als het goed is krijg ik de informatie iets eerder, ik zal jullie direct informeren zodra ik meer weet.
Voor zover tot nu toe van mijn kant een update.

Alvast heel fijn weekend.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 20 september 2022 11:56
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Contactgegevens gemeente [redacted]

Beste [redacted]

Dank voor ons gesprek van gisteren. Daardoor voelen wij ons meer gehoord. Ik heb nog geen reactie van [redacted] op mijn aangegeven punten. Bij een volgende mail zal ik je in de CC zetten.

Hierbij ook nog mijn telefoonnummer: [redacted]

Groeten [redacted]

Op 31-01-2022 14:27 schreef [redacted] <[redacted]

Beste [redacted]

De ontwikkelaar heeft inderdaad een aanvraag omgevingsvergunning ingediend bij de gemeente.

Deze wordt de aankomende tijd beoordeeld door de gemeente. Als deze voldoet aan alle voorwaarden dan zal de omgevingsvergunning tegelijkertijd met het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Belanghebbende hebben dan gelegenheid om daarop te reageren.

De ontwikkelaar zal deze week een nieuwsbrief versturen in de buurt. Daarin wordt de grove planning ook beschreven.

Ik hoop dat mijn toelichting duidelijk verschaft in de procedure. Schroom anders niet om mij te bellen op het onderstaande nummer of om te mailen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 28 [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Conta[redacted]

Hallo [redacted]

Vandaag kreeg ik melding van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor [redacted], maar hoe zit het met de omgevingsvergunning van dit perceel? Ik heb hier nog geen notificatie van ontvangen.

Zou je me hierover kunnen informeren?

[redacted]ijke groet,

[redacted]

Op 6 apr. 2021 om 11:34 heeft [redacted]
<[redacted] het volgende geschreven:

Geachte me[redacted]

Wij spraken elkaar twee weken geleden over de plannen van [redacted]
Vastgoed voor nieuwbouw aan de [redacted].

Hierbij mijn persoonlijke contactgegevens. Als u nu of in de toekomst nog vragen hebt over het plan of ergens tegenaan loopt dat u graag met mij wilt bespreken, dan kunt u mij altijd bellen of mailen.

[redacted]

[redacted]

Tel: [redacted]

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted]

Gemeente Zwolle

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: vrijdag 28 januari 2022 11:54
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Contactgegevens gemeente [redacted]

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Hallo [redacted]

Vandaag kreeg ik melding van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor [redacted] maar hoe zit het met de omgevingsvergunning van dit perceel? Ik heb hier nog geen notificatie van ontvangen.

Zou je me hierover kunnen informeren?

[redacted]ijke groet,

[redacted]

Op 6 apr. 2021 om 11:34 heeft [redacted] <[redacted] het volgende geschreven:

Geachte [redacted]
Wij spraken elkaar twee weken geleden over de plannen van [redacted] Vastgoed voor nieuwbouw aan de [redacted].
Hierbij mijn persoonlijke contactgegevens. Als u nu of in de toekomst nog vragen hebt over het plan of ergens tegenaan loopt dat u graag met mij wilt bespreken, dan kunt u mij altijd bellen of mailen.
Email: [redacted]
Tel: [redacted]

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: Woocontactpersoon
Verzonden: maandag 19 augustus 2024 16:10
Aan: [redacted]
Onderwerp: Woo-verzoek [redacted]
Bijlagen: woo VERZOEK.pdf; Verzoek.pdf; Ontvangstbevestiging zaak (167628-2024)-mail.pdf

Hoi [redacted]

In verband met de vakantie van [redacted] stuur ik je deze e-mail. Er is op 18 augustus 2024 een aanvullend Woo-verzoek ontvangen van [redacted] over de [redacted]. Zie voor zijn verzoek dat betrekking heeft op de periode van 01-01-2017 tot 18-08-2024 de bijlage. De automatisch verstuurde ontvangstbevestiging heb ik ook bijgevoegd.

Uit [redacted] zijn overdracht heb ik begrepen dat je recent nog veel werk hebt gehad aan eerdere Woo-verzoeken van dezelfde verzoeker. Het verzoek zoals nu bij de gemeente is neergelegd lijkt breder geformuleerd dan het Woo-verzoek waarmee je afgelopen maand bezig bent geweest. Hoewel ik heb begrepen dat je hebt aangegeven dat zo'n beetje alles van het project al openbaar is, zou ik je willen vragen om te beoordelen of er naar aanleiding van het aanvullende Woo-verzoek nog aanvullende/ andere informatie verstrekt kan worden.

Morgen ben ik niet aan het werk en vanaf volgende week ben ik op vakantie. Zou je eventuele vragen via de e-mail van de Woo-contactpersoon willen toesturen? Deze week kan ik hier nog naar kijken en volgende week worden vragen door een collega opgepakt totdat [redacted] (vanaf 2 september) weer terug is van vakantie.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Juridisch Adviseur

Gemeente Zwolle, Afdeling Juridische Zaken
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, Zwolle
☎: [redacted]
@ : [redacted]
Werkdagen: maandag (even weken), dinsdag, woensdag (oneven weken), donderdag en vrijdag

Niet printen spaart het milieu.
De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: Woocontactpersoon
Verzonden: woensdag 7 augustus 2024 10:57
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Besluit Woo-verzoek gemeente Zwolle

Beste meneer [redacted]

Wij wijzen u graag op onze eerdere Woo-besluiten. Zo heeft u al eerder een Woo-verzoek ingediend m.b.t. dit onderwerp. Daarnaast is er onlangs een ander Woo-verzoek binnengekomen voor de documenten en correspondentie betreffende de sanering. Die documenten zijn openbaar gemaakt en te vinden op de website van de gemeente Zwolle. Verder is alle informatie m.b.t. uw Woo-verzoek verstrekt. Voor zover u het nog steeds oneens bent met ons besluit, kunt u een bezwaar indienen.

De namen van [redacted] en andere namen die openbaar zijn blijven staan, worden voor publicatie nog geanonimiseerd. Dit had inderdaad niet mogen gebeuren. Onze excuses hiervoor.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Woo-contactpersoon

Gemeente Zwolle | Afdeling Juridische Zaken
Postadres | Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres | Grote Kerkplein 15, Zwolle

☎: [redacted]
@: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 5 augustus 2024 18:16
Aan: Woocontactpersoon <[redacted]
Onderwerp: RE: Besluit Woo-verzoek gemeente Zwolle

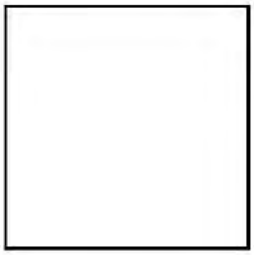
Hallo,

Hoe komt het dat ik helemaal niets geen communicatie heb gekregen over de sanering en dergelijk.
Tevens worden er in het laatste WOO niet alle namen weggestreept, ja die van jullie wel maar blijkbaar vinden jullie de namen van [redacted] en [redacted] niet zo erg.
Volgens mij heb ik om alle communicatie gevraagd en niet een klein beetje wat jullie uitkomt. Ik mis namelijk nog veel meer van waar ik al wat van weet.

[redacted]

Van: Woocontactpersoon <[redacted]
Verzonden: maandag 5 augustus 2024 16:00
Aan: [redacted]
Onderwerp: Besluit Woo-verzoek gemeente Zwolle

Bericht van Gemeente Zwolle



Nieuw beveiligd bericht van **Woocontactpersoon** (Gemeente Zwolle) met het onderwerp: Besluit Woo-verzoek gemeente Zwolle

Verzonden naar [redacted] van het e-mailadres [redacted]

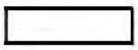
Open bericht

of klik op deze link om het bericht te openen

Door het openen van het bericht gaat u akkoord met de Zivver Gebruiksvoorwaarden. Daarnaast wijzen wij u op onze Privacyverklaring.

De afzender gebruikt Zivver ter bescherming van data en privacy, en kan zien wanneer het bericht is geopend. Houd er rekening mee dat deze e-mail alleen voor notificatiedoeleinden wordt gebruikt. Een antwoord direct op deze e-mail komt niet bij de afzender aan.

Bezoek het Zivver **Help Center** voor meer informatie of support.



1722866424

[redacted]

Van: Woocontactpersoon
Verzonden: dinsdag 6 augustus 2024 11:53
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Besluit Woo-verzoek gemeente Zwolle

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Hoi [redacted]

Ik heb de namen in het document nog zwart gemaakt. Aan jou het verzoek om de documenten ook nog te doorlopen op eventuele andere persoonsgegevens die zijn blijven staan.

Ik zal na deze check een reactie sturen aan heer [redacted]

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Juridisch adviseur

Gemeente Zwolle | Afdeling Juridische Zaken
Postadres | Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres | Grote Kerkplein 15, Zwolle

☎: [redacted]
@: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 6 augustus 2024 11:33
Aan: Woocontactpersoon <[redacted]
Onderwerp: RE: Besluit Woo-verzoek gemeente Zwolle

Hoi [redacted]

Dit is precies wat ik had verwacht. Het is toch wel bijzonder dat een directe bewoner zich zo kan verschuilen achter zijn toetsenbord en de belastingbetaler van Zwolle zoveel geld laat betalen voor zijn verzoeken. Als hij gewoon aangeeft wat hij wil weten kunnen we hem natuurlijk veel makkelijker helpen en scheelt dat heel veel maatschappelijk geld. Maja zo zit de wet nou eenmaal in elkaar denk ik.

Dat er ergens nog namen staan had niet gemoeten, als jij die nog zwart kan maken voordat wij het publiceren dan heel graag.

Wat betreft zijn bezwaar over de saneringsstukken zou ik het volgende zeggen:

- Wij wijzen u graag op het eerdere woo-besluiten. Zo is er eerder een woo-verzoek ingediend voor stukken betreffende het bestemmingsplan en omgevingsvergunning. Die stukken zijn openbaar en te

vinden op de website van de gemeente Zwolle. Daarnaast is er onlangs een ander woo-verzoek binnengekomen voor de documenten en correspondentie betreffende de sanering. Ook die stukken zijn openbaar gemaakt en te vinden op de website van de gemeente Zwolle.

Zo langzamerhand is zo'n beetje alles openbaar van het project wat er is. Dus ik weet niet waar hij naar zoekt maar ik ga er vanuit dat hij het wel kan vinden in de stukken.

En dan zou ik jouw tekst erachter plakken over de mogelijkheid tot bezwaar maken.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted] Stadshart

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: Woocontactpersoon <[redacted]
Verzonden: dinsdag 6 augustus 2024 07:54
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: Besluit Woo-verzoek gemeente Zwolle

Goedemorgen [redacted]

Zie onderstaand reactie van h[redacted] Volgens mij zoals jij al ongeveer verwacht had. Ik zie in document *2022-11-24 brief aan Raad van State toezenden stukken* [redacted] inderdaad nog de namen staan van indieners van zienswijzen. Deze zal ik vóór publicatie nog zwart maken, tenzij achter het niet lakken een reden zit.

Zou jij een reactie willen schrijven m.b.t. de volledigheid van de documenten voor dit Woo-besluit? Ik kan/mag daar zelf geen uitspraken over doen. Deze reactie kan wel vanuit mij verstuurd worden. Denk dat we vervolgens meneer het beste kunnen wijzen op het vorig Woo-besluit en de bezwaar route mocht hij het besluit verder willen aanvechten.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Juridisch adviseur

Gemeente Zwolle | Afdeling Juridische Zaken
Postadres | Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres | Grote Kerkplein 15, Zwolle

☎: [redacted]
@: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 5 augustus 2024 18:16
Aan: Woocontactpersoon <[redacted]
Onderwerp: RE: Besluit Woo-verzoek gemeente Zwolle

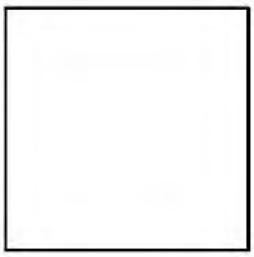
Hallo,

Hoe komt het dat ik helemaal niets geen communicatie heb gekregen over de sanering en dergelijk.
Tevens worden er in het laatste WOO niet alle namen weggestreept, ja die van jullie wel maar blijkbaar vinden jullie de namen van [redacted] en [redacted] niet zo erg.
Volgens mij heb ik om alle communicatie gevraagd en niet een klein beetje wat jullie uitkomt. Ik mis namelijk nog veel meer van waar ik al wat van weet.

[redacted]

Van: Woocontactpersoon <[redacted]
Verzonden: maandag 5 augustus 2024 16:00
Aan: [redacted]
Onderwerp: Besluit Woo-verzoek gemeente Zwolle

Bericht van Gemeente Zwolle



Nieuw beveiligd bericht van **Woocontactpersoon** (Gemeente Zwolle) met het onderwerp: Besluit Woo-verzoek gemeente Zwolle

Verzonden naar [redacted] van het e-mailadres [redacted]

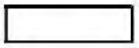
Open bericht

of klik op deze link om het bericht te openen

Door het openen van het bericht gaat u akkoord met de Zivver Gebruiksvoorwaarden. Daarnaast wijzen wij u op onze Privacyverklaring.

De afzender gebruikt Zivver ter bescherming van data en privacy, en kan zien wanneer het bericht is geopend. Houd er rekening mee dat deze e-mail alleen voor notificatiedoeleinden wordt gebruikt. Een antwoord direct op deze e-mail komt niet bij de afzender aan.

Bezoek het Zivver **Help Center** voor meer informatie of support.



1722866424

[redacted]

Van: Woocontactpersoon
Verzonden: dinsdag 6 augustus 2024 07:54
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Besluit Woo-verzoek gemeente Zwolle

Goedemorgen [redacted]

Zie onderstaand reactie van h[redacted] Volgens mij zoals jij al ongeveer verwacht had. Ik zie in document *2022-11-24 brief aan Raad van State toezenden stukken* [redacted] inderdaad nog de namen staan van indieners van zienswijzen. Deze zal ik vóór publicatie nog zwart maken, tenzij achter het niet lakken een reden zit.

Zou jij een reactie willen schrijven m.b.t. de volledigheid van de documenten voor dit Woo-besluit? Ik kan/mag daar zelf geen uitspraken over doen. Deze reactie kan wel vanuit mij verstuurd worden. Denk dat we vervolgens meneer het beste kunnen wijzen op het vorig Woo-besluit en de bezwaar route mocht hij het besluit verder willen aanvechten.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Juridisch adviseur

Gemeente Zwolle | Afdeling Juridische Zaken
Postadres | Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres | Grote Kerkplein 15, Zwolle

☎: [redacted]
@: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 5 augustus 2024 18:16
Aan: Woocontactpersoon <[redacted]
Onderwerp: RE: Besluit Woo-verzoek gemeente Zwolle

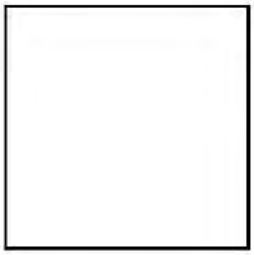
Hallo,

Hoe komt het dat ik helemaal niets geen communicatie heb gekregen over de sanering en dergelijk.
Tevens worden er in het laatste WOO niet alle namen weggestreept, ja die van jullie wel maar blijkbaar vinden jullie de namen van [redacted] en [redacted] niet zo erg.
Volgens mij heb ik om alle communicatie gevraagd en niet een klein beetje wat jullie uitkomt. Ik mis namelijk nog veel meer van waar ik al wat van weet.

[redacted]

Van: Woocontactpersoon <[redacted]
Verzonden: maandag 5 augustus 2024 16:00
Aan: [redacted]
Onderwerp: Besluit Woo-verzoek gemeente Zwolle

Bericht van Gemeente Zwolle



Nieuw beveiligd bericht van **Woocontactpersoon** (Gemeente Zwolle) met het onderwerp: Besluit Woo-verzoek gemeente Zwolle

Verzonden naar [redacted] van het e-mailadres [redacted]

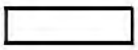
Open bericht

of klik op deze link om het bericht te openen

Door het openen van het bericht gaat u akkoord met de Zivver Gebruiksvoorwaarden. Daarnaast wijzen wij u op onze Privacyverklaring.

De afzender gebruikt Zivver ter bescherming van data en privacy, en kan zien wanneer het bericht is geopend. Houd er rekening mee dat deze e-mail alleen voor notificatiedoeleinden wordt gebruikt. Een antwoord direct op deze e-mail komt niet bij de afzender aan.

Bezoek het Zivver **Help Center** voor meer informatie of support.



1722866424

[redacted]

Van: Woocontactpersoon <[redacted]
Verzonden: maandag 5 augustus 2024 16:00
Aan: [redacted]
Onderwerp: Besluit Woo-verzoek gemeente Zwolle
Bijlagen: image002.jpg; Besluit Woo BP en OM 2 - verstrekken gegevens - [redacted].docx; Lijst documenten.xlsx; Inventarislijst.xlsx; image001.png

Besluit Woo-verzoek gemeente Zwolle

Een conversatie met Woocontactpersoon <[redacted] [redacted]
<[redacted]

Bericht door Woocontactpersoon <[redacted] op 5-8-2024 16:00

Citaat van bericht door [redacted] op 5-8-2024 16:00

Beste meneer [redacted]
Hierbij ontvangt u het besluit op uw Woo-verzoek. U kunt de documenten downloaden via de volgende link: https://we.tl/t-cYiRQ38uEm. Het besluit en de inventarisatielijst vindt u zowel via de link als in de bijlagen bij deze mail. Let op: de link vervalt na 7 dagen, daarna zijn de documenten niet meer te downloaden.
Mocht u vragen of opmerkingen hebben, neem dan gerust contact met ons op.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Woo-contactpersoon

Gemeente Zwolle | Afdeling Juridische Zaken
Postadres | Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres | Grote Kerkplein 15, Zwolle
☎: [redacted]
@: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: Woocontactpersoon
Verzonden: dinsdag 16 juli 2024 11:27
Aan: [redacted]
Onderwerp: Verdaging Woo-verzoek gemeente Zwolle
Beste meneer [redacted]
Wij hebben meer tijd nodig om uw verzoek te behandelen. Zie voor meer informatie de brief in de bijlage.
Voor vragen of opmerkingen kunt u contact opnemen via onderstaande gegevens.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Woo-contactpersoon

Gemeente Zwolle | Afdeling Juridische Zaken
Postadres | Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres | Grote Kerkplein 15, Zwolle
☎: [redacted]
@: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Veilig verstuurd via Zivver - Bekijk in de Zivver-app

[redacted]

Van: Woocontactpersoon
Verzonden: maandag 1 juli 2024 23:13
Aan: [redacted]
Onderwerp: Woo-verzoek [redacted]
Bijlagen: woo_VERZOEK_240624.pdf

Hoi [redacted]

Er is weer een Woo-verzoek over de [redacted] binnengekomen. Kun jij deze in behandeling nemen?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Woo-contactpersoon

Gemeente Zwolle | Afdeling Juridische Zaken
Postadres | Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres | Grote Kerkplein 15, Zwolle
Werkdagen | maandag, dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdagochtend

T: [redacted]
E: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: Woocontactpersoon
Verzonden: woensdag 14 september 2022 16:48
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Woo-verzoek

[redacted]

Van
Verz
Aan
CC:
Ond

Beste collega,

Sinds de invoering van de Woo op 1 mei (de Wob is komen te vervallen) hebben we een e-mailadres van de Woo-contactpersoon op de internetpagina van Zwolle gepubliceerd. De rol van Woo-contactpersoon is op dit moment bij de afdeling van JZ belegd. Op het e-mailadres van de Woo-contactpersoon is onderstaand Woo-verzoek binnen gekomen. Een Woo-verzoek is in principe hetzelfde als een Wob-verzoek.

Net als voor Wob-verzoeken geldt dat de Woo-verzoeken worden afgehandeld door de afdeling waar de gevraagde informatie zich bevindt.

De verzoeker vraagt om informatie omtrent het project [redacted]. We denken dat het verzoek thuis hoort bij de [redacted] die dit project heeft geleid. Zou jij dit verzoek zo [redacted] mogelijk naar de betreffende collega willen doorsturen in verband met de korte beslistermijn?

Op de juridische portal op Sharepoint hebben we een handleiding en modelbrieven gepubliceerd (Kader Wet open overheid (sharepoint.com)). De collega die het verzoek behandelt kan een ontvangstbevestiging sturen en daarnaast is het wellicht verstandig om de verzoeker om precisering van het verzoek te vragen. Zie hiervoor ook de modellen op Sharepoint.

Wanneer er vragen zijn over de afhandeling van het Woo-verzoek dan zijn we vanuit JZ graag bereid om te adviseren. [redacted] is deze week met vakantie. Met vragen kun je bij mij terecht.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Strategisch juridisch beleidsadviseur en [redacted]
Werkdagen: ma-di-wo-do-vr
Ik ben op dinsdag en donderdag meestal op kantoor.

Gemeente Zwolle, Juridische zaken
Postadres: Postbus 10007

[redacted]

8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15
8011 PK Zwolle

T : [redacted]
@: [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: dinsdag 13 september 2022 16:14
Aan: Woocontactpersoon <[redacted] [redacted] <[redacted] Snijders, [redacted]
<[redacted]
Onderwerp: Woo-verzoek

Geachte Dames/Heren.

Op grond van artikel 4 WOO verzoek ik u opgaaf te doen van alle informatiedragers (brieven, overzichten, notities, adviezen, telefoonnotities, e-mailberichten, correspondentie) in welke vorm dan ook, houdende communicatie tussen ambtenaren, wethouders of/en burgemeester van de Gemeente Zwolle en (vertegenwoordigers/gemachtigden van) [redacted] Vastgoed in verband met de bestemmingswijziging (Plannummer [redacted] en bouwvergunningsaanvraag betreffende het perceel plaatselijk bekend als [redacted] te Zwolle, ongeacht of deze in papieren of in andere vorm beschikbaar zijn, en voorts om kopieën, afschriften of uittreksels daarvan te verstrekken.

Ik verzoek u deze binnen de wettelijke termijn van vier weken aan het hiervoor beschreven verzoek gevolg te geven.

met vriendelijke groet,

[redacted]

Slokker Vastgoed

MEMO

Project: Schuttevaerkade Zwolle
Aan: Gemeente Zwolle
Projectnummer: 5221
Datum: 27 mei 2021
Betreft: Compensatie bomen
Opgesteld door: [redacted]

Om het project Schuttevaerkade te realiseren, dienen er een aantal bomen te worden gekapt. Tijdens de realisatie worden de te kappen vergunningplichtige bomen gecompenseerd op en langs de locatie.

Er is op 9 november 2020 een Bomen Effect Analyse gemaakt door Heldergroen advies. Hiervoor zijn alle aanwezige bomen geïnventariseerd.

In onderstaande tabel staat per boom het eigendom en overige relevante aspecten weergegeven:

Nr.	Eigendom	Vergunning	Status	Compensatie
1	Gemeente	Vergunningplichtig	Wijkgroenstructuur	Herplant [1]
2 t/m 4	Privé	Niet vergunningplichtig		Geen [4]
5 t/m 8	Gemeente	Vergunningplichtig	Hoofdgroenstructuur	Herplant [2]
12	Gemeente	Vergunningplichtig	Hoofdgroenstructuur	Herplant [2]
19	Gemeente	Vergunningplichtig	Hoofdgroenstructuur	Herplant [2]
21	Gemeente	Vergunningplichtig	Hoofdgroenstructuur	Herplant [2]
25	Gemeente	Vergunningplichtig	Hoofdgroenstructuur	Herplant [2]
17	Gemeente	Niet vergunningplichtig		Geen [3]
20	Gemeente	Niet vergunningplichtig		Geen [3]
9	Privé	Niet vergunningplichtig		Geen [4]
10	Privé	Niet vergunningplichtig		Geen [4]
13	Privé	Niet vergunningplichtig		Geen [4]
16	Privé	Niet vergunningplichtig		Geen [4]
22 t/m 24	Privé	Niet vergunningplichtig		Geen [4]

[1] Boom met nummer 1 heeft een matige conditie en een beperkte toekomstverwachting (vanwege de ondergrondse groeiplaats). Deze boom wordt gecompenseerd door twee nieuwe bomen op het dek. Door aanpassingen in de bouw (grote sparing in de keldervloer en kelderdek) worden de nieuwe bomen in de volle grond geplant. Gekozen is voor een tweetal perenbomen. De bomen worden geleverd als volwassen boom in de plantmaat 45/50.

[2] De bomen met nummers 5 t/m 8, 12, 19, 21 en 25 zijn bomen uit de hoofdgroenstructuur. Deze acht bomen worden gecompenseerd door negen nieuwe bomen. In verband met eenheid langs de Schuttevaerkade is gekozen is voor de zuilvormige haagbeuk (zoals deze ook al staan voor Campanille). De bomenlaan van de Schuttevaerkade wordt hiermee versterkt. De nieuwe bomen worden geplant in de maat 18/20.

Op verzoek van de gemeentelijke stedebouwkundigen is ervoor gekozen om de bouw dichter dan in eerste instantie de bedoeling is op de Schuttevaerkade te projecteren. Door de beperking van deze bovengrondse (en door aanwezige kabels en leidingen ook ondergrondse) ruimte is gekozen voor een smalle boomsoort en deze aan te planten met een kale wortel (zonder kluit).

[3] Boom met nummer 17 heeft een slechte conditie en een bijbehorende slechte toekomstverwachting. Boom met nummer 20 heeft een redelijke conditie, maar is onderstandig aan de buurboom. Beide bomen zijn gemeentelijke bomen en niet kapvergunningsplichtig. Deze beide bomen worden als zodanig niet gecompenseerd, echter kunnen (omdat het wel gemeentelijk bomen zijn en een particuliere ontwikkeling betreft) worden “ingewisseld” tegen de onder 1 en 2 genoemde “extra” compensatie.

[4] De particuliere (niet vergunningplichtige) bomen die niet behouden kunnen blijven worden niet gecompenseerd.

Samenvattend kunnen, om de ontwikkeling mogelijk te maken, 22 bomen niet behouden blijven. Drie bomen met nummers 11, 14 en 15 kunnen behouden blijven. Van de 22 niet te behouden bomen zijn elf niet kapvergunningsplichtige particuliere bomen en elf gemeentelijke bomen (waarvan twee niet kapvergunningsplichtige bomen). Resteren in totaal negen gemeentelijke kapvergunningsplichtige bomen. Hiervoor is in het plan voorzien in de herplant van negen bomen.

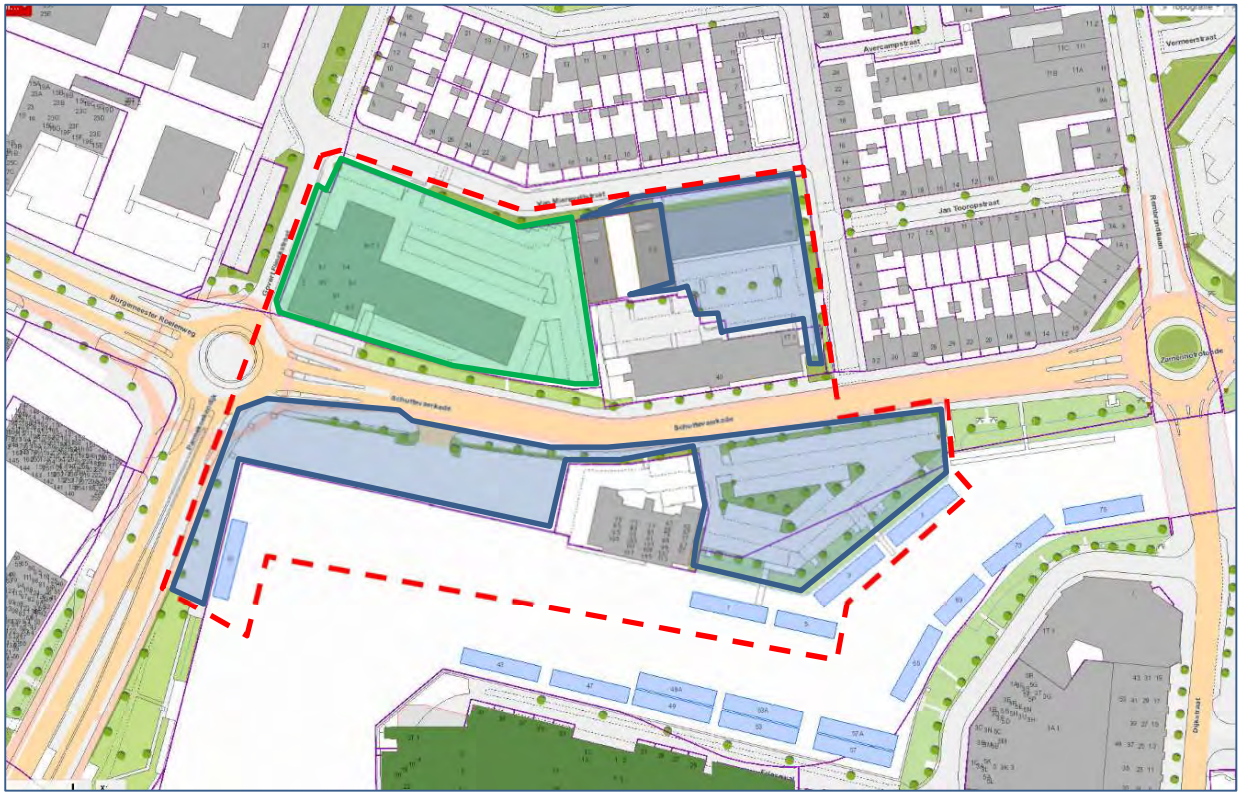
Rekening houdend met de aanwezige ruimte is er in het ontwerp gekozen voor maximale herplant. In de nu nog geldende regelgeving (Bomenverordening 2013) wordt gesproken over het louter compenseren van kapvergunningsplichtige bomen. Aangezien er gekozen is voor voldoende herplant op dezelfde locatie kan op basis van het huidige beleid van financiële compensatie geen sprake zijn.

1. Inleiding

De gemeente bezit in het plangebied Schu diverse gronden, zoals op onderstaande kaart is weergegeven. Het betreft het openbare parkeerterrein aan de Schutteva kade en de gronden waar nu de 'Tafeltennis vereniging Zwolle' is gevestigd. vastgoed bezit het perceel en wil het bestaande kantoorpand slopen om en hier appartementen realiseren. Ook ziet deze partijen kansen voor ontwikkeling van nabij gelegen gronden, voornamelijk in bezit van de gemeente.

De voorliggende notitie gaat in op een grondstrategie van de gemeente bij de planontwikkeling Schu: transparante marktselectie of 1-op-1 gunnen. De planontwikkeling is in een verkennende fase. Diverse partijen (al dan niet met grondeigendom) hebben interesse in het ontwikkelen van (gemeentelijke) gronden in het plangebied. Voornamelijk naar woningbouw. Een ambtelijke stedebouwkundige studie van het gebied is gereed met daarin een gewenste ontwikkelrichting van het gebied. Voor de verdere planvorming is het van belang een keuze te maken in een te voeren gemeentelijke grondstrategie.

Naast vastgoed en de gemeente zijn er nog twee grondeigenaren in het plangebied. Dat wil zeggen Delta wonen (een perceel met twee woonwagens) en …. (eigenaar van de Campanilie, een hotel)



Figuur 1 plangebied: rood kader, blauwe vlakken: gemeentelijk eigendom (excl. weginfrastructuur), groene: eigendom vastgoed

De opbouw van de notitie is al volgt. Als eerst volgt een beschrijving van de casus, dan de beleidsambities van de gemeente bij de planontwikkeling en vervolgens een nadere analyse van de uitgifte van grond via een transparante marktselectie of 1-op-1 gunnen (inclusief de juridische

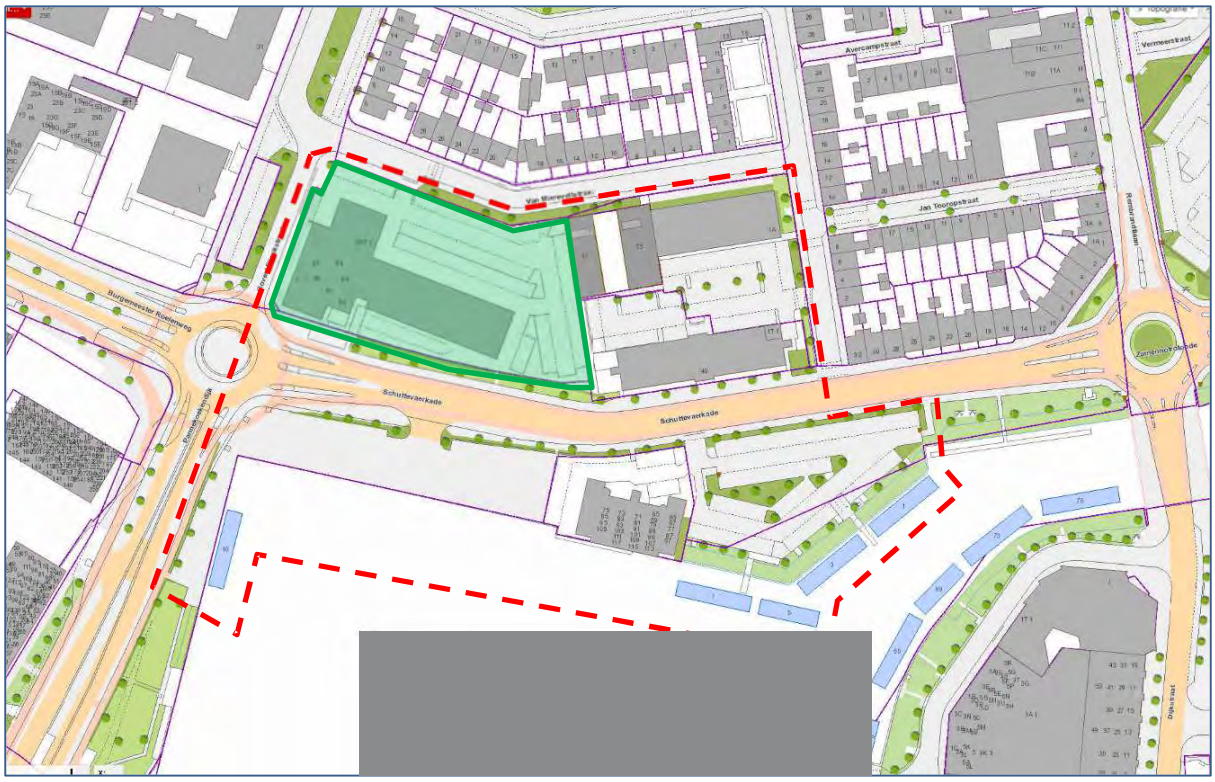
context, het grondbeleid van de gemeente, voor- en nadelen). De notitie sluit af welke strategie het beste voor de planontwikkeling Schu [redacted] ingezet kan worden.

Nb. Bij het maken van een keuze in een grondstrategie is het nog de vraag of de gemeentelijke gronden wel een andere functie kunnen krijgen. In het kader hiervan moet de volgende vragen nog beantwoord worden:

- Is het mogelijk de huidige openbare parkeervoorziening te transformeren naar een andere functie? Die vraag hangt nauw samen met:
    - het maken van keuzes met betrekking tot de vraag en aanbod van parkeermogelijkheden rondom de Zwolse binnenstad.
    - het feit dat de parkeerplaats nu wordt gebruikt door marktkooplui om hun (vracht)auto's hier te parkeren op marktdagen.
    - dat in de huidige situatie de rederijschepen aanmeren aan de Schuttevaerkade.
- Is het mogelijk de huidige tafeltennisvereniging te verplaatsen of te integreren in de planontwikkeling?

2. Nadere beschrijving van de casus

[redacted] vastgoed is eigenaar van het perceel [redacted] (zie onderstaande kaart). Zij hebben in het voorjaar van 2017 het initiatief genomen om het perceel te transformeren van kantoorlocatie naar wonen. Ook heeft [redacted] ideeën om het parkeerterrein (betaald parkeren, gemeente eigenaar) aan de waterkade te betrekken bij de planontwikkeling.



Figuur 2 Rood kader: plangebied, groen kader: grondeigendom [redacted] vastgoed

Dit initiatief is besproken in de Regiekamer nieuwe ruimtelijke initiatieven. De conclusie was dat transformatie naar woningbouw kansrijk is. Daarbij wel een aantal kanttekeningen:

- Er zal goed gekeken moeten worden naar de (on)mogelijkheid van het opheffen van de huidige openbare parkeervoorziening (betaald). De parkeerplaats wordt op markdagen gebruikt om vrachtauto's van marktkooplui te parkeren.
- Het door [redacted] ingediende voorstel is in dit verband voor wat betreft de bebouwing te massaal en volumineus.
- De buitenruimtes om het gebouw heen blijven net zo stenig als nu. Dat draagt niet bij aan de doelstellingen die de gemeente heeft op het gebied van klimaatadaptatie en de versterking van het structuurgroen.
- Het ontbreken van sociale woningbouw in het voorgestelde woonprogramma moet goed gemotiveerd worden.

De conclusie van de regiekamer heeft geleid tot twee acties:

1. [redacted] vastgoed doet een nadere stedebouwkundige verkenning met betrekking tot het perceel [redacted]: De verkenning richt zich op meervoudige waardencreatie met een goede ruimtelijke (ordenings-)kwaliteit naar gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. In verband hiermee wordt een ketting van (meekoppel-)kansen in beeld gebracht om de ruimtelijke structuur van de locatie e.o. beter bruikbaar, meer herkenbaar en toekomstbestendiger te maken. Toekomstbestendig vooral met het oog op de nieuwe opgaven voor klimaatadaptatie en energietransitie.
2. De gemeente doet een fictieve stedebouwkundige studie naar een gewenste ontwikkeling van het plangebied 'Schuttevaerkade'. De studie bevat ook uitgangspunten voor de ontwikkeling van het perceel [redacted].

Bovenstaande stappen krijgen nu vorm. [redacted] vastgoed en de gemeente stemmen de onderlinge processen periodiek met elkaar af. Duidelijkheid over de gemeentelijke grondstrategie is van belang.

3. Beleidsambities planontwikkeling Schuttevaerkade

De beleidsambities voor de planontwikkeling Schuttevaerkade staan beschreven in een hiervoor opgestelde startnotitie. De startnotie vormt het kader/vertrekpunt voor het opstellen van een stedebouwkundige studie voor het gebied en een op te stellen stedebouwkundig ontwikkelplan voor het perceel [redacted]. Input voor de startnotitie is het bestaand ruimtelijk beleid van de gemeente: het structuurplan 2020, Ontwikkelprogramma binnenstad 2020, het Beeldkwaliteitsplan binnenstad & schil, de woonvisie 'Ruimte voor wonen', het 'Buurt-voor-buurt-onderzoek' en de 'Kansenkaart voor het toeristisch medegebruik van het Zwolse water'. Daarnaast is het van belang bij de planontwikkeling in te spelen op de thema's klimaat en duurzame energie. Voor een nadere toelichting op de ambities uitgangspunten wordt verwezen naar startnotitie, pagina 7 t/m 29.

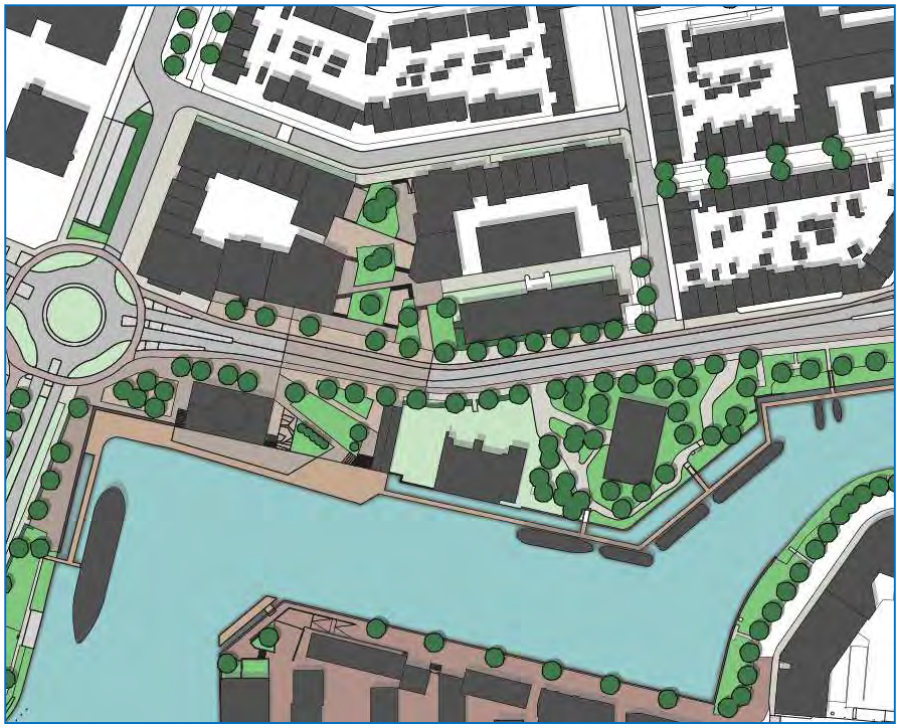
In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat diverse ambities van de gemeente samenkomen in het plangebied. Dan gaat het om:

- Het realiseren van een aantrekkelijke kade met een hoge verblijfskwaliteit;
- Het behouden en versterken van groenstructuren;

- Het ontwikkelen van een aantrekkelijk vestigingsgebied voor bepaalde voorzieningen die niet passen in de Binnenstad en voor vormen van centrumstedelijk wonen. Dit kan in de plint van nieuwe of bestaande woon- en kantoorgebouwen;
- Het benutten van de toeristische potentie van het water.

Op basis van bovenstaande ambities is een stedebouwkundige studie gemaakt voor het plangebied. Het resultaat hiervan staat op onderstaande kaart. Die studie beoogt het volgende:

- Circa 137 appartementen (duur, 95 m2) of 214 appartementen (middel duur, 65 m2);
- 17 grondgebonden woningen;
- 850 m2 commerciële ruimte (incl. horeca aan de kade)
- Herinrichting van de openbare ruimte (incl. deel grondgebied [redacted] vastgoed)



Van belang is ook de in het najaar van 2017 vastgestelde omgevingsvisie deel I. Daarin staat onder andere dat de gemeente haar stedelijkheid vergroot. Dat gebeurd door binnenstedelijk te bouwen, in combinatie met behouden en versterken van de vele ruimtelijke kwaliteiten die de stad rijk is: o.a. groenstructuur, cultuurhistorie en ecologie.

4. Analyse 1-op-1 gunnen of transparante marktselectie

4.1 Juridische context

Bij de uitgifte van grond moet rekening gehouden worden met verschillende rechtsgebieden. In dit geval het staatssteunrecht (grondprijs) en aanbestedingsrecht (aanbestedingsplichtige opdrachten).

<u>Staatssteunrecht</u>
Verkoop van gronden door overheden dient plaats te vinden tegen een marktconforme prijs. Hiervoor zijn twee methoden:

a. Via een onvoorwaardelijke biedprocedure die voldoende openbaar bekend gemaakt is.

b. Marktconforme prijs bepalen op basis van een taxatie door een onafhankelijke taxateur, voorafgaand aan de (verkoop)onderhandelingen

Een verkoopprijs onder de marktwaarde kan leiden tot ongeoorloofde staatssteun. Kanttekening daarbij is dat – voor zover voldaan wordt aan de voorwaarden - gebruik kan worden gemaakt van vrijstellingen. Echter, omdat hier sprake is van een commercieel initiatief ligt het niet voor de hand gebruik te maken van deze mogelijkheden.

Aanbestedingsrecht
Verkoop van onroerend goed dient aanbesteed te worden als er sprake is van een aanbestedingsplichtige overheidsopdracht. Dit is het geval als:

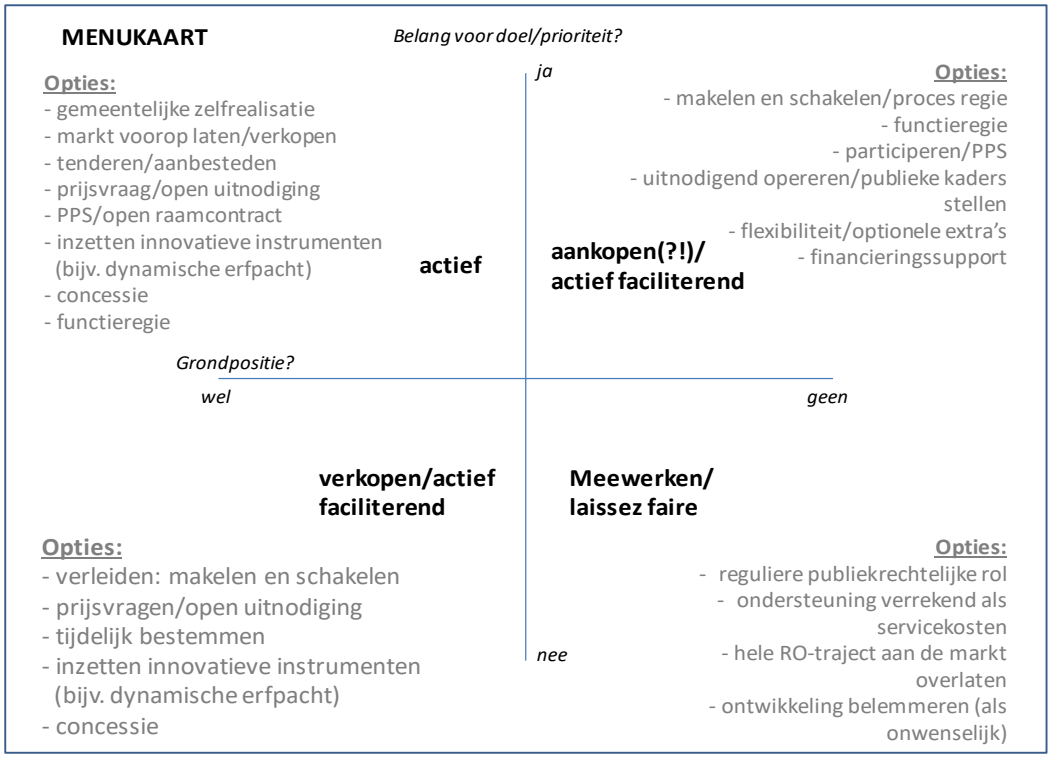
- bij de uitgifte enkel publiekrechtelijke eisen kunnen opleggen (het bestemmingsplan is het enkele kader en geen privaatrechtelijke eisen);
- bij de uitgifte zijn geen aanbestedingsplichtige openbare werken (infrastructuur/ openbare parkeergarages e.d.) betrokken.

Voor zover de gemeente enkel publiekrechtelijke eisen oplegt en geen verplichting tot het realiseren van openbare werken oplegt is 1 op 1 gunning mogelijk. Als de gemeente meer eisen wil opleggen of wenst dat de initiatiefnemer openbare werken realiseert dan is 1 op 1 gunning niet mogelijk en zullen de gronden aanbesteed moeten worden.

4.2 Grond(uitgiftebeleid) gemeente

In 2016 is de paragraaf Grondbeleid vastgesteld door de gemeenteraad. Deze paragraaf Grondbeleid vervangt deels de Nota Grondbeleid 2008 – 2013. In deze Nota was het uitgangspunt transparante marktselectie.

De paragraaf Grondbeleid heeft als uitgangspunt situationeel grondbeleid. De gemeente zal, afhankelijk van de situatie en context, telkens moeten bezien welke manier van handelen het beste past bij de opgave. In de zogenaamde menukaart grondbeleid zijn de verschillende smaken grondbeleid weergegeven. Voordeel van een meer faciliterende houding van de gemeente is dat veel minder (financieel) risico gelopen wordt. Maar misschien nog wel het belangrijkste: er wordt ruimte geboden voor particulier initiatief. In andere gevallen is actief grondbeleid meer voor de hand liggend, bijvoorbeeld als de gemeente een grondpositie heeft en de gemeente vanwege de maatschappelijke opgaven invloed wil uitoefenen op de ontwikkeling.



Situationeel grondbeleid past ook bij de komende Omgevingswet. De Omgevingswet is ontworpen om meer ruimte te bieden aan initiatieven en flexibel te kunnen zijn ten opzichte van ontwikkelingen van de markt.

4.3 Scenario's, inclusief voor en nadelen

<u>Kale grondverkoop/ gronden 1 op 1 gunnen aan</u> [redacted]
In dit scenario verkoopt de gemeente 1 op 1 aan [redacted] zonder een openbare aanbestedingsprocedure.

Voordelen
- Minder versnipperde eigendomssituatie;
- Eenvoudiger afspraken maken over complexe opgaven;
- [redacted] heeft een substantiële grondpositie in het plangebied;
- Beter stedenbouwkundige uitgangspunten met elkaar afstemmen, bijvoorbeeld als het gaat om de parkeeropgave en de herinrichting van het (toekomstige) openbare gebied;
- Grotere kans op haalbare businesscase voor ontwikkelaar, zoet en zuur bij verkoop van de grond;

Nadelen
- Enkel publiekrechtelijke eisen (bestemmingsplan) kunnen opgelegd worden
- Er kunnen geen openbare werken met de uitgifte gemoeid zijn
- Mogelijk zal een aanbestedingsprocedure meer resultaat opleveren, op maatschappelijk en financieel gebied

<u>Gronden openbaar aanbesteden (vorm nader te bepalen)</u>

De gronden worden op de markt gezet door middel van een openbare aanbestedingsprocedure. De exacte vorm wordt nader bepaald, het kan een concurrentie gerichte dialoog , best value of prijsvraag zijn.

Voordelen

- Bij de uitgifte kunnen meer (privaatrechtelijke) eisen opgelegd worden
- Publieke werken kunnen in de uitgifte meegenomen worden
- Kans dat een openbare procedure meer resultaat oplevert, op maatschappelijk en financieel gebied

Nadelen

- Meerdere partijen in een gebied kunnen tegengestelde belangen (stedenbouwkundig en financieel) veroorzaken
- Afhankelijk van 1 partij om afspraken mee te maken
- Ontwikkeling mogelijk te klein voor sluitende business case

5. Conclusie

….

Memo

Onderwerp: Locatieontwikkeling [redacted]

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Van: [redacted]

Advies/bespreekpunten

- Kennis te nemen van de concept *stedebouwkundige studie Schutte[redacted]erkade en omgeving*;
- Kennis te nemen van het *concept stedebouwkundige ontwikkelplan [redacted]*;
- In te stemmen met de vervolgstappen:
    - Opstellen van een notitie om te bepalen of en hoe we als gemeente een gebiedsontwikkeling Schu[redacted] en omgeving vormgeven;
    - Traject doorlopen om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor de planlocatie [redacted].

Inleiding

[redacted] heeft begin 2017 een voorstel gedaan voor een locatieontwikkeling naar wonen op het perceel [redacted], inclusief een verkenning hoe de kade daarbij te betrekken. Ontwikkeling van de locatie naar wonen is kansrijk, maar vraagt wel om een goede stedebouwkundige inpassing en voldoende ruimtelijke kwaliteit. Om hier inhoud aan te geven is tussen [redacted] en de gemeente een intentieovereenkomst gesloten met in de basis een tweetal acties.

- [redacted] vastgoed ontwikkelt een stedebouwkundig ontwikkelplan (SOP) voor het perceel [redacted] onder begeleiding van de gemeente;
- De gemeente doet een fictieve stedebouwkundige studie naar een gewenste ontwikkeling van het plangebied 'Schutte[redacted]kade en omgeving'. Die studie is kader voor de ontwikkeling aan de [redacted].

Zowel de stedebouwkundige studie als een door [redacted] opgestelde concept SOP voor de locatie [redacted] is gereed. De memo gaat hieronder nader in op deze documenten, inclusief een voorstel om het planvormingsproces verder vorm te geven.

Stedebouwkundige studie Schuttevaerkade en omgeving

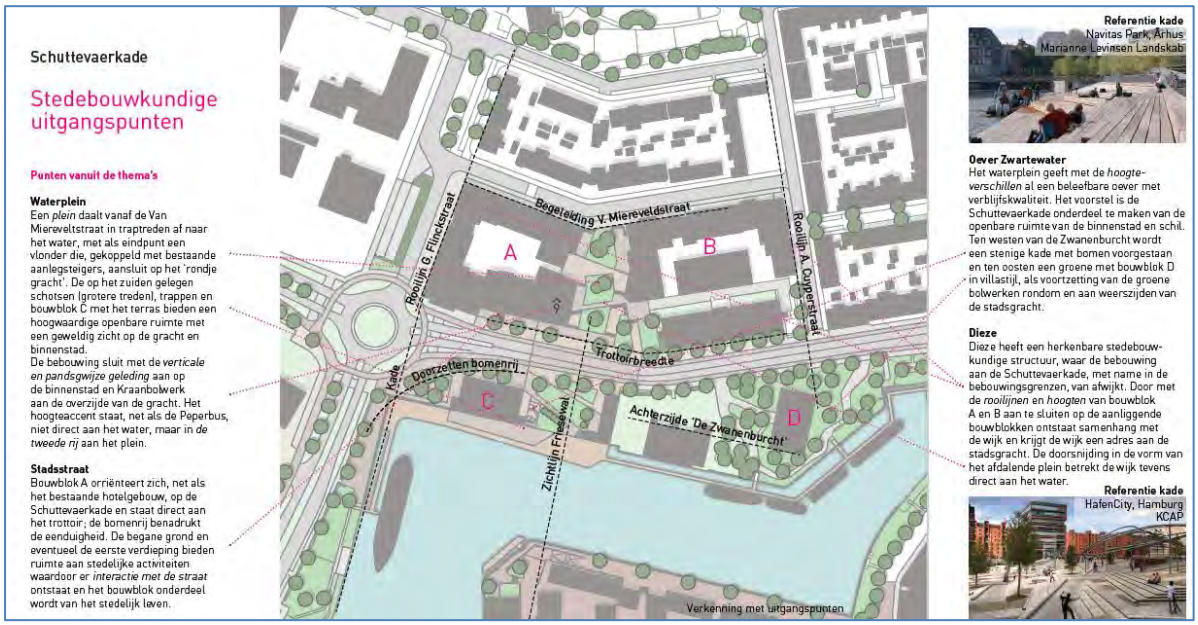
De stedebouwkundige studie Schuttevaerkade en omgeving schetst een gewenste ontwikkelrichting voor het gebied met aandacht voor de functionele en stedebouwkundige kansen.

De studie sluit aan op de wijze waarop het 'Waterplein' zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld. Denk daarbij aan het Kraanbolwerk, de studentenflats, etc.

De stedebouwkundige studie Schutte[redacted]erkade en omgeving heeft geen bestuurlijke status, maar leidt wel tot een aantal wezenlijke onderzoeksvragen die beantwoord moeten worden alvorens te beslissen over te gaan op een integrale gebiedsontwikkeling:

- Is het mogelijk het parkeerterrein aan de kade te herontwikkelen naar onder meer horeca en woningbouw in een groen/blauw raamwerk? Deze vraag hangt nauw samen met het parkeervraagstuk op binnenstadniveau.
- Is een nieuwe parkeerlocatie te vinden voor de marktkooplui die nu hun vrachtauto's parkeren bij de Schuttevaerkade?
- Is het mogelijk de woonwagens te verplaatsen?
- Is het mogelijk de tafeltennisvereniging te huisvesten in het plangebied of te verplaatsen naar elders?
- Hoe om te gaan met de aanlegplaats van de rederijschepen aan de Schuttevaerkade?
- Is het mogelijk om de hotellocatie in te passen in de gebiedsontwikkeling?

Het voorstel is, mede op basis van de hierboven geformuleerde onderzoeksvragen, een notitie op te stellen hoe verder te gaan met het planvormingstraject voor dit gebied. We onderzoeken welke samenhang er is in dit gebied en welke rol de gemeente kan/moet innemen en op welk moment dat is. Dit laatste is ook afhankelijk van ontwikkelingen uit markt binnen het plangebied. Dat is op dit moment, naast het initiatief van [redacted], beperkt. Het lijkt wel van belang tijdig een instrument te ontwikkelen waarmee we sturen op losse initiatieven in dit gebied en om kosten die samenhangen met aanpassingen in de openbare ruimte (afwaarderen doorgaande autoverbinding/versterken verblijfsklimaat) te kunnen verhalen.



Figuur 1 Stedebouwkundige uitgangspunten Schuttevaerkade en omgeving

<u>Stedebouwkundig ontwikkelplan [redacted]</u>
Eind oktober 2019 heeft [redacted] een concept SOP ingediend bij de gemeente Zwolle. Stedebouwkundige beelden hiervan staan bij het slot van deze memo. In het SOP staan de ambities en kaders voor ontwikkeling van het perceel, zoals [redacted] dat voor zich ziet. Het plan omvat de sloop van het huidige vastgoed en de ontwikkeling van 90 woningen, waarvan het merendeel

bestaat uit appartementen. Ook bevat het plan grondgebonden woningen aan de Van Miereveltstraat. Daarnaast zal er ruimte zijn voor circa 350 m2 commerciële ruimte en worden fietsenstallingen en een parkeerkelder aangelegd. De stedebouwkundige opzet is gebaseerd op de studie die voor de Schuttevaerkade en omgeving is gemaakt en hiervoor in deze memo aan de orde is gekomen.



Figuur 2 Locatie [redacted]

Uiteindelijk is een wijziging van het bestemmingsplan nodig om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Om daartoe te komen is het voorstel om de volgende stappen te nemen:

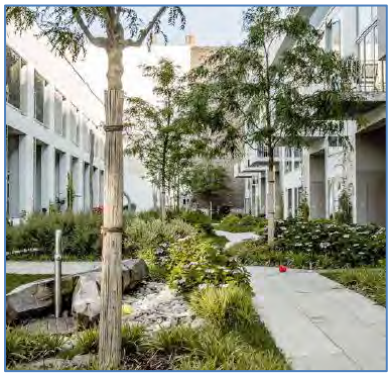
- Ambtelijke beoordeling van het concept SOP. Onder andere op de thema's wonen, mobiliteit, stedelijk groen, klimaat, energie en circulariteit. Vertrekpunt is de startnotitie die als onderlegger heeft gediend bij de intentieovereenkomst tussen gemeente en [redacted];
- Verwerken ambtelijke opmerkingen door [redacted] naar een definitief SOP;
- Opstellen anterieure overeenkomst tussen gemeente en [redacted] ten behoeve van een op te stellen bestemmingsplan. Kostenverhaal is één van de onderdelen van deze overeenkomst;
- Besluitvorming over het SOP (door de gemeenteraad) en de anterieure overeenkomst (door het college van B&W). In de beslisnota leggen we vast wat voor de gemeente de kaders en uitgangspunten zijn voor ontwikkeling van de betreffende locatie;
- Opstellen en besluitvorming nieuw bestemmingsplan [redacted].

Op de volgende pagina staan diverse beelden van de door [redacted] gewenste ontwikkeling op het perceel [redacted].











Toekomstbeelden [redacted].

- Vogelvluchtperspectief
- Binnenterrein
- Gevelaanzicht vanaf Schuttevaerkade
- Beeld [redacted] (ingang parkeergarage)

Mail aanvullingen parkeerverordening

[redacted]>

Dag [redacted] en [redacted]

Van [redacted] hoorde ik net dat jullie bezig zijn met een evaluatie van deze kersverse regeling.

Hierover willen [redacted] & ik graag van gedachten willen wisselen. Dit mede gezien de wens vanuit de Regiekamer om de regeling met spoed op een aantal punten te verruimen/aan te vullen in verband met lopende en nieuwe ruimtelijke opgaven.

We lopen tegen deze punten aan bij locatieontwikkelingen in het BBG, zoals voor:

- Vierde studentenwoontoren (bp en bouwvergunning), die 22 pp voor bezoekers in de omgeving mag claimen. De Schuttevaerkade wordt nu onnodig belast met 22 pp;
- Slokkerterrein, de Schuttevaerkade en omgeving (stedebouwkundige verkenning Slokkerterrein & fictieve stedebouwkundige studie omgeving);
- Belastingkantoorterrein e.o. (idem);
- Noordereiland (idem).

Aanvullingen

1. Voor locatieontwikkeling in de BinnenstadSchil dezelfde maximaal acceptabele loopafstand hanteren, als die in het centrum (200 i.p.v. 100m). Dit is meer in lijn met het vigerende structuurplan en de nieuwe Omgevingsvisie, die meer stedelijkheid ambieert in het Centrum > dat is Binnenstad&Schil als geheel.

Huidige verordening:

Functie	*Acceptabele loopafstand*
Wonen, gezondheidszorg	50 tot 200 meter (200 m in het centrum - 100 m in de schil - 50 m daarbuiten)
Winkelen en ontspanning	200 tot 800 meter (ook hier is in het centrum de afstand het grootst)
Werken en onderwijs	400 tot 800 meter (ook hier is in het centrum de afstand het groo st)

2. Als bezoekers van de nieuwe woningbouw in de omgeving in het openbare gebied kunnen en mogen parkeren hangt daar een prijskaartje aan om dit op te knappen, zoals met nieuwe klinkers, verlichting, bomen en ander groen. Als men hiervoor ruimte had gehad op eigen terrein, dan had men ook deze inrichtingskosten gehad. Bij het NRI voor herontwikkeling [redacted] krijgen we dit voor elkaar en is dit geregeld in de AOK bij het bp (komende maandag in de raad).

3. Als een parkeerclaim wordt overwogen in het openbare gebied (zoals op een parkeerterrein in het centrum) dit ook agenderen in de Regiekamer. Dan kunnen we bezien of er ingevolge strategische ontwikkelopties belemmeringen of meekoppelkansen zijn.

Er komt een afspraakverzoek voor na de vakantie.

Memo: planontontwikkeling [redacted] en omgeving

Op 22 februari heeft de regiekamer Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven gesproken over de uitgifte van gemeentelijke gronden bij planontwikkeling: 1-op-1 gunnen of transparante marktselectie. De [redacted] diende in dat gesprek als casus. Er is afgesproken in een volgende overleg van de regiekamer (13 maart 2018) nader in te gaan op de planontwikkeling [redacted] in relatie tot de uitgifte van gemeentelijke gronden in het plangebied.

Ten behoeve van het bespreken hiervan is hieronder het volgende nader uitgewerkt:

- Tijdslijn met genomen stappen van het locatieontwikkelingstraject;
- Huidige stand van zaken en nadere onderzoeksvragen;
- Beoogd vervolgproces.

Doel van de bijeenkomst op 13 maart is de Regiekamer te informeren over de stand van zaken planontwikkeling en de beoogde vervolgstappen, waaronder de mogelijke uitgifte van gemeentelijke gronden in het plangebied (de kade met openbare parkeerterreinen en de tafeltennishal). Dit ook mede op basis van de presentatie van [redacted] over dit onderwerp.

Bij deze memo horen ook een paar bijlagen. Dat zijn:

1. Samenvatting Startnotitie locatieontwikkeling [redacted] en omgeving
2. Concept stedebouwkundige verkenning [redacted] en omgeving
3. Brief [redacted] aan de Gemeente Zwolle
4. Een visie op de [redacted] door PHI vastgoed, Nijhuis bouw b.v. en Space&Matter.

Tijdlijn genomen stappen locatieontwikkelingstraject

Onderstaande overzicht is een tijdlijn over de locatieontwikkeling [redacted] en omgeving

- Februari 2017: [redacted] dient een initiatief in over ontwikkeling [redacted] met 3 ideeën voor de kade. Een partiële herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de voorgestelde ontwikkeling mogelijk te maken;
- Maart 2017: Het initiatief van [redacted] wordt op 13 maart 2017 besproken in de Regiekamer Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven. Conclusie is dat het een kansrijke ontwikkeling is die een nadere stedebouwkundige verkenning vraagt. Het door de initiatiefnemer ingediende schetsplan beoogt een substantieel grotere bouwmassa op dit perceel ten opzichte van de huidige situatie. Het beoogde gebouw is echter te massaal, te lang en eentonig vormgegeven. De verhoogde stenen plint (met daarachter bergingen en parkeerruimte voor auto's) draagt niet bij aan een levendig stadsbeeld, die hier juist wel gewenst is. De buitenruimtes om het gebouw heen blijven net zo stenig als nu. Dat draagt ook niet bij aan de ambities van de gemeente op het gebied van klimaatadaptatie en de versterking van het structuurgroen.
- Maart t/m juli 2017: Opstellen startnotitie [redacted] en bijbehorende intentieovereenkomst met [redacted] vastgoed. De startnotitie brengt in beeld welke ambities en uitgangspunten er zijn voor het gebied [redacted] en omgeving (inclusief perceel

[redacted] vastgoed). In de intentieovereenkomst met [redacted] worden twee afspraken gemaakt.
    - [redacted] vastgoed ontwikkelt een stedebouwkundig ontwikkelplan voor het perceel [redacted] onder begeleiding van de gemeente;
    - De gemeente maakt een stedebouwkundige verkenning naar een gewenste ontwikkeling van het plangebied '[redacted]'. Die studie is kader voor de ontwikkeling aan de [redacted].
- [redacted] vastgoed stuurt op 24 mei 2017 [redacted] (Phi vastgoed) een mail dat zij een samenwerking met andere partijen nu niet ziet zitten.
- 6 juni 2017: Een ambtelijk gesprek vindt plaats met de initiatiefnemers van het 'Schuttevaer ensemble' (PHI Vastgoed, Nijhuis Bouw bv en Space&Matter). De ontwikkeling van het gebied [redacted] staat daarbij centraal (perceel [redacted], parkeerterreinen waterkade, tafeltennishal en de woonwagens op een perceel van DeltaWonen). Tijdens dat gesprek is duidelijk gemaakt dat de gemeente eerst zelf de wenselijkheid en haalbaarheid gaan verkennen om de omgeving al dan niet ook als project op te kunnen pakken.
- 25 juli 2017: het College van B&W stemt in (niet openbaar) met de intentieovereenkomst (met de startnotitie als bijlage) over de locatieontwikkeling [redacted].
- Augustus 2017-februari 2018: opstellen stedebouwkundige verkenning [redacted] en omgeving. Een concept verkenning is als bijlage toegevoegd. [redacted] heeft vijf stedebouwkundige modellen uitgewerkt. Deze zijn afgewogen ten opzichte van de uitgangspunten van de stedebouwkundige verkenning voor het gebied. Die afweging is opgenomen als bijlage in de stedebouwkundige verkenning als bijlage I (vanaf pagina 16).
- Op 15 februari 2018 heeft de gemeente van [redacted] een brief ontvangen (zie bijlage) met de wijze waarop [redacted] de ontwikkeling van het gebied voor ogen ziet. Ze vragen onder andere om 1-op-1 gunning van de gemeentelijke gronden (parkeerterreinen en de locatie tafeltennishal) in het plangebied aan [redacted]. Een gezamenlijk gebiedsontwikkelingstraject met de gemeente staat hen voor ogen.

Huidige stand van zaken en nadere onderzoeksvragen

Een stedenbouwkundige verkenning [redacted] en omgeving is in concept gereed (zie bijlage). We verkennen ambtelijk hoe we die verkenning moeten afhechten, of en hoe we verder gaan met deze locatieontwikkeling. Communicatie met de directie omgeving maakt daar ook onderdeel van uit. De stedebouwkundige verkenning [redacted] en omgeving leidt tot een aantal wezenlijke onderzoeksvragen die beantwoord moeten worden alvorens te beslissen over te gaan op een integrale gebiedsontwikkeling:

1. Is het mogelijk het parkeerterrein aan de kade te herontwikkelen naar onder meer horeca en woningbouw? Deze vraag hangt nauw samen met het parkeervraagstuk op binnenstad niveau en de nog op te stellen mobiliteitsvisie.
2. Is een nieuwe parkeerlocatie te vinden voor de marktkooplui die nu hun vrachtauto's parkeren bij de [redacted]?
3. Is het mogelijk de woonwagens te verplaatsen?
4. Is het mogelijk de tafeltennisvereniging te huisvesten in het plangebied of te verplaatsen naar elders?
5. Hoe om te gaan met de aanlegplaats van de rederijschepen aan de [redacted]?

Een vraagstuk dat de afgelopen periode ook heeft gespeeld, gaat over de mogelijke wijze van gronduitgifte van gemeentelijke gronden: 1-op-1 gunnen of transparante marktselectie. In het plangebied heeft de gemeente diverse gronden in bezit: openbare parkeerterreinen aan de kade en de locatie van de tafeltennishal. De wijze van uitgifte van grond is in eerste instantie gekoppeld aan wetgeving. De keuze om te gunnen of transparante marktselectie hangt ook nauw samen met welke grip je als gemeente wilt op de locatieontwikkeling en de daarbij behorende ambities. De [redacted] ligt op een beeldbepalende locatie in de stad Zwolle, waar diverse beleidsambities samenkomen o.a.:

- Invulling geven aan de woningbouwopgave door binnenstedelijk bouwen;
- Vergroten van de aantrekkelijkheid van de kade als verblijfsgebied en plek om elkaar te ontmoeten door het toevoegen van functies, zoals horeca:
- Het vergroten van het Zwolse centrumgebied en aansluiten bij de stedebouwkundige opzet van ruimtelijke ontwikkelingen (Kraanbolwerk, Katwolderplein, Studentenhuisvesting) rondom 'het Waterplein', waar ook de [redacted] aan is gelegen.

Vervolgproces

Deze memo laat zien dat het afgelopen jaar diverse stappen zijn ondernomen in de locatieontwikkeling [redacted] en omgeving. We zijn nu in een fase aangekomen om richtinggevende keuzes te maken voor het vervolgproces, die ook duidelijkheid moet bieden aan partijen die interesse hebben het gebied verder te ontwikkelen. Drie lijnen staan daarbij centraal:

1. [redacted] vastgoed stelt een stedebouwkundig ontwikkelsplan op voor de locatie [redacted], zoals afgesproken in de intentieovereenkomst. De door de gemeente opgestelde stedebouwkundige verkenning [redacted] en omgeving is daarvoor het kader;
2. Afronden stedebouwkundige verkenning [redacted] en omgeving.
3. Op basis van 1 en 2 bepalen of we gelet op de nog openstaande wezenlijke onderzoeksvragen doorgaan met het verkennen of een locatieontwikkeling [redacted] al dan niet met verdere gebiedsontwikkeling haalbaar is en wat de rol van de gemeente precies gaat zijn. Voorafgaand aan besluitvorming door college (en raad)hierover is ook nog communicatie met de directe omgeving noodzakelijk. Daarbij hoort ook de vraag op welke wijze gronduitgifte van gemeentelijke gronden gaat plaatsvinden. Er zijn een aantal scenario's denkbaar: 1-op-1 gunnen of een transparante aanbesteding. De keuze hangt af gewenste ontwikkeling van het plangebied en kent ook een juridische context.

Memo

Onderwerp: Voorbereiding overleg met [redacted] ([redacted] vastgoed) over 'het Schuttevaer ensemble' (d.d. 7 maart 2018, van 10 tot 11)

Aan: [redacted]

Van [redacted]

CC: [redacted]

Datum: 28 februari 2018

Op 7 maart staat een overleg gepland tussen jou en [redacted] ([redacted] vastgoed) over de locatieontwikkeling [redacted]. PHI vastgoed heeft samen Nijhuis Bouw b.v. en Space&Matter een stedebouwkundige verkenning gedaan naar de [redacted] en omgeving (zie bijlage): 'het Schuttevaer ensemble'. Deze partijen hebben geen gronden in eigendom in het plangebied. Wel is er een samenwerking met DeltaWonen, dat eigenaar is van de grond waar twee woonwagens op staan.

Doel van het gesprek is vrijblijvend kennismaken met de partijen.

Deze memo geeft kort de stand van zaken weer over de locatieontwikkeling [redacted] en omgeving. [redacted] vastgoed is in het plangebied eigenaar van het perceel [redacted] en wil dat transformeren van een kantoor- naar woonbestemming.

Doel van deze memo is jou inzicht geven in het locatieontwikkelingstraject tot op heden. Als eerst volgt een advies hoe het overleg in te steken gevolgd door tijdlijn met de genomen stappen in de afgelopen periode. Ook de huidige stand van zaken en een globaal vervolgproces komen aan bod.

Advies insteek overleg

Ons advies voor dit overleg is om zo veel mogelijk informatie te halen bij PHI vastgoed, Nijhuis Bouw b.v. en Space&Matter. Die informatie kunnen we gebruiken bij de afweging hoe we deze gebiedsontwikkeling verder kunnen vorm geven. De partijen kunnen inzicht krijgen in de concept verkenning [redacted] en omgeving en een aantal vraagpunten die daarbij nog open staan (zie hieronder onder kopje 'huidige stand van zaken'). Dan gaat het om het schrappen van het openbaar betaald parkeerterrein aan de kade, de woonwagen en de tafeltennishal.

We kunnen geen enkele toezeggingen doen over het aangaan van samenwerkingen en uitgifte van grond. Bijvoorbeeld het 1-op-1 gunnen van gemeentelijke gronden aan hen. Dat kan juridisch bijvoorbeeld al niet als we een bouwplicht willen of beslissend willen zijn in het ontwerp van gebouwen die er moeten komen.

Tijdlijn genomen stappen locatieontwikkelingstraject

Onderstaande overzicht is een tijdlijn over de locatieontwikkeling [redacted] en omgeving

- Februari 2017: [redacted] dient een initiatief in over ontwikkeling [redacted] met 3 ideeën voor de kade. Een partiële herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de voorgestelde ontwikkeling mogelijk te maken;

- Maart 2017: Het initiatief van [redacted] wordt op 13 maart 2017 besproken in de Regiekamer Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven. Conclusie is dat het een kansrijke ontwikkeling is die een nadere stedebouwkundige verkenning vraagt. Het door de initiatiefnemer ingediende schetsplan beoogt een substantieel grotere bouwmassa op dit perceel ten opzichte van de huidige situatie. Het beoogde gebouw is echter te massaal, te lang en eentonig vormgegeven. De verhoogde stenen plint (met daarachter bergingen en parkeerruimte voor auto's) draagt niet bij aan een levendig stadsbeeld, die hier juist wel gewenst is. De buitenruimtes om het gebouw heen blijven net zo stenig als nu. Dat draagt ook niet bij aan de ambities van de gemeente op het gebied van klimaatadaptatie en de versterking van het structuurgroen.
- Maart t/m juli 2017: Opstellen startnotitie [redacted] en bijbehorende intentieovereenkomst met [redacted] vastgoed. De startnotitie brengt in beeld welke ambities en uitgangspunten er zijn voor het gebied [redacted] en omgeving (inclusief perceel [redacted] vastgoed). In de intentieovereenkomst met [redacted] worden twee afspraken gemaakt.
    - [redacted] vastgoed ontwikkelt een stedebouwkundig ontwikkelplan voor het perceel [redacted] onder begeleiding van de gemeente;
    - De gemeente maakt een stedebouwkundige verkenning naar een gewenste ontwikkeling van het plangebied '[redacted]'. Die studie is kader voor de ontwikkeling aan de [redacted].
- [redacted] vastgoed stuurt op 24 mei 2017 [redacted] (Phi vastgoed) een mail dat zij een samenwerking met andere partijen nu niet ziet zitten.
- 6 juni 2017: Een ambtelijk gesprek vindt plaats met de initiatiefnemers van het 'Schuttevaer ensemble' (PHI Vastgoed, Nijhuis Bouw bv en Space&Matter). De ontwikkeling van het gebied [redacted] staat daarbij centraal (perceel [redacted], parkeerterreinen waterkade, tafeltennishal en de woonwagens op een perceel van DeltaWonen). Tijdens dat gesprek is duidelijk gemaakt dat de gemeente eerst zelf de wenselijkheid en haalbaarheid gaan verkennen om de omgeving al dan niet ook als project op te kunnen pakken.
- 25 juli 2017: het College van B&W stemt in (niet openbaar) met de intentieovereenkomst (met de startnotitie als bijlage) over de locatieontwikkeling [redacted].
- Augustus 2017-februari 2018: opstellen stedebouwkundige verkenning [redacted] en omgeving. Een concept verkenning is als bijlage toegevoegd. [redacted] heeft vijf stedebouwkundige modellen uitgewerkt. Deze zijn afgewogen ten opzichte van de uitgangspunten van de stedebouwkundige verkenning voor het gebied. Die afweging is opgenomen als bijlage in de stedebouwkundige verkenning als bijlage I (vanaf pagina 16).
- Op 15 februari 2018 heeft de gemeente van [redacted] een brief ontvangen (zie bijlage) met de wijze waarop [redacted] de ontwikkeling van het gebied voor ogen ziet. Ze vragen onder andere om 1-op-1 gunning van de gemeentelijke gronden (parkeerterreinen en de locatie tafeltennishal) in het plangebied aan [redacted]. Een gezamenlijk gebiedsontwikkelingstraject met de gemeente staat hen voor ogen.

Huidige stand van zaken en nadere onderzoeksvragen

Een stedenbouwkundige verkenning [redacted] en omgeving is in concept gereed (zie bijlage). We verkennen ambtelijk hoe we die verkenning moeten afhechten, of en hoe we verder gaan met deze locatieontwikkeling. Communicatie met de directie omgeving maakt daar ook onderdeel van

uit. De stedebouwkundige verkenning [redacted] en omgeving leidt tot een aantal wezenlijke onderzoeksvragen die beantwoord moeten worden alvorens te beslissen over te gaan op een integrale gebiedsontwikkeling:

1. Is het mogelijk het parkeerterrein aan de kade te herontwikkelen naar onder meer horeca en woningbouw? Deze vraag hangt nauw samen met het parkeervraagstuk op binnenstad niveau en de nog op te stellen mobiliteitsvisie.
2. Is een nieuwe parkeerlocatie te vinden voor de marktkooplui die nu hun vrachtauto's parkeren bij de [redacted]?
3. Is het mogelijk de woonwagens te verplaatsen?
4. Is het mogelijk de tafeltennisvereniging te huisvesten in het plangebied of te verplaatsen naar elders?
5. Hoe om te gaan met de aanlegplaats van de rederijschepen aan de [redacted]?

Een vraagstuk dat de afgelopen periode ook heeft gespeeld, gaat over de mogelijke wijze van gronduitgifte van gemeentelijke gronden: 1-op-1 gunnen of transparante marktselectie. In het plangebied heeft de gemeente diverse gronden in bezit: openbare parkeerterreinen aan de kade en de locatie van de tafeltennishal. De wijze van uitgifte van grond is in eerste instantie gekoppeld aan wetgeving. De keuze om te gunnen of transparante marktselectie hangt ook nauw samen met welke grip je als gemeente wilt op de locatieontwikkeling en de daarbij behorende ambities. De [redacted] ligt op een beeldbepalende locatie in de stad Zwolle, waar diverse beleidsambities samenkomen o.a.:

- Invulling geven aan de woningbouwopgave door binnenstedelijk bouwen;
- Vergroten van de aantrekkelijkheid van de kade als verblijfsgebied en plek om elkaar te ontmoeten door het toevoegen van functies, zoals horeca:
- Het vergroten van het Zwolse centrumgebied en aansluiten bij de stedebouwkundige opzet van ruimtelijke ontwikkelingen (Kraanbolwerk, Katwolderplein, Studentenhuisvesting) rondom 'het Waterplein', waar ook de [redacted] aan is gelegen.

Vervolgproces

Deze memo laat zien dat het afgelopen jaar diverse stappen zijn ondernomen in de locatieontwikkeling [redacted] en omgeving. We zijn nu in een fase aangekomen om richtinggevende keuzes te maken voor het vervolgproces, die ook duidelijkheid moet bieden aan partijen die interesse hebben het gebied verder te ontwikkelen. Drie lijnen staan daarbij centraal:

1. [redacted] vastgoed stelt een stedebouwkundig ontwikkelsplan op voor de locatie [redacted], zoals afgesproken in de intentieovereenkomst. De door de gemeente opgestelde stedebouwkundige verkenning [redacted] en omgeving is daarvoor het kader;
2. Afronden stedebouwkundige verkenning [redacted] en omgeving.
3. Op basis van 1 en 2 bepalen of we gelet op de nog openstaande wezenlijke onderzoeksvragen doorgaan met het verkennen of een locatieontwikkeling [redacted] al dan niet met verdere gebiedsontwikkeling haalbaar is en wat de rol van de gemeente precies gaat zijn. Voorafgaand aan besluitvorming door college (en raad)hierover is ook nog communicatie met de directe omgeving noodzakelijk. Daarbij hoort ook de vraag op welke

wijze gronduitgifte van gemeentelijke gronden gaat plaatsvinden. Er zijn een aantal scenario's denkbaar: 1-op-1 gunnen of een transparante aanbesteding. De keuze hangt af gewenste ontwikkeling van het plangebied en kent ook een juridische context.

Bijlagen

1. Samenvatting Startnotitie locatieontwikkeling [redacted] en omgeving
2. Concept stedebouwkundige verkenning [redacted] en omgeving
3. Brief [redacted] aan de Gemeente Zwolle
4. Een visie op de [redacted] door PHI vastgoed, Nijhuis bouw b.v. en Space&Matter.

MEMO

Van	:	[redacted]
Project	:	Zwolle – De Zwaan Schuttevaer
Opdrachtgever	:	Slokker Vastgoed
Datum	:	06 november 2020
Aan	:	--
CC	:	--
Betreft	:	berekening stikstofdepositie

Rho ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

Inleiding

In opdracht van Slokker Vastgoed is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor de sloop, aanleg- en exploitatiefase van de ontwikkeling De Zwaan aan de [redacted] in Zwolle, waarbij rekening is gehouden met verkeersbewegingen en de inzet van dieselaangedreven materieel.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 met betrekking tot het Programma Aanpak Stikstof wordt bij vrijwel ieder plan stilgestaan bij de mogelijke stikstofemissie en het effect daarvan op Natura 2000-gebieden.

Binnen het bestemmingsplan Diezerpoort wordt een deel van het bouwblok tussen de van Miereveltstraat en de [redacted] geherstructureerd. De bestaande bebouwing, een kantoorpand, wordt gesloopt. Ter plekke van de bestaande bebouwing wordt vervolgens een nieuw woon- en leefgebied ontwikkeld. Het nieuwe woongebied bestaat uit hoogbouw en bevat 6 woongebouwen. Naast appartementen is er ook ruimte voor enkele grondgebonden eengezinswoningen en business units. In totaal worden 4 grondgebonden eengezinswoningen, 104 appartementen en 3 business units gerealiseerd.

Uitgangspunten en resultaat

2.1 AERIUS, release 15 oktober 2020

Met behulp van de nieuwe release van het rekenprogramma AERIUS-calculator (release 15 oktober 2020) is gekeken naar de depositie op de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden (automatische berekening). Vanuit de AERIUS-calculator is vervolgens een PDF-bestand met resultaten gegenereerd. In figuur 1 is het plangebied met de daaromheen liggende Natura 2000-gebieden weergegeven.

2.2 Exploitatiefase

Voor dit project is niet van gasloze woningen. De eengezinswoningen, appartementen en business units worden volledig gasloos opgeleverd. Er is derhalve geen emissie vanwege het verstoken van aardgas.

Op basis van 4 grondgebonden eengezinswoningen, 104 appartementen en 3 business units bedraagt het aantal verkeersbewegingen ten hoogste 619 per etmaal (lichte motorvoertuigen). Dit is berekend op basis van CROW-

kentallen. Voor wat betreft de lengte van de rijroute is uitgegaan van een route vanaf het plangebied naar de aansluiting met de Rembrandtlaan.

Tabel 1: Verkeersgeneratie exploitatiefase

Type	Aantal eenheden	Kencijfer CROW per eenheid	Verkeersgeneratie per etmaal
Koop, tussen/hoek	4	6,8	27,2
Appartement, midden	104	5,1	530,4
Type	**Aantal m^2 bvo**	**Kencijfer CROW per m^2 bvo**	**Verkeersgeneratie per etmaal**
Business units	500	0,053	26,5
Totaal			

2.3 Aanlegfase

Om te verkennen welke effecten kunnen optreden tijdens de aanlegfase is een berekening uitgevoerd. Voor het dieselgebruik is uitgegaan van ervaringsgegevens elders. Het aantal verkeersbewegingen in de sloop- en aanlegfase bedraagt nooit meer dan het aantal in de exploitatiefase, maar is wel afzonderlijk opgenomen in de berekening.

De volgende uitgangspunten voor de aanlegfase zijn gehanteerd:

1. De sloop- en aanlegfase wordt gefaseerd over drie jaar. Dit betekent dat er per jaar maximaal 37 appartementen, 2 grondgebonden eengezinswoningen en 1 business unit worden gerealiseerd.
2. Voor de aanlegfase wordt uitgegaan van 640 verkeersbewegingen (zware motorvoertuigen) per jaar voor de aan- en afvoer van materiaal en machines. Dit zijn 16 verkeersbewegingen per jaar per eenheid. Voor het vervoer van personeel zijn er 14 verkeersbewegingen per etmaal.
3. Voor de sloopfase van de huidige bebouwing wordt uitgegaan van 22 8-urige werkdagen (totaal 176 uur). Gedurende deze 176 uur worden machines (Stage IV 130-300 kW, 30L) ingezet ten behoeve van de sloop van de bebouwing. Dit komt neer op 5.280 liter diesel voor de sloopfase.
4. Het aantal uren per jaar dat machines stationair draaien bedraagt 10% van de gehele inzetduur van het dieselmaterieel. Gedurende de voorbereiding-/grondwerk zijn machines 32 uur per jaar stationair en gedurende de bouwfase zijn machines 127 uur per jaar stationair. Tot slot zijn machines tijdens de sloopfase 18 uur per jaar stationair.

Tabel 2: Uitgangspunten berekening dieselverbruik sloop

Activiteit	**klasse**	**dieselverbruik (liter/uur**	**uren/dag**	**aantal dagen**	**totaal diesel-verbruik (liter)**
Sloop	Stage IV, 130-300 kW	30	8	22	5.280

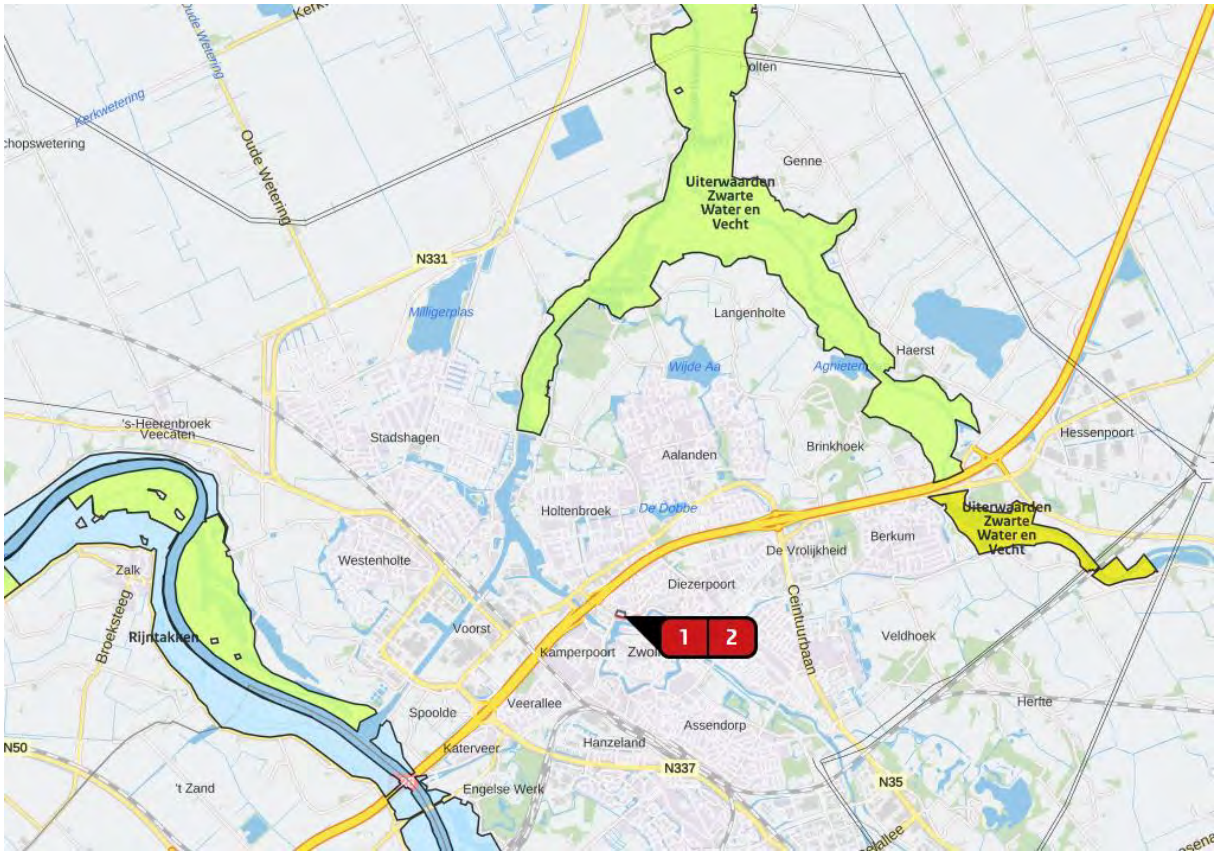
Tabel 3: Uitgangspunten berekening dieselverbruik aanlegfase met fasering (3 jaar)

Activiteit	**klasse**	**dieselverbruik [liter/uur]**	**uren/dag**	**aantal dagen/ eenheid**	**totaal diesel-verbruik [liter]**
grondgebonden woningen (2 stuks)					
voorbereiding/grondwerk	stage IV, 130-300 kW	30	8	1	480
bouwfase	stage IV, 75-130 kW	15	8	3	720
Appartementen en business units (37 stuks en 1 stuks)					
voorbereiding/grondwerk	stage IV, 130-300 kW	30	8	1	9.120
bouwfase	stage IV, 75-130 kW	15	8	4	18.240
Totaal					

Voor het dieselgebruik is uitgegaan van ervaringsgegevens elders. Omdat de machines verspreid over het park worden ingezet is de emissie ingevoerd als vlakbron in het plangebied.

3. Resultaat en conclusie

In het bijgevoegde PDF-bestand is de ligging van de bronnen en het resultaat weergegeven. Uit de berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie nergens hoger is dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar en er derhalve geen relevant effect is. Negatieve effecten in de vorm van vermesting en verzuring zijn derhalve niet aan de orde. De sloop, aanleg- en exploitatiefase zijn in een aparte berekening meegenomen. Voor dit plan geldt geen vergunningplicht op basis van de Wet natuurbescherming (Wnb).



Figuur 1 Broninvoer AERIUS-calculator met de daaromheen liggende Natura 2000-gebieden

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Situatie 1

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Rho Adviseurs	[redacted], - Zwolle

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Woningbouw [redacted] Zwolle	Ry2zamdXpHHy

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
06 november 2020, 12:11	2019	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	118,00 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Resultaten

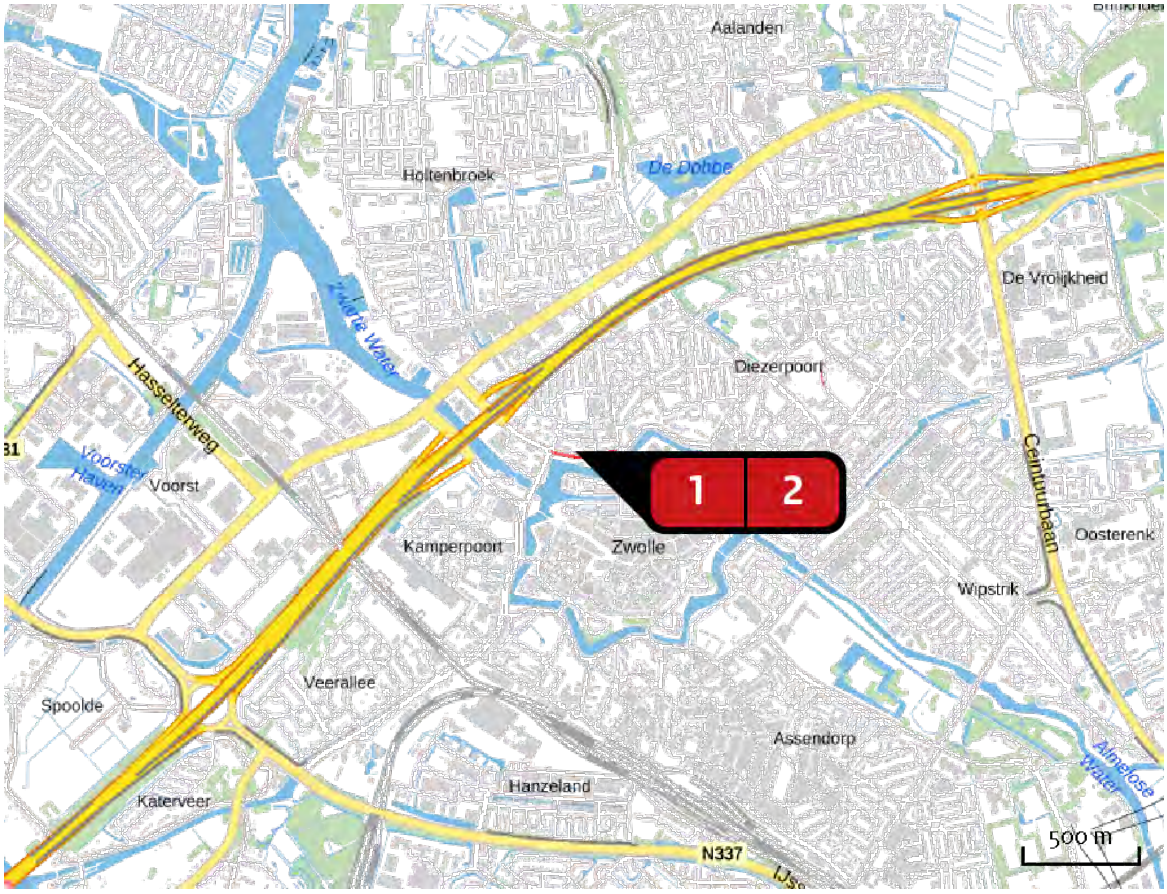
Hectare met hoogste bijdrage (mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Sloop- en aanlegfase

Locatie
Situatie 1

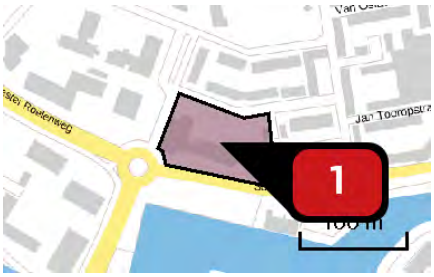


Emissie
Situatie 1

Bron Sector			Emissie NH3	Emissie NOx
1		Bron 1 Aanlegfase machines Mobiele werktuigen | Bouw en Industrie	< 1 kg/j	116,71 kg/j
2		Bron 2 Aanlegfase Verkeer Wegverkeer | Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	1,29 kg/j

Emissie (per bron)

Situatie 1



Naam	Bron 1 Aanlegfase machines
Locatie (X,Y)	202707, 503430
NOx	116,71 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Voertuig	Omschrijving	Brandstof verbruik (l/j)	Stationair bedrijf (uren/j)	Cilinder inhoud (l)	Stof	Emissie
STAGE IV, 130 <= kW < 300, bouwjaar 2014 (Diesel)	Voorbereiding-/grondwerk	9.600	32	10,8	NOx NH3	33,80 kg/j < 1 kg/j
STAGE IV, 75 <= kW < 130, bouwjaar 2015 (Diesel)	Bouwfase	18.960	127	5,1	NOx NH3	64,28 kg/j < 1 kg/j
STAGE IV, 130 <= kW < 300, bouwjaar 2014 (Diesel)	Sloop	5.280	18	10,8	NOx NH3	18,63 kg/j < 1 kg/j



Naam	Bron 2 Aanlegfase Verkeer
Locatie (X,Y)	202782, 503391
NOx	1,29 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	14,0 / etmaal	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	640,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j

Disclaimer

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

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS	versie 2020_20201103_bed432f8ee
Database	versie 2020_20201013_1649cba239

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Situatie 1

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Rho Adviseurs	[redacted], - Zwolle

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Zwolle - De Zwaan [redacted]	RhK5MTjASv07

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
06 november 2020, 12:11	2020	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	19,63 kg/j
NH3	1,29 kg/j

Resultaten

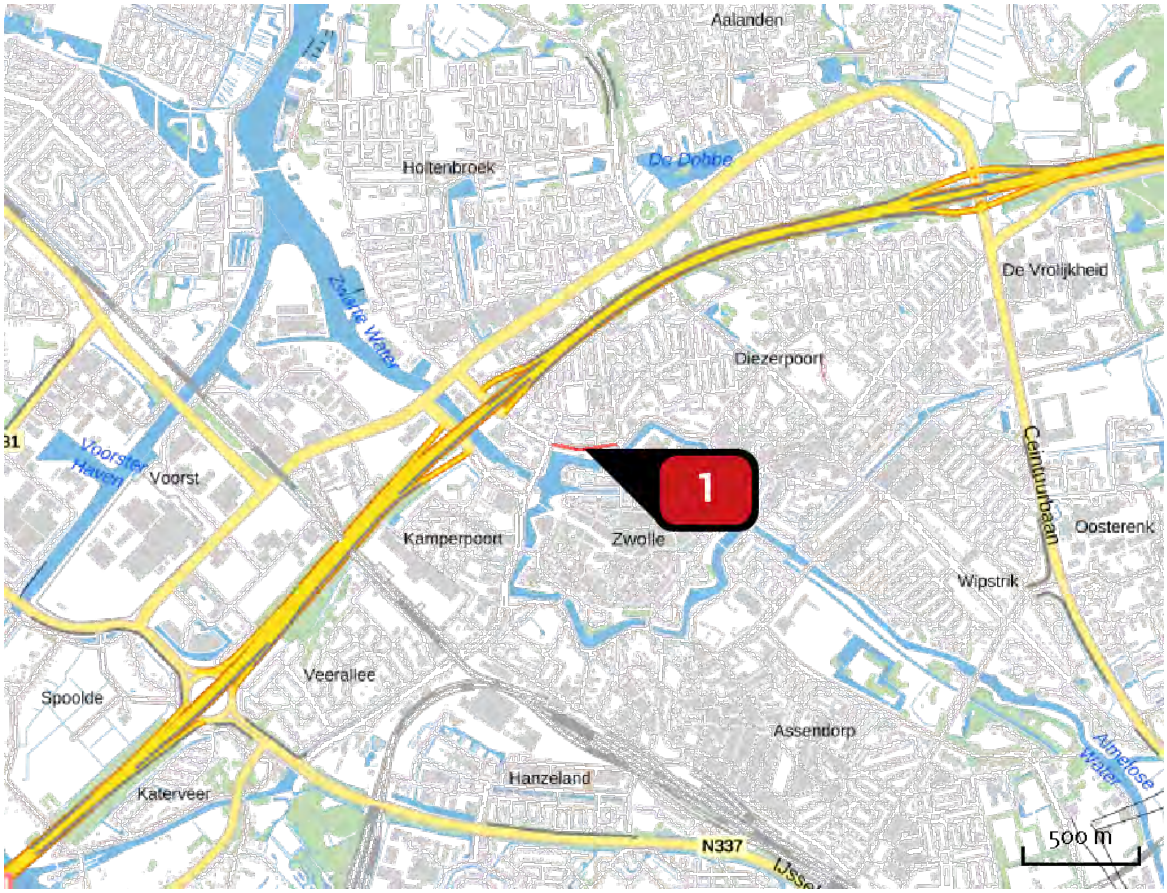
Hectare met hoogste bijdrage (mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Exploitatiefase

Locatie
Situatie 1

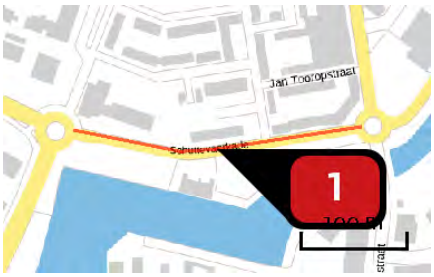


Emissie
Situatie 1

Bron Sector			Emissie NH3	Emissie NOx
1		Bron 1 Verkeer Exploitatiefase Wegverkeer | Binnen bebouwde kom	1,29 kg/j	19,63 kg/j

Emissie (per bron)

Situatie 1



Naam	Bron 1 Verkeer Exploitatiefase
Locatie (X,Y)	202785, 503391
NOx	19,63 kg/j
NH3	1,29 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	585,0 / etmaal	NOx	19,63 kg/j
			NH3	1,29 kg/j

Disclaimer

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

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS	versie 2020_20201103_bed432f8ee
Database	versie 2020_20201013_1649cba239

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020

Het college heeft de anterieure overeenkomst getekend met Slokker Zwolle B.V. en Schuttevaer Zwolle B.V. voor de nieuwbouw aan [redacted]. Het project omvat ruim 100 woningen, een parkeer- en fietskelder en een deel commerciële ruimte. Met het tekenen van de overeenkomst is een eerste stap waarmee nieuwbouw dichterbij komt.

In een anterieure overeenkomst legt de gemeente met (een) initiatiefnemer(s) die een project wil ontwikkelen afspraken vast over de verdeling van kosten bij de uitvoering van een bestemmingsplanwijziging.
Naar aanleiding hiervan wordt het zogenaamde 'Ontwerp Bestemmingplan', openbaar gemaakt en wordt een omgevingsvergunning voor het project aangevraagd. Een ieder kan dit inzien en er formeel op reageren.
Vervolgens zou de start van de verkoop in het najaar van 2021 kunnen zijn. En zou de sloop van het huidige gebouw en de bouw van het nieuwe plan kunnen starten in 2022. Deze planning kan wijzigen.

Meer woningen
Het plan is om circa 100 woningen te bouwen op deze plek, verspreid over zes gebouwen, met veel groen ertussen.
De vraag naar woningen in Zwolle is hoog. Lege kantoorruimte vervangen voor woningen vermindert de druk op de woningmarkt. Het kantoorgebouw aan de [redacted] ligt aan de stadsgracht en heeft uitzicht op de middeleeuwse binnenstad en stamt uit 1976. Het is hiermee voor veel mensen een mooie locatie om te wonen.

Nieuwbouw passend in de omgeving en meer groen
Bij het ontwerp van de nieuwe woningen is gekeken naar de samenhang met de bebouwing in de omgeving, zoals de studentenappartementen aan het Talentenplein en de gebouwen aan de overzijde van het water in het Kraanbolwerk.

Ook is gekeken naar hoe dit gebied aan de Schutte[redacted]kade aantrekkelijker en groener kan worden en wat dat betekent voor parkeren. Het idee is dat het openbaar groen straks een plek is waar de bewoners elkaar kunnen ontmoeten.

Start verkoop
kan Schutte bouw hier iets over zeggen. Is er al een site beschikbaar waar mensen hun belangstelling kunnen aangeven of woningen kunnen bekijken?

informeert schutte ook de omgeving?

.



SCHUTTEVAERKADE

Zwolle

Oktober 2020

Nieuwsbrief

Planvorming

De afgelopen periode is er hard gewerkt aan het optimaliseren en verder uitwerken van de plannen voor de herontwikkeling van het kantoorpand aan de Schuttevaerkade.
Naar aanleiding van de informatiebijeenkomst van eind vorig jaar, de opmerkingen vanuit de gemeente, de opmerkingen van welstand en technische uitwerkingen, zijn de plannen geoptimaliseerd en verder uitgewerkt.
Voor de beeldvorming zijn enkele nieuwe impressies gemaakt en opgenomen in deze nieuwsbrief.

Het wordt te ingewikkeld om de optimalisaties en aanpassingen tekstueel in een nieuwsbrief uit te leggen. Daarom zullen wij volgend jaar, in de periode dat het bestemmingsplan ter visie wordt gelegd, opnieuw een inloopbijeenkomst organiseren (mits toegestaan vanwege Corona), om de laatste stand van zaken van het ontwerp aan u toe te lichten.

Voortgang en planning

Mede door de maatregelen rondom Corona heeft het proces helaas vertraging opgelopen. Het Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan (SOP) is op dit moment nog in behandeling bij de gemeente Zwolle. Doel is dat deze in november door het College wordt behandeld en daarna in december/januari door de Gemeenteraad. Zodra de SOP is vastgesteld, worden de uitkomsten daarvan verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. We streven ernaar dat deze het 1e kwartaal van 2021 ter visie wordt gelegd. Zodra bekend is wanneer het bestemmingsplan ter visie wordt gelegd, zullen wij u dit meedelen via een nieuwsbrief.

We verwachten vervolgens te kunnen starten met de verkoop rond de zomer 2021. In 2022 zal dan de bouw kunnen starten. Voorafgaand aan de bouw wordt uiteraard het huidige pand gesloopt. Deze planning is gebaseerd op verwachtingen en kan worden bijgesteld als gevolg van onvoorziene omstandigheden.

www.schuttevaerkade.nl

Ontwikkeling:

Slokker Vastgoed

zwolle@slokkervastgoed.com
tel.: [redacted]

Op de hoogte blijven

Op belangrijke momenten in het proces zullen wij u via deze nieuwsbrief op de hoogte houden van de planvorming. Tevens kunt u zelf de website www.schuttevaerkade.nl in de gaten houden en u daar inschrijven voor de digitale nieuwsbrief.

Zeker ook tijdens de sloop- en bouwactiviteiten zullen de aannemer en wij u zo goed mogelijk blijven informeren over de werkzaamheden en voortgang. Hierbij wordt er zorgvuldig rekening gehouden met het feit dat we bouwen in bewoond gebied. Veiligheid en beperken van overlast staan daarbij voorop.





www.schuttevaerkade.nl

Ontwikkeling:

Slokker Vastgoed

[redacted]@slokkervastgoed.com
tel.: [redacted]



SCHUTTEVAERKADE

Zwolle

Nieuwsbrief

Via deze nieuwsbrief informeren wij u graag over de stand van zaken van de ontwikkelingen aan de Schuttevaerkade.

Informatiebijeenkomst
Op 26 november organiseerden we een inloop-avond voor omwonenden in hotel Campanile. Tijdens die bijeenkomst werd toegelicht wat de plannen zijn voor de locatie Schu[redacted].
De gemeente Zwolle, de architect van JSA architecten, landschapsarchitect [redacted], en ontwikkelaars van Slokker Vastgoed waren aanwezig om de plannen toe te lichten.

Tijdens de bijeenkomst werd de bezoekers ook gevraagd naar hun mening over de plannen. Wij hebben deze avond als positief ervaren en zijn blij met de feedback die we ontvingen. Over het algemeen vindt men het een mooi plan.
Er zijn 10 reactieformulieren achtergelaten.

Samengevat komt uit de reactieformulieren het volgende naar voren:

- 5x positieve reactie en het verzoek om op de hoogte te worden gehouden.
- 3x een opmerking over hoogbouw. Hierbij worden zorgen geuit over verlies van privacy, verlies van uitzicht en schaduwwerking door de nieuwbouw.
- 2x de vraag om aandacht voor de communicatie tijdens de bouw (beperken van bouwoverlast)
- 1x de kleur van het witte gebouw té uitgesproken.
- 2x een vraag over de doelgroep. Huur of koop?
- 1x een vraag over parkeren. Wordt er uitsluitend geparkeerd in de kelder, of ook in de wijk?

De opmerkingen bespreken wij met de verschillende disciplines in het ontwikkelproces.

www.schuttevaerkade.nl

Ontwikkeling:

Slokker Vastgoed

[redacted]@slokkervastgoed.com
tel.: [redacted]

In een volgende nieuwsbrief in het voorjaar van 2020 geven wij aan, of en hoe de opmerkingen zijn verwerkt in de plannen.

Stand van zaken ontwikkeling
De afspraken tussen de gemeente Zwolle en Slokker Vastgoed worden nu contractueel vastgelegd.
Op 5 december is het ontwerp gepresenteerd aan de welstandscommissie. Het oordeel is overwegend positief.
Op dit moment worden de onderzoeken in het kader van het bestemmingsplan opgesteld, zodat ook het nieuwe bestemmingsplan kan worden geschreven.
Daarnaast worden de technische tekeningen, berekeningen en omschrijvingen verder uitgewerkt.

Planning
Zoals al tijdens de inloopbijeenkomst werd gepresenteerd, ziet de globale voorlopige planning er als volgt uit:

Jan 2020	Vaststellen stedenbouw en architectuur
Jan-aug 2020	(Technische) uitwerking plan
Feb-mrt 2020	Anterieure overeenkomst (grondexploitatie overeenkomst) sluiten tussen gemeente en Slokker Vastgoed
Feb-mrt 2020	Stedenbouwkundig OntwikkelingsPlan ter goedkeuring naar College en Raad
Jan-mrt 2020	Opstellen bestemmingsplan
Apr-mei 2020	Ter visie leggen bestemmingsplan
Mei-jun 2020	6 weken ter inzage termijn bestemmingsplan (mogelijkheid tot indienen zienswijzen)
Jun-sep 2020	Behandelen zienswijzen en vaststellen bestemmingsplan
Najaar 2020	Start verkoop
Eind 2020	Aanvraag omgevingsvergunning (bouwvergunning)



Voorjaar 2021	Afgifte vergunning en 6 weken ter inzage termijn (mogelijkheid tot indienen zienswijzen)
Zomer 2021	Start bouw
Begin 2023	Oplevering, uitgaande van een bouwtijd van ca. 1,5 jaar

Bovenstaande planning is een prognose. Hoewel deze planning met zorg is opgesteld, zijn er onvoorziene omstandigheden die deze planning kunnen beïnvloeden. Daarom kunnen aan deze planning geen rechten worden ontleend.

Zoals uit de planning blijkt, is er zowel in de bestemmingsplanprocedure, als in de procedure van de omgevingsvergunning de mogelijkheid om formeel uw zienswijze kenbaar te maken.

Op de hoogte blijven?
Op belangrijke momenten in het proces zullen wij u via deze nieuwsbrief op de hoogte houden van de planvorming. Tevens kunt u zelf de website www.schuttevaerkade.nl in de gaten houden en u daar inschrijven voor de digitale nieuwsbrief.

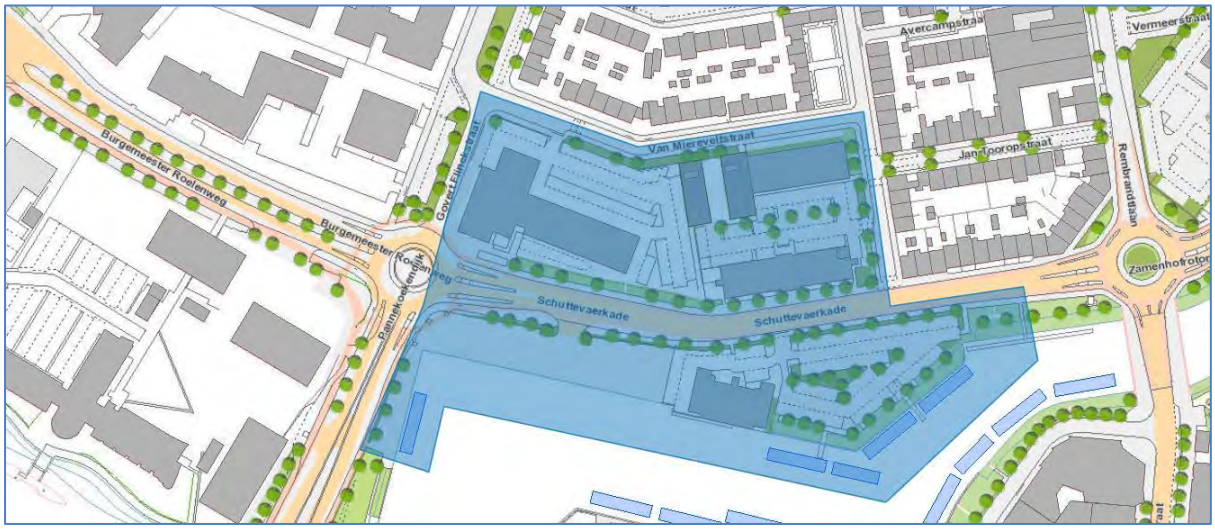
Tenslotte wensen wij u via deze weg fijne feestdagen en fantastisch nieuwjaar!

Ontwikkeling:
Slokker Vastgoed
[redacted]@slokkervastgoed.com
tel.: [redacted]

Memo: **Naar een gebiedsontwikkeling [redacted] en omgeving?**

Inleiding

De [redacted] ligt op een beeldbepalende locatie in de stad Zwolle, waar diverse beleidsambities samenkomen, waaronder de invulling aan de woningbouwopgave door binnenstedelijk te bouwen, het vergroten van het Zwolse centrumgebied en verbeteren van de stedebouwkundige relatie tussen de wijk Dieze en het Zwolse centrum gebied.



Figuur 1 Globaal plangebied [redacted] en omgeving

Het afgelopen jaar zijn er de nodige planinitiatieven geweest rondom de [redacted]. Concreet hebben twee partijen, [redacted] Vastgoed en het zogenaamde Schuttevaerensemble (PHI Vastgoed, Nijhuis Bouw bv en Space&Matter - gesteund door Delta Wonen) gevraagd een rol te mogen spelen bij een gebiedsontwikkeling aan de [redacted].

Deze memo heeft als doel de huidige stand van zaken weer te geven van de locatieontwikkeling, een vervolgproces te schetsen en diverse opties in beeld te brengen voor een verdere gebiedsontwikkeling. Bij dat laatste gaat het vooral over een gemeentelijke grondstrategie.

Casus/stand van zaken

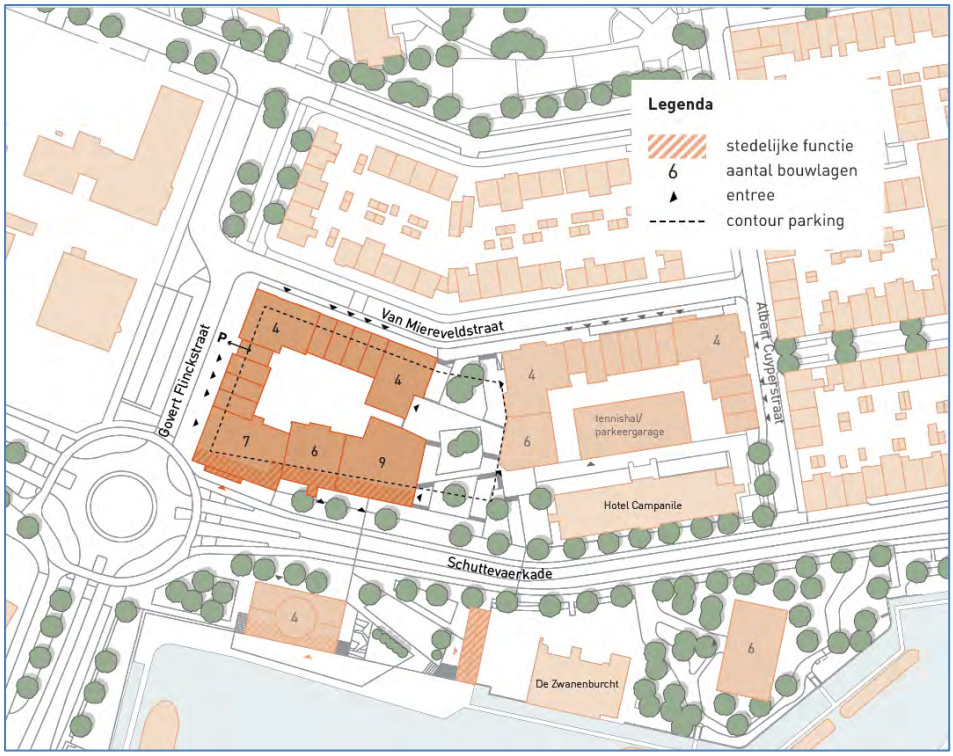
Ruim een jaar (februari 2017) geleden diende [redacted] vastgoed een plan in bij de gemeente voor de ontwikkeling van het perceel [redacted] (eigendom [redacted]). Ook had [redacted] ideeën voor een herontwikkeling van de kade aan de overzijde, nu parkeerterrein van de gemeente. Vanuit de gemeente is geconstateerd dat hier sprake is van het een kansrijke ontwikkeling, die een nadere stedebouwkundige verkenning vraagt. Met [redacted] vastgoed is op basis van een startnotitie een intentieovereenkomst gesloten. Daarbij horen twee afspraken:

- [redacted] maakt voor het perceel [redacted] een stedebouwkundig ontwikkelplan (SOP)
- De gemeente stelt voor het gebied [redacted] en omgeving een stedebouwkundige verkenning op.

Tot heden heeft [redacted] het Sop niet afgerond. De gemeente heeft een concept stedebouwkundige verkenning '[redacted] en omgeving' wel afgerond (zie bijlage I). De verkenning ziet kansen voor de ontwikkeling van diverse gronden in het gebied rondom de [redacted] naar voornamelijk woningbouw op voor een deel gemeentelijke gronden. Of deze verkenning uitvoerbaar is afhankelijk van een aantal vragen:

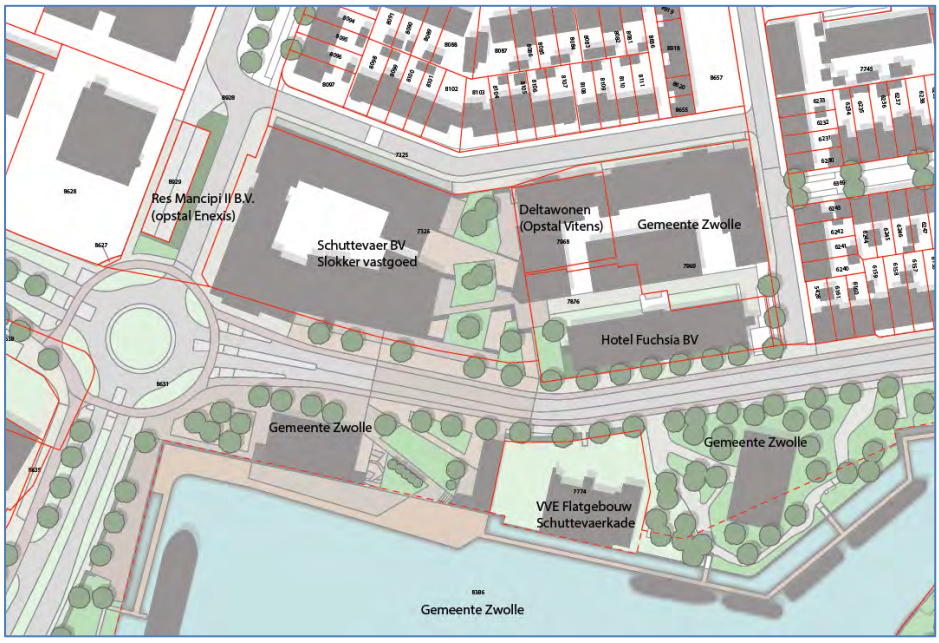
1. Is het mogelijk het parkeerterrein aan de kade te herontwikkelen naar onder meer horeca en woningbouw? Deze vraag hangt nauw samen met het parkeervraagstuk op binnenstad niveau en de nog op te stellen mobiliteitsvisie.
2. Is een nieuwe parkeerlocatie te vinden voor de marktkooplui die nu hun vrachtauto's parkeren bij de [redacted]?
3. Is het mogelijk de woonwagens te verplaatsen?
4. Is het mogelijk de tafeltennisvereniging te huisvesten in het plangebied of te verplaatsen naar elders?
5. Hoe om te gaan met de aanlegplaats van de rederijschepen aan de [redacted]?

Op de volgende pagina staat een plankaart van de concept stedebouwkundige verkenning [redacted] en omgeving.



Figuur 2 Concept stedebouwkundige verkenning [redacted] en omgeving

Daarnaast is er sprake van een versnipperde eigendomsituatie, waarbij de gemeente ook grondeigendom heeft in het plangebied (openbare wegen/groenstroken, kade en locatie tafeltennishal). Mede daardoor is het een complexe opgave.



Figuur 3 Grondeigendom geprojecteerd op stedebouwkundige verkenning

Naast [redacted] is het zogenaamde Schuttevaerensemble (PHI Vastgoed, Nijhuis Bouw bv en Space&Matter - gesteund door Delta Wonen) geïnteresseerd om een samenwerking/ PPS constructie met de gemeente aan te gaan voor de gebiedsontwikkeling. Het Schuttevaerensemble heeft hiervoor een andere verkenning gedaan.

Beide partijen hebben de gemeente voorgesteld een samenwerking aan te gaan voor de gebiedsontwikkeling en gemeentelijke percelen 1-op-1 gegund te krijgen. Op 7 maart 2018 heeft een bestuurlijk gesprek plaatsgevonden met de betrokken partijen van het Schuttevaerensemble.

Gezien de nu nog voorliggende vragen uit de stedenbouwkundige verkenning van de gemeente kan geconcludeerd worden dat het nog te vroeg is om al een samenwerking / PPS constructie aan te gaan met een partij. Eerst zal de gemeente de vragen moeten onderzoeken, waarna vervolgens gekozen kan worden voor een strategie, rolneming en eventuele samenwerkingsvormen. Onderdeel hiervan is de verkoop van gemeentelijke eigendommen, al dan niet door 1-op-1 gunning of transparante markselectie.

Op 14 maart heeft overleg plaatsgevonden met [redacted]. Afgesproken is dat [redacted] gaat werken aan een Stedebouwkundig ontwikkelingsplan [redacted] (SOP). Dit mede op basis van een concept-stedebouwkundige verkenning [redacted] en omgeving. Voordat [redacted] start met het maken van een SOP voor hun eigen perceel wil het graag weten in welke mate een aantal kaders uit de concept verkenning harde randvoorwaarden of uitgangspunten zijn. Het betreft dan vooral de locatie van de ‘groene scheg’, de bouwhoogtes en het woningbouwprogramma (omvang woningen).

Bijlage II is een uitgebreide beschrijving van het doorlopen planproces tot op heden.

Een vervolgproces

We zijn nu in een fase aangekomen om richtinggevende keuzes te maken voor het vervolgproces, die ook duidelijkheid moet bieden aan partijen die interesse hebben het gebied verder te ontwikkelen. Drie lijnen staan daarbij centraal:

1. [redacted] vastgoed krijgt de gelegenheid een stedebouwkundig ontwikkelsplan voor de locatie [redacted] af te ronden, zoals afgesproken in de intentieovereenkomst. De door de gemeente opgestelde stedebouwkundige verkenning [redacted] en omgeving is daarvoor het kader.
2. De gemeente rondt haar stedebouwkundige verkenning [redacted] en omgeving af (inclusief communicatietraject met de omgeving).

3. Mede gelet op de nog openstaande wezenlijke onderzoeksvragen moet de gemeente een besluit nemen de stedenbouwkundige verkenning verder uit te werken door onder meer de openstaande vragen te beantwoorden , te bepalen of een gebiedsontwikkeling haalbaar is en wat de rol van eerder genoemde partijen en de gemeente daarbij zal zijn.

Een doorkijk, scenario's voor een verdere gebiedsontwikkeling [redacted] en omgeving en rolneming gemeente

Indien de gemeente ervoor kiest de voorliggende vragen uit te werken zijn er een aantal scenario's denkbaar om het gebied [redacted] en omgeving verder uit te ontwikkelen.

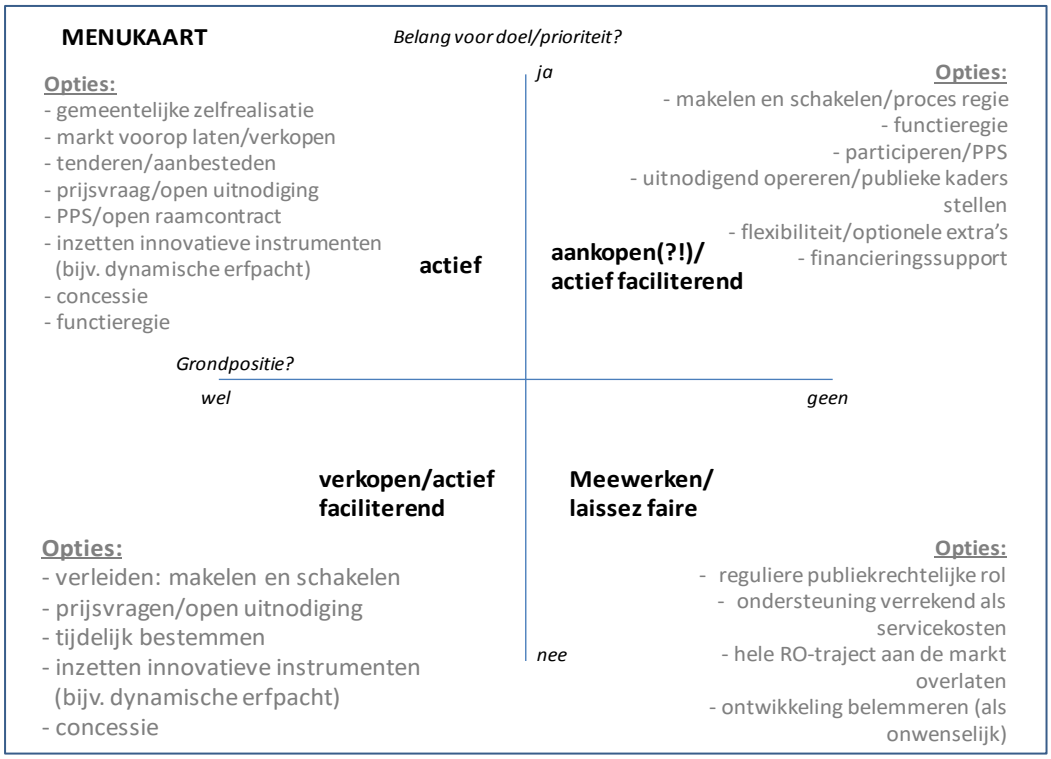
1. Actieve rol gemeente: de gemeente wordt trekker en aanjager van de ontwikkeling van de [redacted].
   In dit scenario zal de gemeente een actieve rol aannemen, een bestemmingsplan en exploitatieplan opstellen. Tevens kunnen dan de grondbeleidsinstrumenten ingezet worden, zoals de wet voorkeursrecht gemeenten en onteigening. Gezien de versnipperde eigendomssituatie is nu al de vraag of dit voor de hand ligt.
2. De gemeente gaat samenwerken met [redacted], het Schuttevaeressemble of een andere partij om te komen tot een gebiedsontwikkeling.
   De gemeente besluit met een partij of partijen samen te werken bij de ontwikkeling van het gebied. De gemeentelijke percelen worden onderdeel van de samenwerkingsvorm en mogelijk als onderdeel van de samenwerking "gegund" (1-op-1 of via een transparante marktselectie) aan de samenwerkingspartner(s).
3. Faciliterende rol gemeente: vaststellen stedebouwkundige verkenning '[redacted] en bestemmingsplan voor de gebiedsontwikkeling aan de [redacted].
   De gemeente ziet geen actieve rol voor zich weggelegd of besluit niet tot samenwerking bij een verdere gebiedspontwikkeling. De gemeente hecht wel belang dat ontwikkeling van belang is en stelt een (uitnodigend/ flexibel) bestemmingsplan vast met bijbehorend exploitatieplan. Het is aan de markt om vervolgens gebruik te maken van de geboden ontwikkelmogelijkheden.
4. Passieve rol gemeente: na het vaststellen van de stedebouwkundige verkenning '[redacted] en omgeving' stelt de gemeente geen bestemmingsplan op voor de gebiedsontwikkeling aan de Schuttvaerkade en wacht tot er initiatieven komen.
   De gemeente hecht een lage prioriteit aan een gebiedsontwikkeling van de [redacted].
   Er wordt geen nieuw bestemmingsplan opgesteld en als er initiatieven uit de markt komen

worden die getoetst aan de stedebouwkundige verkenning Als die toetsing positief is zal de gemeente een bestemmingsplan opstellen.

Bij de bovenstaande scenario's spelen de volgende aspecten een rol

- Bij een actieve/samenwerkende rol van de gemeente is uitzicht op realisatie van beleidsambities het grootst.
- Vraagstuk bij scenario 2 gaat over het 1-op-1 gunnen van gronden ten opzicht van transparante marktselectie bij uitgifte van gemeentelijke gronden;
    - De gemeente heeft een beperkte invloed op het ontwerp van gebouwen bij 1-op-1 gunnen van gronden;
    - Enkel publiekrechtelijke eisen (bestemmingsplan/beeldkwaliteitsplan) kunnen opgelegd worden bij 1-op-1 gunnen;
    - Er kunnen geen openbare werken met de uitgifte gemoeid zijn bij 1-op-1 gunnen;
    - Het opleggen van een bouwplicht is niet mogelijk bij 1-op-1 gunnen, wel een afspraak over terug levering van gronden bij het niet realiseren van een gebouw binnen een afgesproken termijn;
    - Minder versnipperde eigendomssituatie bij 1-op-1 gunning aan zo weinig mogelijk partijen leidt mogelijk tot een slagvaardiger gebiedsontwikkeling;
    - Eenvoudiger afspraken maken over complexe opgaven bij gunning aan zo weinig mogelijk partijen;
    - Beter stedenbouwkundige uitgangspunten met elkaar afstemmen bij gunning aan zo weinig mogelijk partijen, bijvoorbeeld als het gaat om de parkeeropgave en de herinrichting van het (toekomstige) openbare gebied;
    - Grotere kans op haalbare businesscase voor ontwikkelaar bij gunning aan zo weinig mogelijk partijen , zoet en zuur bij verkoop van de grond
    - Mogelijk zal een aanbestedingsprocedure meer resultaat opleveren, op maatschappelijk en financieel gebied, vanwege concurrentie.
- Geen gronduitgifte wel vaststellen stedebouwkundige verkenning
    - Vaststelling van stedebouwkundige verkenning is uitnodigend/biedt houvast voor andere partijen (investeringen, subsidieverelening andere overheden)
    - Beleidsdoelen worden niet gerealiseerd door het niet uitgeven van gemeentelijke gronden
- In 2016 is de paragraaf Grondbeleid vastgesteld door de gemeenteraad. De paragraaf Grondbeleid heeft als uitgangspunt situationeel grondbeleid. De gemeente zal, afhankelijk van

de situatie en context, telkens moeten bezien welke manier van handelen het beste past bij de opgave. In de zogenaamde menukaart grondbeleid (zie onderstaande afbeelding) zijn de verschillende smaken grondbeleid weergegeven.



Tot slot:

De locatieontwikkeling [redacted] biedt volop kansen om Zwolle nog mooier te maken. Het gebied is een kruispunt van beleidsambites (o.a. de Zwolse Omgevingsvisie). Het waarmaken van die beleidsambities kunnen we als gemeente niet alleen. Een belangrijke factor is het versnipperde grondeigendom: o.a. de gemeente, [redacted] vastgoed, Deltawonen, een hoteleigenaar en een VVE). Daarnaast zien partijen zonder grondbezit kansen om het gebied te ontwikkelen (dat verder rijkt dan het gebied [redacted] alleen).

Een zorgvuldig gebiedsontwikkelingsproces is nodig om tot goede, integrale en weloverwogen keuze te komen die bepalend zijn hoe het gebied er de komende decennia uitziet.

Vraagstukken waar we nu voor staan zijn:

1. Het bepalen van een te volgen besluitvormingsproces ten aanzien van de stedebouwkundige verkenning die door de gemeente is opgesteld en de nog op te stellen stedebouwkundige ontwikkelplan van [redacted] vastgoed voor hun eigen perceel ([redacted]
2. Het vormgeven van de verdere gebiedsontwikkeling.

Doel van het bestuurlijk-ambtelijk overleg is een discussie te voeren over bovenstaande vraagstukken met als resultaat een koers te bepalen voor de komende periode.



Jeugd in de wijk
De ontwikkelkansen van een deel van de kinderen in de wijk Diezerpoort is kwetsbaar. De afgelopen paar jaar is ingezet op goede ondersteuningsstructuur voor kinderen en hun ouders op de basisschool De Springplank. Echter een groot aantal kinderen uit de wijk gaat elders naar school, met name in de Wipstrik maar ook in Aalanden Zuid.
In de Indische Buurt, Bollebieste en Het Noorden blijft ook het voortijdig schoolverlaten om aandacht vragen.

4. **Probleemopgave: Opgroei- en ontwikkelkansen van een deel van de jeugd in de Diezerpoort staat onder druk.**

Doel: In afwachting van de jeugdindex inzetten op het verbinden en betrekken van vindplaatsen van kinderen en hun ouders.
Criteria:

- Ondersteunen/faciliteren samenwerking De Springplank met omliggende buurten.
- Benutten kansen gebouw De Springplank en versterken functie Brede School.
- Stimuleren van pedagogisch buurtklimaat.
- Impuls koppelwerk stadsdeel Oost (jongerenwerk – politie).
- Vanuit de gedachte ‘Kansen voor jongeren’ inzetten op bewegen, weerbaarheid en ondersteuning bij het behalen van een startkwalificatie en bij het vinden van werk (“Make it”).

Partners: Travers Welzijn, OBS De Springplank, Sociaal Wijkteam, politie IJsselland, Sportservice Zwolle/Beweegteam Oost.
Middelen: reguliere middelen; eventueel aanvullend incidenteel uit Diezerpoort sociaal

Bewoners aan zet.
Op de wijkdialoog werd een groeiende wijkbetrokkenheid zichtbaar door de komst van meer mensen met eigen plannen en ideeën waarvoor zij zich willen inzetten. Maar wat ook duidelijk werd, is dat dit niet vanzelf gaat: “hoe breng ik het verder”, “wie wil mij helpen?” .De bestaande wijkverenigingen kunnen die rol niet vervullen, zij zijn zelf zoekende.
We zien een positieve trend in de waardering voor de inzet van partners al varieert die wel wat per buurt, en in de waardering waarop we als instanties bewoners betrekken bij buurtveranderingen.

om geven

Zwolle



Ons Zwolle van morgen 2030
Omgevingsvisie

om geven

Ik voel ruimte





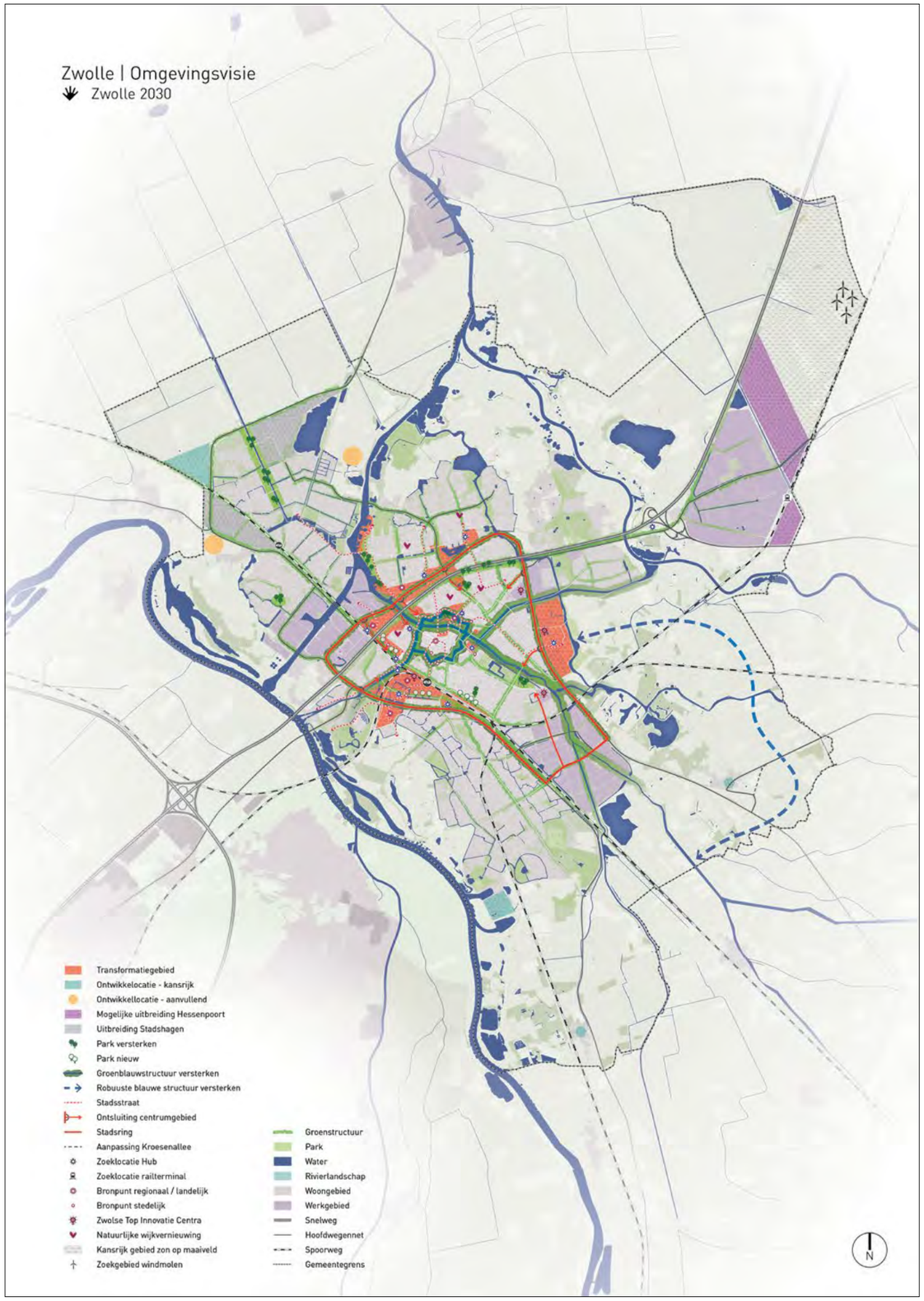
We zijn net als alle steden in Nederland al een tijd bezig met het maken van een Omgevingsvisie. Één visie waarin al het beleid van nu en de ideeën voor de toekomst van Zwolle bij elkaar komen voor de fysieke leefomgeving. We hebben veel gepraat, getekend en nagedacht. En nu we deze Omgevingsvisie aan de gemeenteraad aanbieden kom ik tot een conclusie: Ruimte is een gevoel en ruimte moet goed voelen.

We hebben veel gesprekken gevoerd met de inwoners van Zwolle over hoe we met elkaar over onze leefomgeving denken en hoe ze tegen de toekomst van Zwolle aankijken. In het ontwerp van deze Omgevingsvisie hadden we het over de groei van de stad en we hadden daar ook aantallen woningen bij geplaatst, de enorm krappe woningmarkt gaf daar ook alle aanleiding toe. De gesprekken die we daarna voerden maakten goed duidelijk dat praten over aantallen geen goed gevoel geeft. Het gaat niet om aantallen, maar over de vraag of je in Zwolle een woning kan vinden en of je de ruimte houdt om hier te kunnen doen wat je belangrijk vindt. Het gaat om kwaliteit, om menselijke maat.

In deze Omgevingsvisie is de kwaliteit van Zwolle leidend. Ja, er komt groei op onze stad af, daar is ook ruimte voor. Denk bijvoorbeeld aan de Spoorzone, Oosterenk en de [redacted]/zone en natuurlijk Stadshagen. Die groei gaat ons helpen om meer kwaliteit van leven te krijgen. We groeien in balans met het fraaie omliggende landschap dat de kwaliteit van Zwolle zo sterk bepaalt. De 'groene longen' die vanuit het buitengebied de stad in lopen geven mens, dier en plant lucht om te ademen. Dat koesteren we. We willen dat de groei ons meer kansen biedt op een woning en een baan en ons meer mogelijkheden geeft om ons te ontwikkelen. En we groeien klimaatbestendig. We leven in een prachtige delta van IJssel en Vecht en we zetten de traditie van leven met water hier met trots voort, ook als we moeten leren om water langer vast te houden voor hete droge zomers.

Als ik naar de toekomst van Zwolle kijk, dan voel ik ruimte. Een ruimte waar ik graag wil zijn en mijn kinderen wil laten opgroeien. En ik zie de ruimte om de uitdagingen van de toekomst samen aan te gaan voor meer Zwolse kwaliteit. Kortom voor meer Zwolle.

[redacted],
Wethouder gemeente Zwolle



Inhoudsopgave

Voorwoord 2

Visie Zwolle 2030 4

Inhoudsopgave 5

1. Inleiding 6
1.1. Leeswijzer
1.2. Een visie voor de lange termijn in de geest van de Omgevingswet
1.3. Relatie met verstedelijkingsstrategie voor de Regio Zwolle
1.4. Juridische status van deze Omgevingsvisie
1.5. Globale procesverantwoording

2. Steeds meer Zwolle: ambities en kernopgaven 12
2.1. Inleiding
2.2. Ontwikkelingsgeschiedenis van Zwolle
2.3. Het 'huis van Zwolle', ons Zwolle van morgen: ambities en kernopgaven
2.4. Zwolle versterkt haar stedelijkheid
2.5. Zwolle is in 2050 klimaatbestendig en energieneutraal
2.6. Vitale, solidaire, gezonde en duurzame stadsdelen
2.7. Tot slot: Een leven lang Zwolle

3. Ontwikkelingen en opgaven verbonden aan ambities 16
3.1. Inleiding
3.2. Zwolle als leefgemeente: een leven lang Zwolle
3.3. Zwolle als klimaatbestendige gemeente
3.4. Zwolle als groene gemeente
3.5. Zwolle als werkgemeente
3.6. Zwolle als duurzame gemeente
3.7. Zwolle: veranderende mobiliteit
3.8. Zwolle in de regio
3.9. Zwolle in Nederland
3.10 De betekenis ervan voor Zwolle?

4. Ruimtelijke koers voor ons 'Zwolle van Morgen' 28
4.1. Inleiding
4.2. We koesteren onze kwaliteiten: de basis voor iedere ontwikkeling
4.3. Sturen op kwalitatieve ontwikkelen
4.4. De randvoorwaarden
4.5. De Zwolse strategische ontwikkelzones
4.6. Visie op hoogbouw

5. Zwolse kwaliteiten als basis voor de toekomst 44
5.1. Inleiding
5.2. Het fysiek kapitaal van de gemeente Zwolle
5.3. Klimaatadaptatie
5.4. Een gezonde Zwolse leefomgeving (milieu, geluid, geur)
5.5. Mobiliteit
5.6. Zwolle energieneutraal
5.7. Zwolle circulair
5.8. De ondergrond: fundament voor ontwikkeling van Zwolle
5.9. Van openbare ruimte naar buitengeluk!

6. Gebiedsprofielen 86
6.1. Inleiding
6.2. Dynamisch centrum (bestaand en gewenst): Het Zwolse centrum gebied
6.3. Stedelijk gebied
6.4. Levendige gebieden (winkelcentra, ontmoetingsplekken en evenementenlocaties)
6.5. Sub-urbaan gebied/groenstedelijk
6.6. Dorpen in het buitengebied van Zwolle
6.7. Werkgebieden en -locaties
6.8. Stedelijk groen
6.9. Agrarisch Landschap
6.10. Gemengd landelijk gebied en buurtschappen
6.11. Natuurlandschap
6.12. 'Vechtcorridor'

7. Realisatiestrategie 100
7.1. Inleiding
7.2. Realiseren van doelen en ambities
7.3. Monitoring, verantwoording en evaluatie
7.4. Een actuele Omgevingsvisie

1. **Inleiding**

Deze Zwolse Omgevingsvisie beschrijft de koers voor de leefomgeving van onze mooie gemeente. Deze visie helpt ons om de volgende stappen te zetten in onze ontwikkeling waarin leefbaarheid, klimaat, duurzaamheid en economie hoog in het vaandel staan.

We zetten stappen om de vraagstukken die we nu hebben, aan te pakken. Vraagstukken die gaan over het leven in Zwolle. We zetten ook koers om ons voor te bereiden op uitdagingen die op ons afkomen. Dat is Zwolle niet vreemd. Uitdagingen komen en gaan, al eeuwenlang. Bijna altijd hebben we ze weten op te lossen. Ook nu zijn de uitdagingen groot en veelzijdig.

Bijvoorbeeld hoe we zorgen dat het in Zwolle goed wonen, werken en recreëren is en blijft. We doen dat voor de huidige inwoners, jong en oud en voor de vele Zwollenaren die het levenslicht nog mogen zien. We doen het ook voor de vele ondernemers die Zwolle rijk is en rijk maken in veel opzichten. We doen het ook voor al die Zwollenaren die zich inzetten voor ons Zwolle van nu en voor ons Zwolle van morgen.

Heel concreet gaat deze Omgevingsvisie over de inrichting van Zwolle en hoe deze zich verder ontwikkelt. Steeds meer Zwolle.



om geven

Global Goals for Sustainable Development (SDG's)

Met de Zwolse Omgevingsvisie geven we ook invulling aan de door de Verenigde Naties vastgestelde SDG's. Dit zijn duurzame ontwikkelingsdoelen en zijn een wereldwijd kompas voor uitdagingen als armoede, onderwijs en de klimaatcrisis. Het zijn zeventien doelen om van de wereld een betere plek te maken in 2030. Ook Zwolle staat voor een duurzame en toekomstbestendige ontwikkeling van Zwolle en de SDG's hebben ons geïnspireerd in de ontwikkeling en inhoud van deze Omgevingsvisie. De doelen startten in 2015 en lopen nog tot 2030.



1.1. Leeswijzer

Een Omgevingsvisie gaat over de toekomst van een gemeente, stad en daarbinnen gebieden. Dat vraagt om een realistisch verhaal met ambities en doelen. Daarbij horen (gebiedsgerichte)keuzes en een werkwijze om invulling te geven aan een aantrekkelijke toekomst voor onze Zwolse samenleving. We vinden, met de Omgevingsvisie als vertrekpunt, een nieuwe balans tussen ontwikkeling en behoud van leefbaarheid en landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden.

Uniek van een Omgevingsvisie is dat het aanwijst waar en waarom opgaven letterlijk 'in de ruimte landen', een plek krijgen in Zwolle. De kaart vormt daarbij het centrale element van een Omgevingsvisie. In dit geval die van Zwolle: wat gaan we waar doen?

Om het verhaal van Zwolle op te bouwen kiezen we voor de volgende indeling van de visie:

Hoofdstuk 2: Steeds meer Zwolle.
Het beschrijft vanuit onze rijke geschiedenis de kernambities en kernwaarden voor onze toekomst.

In hoofdstuk 3 beschrijven we de trends en ontwikkelingen.
Zwolle ontwikkelt zich van centrumstad naar een netwerkstad in Nederland. We beschrijven de ruimtelijke uitdagingen in het licht van de ambities, met oog voor de bestaande stad, de wijken, het rijke landschap, de Zwolse samenleving.

Hoofdstuk 4 beschrijft op integrale wijze de ontwikkeling van Zwolle.
Steeds meer Zwolle tot 2030 is daarbij ons motto. We bieden daarbij ruimte aan woningbouw, zowel urbaan (vooral appartementen) als sub-urbaan/groenstedelijk (woning met tuin) en economische ontwikkeling. We maken Zwolle aantrekkelijk en veilig om te wonen.

We verbinden opgaven als woningbouw, groen, klimaatadaptatie aan elkaar en kiezen plekken waar deze opgaven landen. Het één kan niet zonder het ander. In dit hoofdstuk benoemen we de strategische ontwikkelzones: Stadskrans, Stadsruit en Stadsrand. Een nieuw mobiliteitsconcept is een belangrijke voorwaarde voor het vergoten van de verblijfskwaliteit en leefbaarheid in Zwolle. Daar hebben we meer onderzoek voor nodig. Dat verankeren we met deze Omgevingsvisie.

Hoofdstuk 5 gaat in op de belangrijkste raamwerken van de stad.
Dit zijn veelal doorgaande, samenhangende ruimtelijke structuren. Vaak voorwaardelijk voor het goed functioneren van de stad, het welbevinden voor mens en dier en het is voorwaardelijk bij de ontwikkelopgave van de stad. Het vormt de basis voor hoofdstuk 4.

Hoofdstuk 6 laat zien welke verschillende gebieden in Zwolle aanwezig zijn.
Gebieden in Zwolle hebben hun eigen kenmerken en hun eigen opgaven. We leggen dit vast in 10 verschillende gebiedsprofielen. Van werklocaties, naar sub-urbaan wonen tot natuurlandschappen. De gebiedsprofielen bij elkaar zijn gebiedsdekkend voor Zwolle. Zowel stad als buitengebied komen aan bod. Dit hoofdstuk vormt een belangrijke basis voor het Omgevingsplan, dat we gaan opstellen.

In hoofdstuk 7 staan we stil bij onze werkwijze en hoe we de ambities en opgaven gaan realiseren.
Het beschrijft een integrale, gebiedsgerichte en participatieve aanpak.

Ruimtelijke plannen.nl:
Deze Omgevingsvisie kent een opbouw, zodat het ook goed te raadplegen is op het digitale platform ruimtelijkeplannen.nl. Dit is een door het rijk ingesteld platform waar ruimtelijke plannen digitaal raadpleegbaar op moeten zijn. Door te klikken op een plek op de digitale kaart verschijnt informatie in beeld die gaat over die locatie. Hiermee is het voor iedereen eenvoudig om snel een beeld te hebben wat de (on)mogelijkheden zijn voor de ontwikkeling van een locatie.

1.2. Een visie voor de lange termijn in de geest van de Omgevingswet

Zwolle werkt voortvarend aan de invoering van de Omgevingswet. Deze wet treedt naar verwachting op 1 januari 2022 in werking. De Omgevingswet zorgt voor een nieuw stelsel van regels voor de gehele fysieke leefomgeving, waarbij alle thema's in samenhang op elkaar worden afgestemd. De wet heeft vooral als doel de regels voor de ontwikkeling en het beheer van de fysieke leefomgeving eenvoudiger te maken en samen te brengen. De Omgevingswet stelt dat gemeenten een Omgevingsvisie opstellen, net zoals de provincie en het Rijk. Een Omgevingsvisie is een strategische brede visie op een groot aantal onderwerpen. Belangrijk voor de gemeente zijn mobiliteit, groen, natuur, water, infrastructuur, werklocaties, veiligheid, cultureel erfgoed, cultuur, gezondheid, milieu en (toekomstige) woonlocaties.

1.3. Relatie met verstedelijkingsstrategie voor de Regio Zwolle

Deze Omgevingsvisie gaat vooral over de periode tot 2030. Dat daarna in Zwolle ook nog gewerkt moet worden aan klimaatbestendigheid, voldoende betaalbare woningen, een goede bereikbaarheid en tal van andere ruimtelijke uitdagingen spreekt voor zich. Daarmee wachten we niet tot 2030. Eind 2019 maakten we afspraken, vanuit Regio Zwolle, met het Rijk over onderzoek naar de ruimtelijke ontwikkeling van Regio Zwolle en daarmee onze gemeente tot 2040. Dat noemen we de Verstedelijkingsstrategie voor de regio. Dat onderzoek vindt plaats in samenhang met een onderzoek naar de bereikbaarheid van onze gemeente en de meer directe omgeving. Beide onderzoeken worden begin 2022 afgerond. Deze Omgevingsvisie vormt een bouwsteen voor de onderzoeken.

De uitkomsten van de onderzoeken vormen vervolgens voor ons weer een bouwsteen om na te denken over de ruimtelijke ontwikkeling van Zwolle vanaf ongeveer 2030. Daarbij gaat het onder meer over een mogelijke nieuwe uitleglocatie voor woningbouw, in samenhang met bijvoorbeeld uitwerkingen van de energietransitie, klimaatadaptatie, economie en bereikbaarheid. Het vertrekpunt is en blijft dat we rekening houden met de vele kwaliteiten van onze gemeente. In een volgende Omgevingsvisie leggen we vast hoe we de toekomst van Zwolle na 2030 voor ogen hebben. We verwachten dat deze volgende Omgevingsvisie in 2023 wordt vastgesteld.

We voorzien dat we samen blijven optrekken met regio en Rijk. Dat doen we omdat we als regio de conceptstatus van Novi-gebied hebben. Deze status erkent de bijzondere kwaliteiten van de regio en van Zwolle en zet in op gezamenlijke een klimaatbestendige ontwikkeling van de regio op de korte en lange termijn.

NOVI-gebied: Regio Zwolle

Om te sturen op de gewenste inrichting van Nederland heeft het rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. In de NOVI heeft het Rijk gebieden uitgekozen om samen met de regio te werken aan ruimtelijk-fysieke opgaven. Daarmee wordt:
- een extra impuls gegeven aan grote transities, passend bij NOVI-prioriteiten;
- extra steun te geven aan de aanpak van grote, integrale fysieke opgaven, die heel belangrijk zijn voor Nederland.

De Regio Zwolle is zo'n NOVI-gebied, dat ligt in vier provincies en 700.000 inwoners telt. In regionaal verband werken ondernemers, acht onderwijsinstellingen, 21 gemeenten en vier provincies in interactie met de omgeving samen. Klimaatadaptatie is duidelijk de hoofdopgave en dat vraagt om een integrale aanpak van de volgende opgaven:
1. Demodelta in een veranderend klimaat;
2. Groei: stad en land verweven;
3. Fijnmazig netwerk als kans voor slimme mobiliteit.

Het economisch groeipotentieel van deze regio is in belangrijke mate afhankelijk van de wijze waarop wordt ingezet op regionale verbondenheid, (inter) nationale bereikbaarheid en de woningbouwopgave om de groei te accommoderen. Het koppelen van deze drie grote, complexe en urgente opgaven aan die van klimaatveranderingen en waterveiligheid draagt bij aan de brede welvaart van Nederland en aan duurzame oplossingen voor grote en complexe transitievraagstukken.

Bron: www.denationaleomgevingsvisie.nl



1.4. Juridische status van deze Omgevingsvisie

De visie richt zich vooral op de periode tot 2030 en is opgesteld in de geest van de aankomende Omgevingswet. Omdat de Omgevingswet nog niet in werking is getreden, is deze visie juridisch gezien nog een structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het overgangsrecht van de Omgevingswet zorgt ervoor dat deze Omgevingsvisie sowieso als Omgevingsvisie wordt gezien onder de Omgevingswet.

Daarnaast is het nog niet mogelijk de Omgevingsvisie digitaal te raadplegen, zoals de Omgevingswet beschrijft. De landelijke standaarden voor die digitale raadpleegbaarheid ontbreken nog. We gebruiken de huidige standaarden om de Omgevingsvisie zo goed mogelijk digitaal te kunnen raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Met deze Omgevingsvisie:

- Vervangen we het huidige structuurplan 2020, gemaakt in 2008. Dit plan biedt niet langer ons kader voor de opgaven waar we nu voor staan. Thema's als klimaatverandering en gezondheid komen bijvoorbeeld in het Structuurplan nauwelijks aan bod. Ook hebben we een impuls nodig om ons woningtekort aan te pakken en ons scherper economisch te profileren;
- Geven we invulling aan de eis vanuit de aanstaande Omgevingswet om een Omgevingsvisie op te stellen. De Omgevingsvisie uit 2017 wordt ingetrokken evenals ons structuurplan uit 2008. De visie geeft de ruimtelijke vertaling van onze vastgestelde ambities;
- Hebben we kapstok gecreëerd voor ons Omgevingsplan. In dat plan legt de gemeente de regels vast leggen hoe we omgaan met onze leefomgeving, zowel voor het gebruik als voor de inrichting. Ook het Omgevingsplan is een verplichting uit de Omgevingswet, waaraan we nu verder kunnen werken;
- Vervangen we de structuurvisie Vechtcorridor uit 2013 Noord en de Visie buitengebied.
- Vervangen we diverse sectorale beleidsnota's, waarvan de inhoud in de Omgevingsvisie staat.

De Omgevingsvisie biedt, zoals hierboven staat, een kader voor de in het bestemmingsplan (en na inwerkingtreden van de wet het omgevingsplan) de op te nemen juridisch bindende regels. Nieuwe ontwikkelingen, die na vaststelling van deze Omgevingsvisie bij de gemeente worden ingediend, worden in eerste instantie getoetst aan het omgevingsplan. Als het initiatief in strijd is met het omgevingsplan, wordt vervolgens getoetst aan de Omgevingsvisie om hier al dan niet als nog aan mee te werken.
Voor de initiatieven die na vaststelling van deze Omgevingsvisie worden ingediend geldt het volgende:

1. Als het initiatief niet in strijd is met de Omgevingsvisie is, kan medewerking verleent worden via het doorlopen van de juiste (planologische) procedure;
2. Als het initiatief in strijd is met de Omgevingsvisie volgt in beginsel een afwijzing om hier aan mee te werken. Alsnog meewerken kan overigens wel. Dat betekent dat de Omgevingsvisie op integrale wijze herzien moet worden. De gemeenteraad is bevoegd om hierover een besluit te nemen.

Voor initiatieven die al in behandeling waren genomen voor de vaststelling van deze Omgevingsvisie, geldt het volgende:

3. Als het initiatief niet in strijd is met de Omgevingsvisie, kan medewerking verleent worden via het doorlopen van de juiste (planologische) procedure;
4. Als het initiatief in strijd is met deze Omgevingsvisie, volgt een afwijzing van het initiatief, tenzij sprake is van punt 5;
5. Alleen wanneer een gerechtvaardigd vertrouwen op medewerking van de gemeente kan worden gedaan én sprake is van één van de volgende situaties, kan het initiatief toch verder in behandeling worden genomen:
   a. Het initiatief past wel in het structuurplan 2008 én
   b. De ontwikkeling was al in behandeling genomen, voordat de Omgevingsvisie deel 1 uit 2017 werd vastgesteld; óf
   c. De ontwikkeling werd ingediend na vaststelling van de Omgevingsvisie deel 1 uit 2017 en overeenkomstig het overgangsrecht, volgens het structuurplan 2008 afgehandeld;
6. Dat een initiatief in behandeling is, moet blijken uit schriftelijke stukken.

1.5. Procesverantwoording

In de afgelopen jaren hebben we gesproken over en gewerkt aan deze Omgevingsvisie met tal van Zwollenaren. Wat we hebben gedaan hebben we vastgelegd in een verslag als bijlage bij deze visie. Mede door de Corona-pandemie hebben we vaak onze aanpak moeten bijstellen. Dat was bij vlagen niet altijd optimaal ten opzichte van onze oorspronkelijke benadering. Deze Omgevingsvisie is ten opzichte van het ontwerp van juni 2020 op diverse punten aangepast en bijgesteld. Dit leidt niet tot wezenlijk andere (beleids)keuzes. Wel tot aanvullingen in de aandacht voor de leefkwaliteit in Zwolle.

Ook de opzet van de visie is gewijzigd. We willen hiermee de leesbaarheid vergroten. Ook letten we op het taalgebruik en bovenal is geluisterd naar de inbreng van Zwollenaren. Luisteren betekent niet dat alle inbreng is verwerkt in deze visie. Daarvoor was de inbreng te wisselend en te verschillend. Deze Omgevingsvisie is daarmee wel een weging van alle inbreng, waarmee we voortvarend maatschappelijke problemen, zoals het woningtekort aanpakken.

In deze Omgevingsvisie zijn de inzichten van de Economische Effectrapportage (EER), de OmgevingsEffectRapportage (OER) en het advies van de Commissie MER verwerkt. Deze rapportages vormen achtergrondrapporten bij deze Omgevingsvisie.

De Omgevingseffectrapportage (OER)

Gelijktijdig met de Ontwerp Omgevingsvisie is een OmgevingsEffectrapportage opgesteld. Deze rapportage is een onderzoek naar de invloed van beleidsvoornemens op de omgevingskwaliteit in en om Zwolle. Uit dit onderzoek komt een uitgebreide rapportage voort. Het rapport was al beschikbaar bij de ontwerp Omgevingsvisie. Ook de onafhankelijke Commissie voor M.E.R heeft in november 2021 geadviseerd over de kwaliteit van het rapport en het onderzoek. Dit heeft geleid tot een aanvulling van het OER in een korte aanvullende rapportage. Deze rapportage is een afzonderlijke bijlage bij deze Omgevingsvisie.
Uitgangspunt voor deze Omgevingsvisie is de referentiesituatie 2 zoals beschreven in de Omgevingsvisie. De OER leert dat we effecten kunnen verwachten op de leefkwaliteit, zowel positief als negatief. Dat levert ons waardevolle aandachtspunten voor deze visie en voor verdere beleidsuitwerking. Daarmee is de OER een instrument dat we levend willen houden. Het vervult een rol in onze gebiedsopgaven, projecten en toekomstige gebiedsprogramma's. Ook levert het een bijdrage in hoe we meten hoe onze fysieke leefomgeving zich verder ontwikkelt.

In deze visie hebben we, mede op basis van het OER, meer aandacht besteed aan natuur, groen, klimaat, mobiliteit, energie en gezondheid. We hebben onze ambities en doelen aangescherpt ten opzichte van het ontwerp. Dat komt terug in onder meer de raamwerken en de gebiedsprofielen.

Gelet op het advies van Commissie is een passende beoordeling uitgevoerd naar mogelijke effecten omliggende natuurgebieden met een Europese Status, de Natura 2000 gebieden. Deze passende beoordeling leert dat stikstofbelasting op de natuurgebieden een belangrijk aandachtspunt is. Dat was al bekend aangezien projecten in de fysieke leefomgeving daar al veel mee te maken hebben. Er zijn echter geen onoverkomelijke problemen in beeld gekomen. We weten dat we uitdagingen hebben en pakken deze in onze projecten en programma's aan. Projecten onderzoeken het specifieke effect en op basis daarvan worden specifieke maatregelen getroffen. Het besluit daarover is telkens onderdeel van de besluitvorming van de projecten.

Samengevat heeft het OER veel inzicht gebracht in hoe de fysieke leefomgeving zich kan ontwikkelen met onze voornemers. Ons voornemen is vaker een foto van de gesteldheid van onze fysieke leefomgeving te maken.

De Economische Effectrapportage (EER)

In aanloop naar deze Omgevingsvisie heeft de Zwolse gemeenteraad gevraagd ook een economische effectrapportage (EER) op te stellen. Op basis van de Ontwerp Omgevingsvisie is dat onderzoek uitgevoerd en een rapport is opgesteld; één van de eerste voor een Omgevingsvisie in Nederland. De rapportage is een bijlage bij de Omgevingsvisie.

De aanleiding voor de EER bestaat voor deze Omgevingsvisie niet vanuit de optiek van de strengere lokale omgevingswaarden. Het gaat dan bijvoorbeeld om aanvullende eisen voor een betere luchtkwaliteit, scherper dan regelgeving dit voorschrijft. Deze Omgevingsvisie stelt geen strengere omgevingswaarden voor. We volgen de landelijke regelgeving. In de EER is vooral gekeken naar een aantal economische criteria, zoals werkgelegenheid en verdienvermogen. Een belangrijke conclusie is dat economie goed in de Omgevingsvisie is verweven. Tegelijkertijd zijn aandachtspunten en vraagstukken geformuleerd. Wij zijn ambitieus in al onze voornemens. Op termijn kan dit leiden tot dilemma's.

Een voorbeeld van zo'n dilemma is hoe om te gaan met de groei van bedrijvigheid ten opzichte van de Zwolse woonopgave. Groei van bedrijvigheid kan op gespannen voet komen te staan met het borgen van een goede leefkwaliteit (milieunormen). Door te blijven werken aan ons economisch perspectief, uitwerking te geven aan gebiedsvisies en bijvoorbeeld ook aan de hand van de verstedelijkingsstrategie werken we aan de oplossing voor de vraagstukken en dilemma's. Belangrijk is de goede werkgelegenheid in en rondom Zwolle. Dat is één op één verbonden aan kwaliteit van leven en onze toekomstbestendige ontwikkeling.

Corona en de Omgevingsvisie

Deze Omgevingsvisie is ontstaan in een periode van ongeveer drie jaar. Een periode waarin we zijn geconfronteerd met iets wat we niet eerder hebben meegemaakt. De Corona pandemie heeft op tal van vlakken zijn sporen in onze gemeente achtergelaten; sociaal, maatschappelijk, economisch, etc. De echte lessen over wat Corona doet met onze inrichting en gebruik van de leefomgeving moeten nog worden getrokken. In positieve zin zijn we in ieder geval onze leefomgeving meer gaan waarderen en meer gaan gebruiken. Dit heeft ook zijn weerslag. Zo zijn rustige gebieden veel drukker geworden. Woongenot, woonplezier, natuurbeleving worden door iedere Zwollenaar anders beleefd, zowel positief als negatief. We sluiten hiervoor onze ogen niet. Wel moeten we eerst de ervaringen verzamelen, daar lering uit trekken en samen met Zwolle daarop ons beleid aanpassen.

om geven

2. **Steeds meer Zwolle: ambities en kernopgaven**

2.1. Inleiding

Een visie op de Zwolse leefomgeving is een momentopname. En in Zwolle is dat een momentopname gebaseerd op een rijk en lang historisch verleden.
Zwolle heeft sinds haar ontstaan namelijk nooit stilgestaan en zal dat ook niet doen.

Al in onze eerste Omgevingsvisie in 2017 legden we ambities voor de verdere ontwikkeling van Zwolle vast. Deze zijn nog steeds van toepassing. De ambities en daarmee de kernopgaven voor onze ontwikkeling zijn belangrijk voor deze Omgevingsvisie. Ze zijn leidend en sturend voor de ontwikkeling van Zwolle in de komende tien jaar.

Een belangrijke ontwikkeling van de afgelopen jaren komt voort uit één van onze leidende ambities. In samenhang met de ontwikkeling van de regio Zwolle hebben we onze plaats en rol in Nederland veel sterker gemarkeerd. Dat deden we niet alleen, we trokken en trekken op met Rijk, regio, waterschap en provincie Overijssel. Vanuit een klimaatbestendige benadering zetten we onze regio op de kaart. Wat dit betekent voor onze toekomst laten we in dit hoofdstuk zien. Voordat we dat doen, gaan we in vogelvlucht door onze geschiedenis. Dat maakt duidelijk dat 'Steeds meer Zwolle' geen hol begrip is.



2.2. Ontwikkelingsgeschiedenis van Zwolle

De historie van Zwolle vertelt ons hoe uniek de stad, de ligging en ons buitengebied is. Een tijdlijn geeft in vogelvlucht ook een boeiend beeld. Bijlage 1 gaat verder in op de identiteit en historische ontwikkeling van Zwolle.

Middeleeuwen →
Op een vluchtheuvel, grenzend aan het Zwarte Water begon de geschiedenis van onze stad. En ze noemden het Zwolle, letterlijk verhoging, opgezwollen.

1230 →
Zwolle verkreeg stadsrechten en kon de stad ommuren met drie poorten naar Assendorp, Kamperpoort en Dieze.

15e eeuw →
Zwolle sloot zich aan bij het Hanzeverbond. Het bracht de stad welvaart en positie in een internationaal netwerk van 200 steden

17e eeuw →
De aanleg van de vestingwerken maakte de binnenstad autonoom. De Nieuwe Vecht werd gegraven waarover het turf uit Drenthe naar de stad werd vervoerd. Aan de Diezerkade werd dit overgeheveld in grotere schepen die voeren op Amsterdam

18e eeuw →
Ter verhoging van de allure van de stad werd een stelsel van bomenrijke alleeën en monumentale straten aangelegd. We kennen deze nog steeds: Wipstrikkerallee, Veerallee, [redacted]

begin 19e eeuw →
De Willemsvaart werd geopend, vernoemd naar koning [redacted], de kanalenkoning. De verbinding van de binnenstad met de IJssel bracht Zwolle nieuwe voorspoed en welvaart. De handel kon floreren.

19e eeuw →
Het spoor wordt aangelegd. Zwolle staat aan het begin in haar ontwikkeling naar het 2e knooppunt van Nederland; de draaischijf van het noorden

1930 →
De IJsselbrug wordt aangelegd

1945-1980 →
Bouw van de woonwijken Holtenbroek en Aa-landen, aanleg A28 en de ontwikkeling van de werklocaties Voorst en Marslanden

1979-2000 →
Bouw van de woonwijk Zwolle-zuid

2007 →
Realisatie van de Werklocatie Hessenpoort

1995-heden →
Bouw van de woonwijk Stadshagen

2010-heden
Transformatie van gebieden rondom de historische binnenstad: kraanbolwerk, Katwolderplein, Rode Torenbrug, Weezenlanden (voormalig ziekenhuis)

2.3. Het 'huis van Zwolle', ons Zwolle van morgen: ambities en kernopgaven

We zien dat Zwolle nooit stilvalt in haar ontwikkeling. Telkens passen we ons aan bij de tijdsgeest, de dynamiek van handel en maken we goed gebruik van onze ligging. Onze ontwikkeling maakt ons tot de gemeente die we nu zijn, met een prachtige stad en buitengebied. Het is een verantwoordelijkheid om de verdere ontwikkeling van stad en buitengebied in goede banen te leiden. Dat doen we samen. In 2017 legden we hiervoor onze ambities vast in het 'huis van Zwolle'. Deze ambities hebben we nog steeds.
De Omgevingsvisie 2017 stelt dat 'de drager' van onze gemeente het menselijk kapitaal is. Centraal staat de ambitie: Zwolle versterkt en benut het menselijk kapitaal van de stad. Deze Omgevingsvisie neemt deze ambitie mee als het gaat over hoe mensen leven, wonen en werken en genieten van de stad en het buitengebied, nu en in de toekomst. Over hoe ze keer op keer de stad omvormen naar de wensen van hun tijd, met respect voor het verleden. Zwolle wordt gevormd door alle mensen die in de stad en daaromheen, wonen en werken.

Zwolle kent een ijzersterk 'fundament', een basis om op verder te groeien: de kwaliteiten van de bestaande stad en haar natuurlijke omgeving. Dit zijn de kwaliteiten op het gebied van landschap, cultuurhistorie en biodiversiteit: dit heet het fysiek kapitaal. Centraal staat de ambitie dat Zwolle haar ruimtelijke, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten behoudt en versterkt. Elk deel van Zwolle heeft specifieke eigen kenmerken en kwaliteiten die zich uiten in de Zwolse fysieke identiteit en als geheel het fysieke



kapitaal vormen. Dit is terug te vinden in de historische gebouwen en stedebouw, in ons cultuurlandschap, de biodiversiteit en in de verborgen geschiedenis onder de grond. Ze geven een beeld van de Zwolse geschiedenis en laten ons hier thuis voelen.

Naast het grote belang dat we hechten aan ons kapitaal van mens en leefomgeving hebben we drie leidende ambities voor onze verdere ontwikkeling:

- Zwolle versterkt haar stedelijkheid, wordt nationaal en internationaal aantrekkelijker en bestendigt zo haar (economische) toppositie als regio;
- Zwolle is in 2050 klimaatbestendig en energieneutraal;
- Vitale, solidaire, gezonde en duurzame stadsdelen.

2.4. Zwolle versterkt haar stedelijkheid

Zwolle versterkt haar stedelijkheid en wordt nationaal en internationaal aantrekkelijker en bestendigt zo haar (economische) toppositie als regio. We staan voor de kernopgave om die ambitie waar te maken. En daarin slagen we al, samen met de hele regio. De in 2019 afgesloten RegioDeal met het Rijk is daarvan een sprekend voorbeeld.
Zwolle neemt een bijzondere en unieke plek in de regio in. We zijn de centrumstad, het hart van het regionale mobiliteitsnetwerk en de stad die de verbinding legt met de nationale en internationale netwerken via de weg en over het spoor. Deze positie brengt ook de verantwoordelijkheid met zich mee om als motor voor de regio te fungeren bij sociale, culturele, economische en maatschappelijke opgaven. Samenwerking met de regio staat daarbij voorop. We blijven hierin onze verantwoordelijkheid nemen; bijvoorbeeld in het onderzoek naar de Verstedelijkingsstrategie en het MIRT (Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport van het Rijk) onderzoek naar de bereikbaarheid van Zwolle. Het gaat om twee trajecten die mede gaan bepalen hoe onze toekomstige ontwikkeling vorm en inhoud krijgt. Zie ook paragraaf 1.3.

2.5. Zwolle is in 2050 klimaatbestendig en energieneutraal

Onze veelzijdige stad, de unieke dorpen, de buurtschappen en het karakteristieke buitengebied vormen samen onze Zwolse fysieke leefomgeving. Het is ons fundament voor nu en in de toekomst. We beseffen ons dat we rekening moeten houden met de veranderende omstandigheden, zoals een veranderend klimaat en de eindigheid van niet hernieuwbare energie. Dat heeft invloed op de fysieke leefomgeving. We houden onze aandacht onverkort vast op twee belangrijke kernopgaven, namelijk klimaatadaptatie en energietransitie. Klimaatadaptatie is de mate waarin we onze omgeving aan kunnen passen aan de verandering van het klimaat. Energietransitie betekent de overgang van stroom en warmte uit fossiele brandstoffen, zoals gas, kernenergie en steenkolen, naar volledig groene energie, zoals energie uit zon, wind, biomassa, de diepe ondergrond en water. Samen vormen ze de basis voor de topambitie om in 2050 klimaatbestendig en energieneutraal te zijn. Om daar te komen gaan we uit van het principe van de klimaatbestendige groeiregio. We grijpen onze groei aan om onze ambities te verwezenlijken.

2.6. Vitale, solidaire, gezonde en duurzame stadsdelen

Of het nu gaat om ons buitengebied, ons centrum, onze oude wijken rondom het centrum of nieuwere stadsdelen zoals Zwolle-Zuid en Stadshagen, ieder gebied in Zwolle verdient aandacht. Aandacht voor de gezonde mens in het gebied, aandacht voor een inrichting van de leefomgeving gericht op meer sociale binding of aandacht voor meer biodiversiteit. De aandacht voor de groei van de stad mag niet ten koste gaan van aandacht voor alle gebieden binnen en buiten onze stad.
De stad Zwolle en het buitengebied zijn al van grote kwaliteit. De historisch betekenisvolle binnenstad zorgt voor een sterke identiteit en een gezamenlijke trots. Al dat moois koesteren we en houden we in stand. De eigenheid van iedere plek in Zwolle wordt steeds meer leidend en inspirerend bij (ruimtelijke) ontwikkelingen. De cultuurhistorische, ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten willen we samen met de eigenaren en gebruikers, behouden en verder versterken. Nieuwe elementen en nieuwe verbindingen (fietspaden, bruggen, groen, etc.) gaan hun bijdrage leveren aan meer leefkwaliteit, binnen en buiten de stad. We versterken de kwaliteiten die Zwolle uniek maken, gericht op vitaliteit, solidariteit, gezondheid en duurzaamheid.

2.7. Tot slot: Een leven lang Zwolle

Het "huis van Zwolle" is een belangrijk afwegingskader in onze verdere ontwikkeling. Zetten we de stappen die aansluiten bij de ambities? Dat is de vraag die we ons doorlopend blijven stellen.
In het ontwikkelproces van deze visie, met name in 2020 en 2021 leerden we dat het woord groei niet overeenkomt met deze ambities. Groei werd uitgedrukt in cijfers, in getallen, terwijl groei geen ambitie is. Zwolle ontwikkelt zich echter steeds, ruimtelijk, sociaal, economisch, maatschappelijk, als regiopartner, als gemeente in Nederland. We willen deze ontwikkeling blijven stimuleren. Daarmee blijven we een fijne gemeente om in te leven, te werken, op te groeien en oud te worden; een leven lang Zwolle.

om geven

3. Ontwikkelingen en opgaven verbonden aan ambitie

3.1 Inleiding

De wereld om ons heen verandert voortdurend. Digitalisering, de manier waarop we samenleven, klimaatverandering, een trek naar de stedelijke omgeving, nieuwe vormen van mobiliteit, de rol van sociale media, werken op afstand, de herontdekking van het belang van groen, etc.

Het zijn allemaal factoren die van invloed zijn op hoe we de ruimte inrichten. Het is aannemelijk dat stad en buitengebied onveranderd aantrekkelijk blijven en dat de strijd om de ruimte (meer functies op dezelfde ruimte en daardoor intensiever gebruik ervan) toe zal nemen.

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de trends en ontwikkelingen met een doorkijk naar het effect ervan op de gemeente Zwolle. We gaan in op diverse thema's en kijken naar Zwolle als:

- Leefgemeente;
- Een klimaatbestendige gemeente;
- Duurzame gemeente;
- Werkgemeente;
- Gemeente waar we ons verplaatsen;
- Onderdeel van Nederland en de regio.



3.2. Zwolle als leefgemeente: een leven lang Zwolle

3.2.1. Meer huishoudens in Zwolle

Overijssel is een provincie waar het inwonersaantal blijft groeien. De grootste groei vindt in de regio Zwolle plaats. De ramingen van het CBS zijn toegenomen. Op de prognosekaarten licht vooral het stedelijk gebied van Zwolle op. We merken dat de druk op de woningmarkt in Zwolle heel groot is en bovendien sneller groeit dan verwacht. We zien een toenemende vraag naar het wonen in de stad. De grote woningbehoefte en het beperkte passende woningaanbod heeft tal van ongewenste effecten. Prijzen stijgen, investeerders willen hun slag slaan, woningsplitsing neemt ongewenste vormen aan en studenten, starters en ook ouderen kunnen niet aan geschikte woonruimte komen. We zetten verschillende maatregelen in om hoe dan ook 1000 woningen per jaar te kunnen bouwen.

De 'nieuwe' inwoners komen overal vandaan. Schoolgaande en studerende jongeren blijven na school en studie in Zwolle. Door een baan in of in de buurt van Zwolle verwelkomen we nieuwe inwoners uit de regio. Ook hebben te maken met meer één-ouder situaties. Daarnaast is er een trek uit de Randstad naar steden en plaatsen hier buiten. Vaak steden met een goede verbinding over weg en spoor.

We verwachten in heel Oost Nederland (Overijssel en Gelderland) de komende 5 jaar zo'n 60.000 nieuwe huishoudens. Daarmee zorgt de verhuisstroom ook voor een snellere verstedelijking van onze regio. Tegelijkertijd is nog steeds sprake van mensen die naar de Randstad verhuizen. Dat zijn vooral jonge gezinnen die geen huis achterlaten. De nieuwe inwoners zijn vooral gezinnen en ouderen.



3.2.2. Steeds meer functiemenging in de stad én het buitengebied

In steden wordt de aanwezigheid van gebieden met een levendige mengeling van woon, werk- en recreatieve functies steeds belangrijker. Door een combinatie van werken en privé of leren en werken, verandert de behoefte aan (werk) ruimte qua omgeving, omvang en aard: er moet meer te doen zijn en kleinschaliger van opzet worden. Veel functies bij elkaar geeft daarbij de gelegenheid tot ontmoeting en dat wordt steeds belangrijker.

De toenemende behoefte aan locaties waar ontmoetingen tussen mensen en mens en natuur centraal staan, geldt voor de stad maar ook voor het buitengebied. Waar vroeger de overgrote meerderheid van de inwoners in het buitengebied in de landbouw werkzaam was is dit nu veel minder het geval.
Van een agrarisch productielandschap verandert het buitengebied dus steeds meer in een gebied waar op grote schaal functiemenging plaatsvindt (zorg, recreatie, niet-agrarische bedrijven, duurzame energieopwekking en natuurontwikkeling). Het buitengebied is daarmee een potentiele broedplaats voor pionierende economische activiteiten.

3.2.3 De 'Ouderenagenda' en de hervormingsagenda

Er ontstaat steeds meer een koppeling tussen wonen (levensloopbestendig) en de toegankelijkheid van de directe leefomgeving met voldoende basisvoorzieningen in de buurt. "Ouderen' willen langer zelfstandig en betaalbaar kunnen wonen in een prettige buurt en een sociaal netwerk. Daarom is het voor de gemeente belangrijk dat ouderen kunnen doorstromen binnen de eigen wijk of buurt naar passende woningen. Daarnaast neemt de diversiteit aan woonwensen in relatie tot ouder worden toe. De extramuralisering (gelijkwaardige zorg bieden buiten de muren van een zorginstelling) draagt hier aan bij. Ook groeit de groep ouderen die langer zelfstandig thuis wil wonen en daar aanpassingen voor nodig heeft. Dit vraagt om nieuwe woonoplossingen met borging van (mantel)zorg en faciliteiten in de buurt.

3.2.4. Tweedeling in de samenleving

Er is een toenemende tweedeling in de maatschappij zichtbaar. De mensen met de meeste armoede zijn over het algemeen ook de mensen met een lagere opleiding, mindere gezondheid, minder ontwikkelde vaardigheden en wonen vaak in kwalitatief minder goede woningen. Daarnaast hebben ze vaker te maken met welvaartsziekten, overlijden ze eerder en zijn langer minder gezond. Juist in deze situatie kan een goede en aantrekkelijke buitenruimte bijdragen aan beweging en ontmoeting. Een gezonde leefomgeving vinden we ontzettend belangrijk.
De Corona-pandemie verscherpt deze tweedeling. Juist mensen in sociaal ongunstige situaties worden het hardst getroffen. Hoewel de Omgevingsvisie niet de plek is om de tweedeling aan te pakken, heeft dat natuurlijk onze volle aandacht.

3.2.5. Zorg: een toenemende zorgconsumptie op maat

De verwachting is dat de zorgconsumptie door een vergrijzende bevolking vanaf 2020 zal stijgen. Door veranderingen in het sociaal domein is de gemeente over de volle breedte van het sociaal domein verantwoordelijk geworden voor de zorg en ondersteuning van mensen thuis. Alleen voor zeer complexe zorgvragen zijn nog voorzieningen als beschermde woonvoorzieningen-, en verpleeghuizen beschikbaar. Wie zorg of ondersteuning nodig heeft krijgt dat primair in de thuissituatie. Dit betekent een opgave voor wonen, als het gaat om passende woonruimtes bieden die ook voor personen geschikt zijn die fysieke of materiele ondersteuning c.q. toezicht nodig hebben.

3.2.6. Regionale zorgfunctie: rol voor Zwolle én de regio

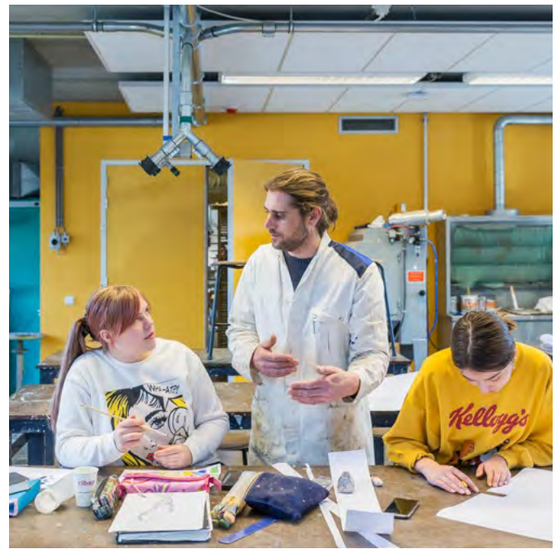
Zwolle heeft een regionale zorgfunctie voor bijvoorbeeld beschermd en begeleid wonen en maatschappelijke opvang. Door de geografische ligging met een groot ommeland concentreren veel sociale voorzieningen zich in onze stad. We verwachten dat dit zich door zal zetten. Ook is er een tendens om steeds meer lokaal te organiseren. We zetten steeds meer in op (langer) zelfstandig wonen. We willen de beweging maken van Beschermd Wonen naar Beschermd Thuis Wonen. We streven hierbij naar kleinschaligheid in de regio om de concentratie van de huidige woonvoorzieningen in de stad Zwolle te verminderen. Dit resulteert in een evenwichtiger spreiding.

3.2.7. Voorzieningen

Overal wordt de behoefte aan voorzieningen groter als het aantal inwoners in onze gemeente groeit. De voorzieningen moeten daarin meegroeien. We maken onderscheid tussen basisvoorzieningen zoals scholen, winkels en 1e en 2e lijnszorg en stedelijke voorzieningen op de schaal van de stad, zoals bijvoorbeeld musea, leisure en andere culturele instellingen. Daarbij hebben we ook te maken met reguliere vervanging van bijvoorbeeld schoolgebouwen of ontwikkeling van winkelcentra. We stemmen dat doorlopend af met betrokkenen en belanghebbenden zoals bijvoorbeeld schoolbesturen en ondernemersverenigingen. Als we aan de slag gaan in gebieden, wijken of buurten nemen we opgaven voor voorziening zoveel mogelijk mee.

3.2.8. Regionaal Plan Onderwijsvoorzieningen:

De te verwachten groei van de stad maakt het nog niet nodig Voorgezet Onderwijsvoorzieningen toe te voegen. We kiezen voor voorzieningen centraal gelegen in de stad, zodat schommelingen in aantallen leerlingen en medegebruik beter zijn op te vangen.



3.2.9. Onderwijs: een leven lang ontwikkelen

Een leven lang blijven leren is het credo: dat betekent onderwijs in elke fase in je leven. Zowel voor persoonlijke ontwikkeling als voor arbeidsmatige inzet. Een trend is de mix van onderwijs met bedrijfsleven: leren en werken op één plek in een campus-achtige setting. Ook is er een trend gaande dat onderwijsgebouwen ook 's avonds gebruikt gaan worden voor andere activiteiten dan onderwijsdoeleinden, passend bij het gebouw en de omgeving van de school. Het mag het woonplezier van omwonenden niet in de weg staan. Daarnaast is er de e-studie, een vorm van onderwijs waar mensen steeds vaker gebruik van maken.

Door ICT ontwikkelingen verandert het onderwijs sterk. Bepaalden eerder de locatie en de kwaliteit van het onderwijs de toestroom van studenten, in de toekomst zal dat alleen nog de kwaliteit zijn. Al het onderwijs is straks digitaal beschikbaar. Maar digitaal onderwijs is onvoldoende. Interactie en ontwikkelen van vaardigheden zijn cruciaal. Dat vraagt fysieke en digitale ontmoetingsplekken waar mensen elkaar ontmoeten, van elkaar leren en samenwerken.

3.2.10. Gecombineerd leren en werken

In een hybride leeromgeving komen werken en leren bij elkaar. Leren en les krijgen in de praktijk bij het bedrijfsleven maar ook werken op school. Het bedrijfsleven trekt de school in. Het beroepsproces vormt het uitgangspunt voor het leren van de student. Dit betekent dat een hybride leeromgeving sterk lijkt op een echte werkomgeving in de beroepspraktijk, maar het is ingericht om te leren en om diploma's te behalen.

3.2.11. Gezondheid: 'de brede benadering'

Gezondheid is steeds meer een integraal en belangrijk maatschappelijk thema. Het gezondheidsbeleid en



milieubeleid zijn van oudsher gericht op het beheersen van gezondheidsrisico's en het beschermen van (kwetsbare) groepen mensen, dieren en natuurgebieden. Tegenwoordig gaat het ook om bevordering en verbetering van de gezondheid, bijvoorbeeld door de inrichting van onze leefomgeving.

Gezondheid wordt bepaald door leefstijlgedrag zoals voeding en bewegen en door de fysieke en sociale omgeving waarin mensen zich bevinden. Zo heeft bijvoorbeeld een gebied met een variatie tussen bebouwing, groen, rustige, stille plekken, verkoelend water een positief effect op hoe we ons voelen. Daarom is het belang van een aantrekkelijke en gevarieerde openbare ruimte, waarin we kunnen, fietsen, wandelen, hardlopen en bewegen, groot. Sporten gebeurt ook steeds meer buiten clubverband (sportschool/ hardlopen). Daarin neemt de openbare ruimte een steeds belangrijkere plaats in, mits de inrichting daarbij past. Buiten bewegen, spelen en sporten draagt bij aan een goede gezondheid van mensen, jong en oud. Het is een kwaliteit die Zwolle moet blijven bieden, ook als er meer Zwollenaren bij komen.

3.2.12. Het gebeurt in de ondergrond

Het wordt steeds drukker in de ondergrond, zowel direct onder onze voeten als op grote diepte. We gebruiken steeds meer onze bodem voor de winning van ons drinkwater en energie, voor energieopslag, klimaatadaptatie en als drager van alle kabels en leidingen voor het digitale tijdperk. Dit betekent dat activiteiten als geothermie, drinkwaterwinning, waterberging, zorgvuldig gebiedsgericht grondwaterbeheer, ondergronds bouwen, warmte-koudeopslag, de aanleg van nieuwe kabels & leidingen en warmtenetten een goede regie vragen voor een zorgvuldige, kwalitatieve omgang met onze bodem en ondergrond. Hoewel dat niet voor iedereen zichtbaar is, is het van groot belang voor een goede leefkwaliteit in Zwolle.

3.2.13. Digitalisering verandert onze manier leven

Technologische vernieuwingen volgen elkaar steeds sneller op en zijn bovendien steeds meer met elkaar verweven (zoals bij drones, robots, domotica, etc.). Er ontstaat een nieuwe, snellere dynamiek en een intensievere wisselwerking tussen technologie en samenleving. Door digitalisering willen en zijn mensen meer in staat om 24/7 diensten en acties te ondernemen via digitale kanalen zoals websites en social media. Daarnaast bieden technologie en de analyse van grote hoeveelheden data de mogelijkheid voor een slim gebruik van onze ruimte. Ook kunnen technologische ontwikkelingen nieuwe mogelijkheden bieden op het gebied van mobiliteit. Denk bijvoorbeeld aan het beter afstemmen van vraag- en aanbod in het OV-netwerk (openbaar vervoer).

Ontwikkelingen in digitalisering en technologie hebben ook veel invloed op de arbeidsmarkt. Banen en functies veranderen of verdwijnen en er worden nieuwe eisen gesteld aan werknemers. Door technologie kunnen ouderen bijvoorbeeld langer thuis blijven wonen, waarbij eventuele zorg op afstand wordt geboden.

Digitalisering en technologische vernieuwingen leiden tot een ander gebruik van de fysieke leefomgeving. Digitale platforms maken ontmoetingen tussen mensen makkelijker. Toch is het elkaar 'echt' ontmoeten nog altijd het belangrijkste.

3.2.14. Thuiswerken

Mede door de Corona-situatie zijn we meer thuis gaan werken. Of op grote schaal thuiswerken ook in de toekomst de norm blijft, moeten we afwachten. Mogelijk wordt het veel meer een combinatie van thuiswerken en werken op kantoor of de bedrijfslocatie. Dit zal vooral een effect hebben op de behoefte aan kantoorruimte, zowel in kwaliteit, de locatie als in hoeveelheid.

3.3. Zwolle als klimaatbestendige gemeente

Door klimaatverandering worden de winters natter en zachter, terwijl de zomers heter en droger worden en er vaker hoosbuien vallen. Zwolle gaat vaker met weersextremen te maken krijgen. Dit heeft effect op gebouwen, gezondheid, landbouw, natuur en economie. De kwetsbare ligging van Zwolle, langs de IJssel en de Vecht, met een open verbinding naar het IJsselmeer, maakt dit extra zichtbaar. In Zwolle kan het water van vijf kanten komen: uit de lucht, via de bodem, via de IJssel, opgestuwd vanaf het IJsselmeer bij noordwesten wind en vanuit de Vecht en de Sallandse weteringen.

Klimaatadaptatie gaat over het aanpassen aan dit extremer weer en de effecten daarvan. Het is belangrijk om weerbaarder te worden want we zijn kwetsbaar. En dat kan met een goed toekomstperspectief. Als we ons aanpassen kunnen we ook werken aan een aantrekkelijke leefomgeving en kunnen stad en ommeland zich duurzaam blijven ontwikkelen.

3.4. Zwolle als groene gemeente

De betekenis van groen en water neemt toe. Een goed ontwikkelde groen- en waterstructuur voegt waarde toe aan onze leefomgeving. Het leidt tot een beter vestigingsklimaat, verbetering van welzijn en gezondheid, een meer klimaatadaptieve omgeving met minder hittestress en wateroverlast en meer biodiversiteit. Gemeenten die veel in groen en water investeren en een goede groen- en water- structuur bezitten, zijn economisch sterker, omdat mensen hier graag wonen en werken.

De wijze waarop groen zich in de stad ontwikkelt, verandert. Tot voor kort was het vooral een gemeentelijke taak. Nu is sprake van een mix, waarbij de bewoners en bedrijven in de stad meer kunnen doen en ook graag meer willen doen. We zien dat bijvoorbeeld op verschillende plekken in Zwolle, zoals in Assendorp. Initiatieven die de gemeente blijft ondersteunen.

Stadslandbouw in al zijn vormen, is sterk in opkomst en is van betekenis voor de groenstructuur. We worden ons steeds bewuster van gezond en duurzaam eten. Lokaal geproduceerd voedsel vindt ook lokaal de weg naar de eettafel. Dat is een ontwikkeling die ook in Zwolle gaande is. Door de multifunctionaliteit van stadslandbouw ontstaan nieuwe kansen voor recreatie en natuur in en om de stad. De stad en het landelijk gebied raken steeds meer verweven met tegelijkertijd beide een eigen unieke identiteit.

3.5. Zwolle als werkgemeente

Het gaat goed met de economie van Zwolle. De stad heeft zo'n 100.000 banen, tegenover ongeveer 128.000 inwoners. Tussen 2013 en 2018 is de werkgelegenheid in Zwolle met 6% toegenomen, met bijna 6.000 banen. Deze groei zet zich door mede door de inspanning vanuit de gemeente en regio gericht op de ambities als economische topregio in Nederland. De economie in Zwolle is divers. Dat is een kracht. Tegelijkertijd zijn er specifieke aandachtsgebieden voor Zwolle in de komende 10 jaar. We lichten deze verder toe.

3.5.1. Gezondheid (Health)

De sector health is de belangrijkste werkgever van de stad als we kijken naar het aantal banen. Daarin is een grote rol voor het ziekenhuis Isala weggelegd. De zorg is echter veel breder. Juist door het ziekenhuis ontstaat weer aanvullende en nieuwe bedrijvigheid in Zwolle, met name in Oosterenk.

3.5.2. Zakelijke dienstverlening

Naast Health is de zakelijke dienstverlening een belangrijke sector voor de stad. Naast enkele grotere kantoren, zien we hierbinnen met name een duidelijke groei van bedrijven werkzaam in de ICT en E-commerce. Daarnaast zien we veel werkgelegenheid in onderwijs en bij de overheid. Aan de banengroei binnen de detailhandel, horeca, vrijetijdseconomie en creatieve industrie zien we de stedelijke ontwikkeling van Zwolle terug.

Het aanbod van kantoren op goed bereikbare multifunctionele locaties "droogt" in Nederland snel op. Vanuit de Randstad, maar mogelijk ook de randen van het land, ontstaat behoefte aan goede alternatieven. Zwolle is daarvoor ook in beeld. We spelen daar op in met de verdere ontwikkeling van Spoorzone en Voorsterpoort.

3.5.3. Innovatie

De Triple Helix (onderwijs, bedrijfsleven, overheid) werkt samen om de innovatiekracht van Zwolle te ontwikkelen en versterken. De regio speelt daarbij ook een nadrukkelijke rol. Het belang van innovatie komt voort uit de verandering van de economie en het mogelijke gevolg daarvan voor de samenleving. Door robotisering bijvoorbeeld verdwijnen en veranderen banen. Vooral lager en middelbaar opgeleide vakwerkers zijn daardoor kwetsbaar op de veranderende arbeidsmarkt. Hierdoor dreigt een tweedeling tussen lager opgeleide vakwerkers en hoger opgeleide kenniswerkers. De huidige arbeidsmarkt en toekomstige arbeidsmarkt vragen



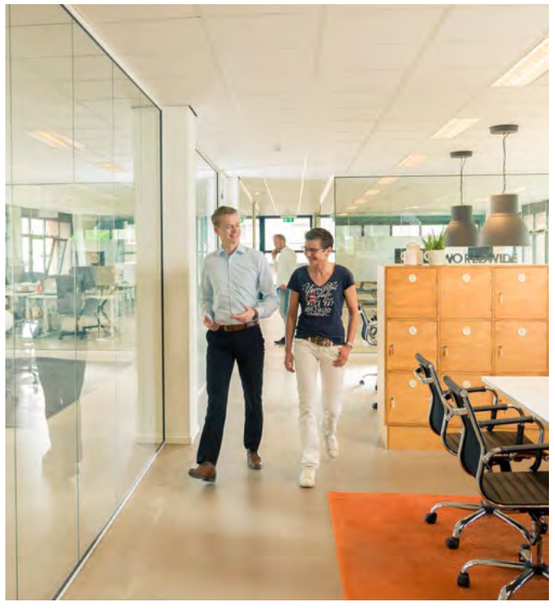
om een directe samenwerking tussen onderwijs en economie, waarbij economische ontwikkeling, innovatie en ondernemerschap leidend zijn.

In Zwolle brengen we dat in de praktijk in het Health Innovation Park (HIP) bij het Isala Ziekenhuis en het Polymer Science Park (PSP), een plek waar gewerkt wordt aan toegepaste kunststoftechnologie. Ook de Spoorzone is een belangrijke locatie als het gaat om innovatie. Een goed voorbeeld is Perron038, waar ondernemers en onderwijs samenwerken aan innovaties voor de maakindustrie.

Uit de Scale-up Monitor Gemeente en Regio Zwolle 2019 blijkt dat er in de stad Zwolle 20 snelgroeiende bedrijven gevestigd zijn. Snelgroeiende bedrijven hebben in Zwolle tussen 2015 en 2018, 2.400 volledige arbeidsplaatsen opgeleverd. In de gemeente Zwolle is het grootste aandeel (potentieel) snelgroeiende bedrijven te vinden in de sectoren Informatie en Communicatie (IT), groot- en detailhandel en specialistische zakelijke dienstverlening.

3.5.4. Werklocaties veranderen

In de afgelopen jaren is schaalverkleining ook een belangrijke ontwikkeling in de zakelijke dienstverlening in Zwolle. Er ontstaan meer kleinschalige kantoren of meerdere bedrijven vestigen zich in één kantoor. Dit vergroot de vraag naar kleinschalige en nieuwe kantoorconcepten. Dit betekent dat we ons hierop moeten aanpassen.. Denk hierbij onder meer aan het geschikt maken van grote leegstaande kantoren voor kleinschalige bedrijven en de ombouw van kantoorpanden naar andere functies. Zodat bijvoorbeeld meer gemengde gebieden ontstaan waar gewoond en gewerkt wordt.



3.5.5. Kansen voor de logistieke sector

Door veranderingen in de wereldeconomie en globalisering wordt steeds meer internationale handel en transport verwacht. Deze ontwikkeling biedt kansen voor de logistieke sector in Zwolle. Zwolle ligt strategisch als logistieke draaischijf op de as tussen West (Randstad en de Nederlandse grote zeehavens) en Oost (Duitsland, Noord Europa, Baltische Staten en Rusland). Voor bedrijventerreinen langs snelwegen die gericht zijn op logistiek, zoals Hessenpoort, betekent dit mogelijk een verschuiving in de vraag naar grootschaliger percelen.

Het vervoeren van producten gaat voor een groot deel over de weg. Ook transport over water en weg is belangrijk. Een goede, intermodale infrastructuur, waarbij goederen door verschillende vervoersmiddelen worden vervoerd, is een voorwaarde om als logistieke draaischijf te kunnen functioneren. Vanwege de strategische ligging van de regio Zwolle langs diverse vervoersassen (water, weg en spoor) zijn hiervoor in potentie goede kansen, als het ook leidt tot werkgelegenheid waar Zwolle mee vooruit kan. Ook de leefomgeving moet baat hebben bij zulke ontwikkelingen.

3.5.6. Detailhandel, andere behoeftes, nieuwe kansen

De winkelmarkt is de laatste jaren sterk veranderd, mede door de grote invloed van internetwinkels. Zwolle heeft op dit moment beide in huis. Zoals een groot bedrijf gericht op webwinkelen en een boeiende levendige binnenstad met een breed aanbod van winkels, voor grootwinkelbedrijf tot de bijzondere speciaalzaak. Juist de regionale centrumfunctie maakt Zwolle tot een aantrekkelijke winkelstad. Voor de consument is het aanbod aan digitale winkels de afgelopen jaren steeds ruimer geworden. Kwaliteit van aanbod, keuzemogelijkheid, prijsstelling en uitstraling worden als gevolg hiervan steeds belangrijker. We zien dat Zwolle meebeweegt op de trend dat steeds meer winkels een webshop openen, terwijl een fysieke winkel openen al dan niet in combinatie met een afhaalpunt ook voorkomt.

Een andere trend in de detailhandel is de schaal-vergroting in bepaalde sectoren. De laatste jaren zijn in Nederland steeds meer megawinkels (bijvoorbeeld bouwmarkten) verschenen. De tegenhanger hiervan is dat marktruimte ontstaat voor speciaalzaken, vooral in of direct nabij de binnenstad.

Verder zien we dat de kleine buurt- en wijkcentra onder druk staan. Ze hebben het lastig om het hoofd economisch boven water te houden. Echter door vergrijzing en de wens om dicht bij huis boodschappen te doen is er ook voor dit type winkels bestaansrecht. Daarbij is het belangrijk om juist stedelijke ontwikkeling rondom deze centra op gang te brengen. Dat vergroot het toekomstperspectief. Ook dat is een landelijke én Zwolse trend.

3.5.7. Horeca en leisure

De horecasector verandert. We zien dat het aantal en de omvang van de verschillende horecaketens toeneemt. Tegelijkertijd is er een opkomst van kleinschalige horecabedrijven. De leisure-sector is een relatief jonge en snel groeiende bedrijfstak. Door de afgenomen hoeveelheid vrijetijd en de toegenomen welvaart wil de consument een kwalitatieve belevenis in de schaarse beschikbare tijd. Door de groei van het aantal inwoners en de regiofunctie van Zwolle nemen de kansen voor leisure voorzieningen in Zwolle verder toe. Diverse gebieden in Zwolle bieden een prachtig decor voor verschillende leisure activiteiten. Denk aan de fraaie historische binnenstad en het prachtige buitengebied. Denk aan een sterk gegroeid aanbod van fitnescentra op korte afstand van woonwijken of nieuwe outdoor-/kano/ adventure bedrijfjes in en rondom Zwolle. We zien deze ontwikkeling in de komende jaren door blijven gaan en gaan daar ook gericht beleid op maken, bijvoorbeeld voor waterrecreatie om het gebruik van onze leefomgeving in goede banen te leiden.

3.6. Zwolle als duurzame gemeente

3.6.1. Naar een duurzaam en circulair Zwolle

De ambities voor een energieneutraal Zwolle in 2050 vraagt nu al keuzes. Het verduurzamen van ons eigen energieverbruik is onvoldoende. Een investering in nieuwe duurzame energie is nodig voor zowel korte termijn als lange termijn. Wind, zon, warmte uit diepe ondergrond; energie wekken we steeds vaker lokaal en regionaal op. Dit heeft veel invloed op hoe we de stad en ons buitengebied inrichten, zowel op als onder de grond. Dat heeft allemaal te maken met verandering van het netwerk, de opslag van elektriciteit en nieuwe vormen van energieproductie, en vooral het afscheid van datgene waar we nu nog afhankelijk van zijn, het aardgas.

Circulariteit is bezig aan een opmars en gaat er vanuit dat producten van nu de grondstoffen zijn voor later: na gebruik kunnen producten gedemonteerd worden en de materialen opnieuw gebruikt. Ook in Zwolle willen we vorm geven aan circulariteit. Het draagt bij aan de duurzame gemeente die we willen zijn.

3.6.2. Een duurzame logistieke bereikbaarheid van stedelijke gebieden:

Zowel de bevoorrading van de winkelcentra in de wijken, van alle ondernemingen in binnenstad en natuurlijk de pakketbezorging aan huis kennen dezelfde uitdaging. Het wordt drukker en niemand zit te wachten op rumoerige vrachtwagens, luidruchtige dieselmotoren van busjes. Tegelijkertijd kunnen we niet meer zonder. De trend naar slimme, duurzame vormen van stadsdistributie is al ingezet. Winkeliers, bezorgdiensten; velen nemen al hun verantwoordelijkheid, met als mooi voorbeeld de fietsende stadskoeriers. Het goed en duurzaam organiseren van de stadslogistiek is één van de uitdagingen voor een leefbare gezonde stad. Vooral als het gaat om de laatste kilometers tussen onze stadsring en alle wijken en winkelgebieden.

3.7. Zwolle: veranderende mobiliteit

3.7.1. 'Beter benutten'

Het personen- en goederenvervoer blijft de komende jaren toenemen. Simpelweg alleen maar meer wegen aanleggen is niet langer de oplossing. De auto is ongeveer de grootste ruimtegebruiker die we kennen. Nu ruimte steeds schaarser wordt, is de trend minder auto en bijvoorbeeld meer gebruik van de fiets in combinatie met goed openbaar vervoer. Het rijk, de provincie, omliggende gemeenten en wijzelf kiezen daarom rondom de stedelijke netwerken voor een brede aanpak van de bereikbaarheid. Dit onder de titel 'Beter Benutten'. De kunst is het maken van slimme koppelingen tussen mobiliteit en de ontwikkeling van onze stad. Daarbij houden we rekening met het feit dat we steeds mobieler zijn geworden en dat we ons bewegen volgens andere patronen dan vroeger. Dat doen we voor ons werk, voor onze vrije tijd, ons onderwijs en tot steeds latere leeftijd. De stad anders inrichten, samen met de regio. Dat is wat een veranderende mobiliteit aan ons vraagt.

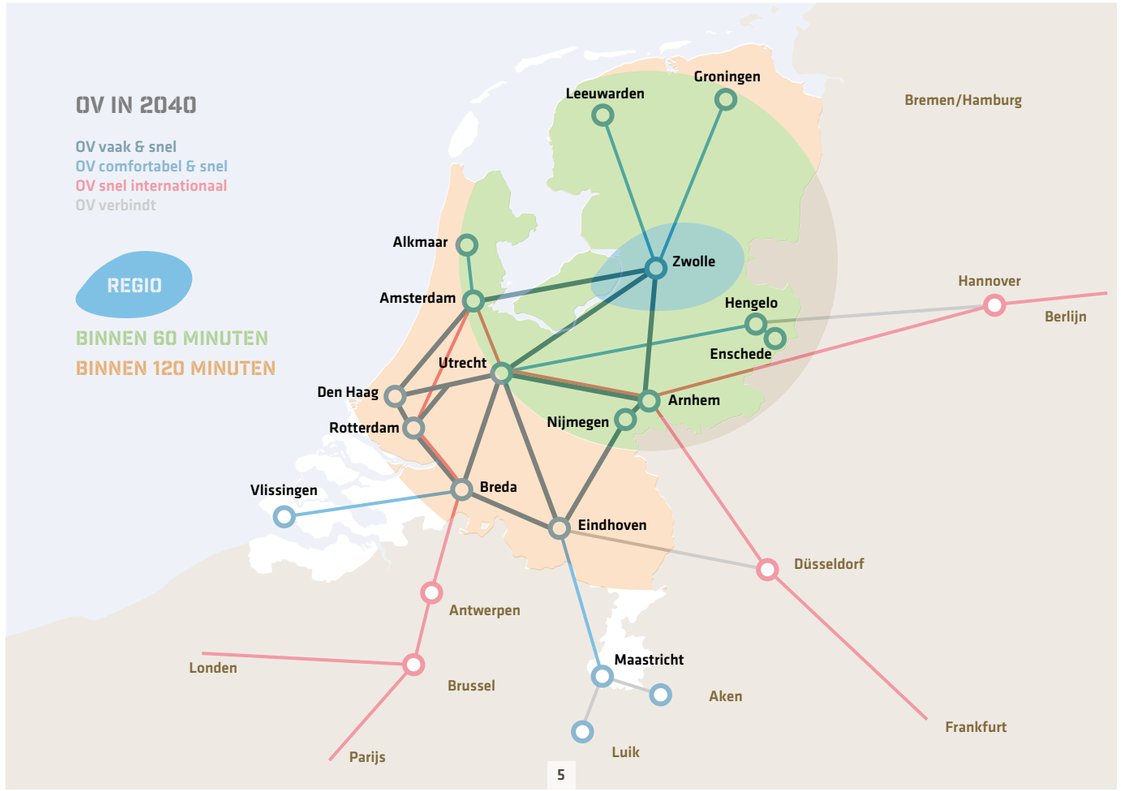
3.7.2. Groei aan mobiliteit: bereikbaarheidsproblemen

Het aantal mobiliteitsbewegingen groeit, lokaal, regionaal en nationaal. Ook in Zwolle kan dat leiden tot bereikbaarheidsproblemen. Zwolle staat daarbij niet alleen. Ook op nationaal niveau ontstaan de mobiliteitsproblemen voor zowel de auto als met het openbaar vervoer. Dat zien we vooral in de zeshoek Amsterdam-Zwolle-Arnhem-Eindhoven- Breda en Den Haag. Specifiek voor Zwolle is de doorstroming op de A28 een knelpunt, zowel in de richting van Meppel als van Amersfoort.

3.7.3. Het belang van OV-knooppunten en overstappunten

Op het station van Zwolle wordt het steeds drukker. De ontwikkeling van het treinvervoer overtreft de prognose als gevolg van de aanleg van de Hanzelijn. Door elektrificatie van de lijnen naar Enschede en Kampen zien we dat dit gebruik nog verder toeneemt. De rol van de fiets in het voor- en natransport vanaf de stations neemt verder toe. De voorzieningen daarvoor, zoals goede fietsenstallingen, fietspaden en stadstraten waar de fietser centraal staat, worden steeds belangrijker.

Tussen de steden Amsterdam, Zwolle, Arnhem-Nijmegen, Eindhoven, Breda, Den Haag-Rotterdam, en Utrecht wordt ook in de toekomst rekening gehouden met een intensief gebruik van het openbaar vervoer. Door deze groei van het gebruik van het OV systeem lopen we binnen een aantal jaren tegen capaciteits-



Figuur 2: **OV 2040 met Zwolle als belangrijk knooppunt**

en kwaliteitsprobleem aan, voornamelijk in de spits. Het vergroten van de capaciteit van OV is daarvoor de belangrijkste oplossing. Dat is een nationale ambitie. Deze ambitie komt terug in het door het rijk opgestelde 'Contouren toekomstbeeld openbaar vervoer 2040'. Zwolle is als een belangrijk OV-knooppunt genoemd en wordt in de toekomst nog belangrijker. We kunnen dan andere delen van Nederland nog beter en sneller bereiken, en zij ons.

3.7.4. Van bezit naar gebruik

Vooral jongere generaties lijken minder geïnteresseerd te zijn in het bezit van bijvoorbeeld een auto. Doordat zij vaak midden in de stad wonen kunnen ze de auto slecht kwijt of verplaatsen ze zich net zo makkelijk of makkelijker met fiets, bus en trein. Of dit ook doorzet als ze ouder worden en in een andere levensfase komen, is de vraag. Vaak verandert ook de plek waar ze wonen. Feit is wel dat de huidige jeugd een andere oriëntatie heeft. Het gaat minder om bezit en meer om gebruik. De rest van Nederland en de wereld is ook veel dichterbij gekomen. Ook wordt het door de digitale economie en door technologie andere goederen of diensten te huren en te verhuren. Dit heeft gevolgen voor onze fysieke leefomgeving. De groei van de deelauto en deelfietsconcepten gaat leiden tot een afname naar de vraag naar eigen parkeerplaatsen, van de auto voor de deur. Daar en tegen zijn nieuw collectieve voorzieningen aan de orde, waar je terecht kunt voor de deelauto, de fiets kan stallen en opladen of de elektrische step, bakfiets of scooter. De ontwikkeling van dit soort voorzieningen, als een nieuwe vorm van dienstverlening gaat samen met de bouw van gemixte woon- en werkgebieden.

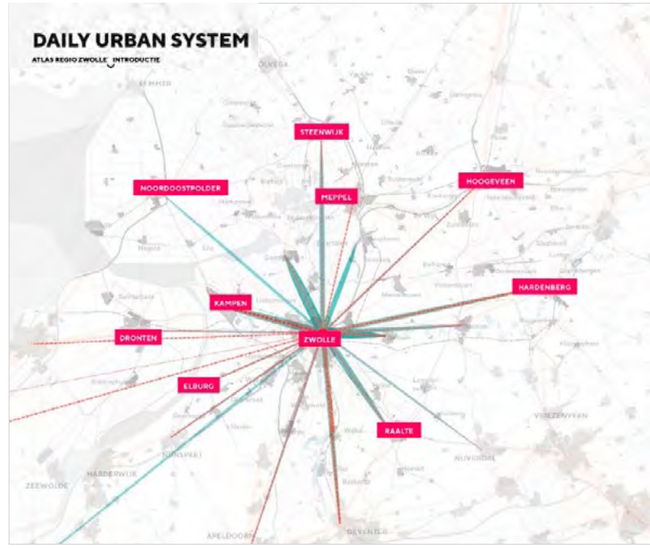


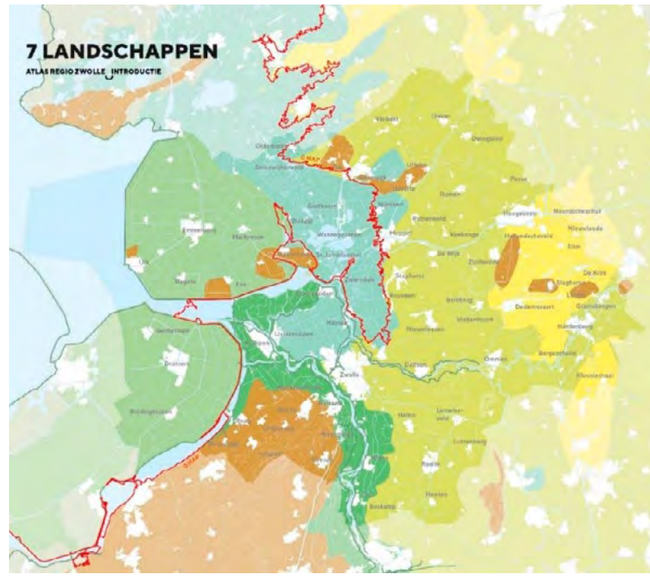
3.8. Zwolle in de regio

Zwolle en de omliggende regio zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en op vele vlakken. Als één van de sterkst groeiende economische regio's is de Regio Zwolle de verbindende schakel tussen West-, Oost- en Noord-Nederland. De regio bestaat uit tweeëntwintig gemeenten verdeeld vier provincies en meerdere waterschappen. De overheden in de regio werken samen aan een aantal thema's, waaronder economie, werkgelegenheid, innovatie, de aanpak van het woningtekort, de bereikbaarheid en in deelverbanden ook aan klimaat en energie. De regio is, mede vanwege zijn geografische ligging, een knooppunt van handel. Dat is het al vanuit het verleden van het Hanzeverbond en we zien dat terug aan het gezamenlijk ontwikkelen van de Port of Zwolle (samenwerking tussen Meppel, Kampen en Zwolle op havengerichte activiteiten). De unieke ligging en vele kwaliteiten maken dat het in de regio goed wonen, leven, werken en genieten is.

Kenmerkend voor de gemeente Zwolle is het zogenaamde Daily Urban System. Dat systeem vertelt ons hoe we in onze regio ons verplaatsen met auto en openbaar vervoer. Op de kaart is het aantal verplaatsingen per uur met de auto en het OV zichtbaar gemaakt. De stad Zwolle neemt daarin letterlijk een centrale plaats in. Zwolle is de draaischijf in de regio als het gaat om vervoer, zowel per auto, als per trein, bus en fiets.

De bijzondere plek van Zwolle zien we ook terug als we kijken naar de landschappen in de regio. We kunnen maar liefst 7 landschappen onderscheiden. Van de oude stuwwallen tot de jonge droogmakerijen: allemaal zijn ze vanuit Zwolle op relatief korte afstand van elkaar te ontdekken. Dat verandert ook niet. Het is één van de weinige ankerpunten in onze ontwikkeling. De rijkdom van het diverse landschap om ons heen blijft altijd bestaan. We vinden het belangrijk dat we daar zuinig op zijn. Juist de kracht van het landschap is de basis voor onze verder ontwikkeling.





3.9. Zwolle in Nederland

We zien de positie van Zwolle in Nederland veranderen. We maken steeds meer onderdeel uit van een netwerk met een aantal belangrijke steden in Nederland. Vaak steden met een goede ligging qua bereikbaarheid, in een dynamische regio. We zijn, mede door de goede verbindingen via weg en spoor aangehaakt in dit netwerk. De komst van de Hanzelijn heeft daar een belangrijke rol in gespeeld. Hierdoor staan we in directe verbinding met de steden in de Randstad. Ook voelen we ons steeds meer verbonden met plaatsen als Deventer, Enschede, Apeldoorn, Arnhem, Nijmegen en uiteindelijke zelfs de Brabantse steden.

En omgekeerd is Zwolle natuurlijk de poort naar Noord-Nederland. Daar 'ontmoeten' we Friesland, Groningen en Drenthe. Juist onze bijzondere ligging maakt ons economisch aantrekkelijk om er te (gaan) ondernemen en te wonen.

Zwolle onderscheidt zich binnen Nederland ook door de bijzondere ligging midden in een (historische) delta. We zijn daar uniek in en beheersen de kunst om daar op een fijne, veilige en economisch krachtige manier te leven. Deze IJssel-Vecht Delta heeft ons vele eeuwen voorspoed gebracht, maar ook enkele rampen. Die willen we blijven voorkomen, juist door ons zo bewust te zijn van onze ligging.

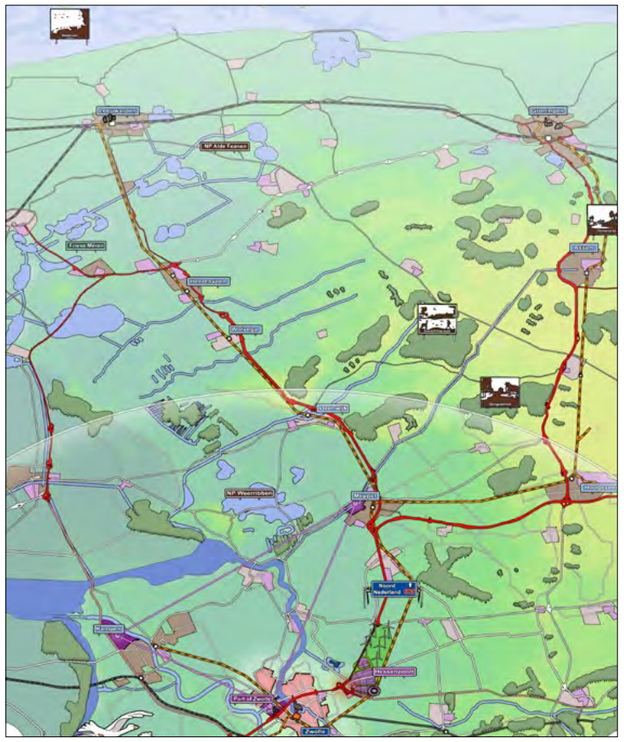
Door ons bewust te zijn van onze positie op nationaal en regionaal niveau kunnen we ons toekomstbestendig en klimaatbestendig blijven ontwikkelen.

3.10 De betekenis ervan voor Zwolle?

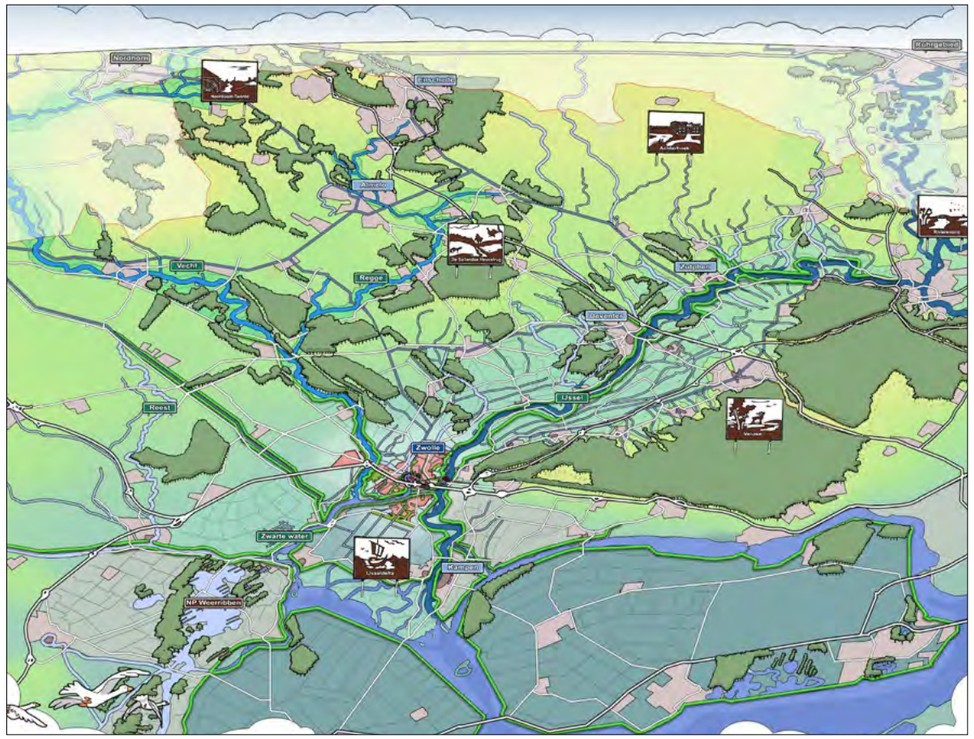
Wat betekenen de hiervoor beschreven ontwikkelingen voor de fysieke leefomgeving van de gemeente Zwolle? De trek naar de stad, en de groei van de bevolking, en de bijbehorende woningbouwopgave en meer welvaart biedt kansen voor de verdere doorontwikkeling van Zwolle en de economie. Het gaat niet alleen om kansen. De leefbaarheid in Zwolle, de afhankelijkheid van ontwikkelingen elders in Nederland, schaarse ruimte gelet op de vele kwaliteiten, brengen ook een verantwoordelijkheid met zich mee. De verantwoordelijkheid om Zwolle betaalbaar en bereikbaar te houden voor toekomstige generaties. De verantwoordelijkheid om de veranderende positie van Zwolle, als stad en gemeente die ertoe doet in Nederland, serieus te nemen. Onze culturele, landschappelijke, sociale, historische en economische waarden zijn er voor huidige en toekomstige generaties. Nu we echt makkelijker afstanden overbruggen, denk aan de Hanzelijn, is het zaak om ook kwalitatief bruggen te slaan naar een leefbare toekomst.



Figuur 3: **Zwolle verbonden met de Randstad**



Figuur 4: **Zwolle de poort naar Noord-Nederland**



Figuur 5:
Ligging van Zwolle in de IJssel-Vecht delta

De uiteindelijke groei van de stad is afhankelijk van de landelijke dynamiek, en met name van de ontwikkeling van de woningmarkt en de bereikbaarheid van de Randstad. Grote steden worden wellicht onbetaalbaar, terwijl de jongere generatie (met name de hoogopgeleide) veel meer gewend is om grotere afstanden te overbruggen. De Hanzelijn heeft Zwolle dichterbij de Randstad gebracht. De positie van Zwolle in het land, in de regio en als stad in een mooie omgeving is de laatste jaren duidelijk veranderd.

Het is duidelijk is dat de maatschappij dynamisch is. De invloed van technologie en de digitale wereld heeft gevolgen voor onze manier van leven in Zwolle. De inrichting van de stad en ons buitengebied gaat zich daarop op aanpassen. Banen en functies veranderen of verdwijnen en er worden nieuwe eisen gesteld aan werknemers. De samenleving van de toekomst vraagt om levendige, multifunctionele gebouwen en omgevingen. De zelfrijdende auto zal een flinke impact hebben op de inrichting van de leefomgeving, bijvoorbeeld op de benodigde parkeerruimte.

De ontwikkelingen vragen om een groot vermogen om ons aan te passen. Aan voortdurende samenwerking tussen ondernemers, overheid, onderwijs- en onderzoeksinstellingen én de omgeving (5 O's). De mate waarin wij in staat zijn om ons aan te passen en veerkrachtig te zijn, bepaalt hoe succesvol ook toekomstige generaties kunnen zijn. Succesvol in de zin dat het prettig, leven, werken en verblijven is en blijft in Zwolle. De gesignaleerde dynamiek vraagt van de Omgevingsvisie en van de Zwollenaar ruimte voor ontwikkeling en aanpassing met een scherp oog en doortastend handelen op de kwaliteiten die Zwolle al eeuwenlang heeft.

om geven

4. Ruimtelijke koers voor ons ‘Zwolle van Morgen’

4.1. Inleiding

We hebben onze ambities gesteld en weten welke uitdaging voor ons liggen. Daarbij zijn we ons ook meer dan ooit bewust van de vele kwaliteiten van Zwolle. Kwaliteiten om te koesteren, ook dat is een doel met forse impact op de fysieke leefomgeving.

De opgaven voor Zwolle zijn groot, omvangrijk, veelzijdig. We gaan in dit decennium aan de slag met onze stad, met ons buitengebied. We voegen woningen toe en parken. We verbeteren de leefbaarheid en bereikbaarheid voor de Zwollenaar en alle bezoekers van onze gemeente.

Ons buitengebied is voor ons van grote waarde, voor landbouw, landschap, natuur en recreatie. De veelzijdige overgangen tussen stad en omliggend landelijk gebied maken dit gebied voor velen toegankelijk en aantrekkelijk. Dat heeft blijvend onze aandacht nodig. Daarnaast heeft het buitengebied haar eigen tempo, haar eigen ontwikkeling en unieke eigenschappen met buurtschappen en kleine kernen. Ook daarvoor stellen we doelen.

Het werken aan onze stad en ons buitengebied kan niet zonder spelregels. In dit hoofdstuk leggen we een aantal spelregels vast. We verdiepen daarbij op het koesteren van onze kwaliteiten, op belangrijke ingrepen in onze stad en onze blik op het buitengebied.
Kortom: dit hoofdstuk maakt de vertaalslag van ‘wat willen we’, zoals beschreven in de vorige hoofdstukken naar ‘wat willen we waar’. We spreken dan van een integrale en gebiedsgerichte uitwerking van doelen en ambities. Veel van die doelen en ambities hebben we concreet uitgewerkt na dit hoofdstuk: De Zwolse raamwerken en gebiedsprofielen. Op diverse plekken verwijzen we daar ook naar.



4.2. We koesteren onze kwaliteiten: de basis voor iedere ontwikkeling

We zijn een gemeente met circa 130.000 inwoners. Het overgrote deel daarvan woont in de stad. Daarnaast trekt onze stad veel bezoekers aan. Bezoekers op zoek naar zorg, onderwijs, cultuur, plezier, een culinaire ervaring, om lekker te winkelen, een gezellig avondje uit en natuurlijk iedereen die in Zwolle werkt en niet woont. In de stad komen steeds meer mensen te wonen, te werken, te verblijven. En dat te midden van een rijk landschap, natuur en natuurleven.
Meer dan ooit, zeker met de ervaring van iets ongekends als 'Corona', is ruimte om te leven de belangrijkste waarde in onze gemeente. Ruimte om te leven voor mens, plant en dier. We stellen leefbaarheid of kwaliteit van leven voorop. Dat is leidend in iedere ontwikkeling in onze gemeente en in het bijzonder in onze stad.
Een belangrijke keuze is dat we onze opgaven voor meer woningen bijna volledig laten landen in de bestaande stad. We koppelen de woonopgaven ook aan gebieden waar een noodzaak is tot transformatie. Dan kan het gaan om de verloedering van een gebied, kantorenleegstand, maar ook een gebied dat enorme potentie heeft. Dit betekent dat Zwolle stedelijker wordt. Deze stedelijkheid is in onze ogen pas succesvol als dat ook bijdraagt aan een gezonde balans tussen welzijn en welvaart. Stedelijker worden betekent ook dat leefbaarheid, toegankelijkheid en veiligheid centraal staan. Dat is waaraan we plannen beoordelen. We vinden de kwaliteit van de buitenruimte (zie raamwerk buitenruimte in hoofdstuk 5) erg belangrijk en hoe mens en natuur hierin een plek krijgen. We sluiten aan bij de kenmerken en kwaliteiten van een gebied, zie de bijlage bij deze omgvingsvisie met een beschrijving van kenmerken en kwaliteiten van de verschullende gebieden in Zwolle. Meer woningen gaat dus bijvoorbeeld samen met het groener maken van de stad. Zodat het aangenamer en koeler wordt, de biodiversiteit toeneemt en meer stadse ecosystemen ontstaan.
Een dichtere stad, betekent ook meer 'dichtheid' van het groen in de stad. Dit aanvullend op de bestaande hoofdgroenstructuur die we behouden, beschermen en versterken. Een werkwijze die we al decennia hanteren en waar we ook volop mee doorgaan. Niets is zo kenmerkend aan Zwolle als het groen dat vanuit het buitengebied zonder onderbreking de stad in komt. De beroemde groene longen van Zwolle. We beseffen eens te meer dat die longen goud waar zijn voor Zwolle. Voor mens, plant en dier!
Kwaliteiten koesteren begint met oog voor kwaliteit. Kwaliteit is bijvoorbeeld het leven in de luwte van stadswijken als Zwolle-Zuid, het intense karakter van de binnenstad. Kwaliteit is ook de eigenheid van een dorpskarakter in bijvoorbeeld Windesheim, Wijthmen en Berkum. Dit karakter staat in de ontwikkeling van deze kernen altijd centraal.
De stad heeft een indrukwekkende geschiedenis, zoals te zien in de talrijke gemeentelijke en rijksmonumenten en overige cultuurhistorische waardevolle gebouwen en plekken. We hebben prachtige woonbuurten, parken en landschappen die zondermeer het behouden waard zijn. Ieder gebied in onze gemeente heeft dus zijn eigen kwaliteiten. We koesteren deze in een gebiedsgerichte benadering. Gebiedsgericht voor bijvoorbeeld meer intensieve stedelijkheid en gebiedsgericht voor het gebruik van onze landschappen direct rondom of juist verder af van onze stad.



4.3. Sturen op kwalitatieve ontwikkelen

De gemeente is regisseur van de inrichting van onze stad en van ons buitengebied. We nemen deze rol serieus met als uitgangspunt welvaart en welzijn van mens, dier en plant. We hebben de regie over een aantal grote opgaven. Wat dat precies inhoud werken we uit in hoofdstuk 5, de realisatiestrategie.
We presenteren hier onze ruimtelijke visie voor de ontwikkeling van onze stad. Deze visie is basis voor veel ontwikkelingen in de stad. Daarom is een aantal simpele spelregels en principes van toepassing, als sturingsfilosofie voor de visie en alle uitwerkingen daarvan. De eerste drie ontlenen we aan de Nationale Omgevingsvisie:

1. **Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies**
   Om efficiënt en zorgvuldig gebruik te maken van de beschikbare ruimte in onze gemeente en onze stad zijn combinatiemogelijkheden van functies gewenst. Dit vraagt om inventiviteit en creativiteit. Het mengen en/of meekoppelen van functies staat centraal.

2. **De kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal**
   Bij de inpassing van meer en/of nieuwe functies houden we rekening met de kwaliteit van bodem, water, lucht, cultureel erfgoed en natuur. De aanwezige en door bewoners en gebruikers beleefde kwaliteiten en ontwikkelmogelijkheden zijn overal anders. Dit moet doorwerken in de aanpak van opgaven in ieder specifiek gebied. Iedere ontwikkeling verantwoordt zijn bijdrage aan onze inclusieve Zwolse samenleving en hoe we omgaan met de kenmerken en kwaliteiten van een gebied. Door slim en kwalitatief gebieden te ontwikkelen in de stad, blijven we het buitengebied de ruimte geven.

3. **Afwentelen wordt voorkomen**
   Het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners. Dit mag niet ten koste van de mogelijkheden van toekomstige generaties. Toepassing van dit principe betekent minimaal het borgen van de diverse milieunormen, terwijl het streven gericht is op permanente verbetering. Ook handelen we klimaatadaptief en stellen we duurzaamheid centraal. Oftewel, maatregelen moeten toekomstbestendig zijn.

Daarnaast gelden aanvullend onze eigen spelregels:

4. **We gebruiken deze Omgevingsvisie als gids voor ruimtelijke ontwikkelingen. Ambities moeten gewogen worden in een goed proces met de omgeving en met de gemeenteraad van Zwolle.**

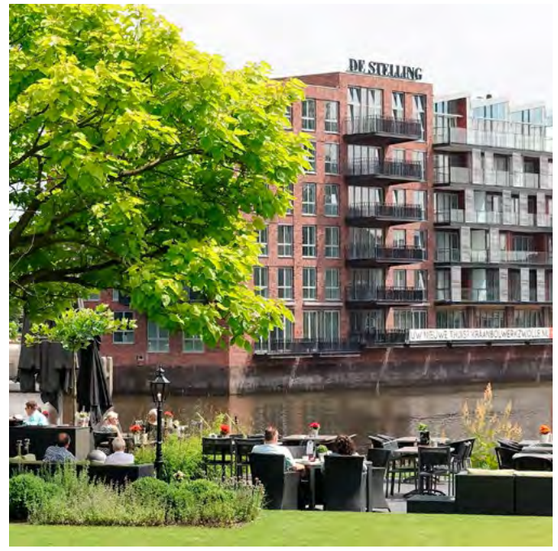
5. **We werken gebiedsgericht. Daarbij gelden ook de opgaven, doelen, randvoorwaarden en ambities uit de thematische raamwerken en de gebiedsprofielen.**

Deze Omgevingsvisie vertelt de koers die we als gemeente inzetten. Een voorstel of een initiatief dat leidt tot meer kwaliteit voor het brede palet aan doelen en ambities nemen we serieus. Dat kan leiden tot aanpassing van de Omgevingsvisie.

4.4. De randvoorwaarden

4.4.1. Ruimte voor een leefbare stad

We hebben ruimte nodig om ons woningtekort aan te pakken. We hebben ook ruimte nodig voor een gezonde buitenruimte met veel groen. We hebben ruimte nodig om Zwolse ondernemers, zowel bestaande als nieuwe, te laten ondernemen; nu en in de toekomst. Ruimte is ook nodig om te wandelen, te fietsen, voor de bus en de trein en natuurlijk onze auto. We zien dat we nog genoeg ruimte hebben of kunnen maken.
De afgelopen jaren zijn we aan de slag gegaan in de Kamperpoort, met de herontwikkeling van het oude ziekenhuis Weezenlanden en met de ontwikkeling van het Kraanbolwerk. Het zijn nieuwe binnenstedelijke ontwikkelingen waarmee we woningen, nieuwe buitenruimte en ruimte voor bedrijvigheid hebben



toegevoegd. We maakten een ondergrondse fietsenstalling met waterberging bij het station en verplaatsten het busstation. Hierdoor maakten we ruimte voor een nieuw stationsplein gericht op de voetganger en de fietser. Het station en de directe omgeving is hiermee een autoluwe toegang tot onze binnenstad geworden, met een mens- en klimaatgerichte inrichting.
Als we van grotere 'hoogte' kijken zien we dat door de ingrepen de oude 'voorsteden' Kamperpoort, Assendorp en Diezerpoort beter verbonden zijn met de historische binnenstad. Zij bieden ook ruimte aan centrumvoorzieningen die aantrekkelijk zijn voor de stad en regio.

4.4.2. 1000 woningen per jaar met een focus op stedelijk wonen

Tot 2030 willen we jaarlijks 1000 woningen toevoegen aan onze gemeente. Dat doen we om het huidige woningtekort aan te pakken, waarbij we zien dat de vraag blijft toenemen. Een woningtekort dat velen merken, jong en oud. Studenten, schoolverlaters, starters op de arbeidsmarkt, allemaal groepen die moeilijk aan een woning komen. Dat geldt ook voor ouderen die nu langer zelfstandig blijven wonen, en daar wel de passende voorzieningen bij willen. In ons woonbeleid zetten we sterker in op een doelgroepen benadering. We zetten ons in om met name jongeren en kenniswerkers te behouden voor onze stad.

Zwolle moet een aantrekkelijke en inclusieve stad blijven waar voor iedereen een plek is om fijn te wonen. Dat vraagt om vernieuwing van de woonopgave, ruimte voor creativiteit en innovatie in bouwtechnologie in relatie tot thema's als duurzaamheid, circulariteit, gezondheid, betaalbaarheid en inclusiviteit. Uitgangspunt is dat we stedelijke woonkwaliteit toevoegen door ons te ontwikkelen als een sterke groeistad, een vernieuwende

woonstad, een solidaire leefstad en een duurzame deltastad

Met het toevoegen van 1000 woningen per jaar tot 2030 willen het woningtekort op alle fronten aanpakken met onderscheidende woonmilieus en een gevarieerd woonaanbod voor iedere inkomenscategorie. Het is de kunst hier adaptief, flexibel en schaalbaar mee om te gaan; "de toekomst is niet voorspelbaar, wel voorstelbaar". We bouwen in de prijsverhouding 30-40-30. Dat wil zeggen 30% van het woonprogramma bestaat uit goedkope woningen, 40% is middelduur en 30% duur.

Grofweg landt 60% van de nieuwe woningen in de bestaande stad met verschillende stedelijke woonmilieus en stedelijke woonvormen. We volgen hiermee ook de landelijke trend dat jonge gezinnen vaker in of nabij de binnenstad willen wonen. Met meer focus op binnenstedelijk wonen wordt ook een steviger basis gelegd voor stedelijke voorzieningen. Het biedt kansen voor een stedelijke dynamiek gericht op bijvoorbeeld studenten en jong-werkenden en de aanpak van vereenzaming in alle geledingen van de Zwolse samenleving.

Ook voor grondgebonden woningen met een tuin blijven we ruimte bieden. Grofweg 40% van de woningen wordt gerealiseerd in de suburbane woonmilieus van Zwolle wat hoofzakelijk bestaat uit grondgebonden woningen. 30-35% van deze woningen komt terecht in Stadshagen en de overige 5-10% op een aantal specifieke plekken, zoals kleinschalig in de bestaande stad door, herontwikkeling bij de voormalige Harculo Centrale en kleinschalig bij Wijthmen en Windesheim. Ook bieden we ruimte aan de verandering van bestaande agrarische erven naar wonen. Ontwikkeling van bestaande erven is het uitgangspunt, gekoppeld aan de sloop van landschap ontsierende bebouwing en herbestemming van cultureel erfgoed.

In de ontwikkeling van de woningen streven we naar nieuwe onderscheidende, stedelijke woonvormen en combinaties van wonen en werken. Anders dan de afgelopen decennia ontstaat meer en meer een mengvorm met andere stedelijke activiteiten zoals uitgaan, spelen, ontmoeten en bewegen. De mens en de biodiversiteit staan centraal. We blijven daarbij ook de hoogte zoeken, vanuit een kwalitatieve insteek. Zie daarvoor de visie op hoogbouw.

4.4.3. Mobiliteit en bereikbaarheid als belangrijke drager voor leefbaarheid

"Mens en natuur centraal stellen, voldoende woningen, ruimte om te spelen, bewegen en ontmoeten". In een wijk als Stadshagen is voldoende ruimte om aan deze doelen invulling te geven. Bij ontwikkelingen in het centrumgebied van Zwolle is minder ruimte beschikbaar. Meervoudig ruimtegebruik en denken in drie dimensies is het vertrekpunt. Dat betekent enerzijds de hoogte opzoeken (zie uitwerking hoogbouw en verdichting, verderop in dit hoofdstuk). Daarnaast zetten we in op beter passende vormen van mobiliteit en bereikbaarheid met minder ruimtebeslag. We gaan meer aandacht besteden aan de fietser en de voetganger en minder voorrang geven aan de automobilist (zie ook raamwerk mobiliteit in hoofdstuk 5).

Het belangrijkste doel is het doorgaande autoverkeer door onze binnenstad, het centrumgebied en de stadswijken daar omheen zoveel mogelijk te beperken. Dat moet leiden tot een veel beter leefklimaat, een betere luchtkwaliteit, een lagere parkeerbehoefte, waardoor we ruimte creëren voor groen, voor spelen, voor de fiets en voetganger.



"De herinrichting van de Stationsweg als wandelboulevard geeft die focus, met veel ruimte voor voetgangers, fietsers en groen maar ook oog voor de bereikbaarheid van de bewoners en bezoekers die met de auto komen".

Bij de verdichting en uitbreiding van de stad met 10.000 woningen is het niet mogelijk om het autogebruik mee te laten groeien. De reden is dat te veel extra autoverkeer leidt tot opstoppingen. Ook ontbreekt de ruimte voor dezelfde hoeveelheid parkeerplaatsen als tot nu toe gebruikelijk is geweest. Gelukkig wordt er in Zwolle naast de auto veel gebruik gemaakt van de trein, bus en fiets. Bij de verdichting en uitbreiding van de stad hebben we de ambitie om voor de korte reisafstanden een "10 minuten stad" te worden, waarin alle belangrijke voorzieningen per fiets en/of te voet binnen circa 10 minuten te bereiken zijn. Voor de langere reisafstanden streven we naar meer gebruik van het openbaar vervoer met trein of bus. Hiermee houden we de groeiende stad leefbaar en bereikbaar.

Onze buitenring als Stadsring

Meer ruimte voor fietser en voetganger en een andere kijk op autogebruik kan alleen als we op 'systeemniveau' toewerken naar een andere verkeersafwikkeling. Regionaal autoverkeer met de bestemming A28 moet minder via onze stad gaan op langere termijn. Onze buitenring moet veel meer gaan fungeren als stadsring, voor afhandeling van het Zwolse autoverkeer én als drager van een lokaal en regionaal openbaar vervoersysteem. De voorwaarden die we stellen aan de Stadsring zijn:

- In principe kunnen fietsen en wandelen langs de gehele ring.
- Knooppunten ontwikkelen voor onze stad daar waar stadsstraten de ring kruisen (zie ook Stadsstraten).
- Duurzame groenstedelijke knooppunten creëren gericht op ontmoeting en uitwisseling van mensen en goederen waar stad en regio samen komen (zie ook Mobiliteit hubs). Dat is waar (spoor)wegen en andere stedelijke functies elkaar kruisen.

Met een andere benadering van onze stadsring gaan we ook op zoek de mogelijkheid om de verkeersstromen anders in te richten, bijvoorbeeld in verschillende sectoren. Hiervoor gaan we een onderzoek doen. Vanaf de ring is dan telkens een bepaald deel van Zwolle bereikbaar, als het ware een aantal taartpunten, aangesneden vanuit het centrum. De knooppunten die zo kunnen ontstaan op specifieke plekken op de Stadsring vormen de nieuwe hedendaagse 'Stadspoorten' als toevoeging op onze historische stadspoorten.

In dit onderzoek nemen we de uitkomst mee van de proef met de openstelling van de Van Karnebeektunnel en we gaan na of we de Koggetunnel beter kunnen benutten. Ook kijken we naar nieuwe vormen van gedeeld gebruik van auto en andere vervoersmiddelen.

Stadsstraten

Het centrumgebied is het kloppende hart van onze stad. Stadsstraten vormen de aders waarmee oude en jonge stadsdelen verbonden zijn met het centrum. Stadsstraten vormen het decor voor het dagelijkse leven. Het zijn de belangrijkste openbare ruimtes van de stad en tegelijkertijd bieden ze ruimte voor een mix aan functies, zoals winkels, cafés, kappers, boekenzaken, restaurants, wonen etc. Dit geeft invulling aan de nabijheid van voorzieningen. Stadsstraten zijn gericht op fietser en voetganger en moeten ook in de avonduren sociaal veilig zijn. De straten die nu al de kenmerken van stadsstraten hebben zijn de Assendorperstraat, Vechtstraat en [redacted]. We werken de komende jaren aan meer stadstraten in Zwolle. Dat doen we vooral samen met de omgeving om behoefte en invulling optimaal te verbinden, waarbij we rekening houden met de centrale rol die het ons kernwinkelgebied moet houden. Een sterke, levendige binnenstad moet gesteund worden door de stadsstraten

Mobiliteit hubs

Zoals de binnenstad is voorzien van parkeergarages op de randen, zo biedt de Stadsring kansrijke plekken waar ander vormen van vervoer worden geboden en waar de auto wordt neergezet voor een dagje, om te gaan werken en waar je aan het einde van de dag je pakketjes ophaalt. Waar je op de bus stapt, of juist uit de bus. De komende decennia verschuift de wijze waarop we ons verplaatsen naar allerlei nieuwe vormen. Daarbij maken we slim gebruik van huidige en nieuwe technologie, data en nieuwe verbondenheid tussen allerlei aanbieders van vervoer. Elektrische deelfietsen, elektrische scooters, riksja's en step en natuurlijk de gewone fiets zijn hiervan de voorbeelden en zorgen samen met het (zelf rijdend) openbaar vervoer voor een aantrekkelijk alternatief voor de auto. Daarmee geven we nieuwe impuls aan de leefbaarheid in onze stad. Dit betekent dat we dergelijke plekken willen creëren, samen met ondernemers en vervoerders, in de vorm van mobiliteit Hubs.
De nieuwe hubs moeten zo gesitueerd worden dat een zo groot mogelijk gebied bediend wordt. Daarbij gaan we uit van 3 reistijden te voet, te fiets of met een scooter vanaf de hub naar de plek van bestemming. Het gaat om:

- 5 minuten bij dagelijks gebruik;
- 10 minuten bij regelmatig gebruik;
- 20 minuten bij incidenteel gebruik.

We gaan onderzoeken of we dergelijke mobiliteit Hubs kunnen creëren in de Spoorzone, bij de Nieuwe



Veemarkt, in de Voorsterpoort, op het knooppunt van de Rembrandtlaan en de [redacted], bij Wijkcentrum Aa-landen in de omgeving van PEC stadion en het Isala Ziekenhuis en bij Weezenlanden. We kunnen hiermee ongeveer alle windstreken van de gemeente bedienen om zo buitengebied en regio te verbinden aan de stad, de stedelijke economie en via Zwolle ook met de rest van Nederland en Europa via hoogwaardig vervoer per trein.

4.4.4. Aandacht voor de economie van stad, gemeente en regio

We hebben veel kwaliteiten voor een goede economie. Dat zit in onze handelsgeest als oude Hanzestad. Het spreekt uit onze creativiteit en ons vermogen om te vernieuwen. Dat krijgt kleur door ons diverse en veelomvattende onderwijs en onze Zwolse Top Innovatie Centra. We zijn zeer goed bereikbaar en daarmee aantrekkelijk voor allerlei vormen van dienstverlening. Door Isala zijn we het regionale centrum voor zorg. Onze economie is divers, met veel banen in veel sectoren. Dat willen we zo houden. Daarvoor moeten we aantrekkelijk blijven.

De Economische Effectrapportage, opgesteld op basis van de Ontwerp Omgevingsvisie, leert dat we doorlopend aandacht moeten hebben voor ons economisch profiel. Het leert ook dat we oog moeten hebben voor onze relatie met en afhankelijkheid van de regionale economie. Het ook gaat ook om de cruciale randvoorwaarden die bedrijvigheid mogelijk maken, zoals bereikbaarheid, de ruimte om te vestigen en milieu die een doorslaggevende factor kunnen zijn. Bovenal is het extra duidelijk geworden dat banen belangrijk zijn voor het inkomen van onze inwoners en daarmee voor de economische vitaliteit van onze gemeente.

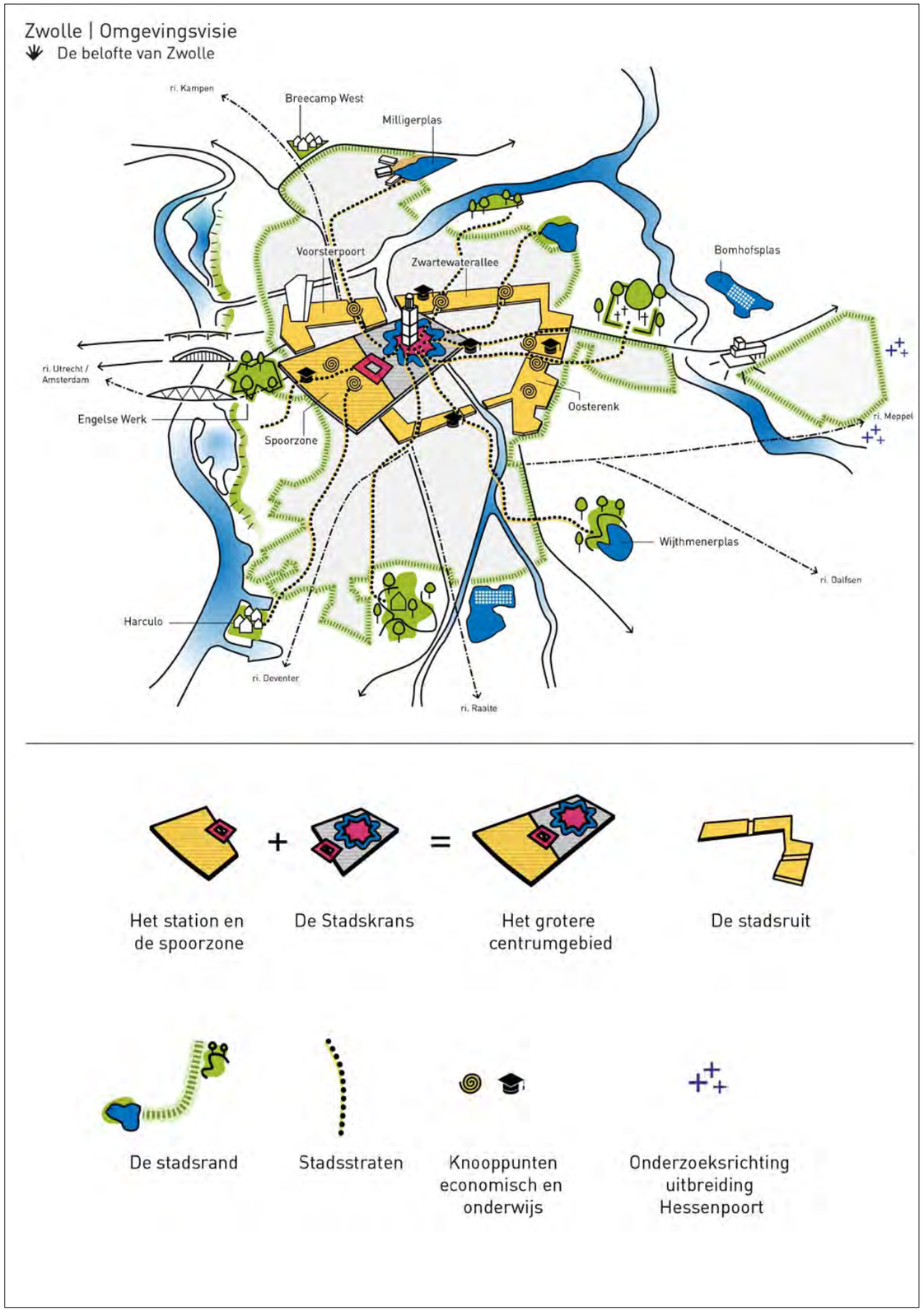
We willen onze economie versterken voor de cluster rond gezondheidszorg, voor ict/e-commerce en de creatieve industrie. We zien ruimte voor groei van de logistieke sector, mede in het licht van onze deelname in de Port of Zwolle en de regionale potentie van Hessenpoort, mogelijk met een railterminal op de lange termijn. We stimuleren innovatie en nieuwe bedrijvigheid en kijken daarbij ook naar de koppeling met maatschappelijke thema's.

Het belang om jong, breed opgeleid talent en kennis-werkers in Zwolle te houden en naar Zwolle te trekken is groot. Om interessant te zijn voor deze groep werkt Zwolle aan creatief en vernieuwend aanbod op het gebied van wonen, werken en vrije tijd. In Zwolle opgeleide studenten onderscheiden zich door kwaliteit in samenwerken, ondernemen en "cross over"- (grens ontkennend) denken. Met deze talenten kunnen nieuwe bedrijven in Zwolle ontstaan, bestaande bedrijven verder groeien en komen ondernemingen naar Zwolle om zich hier te vestigen.
We moeten daarom wel aan de slag om onze kwaliteiten ook op de langere termijn in te zetten voor een goede economie. Dat betekent dat starters op de arbeidsmarkt in Zwolle terecht kunnen voor een woning. Dat we goed bereikbaar blijven. Dat we in onze belangrijke gebiedsontwikkelingen rekening met ruimte voor verschillende typen bedrijvigheid en met nieuwe bedrijfs- en kantorenconcepten. Het is ook belangrijk dat onderwijs zich kan blijven ontwikkelen.

De grote bedrijventerreinen, zoals Hessenpoort, Marslanden en Voorst hebben en houden ieder hun eigen profiel (zie hoofdstuk 5 met gebiedsprofielen van de Zwolse werklocaties). We zijn er daarbij van bewust dat meer binnenstedelijke ontwikkeling van woongebieden de ruimte voor doorgroei op termijn kan beperken.
De positie van Zwolle als regionale kantorenstad is sterk. De behoefte aan kantoren voor de (middel)grote gebruikers vullen we in het programma van verschillende gebiedsontwikkeling (zie ook de Stadsruit, verderop in dit hoofdstuk). Voor deze bedrijven is een eigen kantoorpand, zichtbaarheid en OV en autobereikbaarheid met voldoende parkeerfaciliteiten relatief belangrijk.
De veelzijdigheid van onze bedrijven in het stedelijke centrum maakt Zwolle aantrekkelijk. We willen een bloeiende en boeiende toekomst voor onze middenstand. Juist door stedelijk wonen zien wij perspectief in deze toekomst. Daarnaast speelt toegankelijkheid, de kwaliteit van de inrichting van het gebied en de bereikbaarheid nadrukkelijk een rol. Dat is ook een ruimtelijke opgave. Een opgave waarmee we samen met de grote groep Zwolse ondernemers aan de slag zijn en blijven.
Toerisme is daarbij één van grote aandachtsgebieden. Het is van belang het toeristische aanbod continu aan te passen aan de behoefte en tegelijkertijd te voorzien in voldoende plek om te overnachten. Dat richt zich niet alleen op het hotel. Ook camper, camping, bed and breakfast en pleziervaart spelen hierin een rol van betekenis.

Meer bijzonder is de ruimte en aandacht voor evenementen. We hebben verschillende en goed gespreide locaties. Voor grootschalige (dance) evenementen hebben we behoefte aan een permanente oplossing nabij het centrum van de stad, waarvoor onder meer de Voorsterpoort in beeld is. We verkennen of ook buiten-events mogelijk gemaakt kunnen worden op een nieuwe locatie binnen of buiten de stad.

Een circulaire economie zien we als toekomst van en voor Zwolle (zie hoofdstuk 5, raamwerk circulariteit). In een circulaire economie halen we waarde uit reststromen. Anders dan nu gaan we steeds meer rekening houden met het opnieuw kunnen gebruiken van producten, onderdelen en grondstoffen. In feite betekent het op termijn een einde aan afval. We hebben nog veel stappen te zetten om daar te komen. Lokaal en regionaal vraagt deze omslag om ruimte voor het lokaal opslaan en verwerken van grondstoffenstromen en het



sluiten van kringlopen (zoals water, voedsel, energie, materialen). Het kan ook leiden tot andere en nieuwe werkgelegenheid, innovatie en nieuwe bedrijven. We zien samenloop met opgaven voor energie, landbouw, bouw, mobiliteit en landschaps- en natuurontwikkeling.

4.5. De Zwolse strategische ontwikkelzones

Leefbaarheid en leefkwaliteit staan centraal bij de verdere ontwikkeling van Zwolle. Dat doen we door te kijken naar de bestaande kwaliteiten en naar behoeften die leven in het gebied en dat te verbinden met opgaven voor mobiliteit, wonen, werken, (maatschappelijk) vastgoed, energie, klimaat, natuur en water. Hierdoor ontstaat een integrale visie voor een gebied en vervolgens een uitvoeringsprogramma om de opgaven aan te pakken. Hierdoor maken we gebieden in onze gemeente toekomstbestendig.

De vernieuwing en verjonging van Zwolle ontwikkelt zich van binnen naar buiten. We gaan gebiedsgericht aan de slag. Dat betekent dat we gebieden in onze stad zien waar de ontwikkelingen plaatsvinden. Deze gebieden hebben onderling relaties, vanuit de ontwikkelgeschiedenis van onze stad. Hierdoor ontstaan zones. Het zijn drie karakteristieke 'schillen', of ook wel strategische ontwikkelzones, met daarbinnen gebieden die onze stad (deels) transformeren naar een andere functie:

1. De binnenstad en de schil rondom de historische binnenstad, we noemen dit de StadsKrans;
2. De zone verbonden aan onze stadsring en dus aan de belangrijkste openbaar vervoer en autoverbindingen. We noemen dit de StadsRuit met daarin een aantal belangrijke ontwikkelgebieden, zoals de Spoorzone en de [redacted];
3. De schil waar de stad het omliggende buitengebied ontmoet. De scherpe rand tussen het groen van het landschap en het grijs en rood van de stad. Dit is de StadsRand.

Doordat de schillen gelijkmatig de stadsplattegrond van Zwolle bestrijken, kunnen alle stadsdelen profiteren van dynamiek, het toevoegen van nieuwe woningen, groen, speel- en ontmoetingsplekken en water. Ook bestaande winkelcentra profiteren, door meer inwoners en daarmee bezoekers en verbetering in de bereikbaarheid. En er ontstaan nieuwe verbindingen tussen het centrum en de stadsdelen. De stadsdelen worden daarmee meer en meer plekken van ontmoeting, ze treden uit de anonimiteit. De stadskrans en stadsruit zijn, vanwege de hoge dynamiek en functiemix, bij uitstek gebieden die geschikt zijn voor ontwikkelen van aanbod voor het aan te trekken talent en kenniswerkers. Dit helpt Zwolle om straks klaar te zijn voor de voor de economie van de toekomst.



4.5.1. De StadsKrans: de binnenstad ontwikkelt zich verder

De gebieden aan weerszijden van de stadsgracht zijn de afgelopen jaren al behoorlijk veranderd. Oude en nieuwe kwaliteiten komen bij elkaar met als sprekende voorbeelden het Kraanbolwerk, de opgeknapte Kamperpoort met het Katwolderplein, de voetgangersbrug de Tanerij bij de Spiegel, de ontwikkeling van Weezenlanden en de Bagijneweide. Met deze gebiedsontwikkelingen zijn de oude 'voorsteden' Kamperpoort, Assendorp en Diezerpoort beter verbonden met de historische binnenstad. Zij bieden ook ruimte aan centrumvoorzieningen die aantrekkelijk zijn voor de stad en regio.

De bijzondere kwaliteiten van onze prachtige maar kleine historische kern willen we behouden. Bij het ontwerpen van de buitenruimte is en wordt de standaard van de binnenstad aangehouden. De kwaliteit laten we ook terugkomen in de opzet van de nieuwe gebieden en de gebouwen die worden gemaakt. In de gebiedsgerichte benadering vanuit de Stadskrans sturen we op een innige relatie met de historie. Zo worden oude en nieuwe kwaliteiten via de openbare ruimte en via gebouwen aan elkaar gesmeed.

De aandacht voor samenhang en ruimtelijke kwaliteit van de Stadskrans leidt tot een rijker aanzien. Dat is onze ambitie. De Stadskrans is een belangrijk voor nieuwe woningen, vooral in een stedelijke setting. Plannen zijn in voorbereiding aan de Schuttevaerkade, Weezenlanden noord, aan de Burgemeester Drijbersingel (locatie vastgoed Rijksvastgoedbedrijf), het Broerenkwartier, de Veemarkt en de Bagijneweide. De Kamperpoort is goed op streek maar nog niet afgerond.
De stadsgracht is het samenbindend element, het klittenband tussen de weerszijden van het water.

Het water is al veel meer onderdeel geworden van de beleving van de stad. Juist het gebied rondom de Stadsgracht en de verschillende plannen bieden de kansen om het centrumgebied nog aantrekkelijker en leefbaarder te maken. De herinrichting van de buitenruimte draagt duidelijk bij aan sociaal contact, verschillende tempo's van leven en een prettige verblijfsruimte voor mens, plant en dier.

De Thorbeckegracht, het door toeristen meest gefotografeerde deel van Zwolle vraagt om herinrichting zodat ook hier het water en de kades aantrekkelijk worden. Qua herinrichting van de buitenruimte staan ook nog de Diezerkade en Thomas á Kempisstraat op stapel. Zo ontstaat een betere verbinding tussen de oudere voorstad Diezenpoort en de binnenstad.

Het doel voor een beter en gezonder verblijfs-, leef- en woonklimaat in de Stadskrans en de binnenstad is afhankelijk van goede langzaam verkeersverbindingen. De ruimte hiervoor is echter beperkt. Daarom gaat de auto steeds meer plaatsmaken voor de fiets en de voetganger en worden (parkeer)voorzieningen voor de auto aan de buitenzijde van de gracht toegevoegd. Daarmee laten we een autoluwe singel ontstaan. Ook worden doorgaande routes naar de stad aantrekkelijke fietsroutes en het openbaar vervoer is comfortabel en slim, zodat dit goede alternatieven zijn voor de auto.

4.5.2. Tussen StadsKrans en StadsRuit: één vergroot centrumgebied

De binnenstad en de Spoorzone groeien langzaam naar elkaar toe. De ambitie is om dit gehele centrumgebied een integrale, stedelijke uitstraling te geven waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. Een mix van functies zorgt voor een levendig centrumgebied. Het karakter van de verschillende deelgebieden in het centrumgebied blijft aanwezig. De historische binnenstad richt zich hoofdzakelijk op winkelen, cultuur en horeca (consumptie) en de Spoorzone hoofdzakelijk op werken, onderwijs en innovatie (productie). Ze versterken op passende wijze onze stedelijke setting, zorgen voor de menging tussen wonen, werken, het genot van een hoogwaardige buitenruimte, cultuur, culinaire verwennerij en ontspanning. Beide gebieden bieden nadrukkelijk ook ruimte voor nieuwe woningen. De stedelijkheid waarmee dat plaats zal vinden, verschilt: de binnenstad en het gebied daarom heen volgens de principes van de StadsKrans en de Spoorzone volgens de principes van de StadsRuit.



4.5.3. StadsRuit

De nieuwe woningen in onze stad creëren we met name in een aantal grotere stedelijke ontwikkelingen. Het gaat om de Spoorzone, de Zwartewaterzone, [redacted] en Oosterenk. Veel van de 6.000 woningen komen hier terecht. Het worden gemengde stedelijke gebieden waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. Telkens afhankelijk van de kwaliteit van het gebied en de behoeften uit de omgeving en voor de stad. De gebieden hebben gemeen dat ze liggen aan de stadsring. Ze vormen als het ware een ruit over een deel van de stad; de StadsRuit dus! Waarbij de ring veel meer wordt dan een verkeersader. Op termijn zien we een stadsboulevard die telkens aansluit bij de specifieke omgeving, lokaal en regionaal.

We verbinden via de StadsRuit verschillende delen van de stad met het centrumgebied. Zo kan de campus Windesheim door het Engelenpad (een langzaam verkeersverbinding over de IJsselallee en onderdeel van de Spoorzone) meer onderdeel worden van het centrale centrumgebied. Deze uitdaging ligt er ook voor Zwolle-zuid, zodat het meer onderdeel wordt van de stad. De [redacted] wordt ter hoogte van Holtenbroek en Aa-Landen een stadsallee waaraan gewoond en gewerkt wordt, met de school en winkels om de hoek. Een verblijfsgebied met stedelijke allure.

Mede dankzij de prachtige tunnels voor fietsers en voetgangers onder de Ceintuurbaan is de Oosterenk al meer onderdeel van de stad. Door meer voorzieningen, minder kantoren, meer woningen wordt de volgende stap gezet voor Oosterenk als levendig deel van onze stad. De Westerveldse Aa wordt hierbij meer onderdeel van het stedelijk recreatieve gebruik. Het gebied biedt zelfs de mogelijkheid om te wonen met uitzicht op het landschap van de Westerveldse Aa.

Bij Oosterenk is de rust van het landschap nabij. Het groen is om de hoek. Deze uitdaging geldt ook voor de andere ontwikkelingen in de stad. In de Spoorzone werken we aan het Koggepark, op de plaats van de Koggelaan en het Spoorpark. We willen hiermee de leefbaarheid van dit zeer intensief gebruikte gebied vergroten.

Op de plek van de IJsselhallen starten we een nieuwe ontwikkeling, genaamd de nieuwe Veemarkt. Door de verbinding te leggen met de Voorsterpoort en met Kamperpoort willen we ook in dit gebied zorgen voor een park, als recreatief gebied voor de huidige en toekomstige inwoners.
Grote stedelijke ontwikkeling hebben daarmee per definitie een brede opzet voor veel doelen en veel functies. Daarvoor zijn ook nog genoeg keuzes te maken. Door een goede samenwerking met partijen komen we tot en gebiedsgericht programma. De kans van slagen is wel afhankelijk van omwenteling die we voor ogen hebben met bereikbaarheid en mobiliteit en het toekomstig functioneren van de Stadsring.

4.5.4. Tussen StadsRuit en StadsRand

Veel relatief jonge wijken liggen tussen de StadsRruit en de StadsRrand. De jongste is Stadshagen. Stadshagen maken we af in de komende 10 jaar. Dat gaat nog om circa 3000 woningen, waarbij we ook de locatie Breecamp West willen ontwikkelen voor woningen. Veel van deze wijken hebben de bijzondere kwaliteit te grenzen aan ons buitengebied, gemarkeerd door de Stadsrand. Het buitengebied is direct, zonder stedelijke onderbrekingen en op een robuuste wijze verbonden aan de stedelijke hoofdgroenstructuur. Dit is een kernkwaliteit van Zwolle, die we behouden en beschermen

Via de stadsstraten en met de ingrepen in de StadsRuit verbinden we de stadsdelen met het centrumgebied. Met de nadruk op de fietser en de voetganger verbinden we de stadsdelen ook veel meer onderling. Daarvoor zijn alle ontwikkelingen in de StadsRuit de drager.

4.5.5. De StadsRand

In alle windrichtingen heeft de stad een duidelijke rand met het omliggende landschap. We hebben geen ringweg die de stad opsluit. Dat is de positieve keerzijde van de A28 dwars door de stad; de open relatie van de stad met het omliggende landschap.

Zwolle heeft nog een echt ommeland; een enorme waarde voor de leefstad Zwolle. Het stadslandschap rondom Zwolle wordt ook steeds interessanter voor de inwoners. De ontwikkeling van de Zwolse Stadslanderijen is daar een goed voorbeeld van. Eigen voedselproductie, zorgvoorzieningen, natuurontwikkeling en recreatie versterken elkaar. Een fijnmazig netwerk van fietspaden zorgt voor een goede ontsluiting.

De StadsRand wordt gemarkeerd door een serie bijzondere plekken. Soms ingetogen en rustig als landgoed Zandhove en begraafplaats Kranenburg. Op andere plekken meer publiek als het stadspark het Engelse Werk met de uitspanning en de recreatie bij de Milligerplas met de appartementen aan het water. Deze willen we zonder meer behouden.



We zijn ons door Corona nog bewuster geworden van de waarden van deze gebieden. Het besef is aanwezig om meer in deze gebieden te gaan doen; bijvoorbeeld voor de balans tussen rust en reuring. Zo kan het Zwarte Water met haar oevers nog meer als de gedeelde buitenruimte van Stadshagen en Holtenbroek gaan fungeren. De passeerbaarheid van de Middelweg kan verbeteren om Holtenbroekers makkelijker hun weg in het buitengebied te laten vinden.

In dezelfde StadsRand zien we Harculo liggen. Deze plek van de voormalige energiecentrale biedt veel kansen als nieuw woongebied, in combinatie met recreatie. Daarbij hoort een zorgvuldig oog voor ontsluiting en de toenemende gebruiksdruk op het omliggende gebied. Bekend zijn ook de locaties IJsselvizier en Stadsbroek. Deze gebieden, in zekere zin onderdeel van de rand van Stadshagen, hebben inmiddels een uitgebreide historie. Ze hebben echter ook nog weinig perspectief.
We starten daarom een verkennend onderzoek waarbij we breed onderzoeken welke kwalitatieve bijdrage de gebieden Stadsbroek en IJsselvizier kunnen leveren in de ontwikkeling van Zwolle. We onderzoeken de potentie van het gebied voor onder meer natuur, landschapsontwikkeling, mobiliteit, cultuurhistorie en woningbouw. We betrekken daarin de omgeving en verkennen daarin het draagvlak voor verschillende mogelijkheden voor toekomstig gebruik en bijpassende inrichting.

4.6. Visie op hoogbouw

Doordat we 6.000 nieuwe woningen willen bouwen voor 2030 in de bestaande stad spreken we van verdichting: op hetzelfde totale oppervlak komen meer woningen. En dus ook meer mensen, meer auto's, fietsen en meer behoefte aan groen en buitenruimte. We worden een stad met een steeds intensiever gebruik. We gaan daarom meer parken aanleggen om rust plekken te creëren

als tegenstelling op de drukker wordende stad. Ook door meer ruimte voor de fietser en voetganger en met andere oplossingen voor de auto (onder de grond en aan de rand van het centrum en langs de ring) kunnen we veel opgaven ruimtelijk oplossen. Meer woningen betekent dat er ook meer hogere gebouwen bij komen. Zo gaan we ook slim om met de ruimte die we hebben. Dat vraagt een zorgvuldige aanpak passend bij het huidige Zwolse stadsilhouet. Dat is de basis voor onze visie op hoogbouw in onze gemeente.

Onder hoogbouw verstaan we gebouwen hoger dan de gemiddelde kroonhoogte van de bomen. Ongeveer 25 meter of te wel ongeveer 8 bouwlagen. Vanaf deze hoogte is het belangrijk om effecten op de omgeving in beeld te brengen. Bij gebouwen tussen 45 en 70 meter spreek je echt van hoogbouw. Deze bepalen mede het aanzicht van de stad en geven een beeld van de stedelijkheid en de allure van een specifiek gebied. Waar er in de voorloper van deze Omgevingsvisie nog plek was voor gebouwen tot 100 meter brengen we dit terug tot 70 meter. Dit is goed passend voor de maat en schaal van Zwolle. Belangrijk is dat de Peperbus een centrale plek kan en blijft spelen in ons stadsilhouet. Ook als oriëntatiepunt voor iedereen als het letterlijke middelpunt van Zwolle.

Hoogbouw in Zwols historisch perspectief

In de middeleeuwen was Zwolle een stad met een silhouet die in een oogopslag te zien was. Een compacte, ronde en ommuurde stad met torens, kerken en molens. Oude schilderijen laten dat zien. De Michaelskerk had zelfs de hoogste kerktoren van Nederland; met 120 meter hoger dan de Domtoren in Utrecht. Dat stadssilhouet veranderde gedurende eeuwen niet veel. In de naoorlogse jaren maakte Zwolle een groeispurt door. De woningnood was hoog en hoogbouw tot circa 40 meter werd ingezet om dit aan te pakken. De architectonische kwaliteit was matig door gebrek aan geld, tijd en bouwmateriaal. Dat heeft ons beeld van hoogbouw beïnvloed. Hoogbouw wordt al snel als lelijk en niet passend gezien als wordt gerefereerd aan galerijflats uit de jaren 70 van de vorige eeuw.

De laatste 25 jaar is een aantal hogere gebouwen aan het silhouet van Zwolle toegevoegd. De meest markante is de IJsseltoren van 95 meter hoog. Prominent aan de A28 markeert het de entree van Zwolle. De paradox is het dat het stedelijkheid belooft maar niet waarmaakt. Op de plek zelf is er geen levendigheid, je kan er nog geen kop koffie krijgen. Dat is een gemis in het gebied wat onze aandacht nodig heeft.

Bij de uitbreiding van winkelcentrum in Zwolle-Zuid zijn ook appartementengebouwen verrezen, de hoogste is 45 meter. Ze markeren nadrukkelijk het centrum in dit deel van stad: 'Kom, hier is wat te beleven'. De bakstenen architectuur met grote ramen is vriendelijk en in samenhang met de uitstraling van het vernieuwde winkelgebied. Het parkeren is netjes weggewerkt en de gebouwen dragen bij aan de levendigheid op straat, door de winkels en restaurants op de begane grond. Een geslaagd voorbeeld van hoe hoogbouw bijdraagt aan de herkenbaarheid en levendigheid van dit gebied.

De laatste jaren zijn rondom het historische hart recentelijk een aantal hogere gebouwen gekomen. De Koningin op het Kraanbolwerk, de studententoren en de Kop van Hoog. Over de inpassing en de betekenis van deze gebouwen is veel discussie geweest. En zo hoort het ook. Het leidde tot 7 samenhangende stedenbouwkundige uitgangspunten voor de ontwikkelingen aan de westkant van de binnenstad. Hoogbouw was daar een van. Het uitgangspunt was de hogere gebouwen in de stedenbouwkundige compositie niet op de eerste rij te plaatsen maar op de 2e. Met elkaar bakenen ze de ruimte van het Rodetorenplein af zonder te overheersen. Het is de omlijsting van een soort binnenstedelijk podium waar mensen komen en gaan, een decor voor het stedelijke leven van onze binnenstad.



4.6.1. Hoogbouw als middel

Welke doelen streven we na, waarbij hoogbouw een middel is om deze doelen te helpen bereiken?

- Op belangrijke knooppunten voor openbaar vervoer (station Zwolle) of bij de samenkomst van grote doorgaande wegen komen veel mensen en activiteiten bij elkaar. Daar past hoogbouw bij. Hoogbouw draagt op deze plekken bij aan een stedelijke dynamiek en sfeer. Het sluit direct aan op de ambitie om de stedelijkheid van Zwolle passend te versterken, zodat de stad nationaal en internationaal aantrekkelijker wordt en zo haar (economische) toppositie als regio bestendigt en de stedelijke economie meer mogelijkheden krijgt om zich verder te ontwikkelen.
- Een sterke verbinding met het openbaar vervoer maakt de afhankelijkheid van de auto kleiner. Het bezit neemt af, evenals de noodzakelijk voor parkeren. Dat creëert de noodzakelijke ruimte voor een kwalitatief hoogwaardige buitenruimte, met onder meer groen.
- Door compact te bouwen in de bestaande stad hoeven we minder te bouwen aan de randen of in het landschap. De druk op het landschap vermindert.
- We streven naar nieuwe vormen in de combinatie van wonen, werken en bijvoorbeeld zorg gerelateerde voorzieningen, waardoor de levendigheid van een gebied groter wordt. Hoogbouw is daar goed voor geschikt, mits voldoende toegankelijk voor veel doelgroepen. Het maakt een gebied interessanter voor een brede groep mensen op zoek naar een passende woning.
- Hoogbouw brengt investeringen bij elkaar. Dat maakt het mogelijk om in een gebied ook andere doelen te bereiken als voor klimaatadaptatie, energievoorziening, mobiliteit en natuurinclusief bouwen. Zo is de groene gevel bij het stadskantoor al een eenvoudig voorbeeld. In het ontwerp van hoogbouw is veel winst te behalen voor biodiversiteit. Het toevoegen van verticale ecosystemen zien we als toevoeging van de stedelijke hoofdgroen structuur, niet als compensatie ervan.
- Hogere gebouwen hebben een belangrijke functie om specifieke plekken in de stad duiden, zoals het station, winkelcentra, een gebied met ontspanning en vertier of de entree van een wijk. Het geeft van verre al aan: hier is wat te doen. We noemen dat het leesbaar maken van de stad.

4.6.2. Welke hoogtes zijn waar mogelijk?

In de ruimtelijke visie is een aantal ontwikkelzones in de stad aangegeven. De visie op hoogbouw visie haakt aan op deze zones.

De StadsKrans

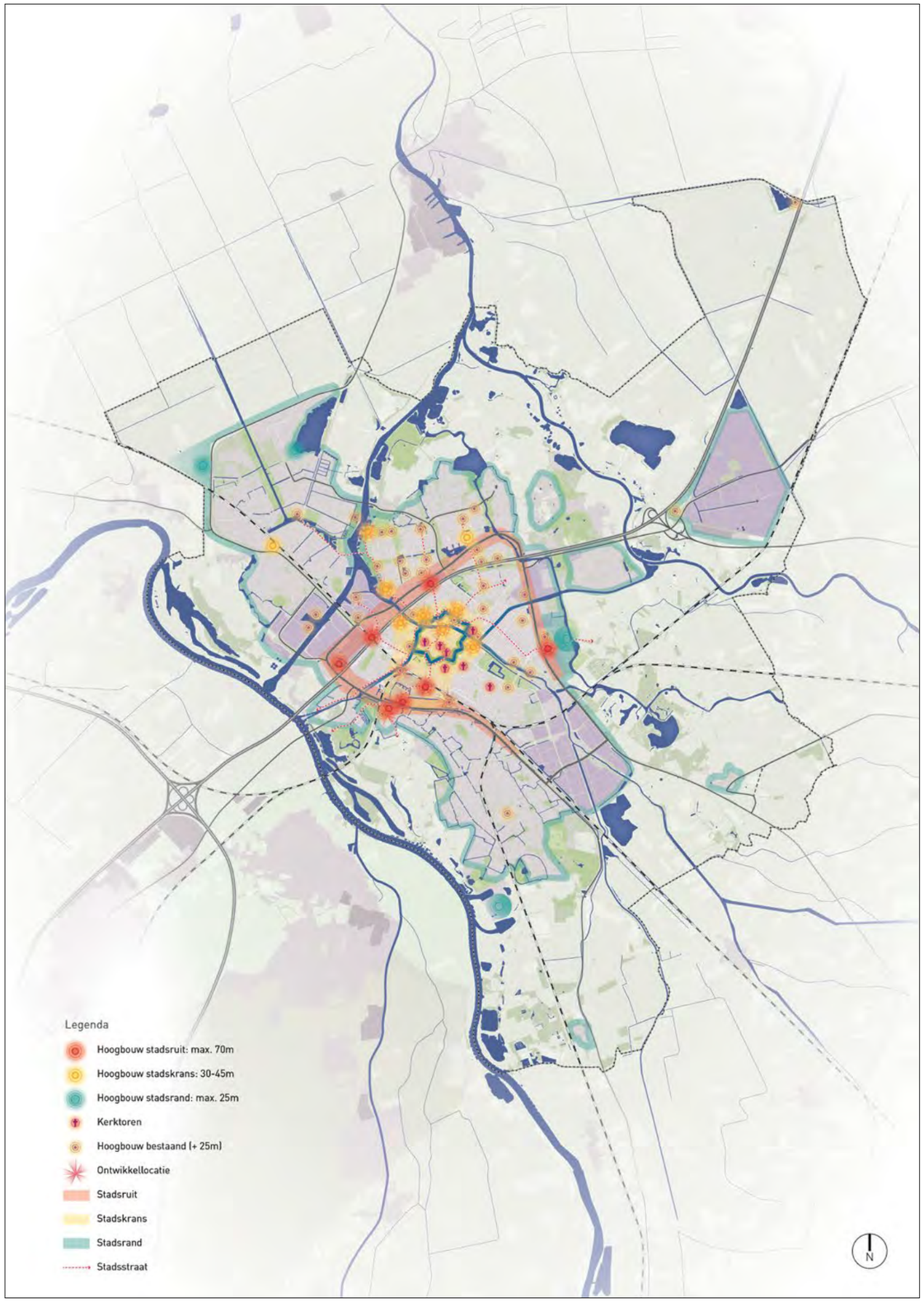
Deze ontwikkelzone is het domein van onze Peperbus, de scherprechter qua hoogte; de 'toets-toren. De Kop van Hoog en de Koningin op het Kraanbolwerk hebben een hoogte tussen 35 en 45 meter. Met deze hoogte blijven ze ruim onder de 'trans'/'uitkijkplek' van de Peperbus want die is 55 meter hoog. Nieuwe gebouwen mogen niet hoger worden dan deze hoogte van 35-45 meter. Dat is niet de enige eis. Zichtlijnen op de Peperbus moeten behouden blijven en dus vrij van hogere gebouwen. Kenmerkende zichtlijn op de Peperbus zijn: dichtbij vanaf het Katwolderplein, op afstand vanaf de Provincieroute in Zwolle-Zuid en vanaf het Twistvlietpad in Stadshagen. Ook gaat het om de 'compositie' van de gebouwen bij elkaar, zowel bestaand als nieuw.
Omdat hoogbouw hier het beschermde stadsgezicht aanraakt, gelden hier specifieke architectonische uitgangspunten:

- Verticaliteit in de gevelopbouw;
- Ambachtelijke materialen;
- Menselijke maat en schaal, variatie en afleesbare eenheden in de opbouw;
- Onderzoek verrichten naar schaduwwerking en windval (hoogbouw effectrapportage >25 meter);
- Uitnodigend om aan te raken door gebruik van bepaalde materialen, zoals hout en baksteen;
- Een kenmerkende dak beëindiging, variatie op kappen;
- Balkons hangend aan de gevel, loggia's vermijden;
- Levendige begane grond of plint;
- Mix aan functie.

De StadsRuit

In de StadsRuit zijn gebouwen mogelijk tot een hoogte van 70 meter, de totale hoogte van de Peperbus. Daarmee versterken we het stedelijke karakter van de brede van stadsring. Dit betekent niet dat overal een gebouw van 70 meter mogelijk is. Hoogbouw wordt zorgvuldig gesitueerd op die plekken of knopen waar veel activiteiten bij elkaar komen. Doordat deze zone wat verder van de binnenstad afligt, zijn hier hogere gebouwen denkbaar. Deze mogen echter het stadsbeeld van de StadsKrans niet verstoren.
De architectonische uitstraling kan, anders dan in de StadsKrans, moderner zijn en aansluiten op de jongere stadsdelen van het omliggende gebied. De volgende uitgangspunten gelden.

- Bij voorkeur onderdeel van een stedelijk ensemble;
- Minimale verhouding breedte – hoogte is 1:3;
- Altijd een driedeling, hetzij horizontaal (stapelen) of verticaal (opdelen);
- Alzijdige uitstraling, alle kanten zijn voorkanten van het gebouw;
- Publieke begane grond en bij voorkeur ook de eerste verdieping;
- Mix aan functies;
- Menselijke maat en schaal, variatie en afleesbare eenheden in de opbouw;
- Onderzoek verrichten naar schaduwwerking en windval.



om geven



De StadsRand
De StadsRand markeert de overgang van landschap naar stad. Het uitgangspunt is dat stedelijke ontwikkeling hier maximaal 25 meter mag zijn; de hoogte van een volwassen boom. Zo ontstaat een geleidelijke opbouw in de stad. In de architectuur wordt relatie gezocht met de aanwezige landschappelijke context. Anders dan bij de andere 2 zones kan hier de architectuur ook horizontaal van aard zijn. Het moeten vloeiende, zachte lijnen zijn en door het toevoegen van beplanting moet de verbinding worden gemaakt met het landschap. Daarmee sluiten we uit dat op de overgang harde stenige 'muren' ontstaan. De inpassing van stad en land met het landschap en omliggend gebied staat voorop. De kwaliteit van de stadsrand behouden we.

Zwolse prominenten
Beeldbepalende (stedenbouw-)bouwinitiatieven kennen we het predicaat 'Zwolse Prominent' toe. Met deze toekenning krijgt het initiatief meteen een hoog niveau van welstandstoetsing. En er wordt een prijsvraag of vergelijkbare selectiemethode voor een architect voorgeschreven. Zo wordt met het oog op hoogwaardige architectuur en stedenbouw de gemeente en haar burgers bij het initiatief betrokken.

4.6.3. De Hoogbouw Effect Rapportage (HER)
Hoogbouw moet kwaliteit toevoegen aan onze stad. Het is een noodzakelijk middel en geen doel op zich. In de visies en plannen die gemaakt worden voor gebieden is daarom altijd onderzoek nodig naar de effecten van hoogbouw. Het toont aan hoe een plan zich verhoudt tot de gestelde uitgangspunten. Daarnaast geeft het inzicht in de gevolgen voor schaduwwerking, windval, sociale veiligheid, het landschap en het omliggende gebied (o.a. cultuurhistorische waarden). Dit betekent dat voor nieuwe gebouwen hoger dan 25 meter een hoogbouweffectrapportage verplicht is, als onderdeel van de ruimtelijke planvorming. Het rapport maakt onderdeel uit van de besluitvorming door college en gemeenteraad, zodat een integrale beoordeling mogelijk is.

4.7. Naar een multifunctioneel buitengebied: stad en land verbonden

Twee-derde van het grondgebied van de gemeente Zwolle is buitengebied, inclusief dorpskernen als Wijthmen en Windesheim. 3% van alle Zwollenaren woont in het buitengebied. Velen van hen hebben er ook hun bedrijf. De leefbaarheid en vitaliteit van het buitengebied is belangrijk voor hen, voor ons en voor alle Zwollenaren. Het initiatief en ondernemerschap is kenmerkend voor het gebied. De inwoners en ondernemers van het buitengebied vormen een krachtige en zelfredzame samenleving, met oog voor elkaar. Dat wordt mede geïllustreerd door het rijke verenigingsleven en de vele initiatieven. Het dorpsplan Wijthmen, de uitbreiding van Windesheim en de doorontwikkeling van de agrarische sector zijn daar voorbeelden van. Andere buurtschappen staan in de startblokken om te gaan werken aan een actiegerichte visie voor hun eigen leefomgeving.

Het buitengebied verandert. Schaalvergroting in de landbouw en vrijkomende agrarisch bebouwing als gevolg van stoppende agrariërs zijn hiervan voorbeelden. Dit kan ertoe leiden dat kwaliteiten onder druk komen te staan. Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen die hun functie (dreigen) te verliezen en door leegstand ligt verpaupering op de loer.

Er komen nieuwe economische dragers bij. We zien diverse initiatieven voor de opwekking van zonne- en windenergie. Om dat in goede banen te leiden hebben we het beleid in deze Omgevingsvisie aangescherpt (zie het raamwerk opwek duurzame energie). Behoud van ruimtelijke kwaliteiten, zoals landschap, cultuurhistorie en natuur, is een belangrijke ambitie voor de gemeente Zwolle. Op die manier kan de gemeente zich onderscheiden als aantrekkelijke gemeente om in te wonen, werken en recreëren. We koesteren de hechte verbinding van de stad met het groene ommeland. We maken gebruik van elkaars kwaliteiten. Stad en land lijken soms twee aparte werelden. Niets is minder waar. Stad en land groeien steeds meer naar elkaar toe. Bewoners van stad en land maken gebruik van elkaars 'voorzieningen'. De één winkelt in het centrum van Zwolle, de ander fietst door het fraaie Zwolse buitengebied. Het is van belang het functioneren van die gebieden ook in samenhang met elkaar te bekijken.

Tegelijkertijd ontkomen we er niet aan om oplossingen voor opgaven van de stad ook in het landelijk gebied te zoeken. Denk daarbij aan klimaatadaptatie en de energietransitie (zie de raamwerken over deze thema's in hoofdstuk 5). We kennen inmiddels de opgaven. Voor de uitwerking van de oplossing trekken we samen op met betrokkenen in het gebied en andere bestuurlijke partners, zoals het waterschap en terreinbeheerders. Centraal staat de ambitie om te werken aan een vitaal, solidair, gezond en duurzaam buitengebied. Om die

ambitie in te vullen staan de volgende doelen centraal:
- Behoud en ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteiten (o.a. landschap, stilte, cultuur(historie) en natuur (planten en dierenleven));
- Bieden van ruimte voor ontwikkelingen (o.a. landbouw, recreatie, klimaatadaptatie, energietransitie, niet-agrarische bedrijvigheid, vrijetijdseconomie en wonen)
- Een goede digitale bereikbaarheid van het buitengebied (bijvoorbeeld via glasvezel)
- Het verbinden van stad en ommeland, met onder andere recreatieve fiets- en wandelroutes voor inwoners en bezoekers van de stad Zwolle

We zien de landbouw als belangrijke drager in het buitengebied. We zien een ontwikkeling naar meer grootschaligheid en tegelijkertijd ook meer kleinschaligheid met verschillende nevenactiviteiten. Een specifieke vorm is de zogenaamde 'kringlooplandbouw'. Daarbij ligt de focus op andere verdienmodellen op het erf en de zorg voor het landschap (bijvoorbeeld voor weidevogelbeheer en dergelijke). Deze vorm van landbouw is interessant voor het buitengebied van Zwolle als het gaat om de koppeling met het versterken van de kwaliteit van het landschap, de verbinding met de stad en het invulling geven aan circulaire economie. In dat kader ondersteunt de gemeente ook stads- natuurinclusieve- en biologische landbouw, bijvoorbeeld om te voorzien in een lokale voedselbehoefte.

De gemeente heeft de ambitie ruimte te bieden aan nieuwe ontwikkelingen, bijvoorbeeld wanneer de landbouw wegvalt om sociale vitaliteit te ondersteunen. Onze randvoorwaarden zijn een goede landschappelijke inpassing, verbetering van de milieukwaliteit (bijvoorbeeld asbest) en versterking van de landschappelijke en ecologische kwaliteit. Dat is maatwerk per ontwikkeling en afhankelijk van:

- De plek van een ontwikkeling ten opzichte van een aanwezig landschapstype met bepaalde landschapskwaliteiten;
- De aard en omvang van een ontwikkeling.

4.7.1. Zwolle ten noorden van de Vecht, inclusief Hessenpoort
Het gebied ten noorden van de Vecht is nu een open agrarisch landschap. Er wordt gewerkt aan voedselproductie en zandwinning voor de bouw (Haerst). Dicht bij de stad ligt het bedrijventerrein Hessenpoort. Hessenpoort gaat zich nog verder ontwikkelen. De komende jaren wordt daar een keuze in gemaakt, gebaseerd op twee zoekrichtingen; noordelijk en oostelijk. In de toekomst is bij Hessenpoort ook een railcontainer terminal denkbaar. Dat vergroot de transport- en overslagmogelijkheden. Kritische voorwaarden voor de uitbreiding van Hessenpoort zijn een goede landschappelijke inpassing, de omgang met natuurwaarden, een klimaatadaptieve benadering, goede bereikbaarheid en het benutten van kansen in de energietransitie. Voor het gebied ten noorden van de Vecht als geheel gaan we met het gebied en omliggende gemeenten werken aan een gebiedsvisie. Het gebied heeft in de toekomst mogelijk een belangrijke rol om onze ambities te realiseren voor duurzame energie. Grootschalige opwekking van elektriciteit vanuit zon en wind (alleen in het gebied Tolhuislanden) is hier mogelijk. Dat kan alleen als we perspectief bieden voor de agrarische sector, het gebied goed (recreatief) ontsluiten en de biodiversiteit vergroten. Ons doel is deze meervoudige opgave met het gebied aan te pakken.

4.7.2. Vechtpoort
In het structuurplan 2020 (de voorloper van deze Omgevingsvisie) is aangeven dat woningbouw in Zwolle in de toekomst mogelijk kan zijn op de locatie Vechtpoort, een gebied aan de oostzijde van Zwolle wat nu nog landelijk gebied is. Deze Omgevingsvisie sluit die mogelijkheid niet uit, het bevestigt het ook nog niet. Deze Omgevingsvisie richt zich vooral op de periode tot 2030. Ook daarna heeft Zwolle ruimte nodig voor nieuwe woningen, plekken voor bedrijven, ruimte voor klimaatoplossingen en voor de energietransitie. Wat de opgaven zijn voor de verdere toekomst onderzoeken we de komende jaren. Daarin bepalen we ook waar in Zwolle de genoemde opgaven plek krijgen. Locaties als Vechtpoort zijn daarvoor mogelijk. We onderzoeken integraal vanuit opgaven voor natuur, landschapsontwikkeling, stikstof mobiliteit, cultuurhistorie, economie, wonen, energie en klimaat. We betrekken daarbij de omgeving en verkennen daarin het draagvlak voor verschillende mogelijkheden voor toekomstig gebruik en bijpassende inrichting.

4.7.3. Dijklanden
In het structuurplan 2020 is aangegeven dat woningbouw in Zwolle in de toekomst mogelijk kan zijn op de locatie Dijklanden. In het coalitieakkoord is echter afgesproken dat Dijlanden afvalt als woningbouwlocatie. We zetten hier in op het continueren van stadslandbouw door de Zwolse Stadslanderijen in combinatie met de ontwikkeling van een geothermiebron.



5. Zwolse kwaliteiten als basis voor de toekomst

5.1. Inleiding

Zwolle gaat groeien in de wijze waarop we omgaan met onze identiteit, onze kwaliteiten en onze sociale en maatschappelijke vraagstukken. Vraagstukken die ook een forse impact op de fysieke leefomgeving hebben.

Om het goed ondernemen en prettig wonen in Zwolle te borgen, werken we aan het behouden, beschermen en ook ontwikkelen van de Zwolse omgevingskwaliteiten. Dit doen we door het vastleggen van de belangrijkste fysieke structuren van Zwolle. We noemen dat raamwerken, het geraamte van Zwolle.

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

De Zwolse raamwerken zijn fundament en kader voor de Zwolse wijze van verstedelijking (vorig hoofdstuk) en de gebiedsprofielen die in het volgende hoofdstuk zijn uitgewerkt.



om geven

5.2. Het fysiek kapitaal van de gemeente Zwolle

Eén van de geformuleerde topambities is het behouden en beschermen van cultuurhistorie, biodiversiteit en landschap als belangrijke fysieke waarden. Een volgende stap is het inzichtelijk maken waar die waarden binnen de gemeente Zwolle aanwezig zijn. Daaruit volgen spelregels hoe hier mee om te gaan wanneer sprake is van ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.

5.2.1. Natuur

Gebieden in Zwolle met zeer waardevolle natuur zijn twee Natura 2000 gebieden en het Natuur Netwerk Nederland. Hier bevinden zich de kroonjuwelen van de Zwolse biodiversiteit. De Natura 2000 gebieden zijn 'Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht' en 'Rijntakken, en Uiterwaarden IJssel.

Het gebied 'Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht' ligt ten noorden van Zwolle. Hier stroomt de Overijsselse Vecht samen met het Zwarte Water. Dit gedeelte van de Vecht kronkelt sterk door het landschap. De uiterwaarden bestaan uit graslanden, waarin strangen, kolken, rivierduinen en hakhoutbosjes voorkomen. Dit gebied is bijzonder, vanwege de groei van zeldzame kievitsbloemen. Op de dijken groeien bijzondere planten als Wilde Tijm en Gulden boterbloem. Daarnaast komen in het gebied veel verschillende vogelsoorten voor. Langs en op de dijken liggen glanshaverhooilanden. Hier leeft de Kwartelkoning. Deze broedvogel is een bedreigde vogelsoort. In de winter zijn de uiterwaarden heel belangrijk voor doortrekkende eenden- en ganzensoorten. In het gebied zijn hardhoutooibosjes en abelen-iepenbossen te vinden.

Het natura 2000 gebied Uiterwaarden IJssel omvat het systeem van de rivier de IJssel, de aanliggende oeverwallen en de uiterwaarden. In de uiterwaarden bevinden zich typische stroomdalflora. De uiterwaarden langs de IJssel zijn een belangrijk broedgebied voor soorten die een sterke voorkeur hebben voor natte, ruige graslanden of drijvende watervegetaties. Kenmerkende soorten in het gebied bij Zwolle zijn de Kwartelkoning en de Bever.

Diverse gebieden in de gemeente Zwolle maken onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), waaronder de Natura 2000 gebieden Daarnaast gaat het om gebieden rond Windesheim, De Ruiten en sommige landgoederen. Zowel de Natura 2000 en de NNN-gebieden kennen een beschermingsregime, dat gericht is op het beschermen van de natuurwaarden. Kenmerkend voor het beschermingsregime van de Natura2000-gebieden is dat activiteiten daarbuiten ook getoetst moeten worden op de instandhoudingsdoelstellingen van deze gebieden.
De gemeente kent ook gebieden met een hoge biodiversiteit buiten de Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland. Het betreft veelal kleinschalige landschappen met een grote afwisseling aan bos, water en moeras en (indien aanwezig) extensief agrarisch gebruik. Deze gebieden springen er op de natuurwaardenkaart uit door een hoge dichtheid aan zgn. "Rode lijst" soorten die zijn aangemerkt als waardevolle natuur.

Bij het opstellen van de natuurwaardenkaart is gebruik gemaakt van verspreidingsgegevens van rode lijst soorten uit de Nationale Data bank Flora en Fauna (periode 2015-2020). De komende jaren wordt de natuurwaardenkaart verder uitgewerkt in samenspraak met de Zwolse natuurorganisaties. Hierbij wordt naast het voorkomen van beschermde/bedreigde soorten ook gekeken naar de potenties van groengebieden voor de biodiversiteit. De natuurwaardenkaart is dan te gebruiken als onderlegger bij afwegingen en interpretatie bij ingrepen in de fysieke leefomgeving. Daarnaast biedt de natuurwaardenkaart kansen voor een ingreep in de fysieke leefomgeving, buiten een plangebied, om natuurwaarden te compenseren. Als dit tenminste een meerwaarde heeft voor de biodiversiteit.

Om te kunnen anticiperen op de schaalsprong van de stad, is daarnaast actualisatie van het groenbeleid nodig. De komende jaren wordt het groenbeleid geactualiseerd waarin thema's als biodiversiteit en natuurinclusief bouwen worden uitgewerkt om de leefbaarheid van de stad te waarborgen.

Om het belang van behoud en herstel van biodiversiteit te benadrukken is de gemeente Zwolle partner van het 'Deltaplan biodiversiteitsherstel'. Natuurorganisaties, boeren, burgers, wetenschappers, banken, overheden en bedrijven zetten zich vanuit dit deltaplan samen in voor biodiversiteitsherstel in Nederland.

5.2.2. Landschap, stedelijke hoofdgroenstructuur (incl. parken)

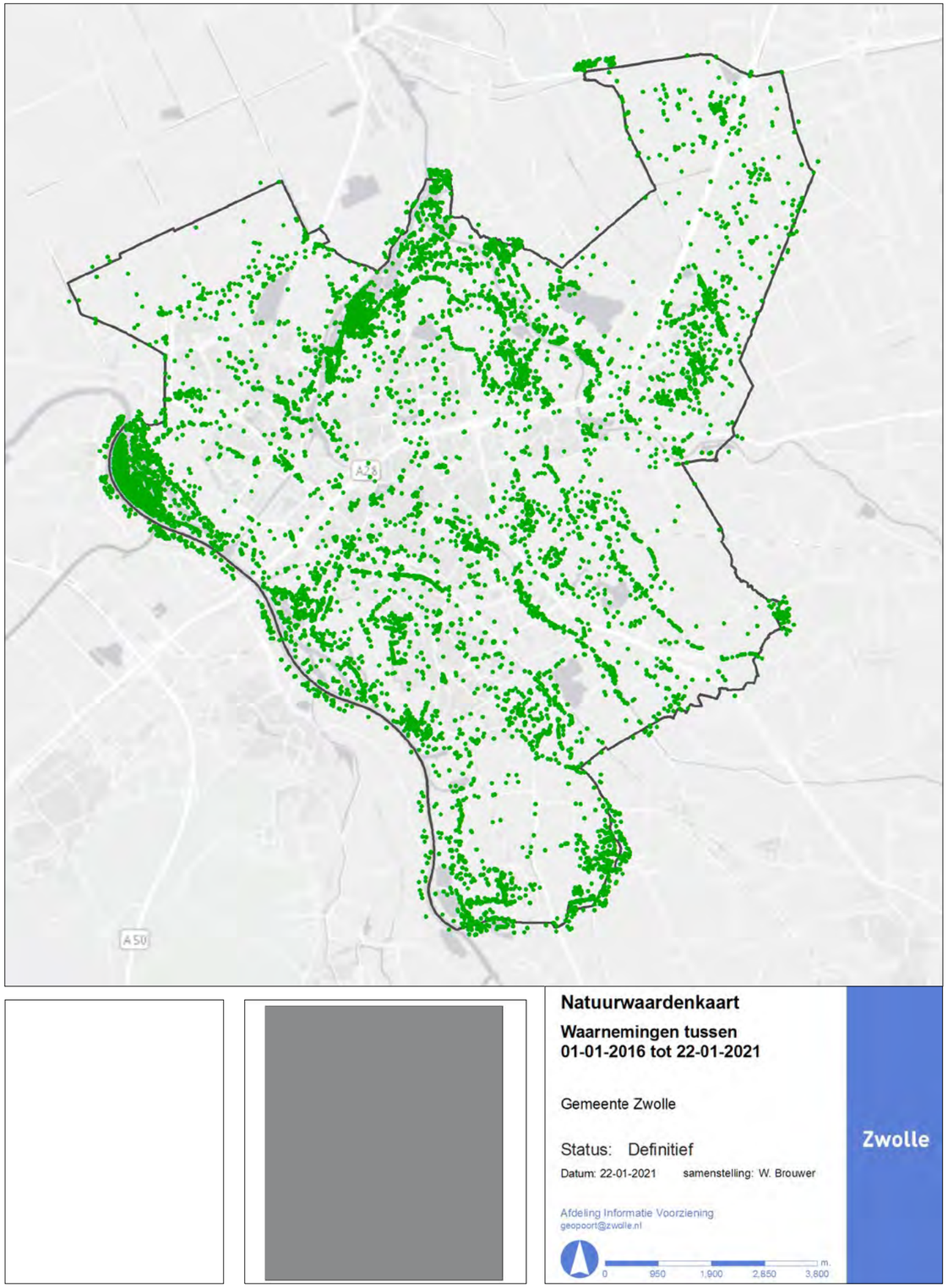
De ligging van de stad Zwolle is bijzonder vanwege zijn fraaie ligging in het landschap met bijbehorende natuurwaarden. Dit ook in vergelijking met andere steden in Nederland. Het Zwolse fraaie landschap is nooit ver weg en is een vestigingsfactor voor Zwolle van formaat. Dat koesteren we! De natuurgebieden en landschapsstructuren houden niet op bij de gemeentegrens en lopen door in onze buurgemeenten. Het behouden en beschermen van die structuren stemmen we op elkaar af.

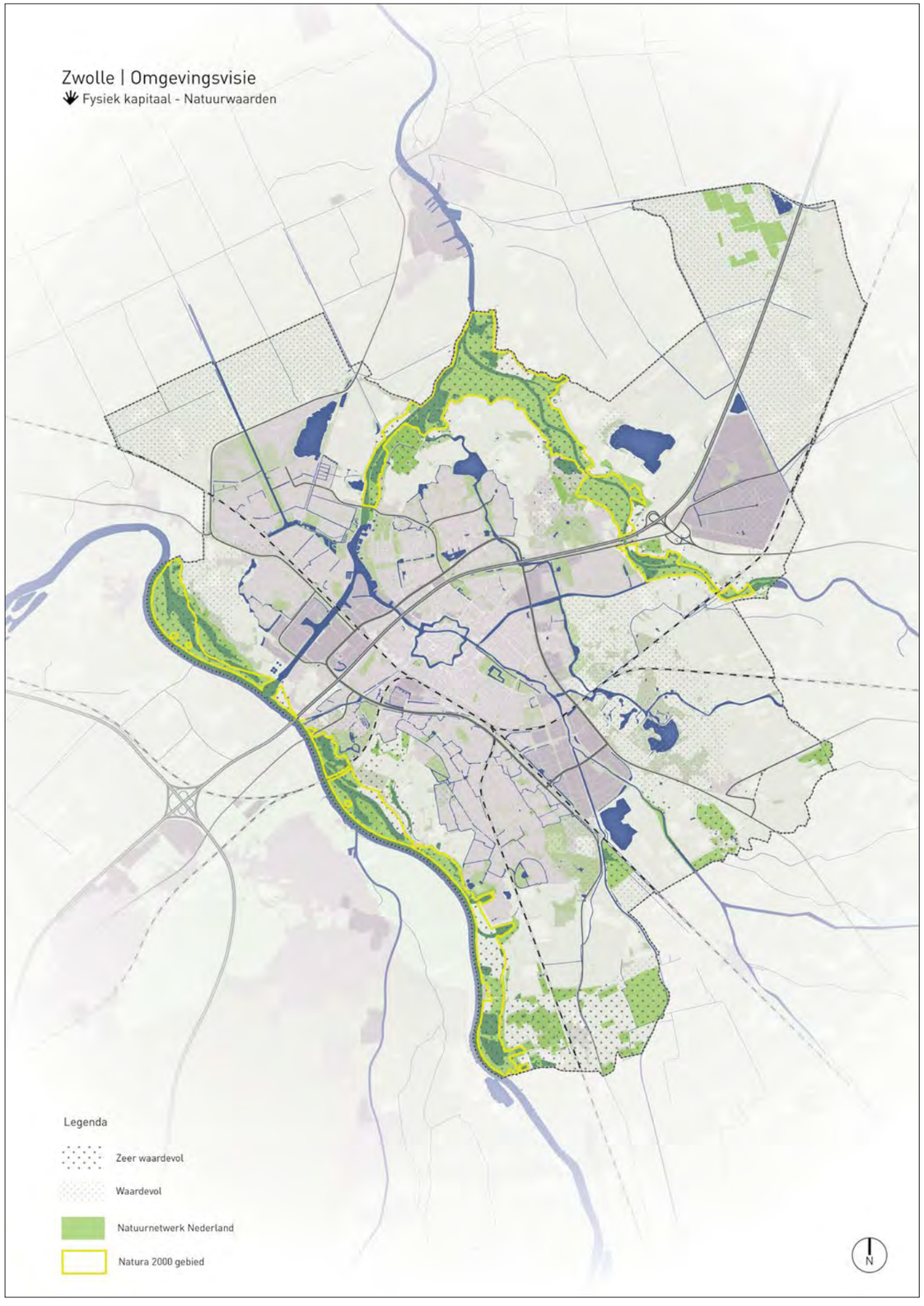
We maken een onderscheid in waardevolle en zeer waardevolle landschappen.

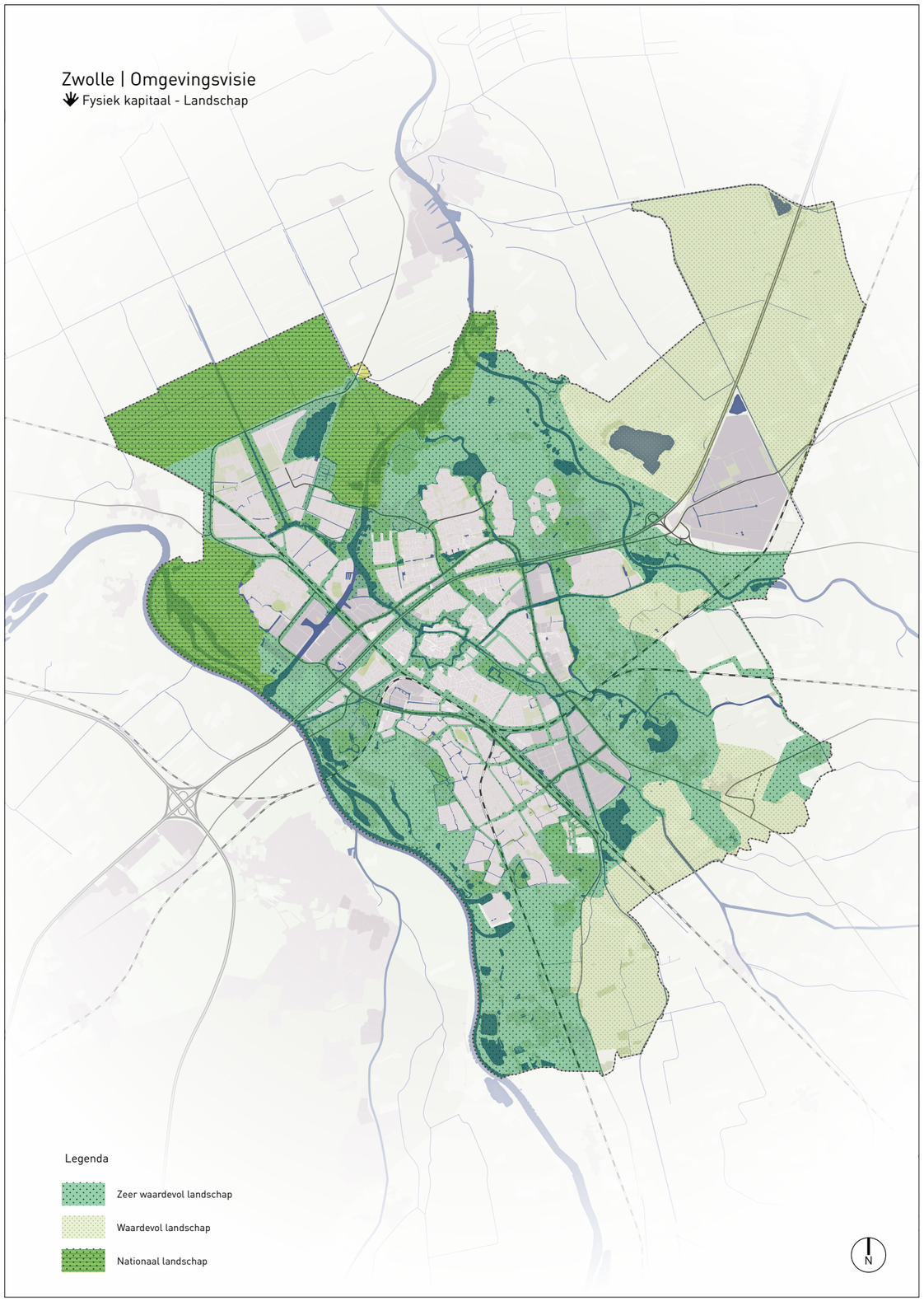
De zeer waardevolle landschappen zijn het Nationaal Landschap IJsseldelta, de IJsselvallei, het Vechtdal, het parklandschappen Herfte/Wijthmen, Zandhove en het Engelse Werk.

om geven

figuur 6: Natuurwaardenkaart Zwolle




Zwolle | Omgevingsvisie
Fysiek kapitaal - Natuurwaarden
Legenda
Zeer waardevol
Waardevol
Natuurnetwerk Nederland
Natura 2000 gebied
N


Zwolle | Omgevingsvisie
Fysiek kapitaal - Landschap
Legenda
Zeer waardevol landschap
Waardevol landschap
Nationaal landschap
N

- Het nationaal Landschap IJsseldelta strekt zich uit over drie gemeente, namelijk Kampen, Zwartewaterland en Zwolle. De polder Mastenbroek maakt hier onderdeel van uit en ligt deels binnen de gemeente Zwolle. De polder is één van de oudste van Nederland en kenmerkt zich in de openheid en de samenhang tussen bebouwing en de rechtlijnige verkavelingsstructuur;
- De rivier de Vecht, de uiterwaarden en de flanken zijn de landschappelijke dragers van het Vechtdal. Kenmerkend zijn binnendijks gelegen kleinschalige dekzandruggen, beken, rivierduinen, heggen, bossen en landgoederen. Het Vechtdal is ook een toeristische ader van Zwolle tot Hardenberg en verder Duitsland in;
- Parklandschappen Herfte Wijthmen, Zandhove en het Engelse Werk: dit zijn landschappen die vrijwel volledig getransformeerd zijn naar een groenfunctie voor de stad.

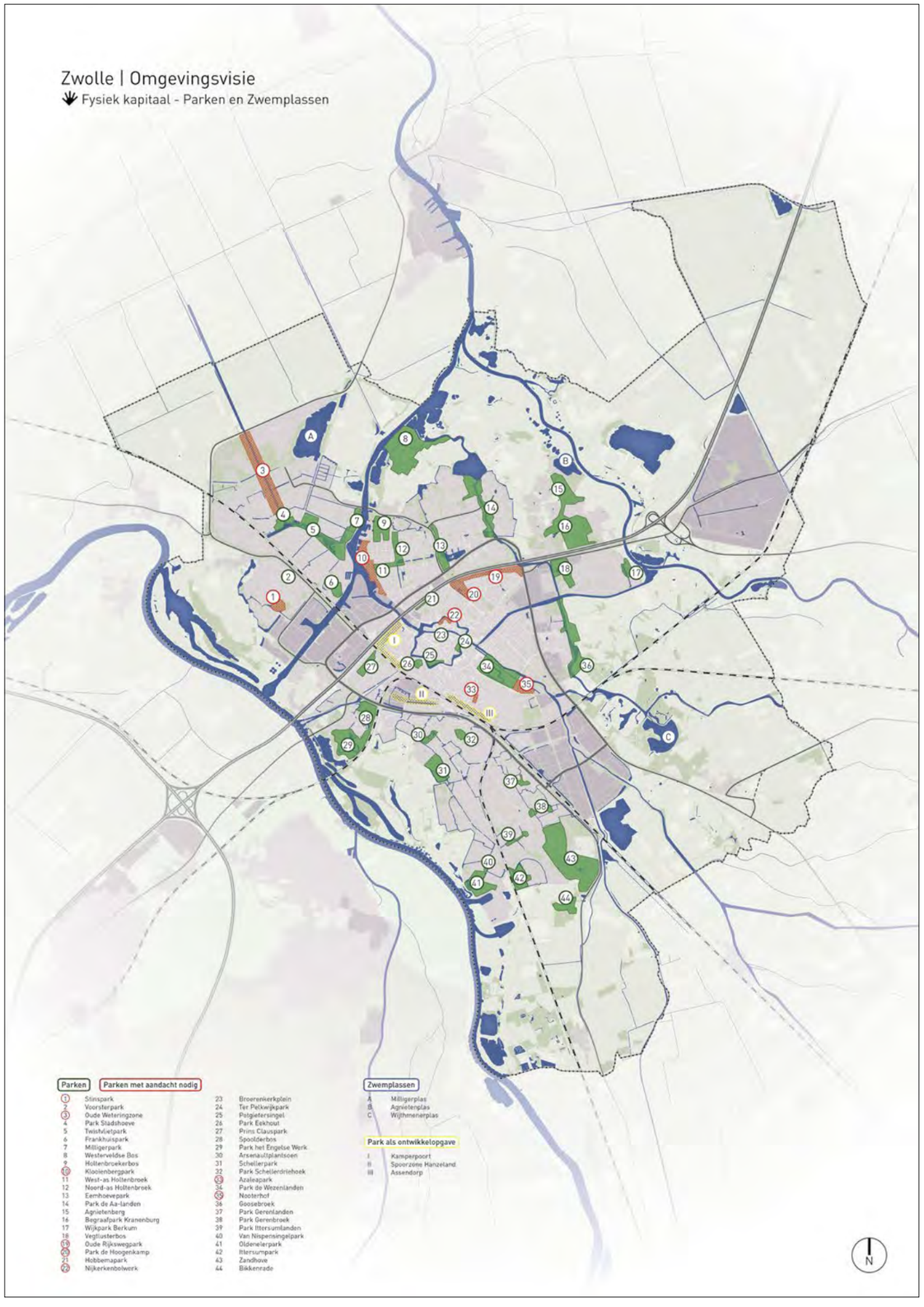
De waardevolle landschappen zijn gelegen in Tolhuislanden, De Ruiten en Haerster. Hier is vooral de openheid waardevol.

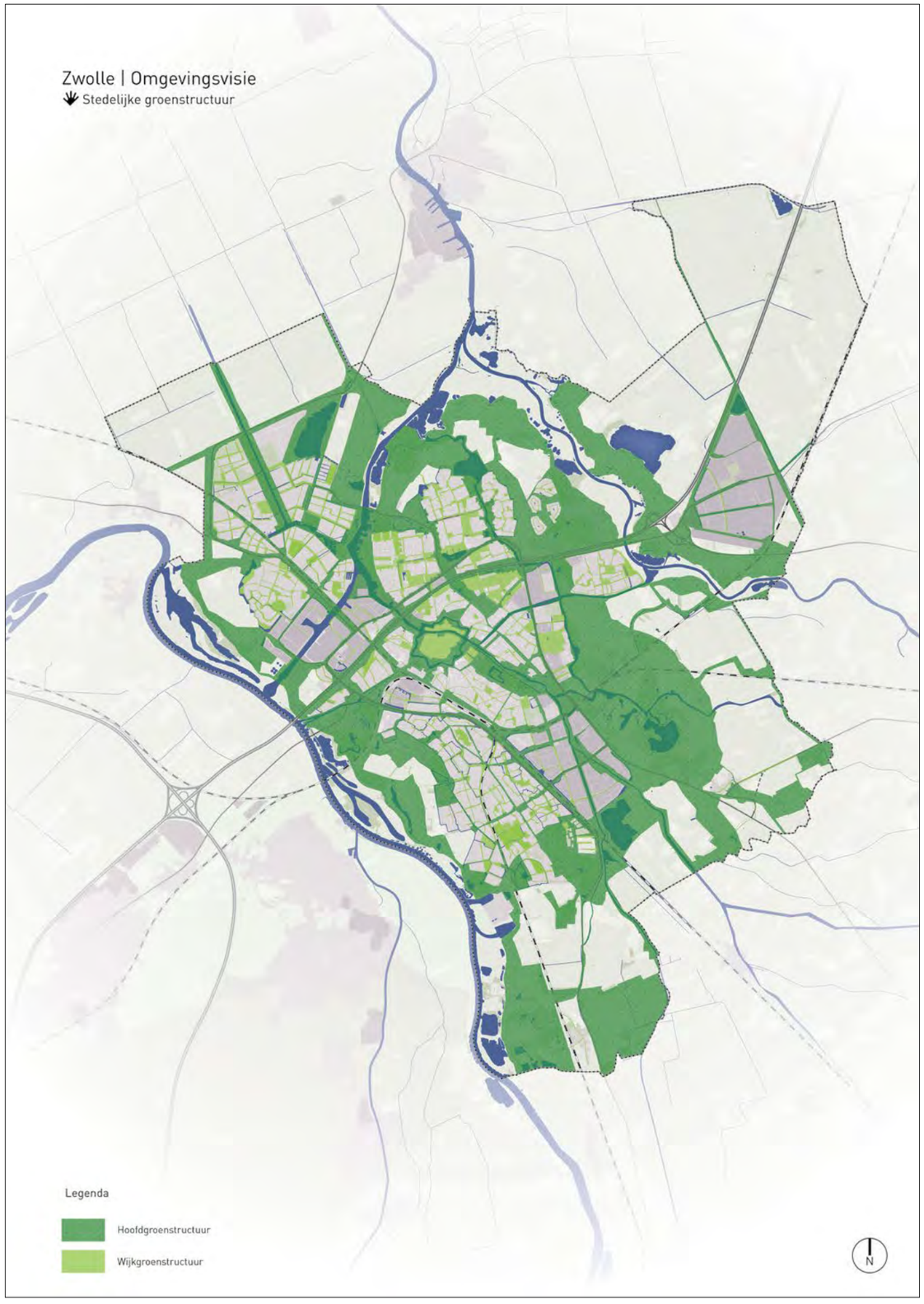
De genoemde landschappen liggen buiten de stad. Kenmerkend voor de stad Zwolle is ook de aanwezigheid van een hoofdgroenstructuur (zowel binnen als buiten de stad Zwolle), waar bijvoorbeeld de 'groene longen' van Zwolle onderdeel van uitmaken. Die hoofdgroenstructuur is voor Zwolle zeer waardevol.

De stedelijke hoofdgroenstructuur bestaat uit een samenstel van groenelementen die tezamen een betekenis hebben voor de stad als geheel. De hoofdgroenstructuur dient meerdere functies: het draagt ruimtelijk of functioneel bij aan een min of meer aaneengesloten netwerk. Het is op stedelijk niveau in belangrijke mate structuur – en identiteit bepalend, het behoort op stedelijk niveau tot de belangrijkste recreatieve gebruiksruimtes, het begeleidt recreatieve routes, het heeft een belangrijke betekenis voor de stedelijke ecologische structuur en het draagt in belangrijke mate bij aan de leefbaarheid van de stad.

De koers is dat de hoofdgroenstructuur in de toekomst behouden blijft, of aangevuld, waar nodig, vanwege het belang voor de gemeente als geheel. Er wordt een terughoudend beleid gevoerd met het toevoegen van nieuwe bebouwing binnen de hoofdgroenstructuur. Een uitzondering geldt voor aan de groenfunctie gerelateerde bebouwing (v.b. horecapaviljoen, kiosk, schuilplek, sportruimte, dierenstal etc.) Initiatieven hierin worden afgewogen aan de groene functies die de hoofdgroenstructuur ter plaatse moet vervullen. Bij verandering in de hoofdgroenstructuur streven we naar behoud en/of verbetering van de biodiversiteit.
Bij de aanwijzing van de hoofdgroenstructuur is de nadruk gelegd op samenhang, duurzaamheid, herkenbaarheid en functie voor de Zwolle als geheel. Het is een samenhangende structuur die is opgebouwd uit lagen van verschillende orde. De Zwolse hoofdgroenstructuur is verdeeld in vier lagen:

- IJssel, Zwarte water en Vecht: De IJssel, het Zwarte Water en de Vecht zijn van landelijke betekenis in de ecologische, landschappelijke en recreatieve structuur. In die zin horen ze zijdelings bij de stedelijke hoofdgroenstructuur. Het is vooral van belang dat de stedelijke hoofdgroenstructuur goed is verbonden met deze laag. Natuur en natuurontwikkeling staan voor deze laag centraal;
- De Zwolse 'groene vingers': dit zijn de belangrijkste groene geleidingszones in de stad. Ze zijn geënt op het oorspronkelijke landschap. De meeste groene vingers liggen in de beekdalen langs waterlopen. Sommige liggen op een zandrug. De belangrijkste recreatieve gebruiksruimtes en recreatieve routes op stedelijk niveau liggen in de groene vingers, evenals de belangrijkste onderdelen van de stedelijke ecologische structuur. De toegankelijkheid en de kwaliteit van de groene oevers verdient op veel plekken versterking. Hierbij moet het water beter zichtbaar gemaakt worden. Hierbij kunnen aanliggende, oudere stadsdelen op de Groene Vingers georiënteerd worden, waarmee ook daar de herkenbaarheid en leefbaarheid vergroot kan worden;
- Groen langs infrastructuurlijnen: Deze laag bestaat uit smallere groene zones langs wegen en kanalen. Meestal liggen ze dwars op het oorspronkelijke landschap, maar soms volgen ze dit landschapspatroon. Deze laag is belangrijk omdat hij een samenhangend netwerk vormt dat de groene vingers onderling verbindt. Omdat het vaak oude cultuurhistorische lijnen betreft is hij essentieel voor de oriëntatie in en de identiteit van de stad. Ook lopen er belangrijke recreatieve en ecologische verbindingen langs;
- Recreatieve gebruiksruimten: deze laag van recreatieve gebruiksruimtes valt vrijwel geheel binnen de groene vingers. Het laat zien dat de belangrijkste stedelijke gebruiksruimtes in het groen binnen de hoofdgroenstructuur liggen Radiaalgericht vanuit het centrum doorlopend tot in het ommeland, zijn vier groenblauwe dragers dermate beeldbepalend voor Zwolle, dat deze herstel en/of versterking verdienen:
  - De Groene Vinger Almelose Kanaal – Park De Weezenlanden – Binnenstad;
  - De Groene Vinger Rode Torenplein – Zwarte Water, overgaand in de groene drager gevormd door Twistvlietpark – Oude Weteringzone Stadshagen;
  - De groenblauwe scheg vanuit Het Engelse Werk met de Willemsvaart, die vroeger vanuit de IJssel via het huidige Eekhoutpark uitmondde in de Stadsgracht;
  - De groenblauwe drager, waarin de Nieuwe Vecht is gelegen, die komend vanuit de Turfmarkt via het stadion Oosterenk doorloopt richting Berkum en de Overijsselse Vecht.





Onderdeel van de Zwolse hoofdgroenstructuur zijn de circa 44 parken die Zwolle rijk is. Parken zijn er voor de ontspanning van de bewoners van de stad en voor de natuur, voor de dieren en planten die wonen in de stad. De parken zijn fraai en functioneel. Ze zorgen voor koelte, ze vangen water op, ze dragen bij aan de gezondheid. Ieder park heeft beeldgroen, gebruiksgroen en natuurgroen – ieder met hun eigen vorm daarvan.

Voor een aantal parken is het nodig een kwaliteitsslag te maken. Dan valt te denken aan het Oude Weteringpark, het Klooienbergpark, Park de Hoogenkamp, het Nijkerkerbolwerk, de Nooterhof en het Azaleaperk. In een aantal gebieden ontbreekt het aan een park en is daar wel wenselijk, zoals de Spoorzone/Hanzeland, Assendorp en Kamperpoort.

Naast een stedelijke hoofdgroenstructuur kent Zwolle ook een wijkgroenstructuur. De wijkgroenstructuur bestaat uit een samenstel van groenelementen die samen belangrijk zijn voor de wijk. Water maakt er vaak een onlosmakelijk onderdeel van uit. De wijkgroen-structuur moet stevig genoeg zijn om duurzaam in stand te worden gehouden.
De wijkgroenstructuur vervult meerdere functies, kent natuurwaarden en is duidelijk herkenbaar in de wijk. Groen en water behoren tot de wijkgroenstructuur als zij een functie vervullen in één of meer van de volgende verbanden:

- het draagt ruimtelijk of functioneel bij aan een min of meer aaneengesloten netwerk op wijkniveau en sluit aan op de hoofdgroenstructuur;
- het is voor de wijk structuur – en identiteit bepalend;
- het behoort op wijkniveau tot de belangrijkste recreatieve gebruiksruimte;
- het begeleidt een belangrijke recreatieve route door de wijk en die aansluit op stedelijke routes;
- het heeft een belangrijke betekenis voor de ecologische structuur in de wijk en sluit aan op stedelijk belangrijke ecologische structuren;

Deze verbanden dragen in belangrijke mate bij aan de leefbaarheid van de wijk.
De visie is dat de wijkgroenstructuur in de toekomst in essentie behouden moet worden, vanwege het belang voor een aantrekkelijke en leefbare wijk. We zijn terughoudend met het toevoegen van nieuwe bebouwing binnen de wijkgroenstructuur. Initiatieven worden getoetst aan de groene functies die de wijkgroenstructuur ter plaatse moet vervullen

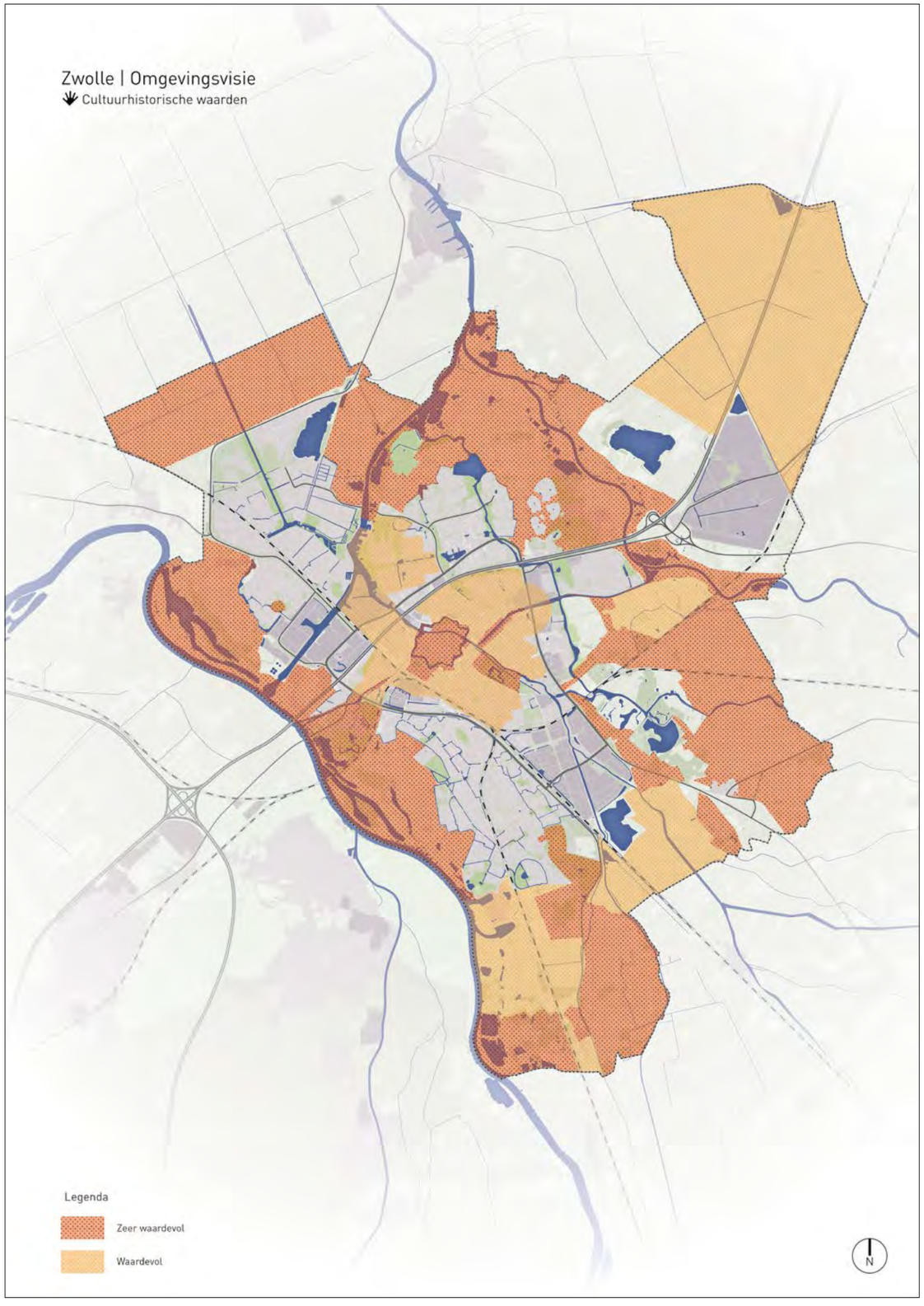
5.2.3. Cultuurhistorie

Het Zwolse erfgoed met haar waardevolle gebouwen, structuren, landschappen en archeologische rijkdommen heeft naast de historische en identiteitswaarde een onderscheidende en aantrekkende kracht voor de stad. We richten ons op de instandhouding van en onderzoek naar historisch waardevolle objecten, complexen, stedenbouwkundige en landschappelijke structuren en archeologische waarden. We koesteren het Zwolse erfgoed en zetten het in als één van de leidende en inspirerend principes bij (ruimtelijke) ontwikkelingen. Bijlage 2 geeft een beschrijving van de cultuurhistorische waarden die Zwolle rijk is. Die beschrijving is een bouwsteen voor de raamwerkkaart cultuurhistorie.
Zwolle is rijk aan erfgoed. Het erfgoed in de stad en het buitengebied is gedifferentieerd in ouderdom, soort en waarde.

5.2.4. Spelregels hoe om te gaan met het fysiek kapitaal

Het fysiek kapitaal maakt onderdeel uit van het raamwerk Zwolle, waarbinnen ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving vorm kunnen krijgen. We vinden het belangrijk dat de waarden van het fysiek kapitaal op een zorgvuldige wijze wordt meegewogen bij ingrepen in de fysieke leegomgeving. Daarvoor gelden de volgende acht spelregels:

1. **Natuurwaarden:** de Natura 2000-gebieden in Zwolle zijn beschermd via Europese wetgeving. De wetgeving is voor de gemeente leidend bij ingrepen in de fysieke leefomgeving;
2. **Natuurwaarden:** de NNN-gebieden zijn beschermd via provinciale regelgeving, namelijk via de provinciale Omgevingsverordening. De verordening is voor de gemeente leidend bij ingrepen in de fysieke leefomgeving;
3. **Cultuurhistorie:** gemeentelijke- en rijksmonumenten en archeologie zijn beschermd (ook qua instandhou-ding) via landelijke en gemeentelijke wet/regelgeving. Dit berschermingsregime is voor de gemeente leidend bij ingrepen in de fysieke leefomgeving;
4. **Cultuurhistorie:** benut het maatschappelijk belang van erfgoed als identiteits-, kwaliteits-, en waarde vermeerderende factor bij ingrepen in de fysieke leef-omgeving. Dit geldt ook voor niet wettelijk beschermde cultuurhistorisch waardevolle gebieden en gebouwen;
5. **Cultuurhistorie:** aansluitend op spelregel 4. Cultuur-historische waarden, ook niet beschermde, vormen een inspiratiebron voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving;
6. **Cultuurhistorie:** Het hergebruik van (cultuurhisto-risch waardevolle) gebouwen heeft de voorkeur boven nieuwbouw;
7. **Landschap en natuurwaarden:** ingrepen in de fysieke leefomgeving mogen netto kwalitatief niet ten koste gaan van het landschappelijke kwaliteiten, de Zwolse hoofdgroenstructuur en zouden als vertrekpunt de aanwezige natuurwaarden moeten versterken.
   De natuurwaardenkaart is een belangrijk kader om die afweging te kunnen maken;
8. **Landschap en natuurwaarden:** een goede landschap-pelijke en stedelijke inpassing, passend bij de kenmer-ken van het landschap is een vereiste bij ingrepen in de fysieke leefomgeving.



5.3 Klimaatadaptatie

Zwolle is in 2050 klimaatbestendig ingericht en daarmee veilig voor overstromingen en aangepast aan extreem weer. Door het veranderende klimaat is dat een ambitie die impact heeft op de fysieke leefomgeving om ook in de toekomst veilig en beschermt tegen het water te kunnen wonen, ondernemen en recreëren in Zwolle. We benutten en versterken de samenhang in het watersysteem dat bestaat uit verschillende onderdelen.
Ten eerste het hoofdwatersysteem met de hoofdwaterkeringen en het regionale watersysteem. Ten tweede de groen- blauwe structuur in de bestaande stad met daarin ruimte voor sponswerking en het tegengaan van hittestress. Onderling zijn de verschillende onderdelen met elkaar verbonden en vormen ze een fysieke onderlegger voor de Omgevingsvisie om te komen tot een klimaatbestendig en adaptief Zwolle.

De klimaatadaptatie maatregelen die onderdeel zijn van het streefbeeld groenblauwe structuur hebben als doel om schade te reduceren en meerwaarde te leveren aan een aantrekkelijk en robuust Zwolle nu en in de toekomst. Met klimaatadaptatie maken we voor de uitvoer van maatregelen koppelingen met andere opgaven waar Zwolle voor staat, zoals het vergroten van biodiversiteit, versterken van de omgevingskwaliteit en het verbeteren van de gezondheid van Zwolse inwoners

5.3.1. Het hoofdwatersysteem

Een groot deel van het bebouwde gebied van Zwolle is beschermd door hoofdwaterkeringen (Beschermingsniveau volgens normering Waterwet januari 2017). De laatste jaren is het overstromingsrisico vanuit de IJssel teruggebracht vanuit het Programma Ruimte voor de Rivier.
De komende jaren wordt verder gewerkt aan dijkversterkingen langs de Vecht, IJssel en het Zwarte Water (hoog- waterbeschermingsprogramma van het Waterschap).
De Weteringen in de gemeente Zwolle – het zogenaamde regionaal watersysteem – hebben een eigen beschermingsniveau en regionale normen en dijken. Door de groei van Zwolle de afgelopen jaar en de verwachte groei voor de toekomst is deze normering niet meer in verhouding tot de optredende schade en slachtoffers in Zwolle. Een overstroming kan vergaande gevolgen en een ontwrichtende werking hebben in een groot deel van Zwolle-Zuid en Oost. Daarnaast loopt het buitendijkse bebouwde gebied – waaronder de binnenstad – in de toekomst vaker risico op wateroverlast, waarbij bijvoorbeeld delen van de binnenstad onder water kunnen lopen.

We streven in Zwolle naar een groei met behoud van onze unieke waarden waaronder de ligging midden in de dynamisch delta. Daarom is het hoofdwatersysteem een belangrijk element voor Zwolle. De waterveiligheid vanuit het watersysteem doormiddel van primaire keringen en regionale keringen wordt op orde gebracht door onze regionale partners. Als gemeente zien dat het watersysteem in toenemende mate impact heeft op het veilig en comfortabel wonen en werken in de stad. Daarom werken we samen met deze partners om de toenemende risico's op (grond)wateroverlast tegen te gaan, zodat Zwolle nu en in de toekomst leefbaar is. Dit doen we door water en ruimte te verbinden en gezamenlijk te zoeken naar passende oplossingsrichtingen voor een veilig hoofdwatersysteem, waarbij we niet meer uit gaan van traditionele dijkversterkingsprojecten.

In de Omgevingsvisie reserveren we ruimte om invulling te kunnen geven aan het beperken van gevolgen van overstromingen. Daarbij gaat het om:

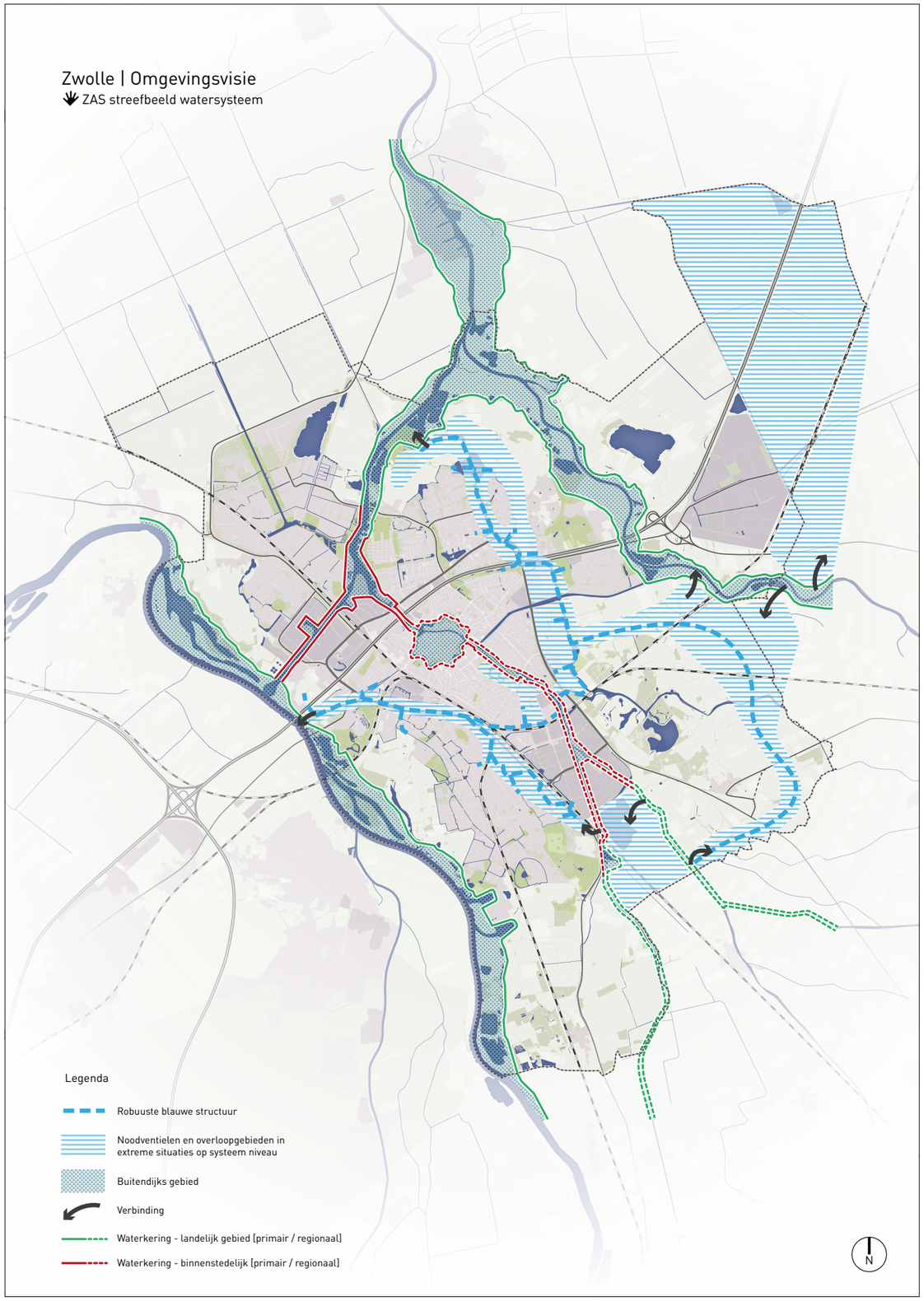
- Versterken en/of toevoegen van het watersysteem;
- Het ontwikkelen van een robuuste blauwe structuur om risico's van wateroverlast te beperken. Zowel voor de stad als het omliggende landelijke gebied.

Op de kaart is het streefbeeld watersysteem weergegeven met de verschillende onderdelen die daarbij horen. Daarbij gaat het om:

- De waterafvoer door en rondom de stad Zwolle via lagergelegen gebieden ten oosten van de stad en de groenblauwe structuur in de stad. In de bestaande stad verloopt de waterafvoer via bestaande watergangen. Voor de afvoer buiten de stad liggen kansen voor een nieuw te ontwerpen systeem. Dit lijkt een forse ingreep, maar de impact op de fysieke leefomgeving is beperkt. De kaart van het streefbeeld watersysteem schetst hoe het water via de lager gelegen gebieden kan lopen. Het exacte verloop vraagt nog uitwerking en de kaart is dus een schets op basis van huidige gebiedskenmerken.
- Mogelijke waterbergingsgebieden bij Tolhuislanden, tussen de Sallandse weteringen en bij Herfte/Veldhoek. Invulling van de waterafvoer rondom de stad zijn bijvoorbeeld waterbergingsgebieden, uitgangspunt voor de mogelijke waterberging is multifunctioneel landgebruik. Bij dat laatste valt te denken aan het combineren van de landbouw-, recreatie- en natuurfunctie met de waterafvoeropgave. Integraal werken is van belang, waardoor hier kansen ontstaan voor dat multifunctionele waterlandschap.
- Diverse maatregelen om het water te kunnen verplaatsen van het ene naar het andere gebied. Op de kaart weergeven als verbindingspunten.
- Water robuust bouwen waarbij we risico's van wateroverlast uit het (hoofd)watersysteem accepteren.

5.3.2. De groen/blauwe structuur in de stad Zwolle

Op dit moment is op sommige plekken al sprake van wateroverlast en hittestress in de bestaande stad. Door klimaatverandering neemt de kans op weersextremen



toe met alle nadelige gevolgen van dien. Zwolle zet zich daarom in voor een aantrekkelijk groenblauwe structuur, met waarde voor iedere dag en bestand tegen de toekomstige weersextremen.

De kaart geeft het streefbeeld voor deze groenblauwe structuur weer. Hierin is te zien welke verbindingen in de bestaande stad kunnen worden versterkt en de aandachtsgebieden voor sponswerking zijn in dit streefbeeld te zien. De ruimtelijke uitwerking van dit netwerk krijgt vorm binnen de verschillende gebiedsontwikkelingen in en om de stad.

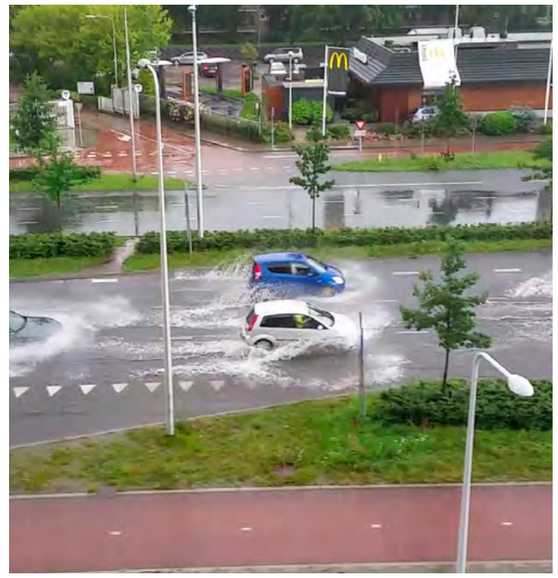
In de ruimtelijke uitwerking van de groenblauwe structuur zetten we in op het realiseren van voldoende sponswerking en een robuuste en complete groenblauwe structuur, zowel in de wijk, stad als in aansluiting met het buitengebied. Deze groenblauwe inrichting is gebaseerd op de volgende drie opbouwende principes:

- Voldoende 'sponswerking' door water op wijk niveau te benutten, vast te houden of te vertragen.
- Groenblauwe structuur waar water afvoer en berging plaatsvindt en waarmee de kans op hittestress afneemt.
- Noodventielen voor de groenblauwe structuur en overloopgebieden waar water tijdelijk heen kan in extreme situaties. Door deze gebieden aan te wijzen verkleinen we de kans op schade tijdens extreme weersituaties.

De problemen die klimaatverandering met zich meebrengt zijn niet overal hetzelfde. Er zijn buurten met weinig of geen last, omdat ze hoger liggen, voldoende groen en water hebben en/of de afwatering via de straat of het regenwaterriool goed functioneert. In andere delen van de stad neemt de overlast door wateroverlast en hittestress aanzienlijk toe.

Uit zogenaamde stresstesten komt naar voren in welke gebieden extra aandacht voor klimaatadaptatie nodig is. Deze gebieden kennen relatief veel verstening en hebben een minder goede aansluiting op het watersysteem. Dit zijn Diezepoort, Assendorp & Stationsbuurt, Berkum, Wipstrik, Kamperpoort, (delen van) Marslanden en Voorst. In deze gebieden neemt de gemeente het initiatief om de sponswerking en de groenblauwe structuur te versterken door samen met inwoners en bedrijven meerdere maatregelen versneld uit te voeren. Dit is de op de kaart weergeven als sponswerking vergroten als opgave. Bij de overige gebieden in Zwolle nemen we klimaatadaptieve maatregelen als vanzelfsprekend mee in geplande projecten en gebiedsontwikkelingen, oftewel we realiseren sponswerking bij kansen.

Voldoende sponswerking: Voor een klimaatbestendige stad is het essentieel dat we zowel de lokale 'sponswerking' als het samenhangende groenblauwe



structuur verbeteren. Met het inrichten van de wijk als spons willen we aansluiten bij het natuurlijke systeem door beter gebruikt te maken van water en de ondergrond. Voldoende sponswerking bereiken we door in natte periodes vast te houden zodat dit in droge periodes als buffer dient om droogteschade in te perken. Het realiseren van voldoende sponswerking doen we als gemeente samen met inwoners en bedrijven, door kleinschalige aanpassingen te realiseren aan de openbare ruimte en het eigen terrein (tuinen, daken, regentonnen), die het water waar mogelijk vasthouden en vertraagd afvoeren. Denk hierbij aan het aanleggen van geveltuintjes, groenstroken, regentonnen etc..
Naast een positief effect op de waterafvoer, dragen deze maatregelen ook bij aan een fijnere buitenruimte. Meer groen zorgt ervoor dat de buitenruimte een aangename plek is om te zijn, doordat er meer te beleven is en men minder hittestress ervaart.

Groenblauwe structuur: Door het water in zowel het publieke als private domein meer ruimte te geven, blijft Zwolle nu en in de toekomst een fijne stad om te wonen. Hierbij wordt alle belangrijke infrastructuur van Zwolle in een royaal groen bed gelegd en aaneengeschakeld tot een grootschalig groenblauwe structuur. Zo'n structuur bestaat uit aaneengesloten watergangen en vijvers in een groene omgeving en verbindt gebieden/ wijken. De groenblauwe structuur is robuust en heeft ruimte (adaptief) om klimaatverandering (wateroverlast, hitte, droogte en gevolgen overstromingen) op te vangen. Een robuuste groenblauwe structuur dat stad en land met natuur en water dooradert. Daarnaast draagt een groenblauwe structuur bij aan ruimtelijke kwaliteit, gezondheid, aantrekkelijk woonomgeving, vastgoedwaarde enz.

Op basis van een eerste analyse van het bestaande watersysteem in de stad, zijn de benodigde nieuwe watergangen en verbindingen in de stad bepaald. Uitgangspunt is een robuust watersysteem, zonder doodlopende watergangen, dat alzijdig is verbonden, met meervoudige afvoerroutes en zonder hydraulische knelpunten (bijv. bruggen i.p.v. duikers). In de kaart over het streefbeeld groenblauwe structuur zijn de volgende ingrepen op stedelijk watersysteem voorgesteld:

A. (Herstel historische) Watergang [redacted] in Assendorp/Spoorzone.
B. Uitbreiden oppervlaktewatersysteem in bedrijventerrein Voorst.
C. Uitbreiden oppervlaktewatersysteem in Dieze.

1. Afvoerverbinding vanuit Assendorp onder spoor door, in aanvulling op A.
2. Afvoerverbinding vanuit Voorst naar gemaal Vocaleum, in aanvulling op B.
3. Afvoerverbinding vanuit Diezerpoort onder A28 naar Aa-landen, in aanvulling op C.

Hoe de invulling van deze ingrepen eruit ziet wordt nader uitgewerkt binnen lopende projecten of gebiedsontwikkelingen. Daarnaast zal er gekeken worden welke andere verbindingen er nog nodig zijn om toenemende druk op het watersysteem te voorkomen. Zodat Zwolle een klimaatbestendige en water robuuste deltastad is en blijft.

Noodventielen: Bij intensieve hoosbuien en beperkte overstromingen zal het water vanzelf naar de laagste plek stromen. Het watersysteem (IJssel, Weteringen, Zwarte Water en Vecht) biedt in dergelijke situaties nauwelijks ruimte, omdat het watersysteem nodig is – en vol zit met - voor afvoer van (regen)water uit het achterland. In dergelijke situaties zal Zwolle tijdelijk zelf 'haar broek op moeten houden' en het water op moeten kunnen vangen. Daarom zijn de eerder genoemde "sponswerking" en groenblauwe structuur van belang om daadwerkelijk een toekomstige groenblauwe deltastad te zijn die weerbaar is voor weersextremen.

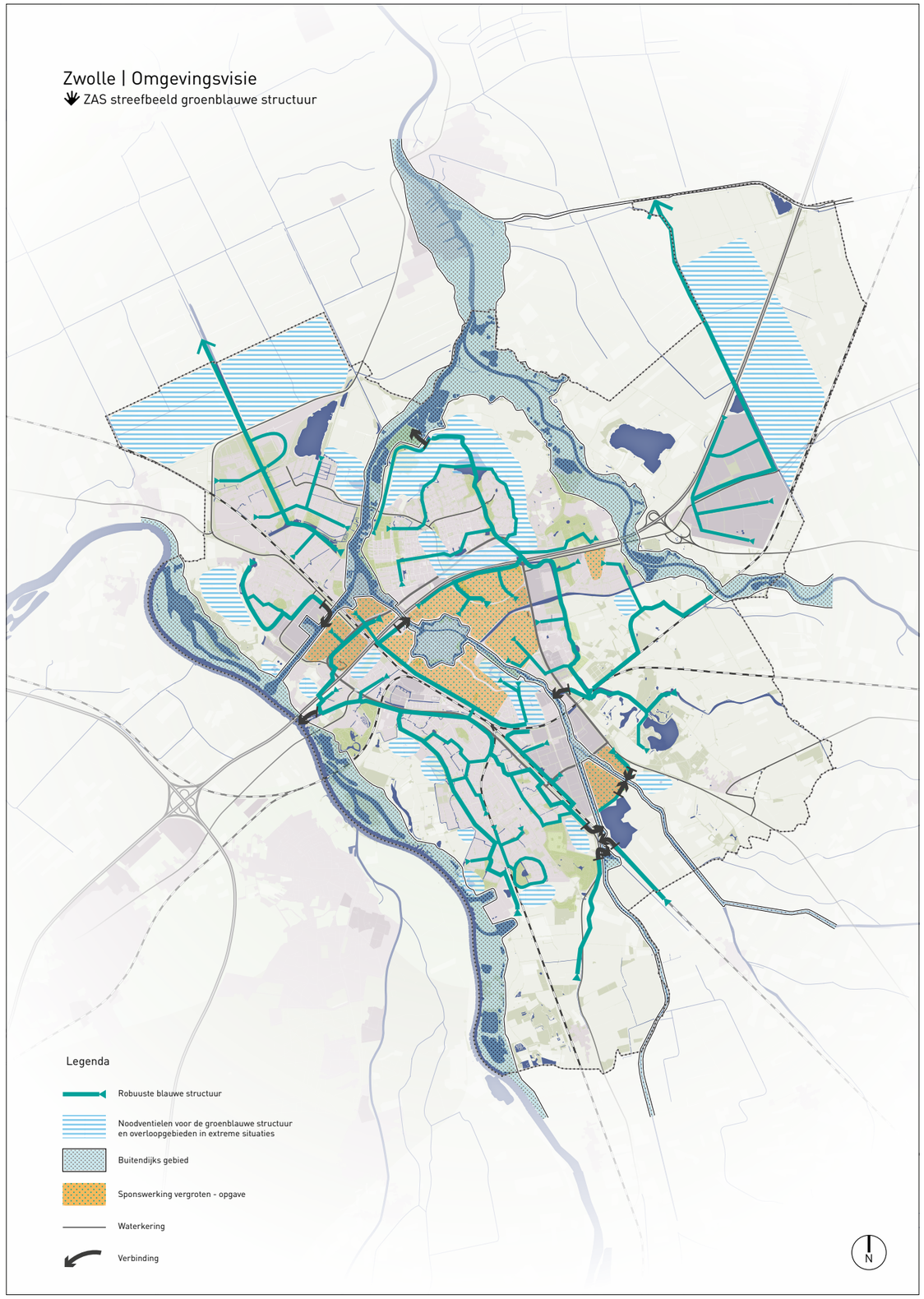
Door op ieder schaalniveau (buurt, wijk, stad, regio) - naar 2050 toe- lager gelegen gebieden als noodventiel 'aan te wijzen' ontstaat de mogelijkheid om adaptief extremer weer op te kunnen vangen en schade te voorkomen. Via de robuuste groenblauw structuur staan de buurten en wijken in verbinding met de noodventielen. Mogelijke noodventielen zijn gebieden die nu van oudsher nat en beperkt bebouwd zijn. Daarmee verandert er weinig aan het gebruik van deze gebieden, maar bieden ze wel veiligheid bij het volstromen van het watersysteem in Zwolle. Zodra de waterstand in het hoofdsysteem weer daalt, kan het water in de noodventiel gebieden via de groenblauw structuur worden afgevoerd naar het hoofdwatersysteem.

Belangrijk is om te vermelden dat het om extreme neerslagsituaties (1:100 tot 1:250) gaat, waarbij in veel gevallen de noodventiel gebieden nu al onder water staan. In dagelijkse situaties zal het normale gebruik of functie gewoon plaats kunnen vinden.

Het daadwerkelijk realiseren van overloop- en retentiegebieden zal gebeuren via koppelen met ruimtelijke ontwikkelingen en transities. Denk daarbij aan het aansluiten van veranderingen in de landbouw, energietransitie, de dijkopgave van het Hoogwaterbeschermingsprogramma en de woningbouwopgave van Zwolle. Het opnemen van de noodventielen in deze omgevingsvisie is daarom ook met oog op de verre toekomst -richting 2050-.

Kortom bij toekomstige gebiedsontwikkelingen en projecten werken we aan het versterken en behouden van de groenblauwe structuur in Zwolle. Daarbij neemt de gemeente het initiatief om in de aandachtsgebieden samen met bewoners en ondernemers te versnellen. Al de hiervoor genoemde maatregelen geven nooit honderd procent zekerheid om Zwolle in 2050 klimaatadaptief te maken. In een deltastad als Zwolle blijft het verstandig om overstromingsbestendig te bouwen om gevolgen van overstromingen te beperken. Dat geldt in het bijzonder voor productiebedrijven en belangrijke maatschappelijke voorzieningen zoals ziekenhuizen, elektriciteit, drinkwater en telecommunicatie. Dit zal in bij gebiedsontwikkelingen een permanente plek krijgen.





5.3.3. de ondergrond als spons

Het aanpassen van het land aan het veranderend klimaat is een van de grootste uitdagingen voor de manier waarop wij wonen, leven en werken. Het is bepalend voor hoe we omgaan en kijken naar ons landgebruik, de inrichting van het landschap, welzijn en welvaart. Door klimaatverandering staat het huidige gebruik van het landelijk gebied onder druk. Dat maakt het ook voor het landelijke gebied van belang om optimaal gebruik te maken van de natuurlijke grond- en oppervlaktewatersystemen.

Door ook het landelijk gebied als spons in te richten leveren extra neerslag en zware buien een kans om in de zomer minder overlast te ervaren van de droge periodes. In een landschap dat al aan klimaatverandering onderhevig is, met gevolgen als extreme droogte of juist grote hoeveelheden neerslag, is een transitie naar duurzame landbouw noodzaak. Om de klimaatbestendigheid op de lange termijn te realiseren zal ook naar dit aspect gekeken worden.

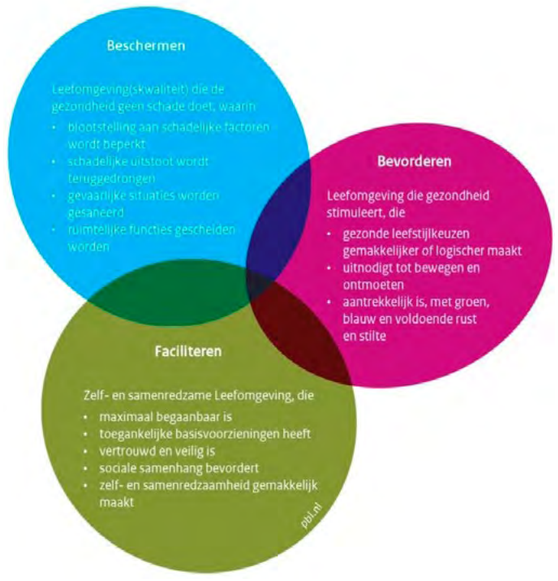
Deze transitie zal nog niet op de korte termijn ingezet worden, maar de komende tijd kijken we samen met de verschillende partijen in Zwolle welke mogelijkheden we hierin zien. In het buitengebied kan de ondergrond en het diepere grondwatersysteem een belangrijke rol spelen in het vasthouden van water in plaats van het snel afvoeren ervan. Gezien de ligging van Zwolle is verdroging niet de grootste uitdaging, maar eerder de vernatting. Dit maakt het noodzakelijk om andere manieren van landbewerking te onderzoeken, de hoeveelheid organische stof in de bodem te vergroten (dit stimuleert de sponswerking van de bodem) en tot het onderzoeken en uiteindelijk verbouwen van nieuwe landbouw- gewassen. Daar waar bodemdaling plaatsvindt en daarmee sprake is van vernatting kan onderzocht worden of de waarde van het grondwater kan leiden tot andere verdien- modellen voor de boer.



5.4. Een gezonde Zwolse leefomgeving (milieu, geluid, geur)

De fysieke leefomgeving heeft alles in zich om een positieve bijdrage te leveren aan gezondheid. Om dat te bewerkstellingen kiezen we een brede benadering die uitgaat van beschermen, bevorderen en faciliteren van een betere gezondheid van bewoners en bezoekers van Zwolle. Concrete voorbeelden om dat te doen zijn het realiseren van een groene en beweegvriendelijke omgeving en het versterken van sociale verbinding. Zo is het ook van belang dat een buitenruimte verleidt om te bewegen. Dit kan door bijvoorbeeld voorzieningen op een fiets/loopbare afstand en door het realiseren van goede wandelroutes voor onder andere de lunchwandelaar.

Er zijn meerdere aspecten die de gezondheid van mensen bepalen. In Zwolle vinden we het belangrijk dat die aspecten van betekenis zijn voor de ontwikkeling van Zwolle: 'Zwolle gezond'. Bij het raamwerkonderdeel buitenruimte hebben we hiervan al diverse aspecten terug zien komen. Bij de transformatie van gebieden en locaties stellen we ons standaard een aantal vragen om te komen tot een goed ontwerp van de buitenruimte. Gezondheid speelt daarin een belangrijke rol.



Figuur 7: Perspectieven op een gezonde leefomgeving van het Planbureau van de Leefomgeving

Gezondheid heeft raakvlakken met meerdere thema's, zoals klimaatadaptatie, biodiversiteit en milieu. We stellen 'Zwolle gezond' centraal als leidend principe voor een toekomstbestendig Zwolle. Hiervandaan zoeken we continu naar win-win situaties. We zetten Zwolle gezond in als:

- Middel om de gezondheid in Zwolle te monitoren;
- Handvat voor afwegingen in de fysieke leefomgeving.

Met het benoemen van de thema's en indicatoren die 'Zwolle gezond' inhoud geven zijn we er nog niet. Een uitwerking is nodig op de volgende onderdelen:

- Opzetten van een monitoringssysteem: er zijn veel lokale gegevens bekend op het gebied van gezondheid. Via de GGD en Zwolse monitoringsinstrumenten. Denk aan de sociale monitor en aan het Buurt voor Buurt onderzoek. Ook bevolkingsgegevens zijn bekend. Een extra slag is nodig om die gegevens samen te brengen in een monitoringssysteem voor 'Zwolle gezond';
- Op basis van een monitoringssysteem komen tot een gebiedsgerichte aanpak. In de gebiedsgerichte uitwerking komt de relatie met de (kwetsbare) doelgroepen als jongeren, ouderen en lage Sociaal Economische Status (SES) aan bod.



Figuur 8: 'Zwolle gezond' staat centraal als leidend principe voor een toekomtbestendig Zwolle

Zwolle beschouwt milieu als een integraal onderdeel van de fysieke leefomgeving. Milieu is een thema dat van oudsher centraal geregeld is en waarbij in de laatste decennia ook de Europese Unie een grotere rol is gaan spelen. Dit betekent onder andere een vertaling van vier milieubeginselen in de Zwolse Omgevingsvisie: het voorzorgsbeginsel, het beginsel van preventief handelen, het beginsel dat milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestreden moeten worden en het beginsel dat de vervuiler betaalt.

Naast het werken binnen de nationale en Europese kaders op het gebied van milieu krijgen gemeenten ook meer eigen afwegingsruimte om te handelen. Elk gebied is anders, maatwerk en flexibiliteit is daarom nodig. Vanuit dit oogpunt hanteert de gemeente Zwolle de volgende uitgangspunten:

- De door de Rijksoverheid wettelijk vastgestelde kwaliteitseisen vormen het minimale niveau voor de gemeente Zwolle. Daar waar afwegingsruimte beschikbaar is vanuit milieu, hanteren wij voornamelijk het 'ja, mits' uitgangspunt. We willen graag ontwikkelingen binnen de gemeente mogelijk maken;
- De milieukwaliteit wordt per saldo behouden. Waar nodig én mogelijk wordt de milieukwaliteit verbeterd;
- Bij de bescherming en de verbetering van de milieukwaliteit zoeken naar synergie met ruimtelijke ontwikkelingen en andere beleidsvelden;
- Gebiedsgericht milieubeleid: de milieukwaliteit in een gebied is passend voor de functie van dat gebied;
- Experimenteerprincipe: we laten nieuwe ontwikkelingen onder voorwaarden toe en monitoren daarbij de milieukwaliteit nauwgezet om zo nodig in een later stadium bij te kunnen stellen;
- Bij de bescherming en verbetering van het milieu hanteren we een ketenbenadering: aanpak bij de bron heeft in principe de voorkeur. Maatregelen in het overdrachtsgebied en bij de ontvanger worden bij de afweging over de te bereiken milieukwaliteit integraal meegewogen;
- De vervuiler betaalt en de belanghebbenden betalen mee.

5.4.1. Milieuruimte- en zones

Milieuruimte- en zones: Milieuruimte is niet fysiek zichtbaar maar van groot belang om de bewoners, werkers en bezoekers van Zwolle te beschermen tegen de nadelige effecten van een groeiende en verdere verstedelijking van de stad van bijvoorbeeld de nadelige effecten op de gezondheid van werklocaties, infrastructuur en energiewinning. Aan de andere kant hebben bijvoorbeeld werklocaties maar ook energiewinning voldoende milieuruimte nodig om optimaal te kunnen functioneren en zich te kunnen ontwikkelen. Ook de mobiliteit, van zowel goederen als mensen, is gebaat bij een ongestoorde stroming in en door de Zwolle. Het betekent overigens niet dat ontwikkelingen of gebruik door kwetsbare functies binnen de zones uitgesloten worden, er dient wel rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van de milieuruimte (en de bijbehorende belangen).

De volgende milieuaspecten kennen milieuzones: geluid, trillingen, externe veiligheid, luchtkwaliteit, bodem, ondergrond en tenslotte geur. In het Omgevingsplan worden deze zones nader uitgewerkt en vindt de vertaling naar kwaliteitseisen voor gebiedsgericht milieubeleid plaats. In de Omgevingsvisie wordt de ligging en het stedelijk en regionaal belang aangegeven.

5.4.2. Geluid

Er zijn functies die geluidshinder veroorzaken, zoals bedrijvigheid en verkeer, en functies die gevoelig zijn voor geluid, zoals wonen, onderwijs en zorg. De voortdurende balans tussen het behouden van geluidsruimte voor geluidshinder veroorzakende functies enerzijds en het waarborgen van de leefbaarheid in gebieden met geluidsgevoelige functies anderzijds blijft in de toekomst een belangrijke afweging om bij plan- en beleidsvorming mee te nemen. Rondom de belangrijkste werkgebieden van Zwolle liggen geluidzones . Deze geluidzones hebben als doel de bewoners te beschermen tegen het geluid van de bedrijven. De bedrijven hebben deze geluidruimte nodig om te werken en geen overlast te veroorzaken naar omwonenden.

Duidelijkheid en transparantie zijn daarbij van belang. Deze geluidzones behouden we en worden gerespecteerd bij ruimtelijke ontwikkelingen omdat ze van belang zijn voor de economische ontwikkeling en een gezond leefklimaat. Rondom het bedrijventerrein Voorst, Hessenpoort en de Marslanden ligt een geluidzone. Deze geluidzones blijven behouden. De geluidzone in de Spoorzone zal op termijn worden aangepast om de gewenste ontwikkeling van de Spoorzone mogelijk te maken.

Geluid speelt ook een belangrijke rol rondom de infrastructuur, waarbij met name de A28 een belangrijke rol speelt. Het verkeer op de A28 is dag en nacht aanwezig waardoor de impact groter is. Ook het verkeer op de ring van Zwolle is een belangrijk aandachtspunt voor de leefgebieden rondom deze infrastructuur. In het invloed gebied van de belangrijkste infrastructuur zal bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden worden met geluid om de leefbaarheid in de gebieden en de gezondheid van bewoners te waarborgen.

5.4.3. Trillingen

Trillingen treden op als gevolg van met name spoorvervoer. Deze kunnen in sommige gevallen leiden tot hinder of schade aan gebouwen. Om trillinghinder en –schade te voorkomen houden we rekening met dit aspect bij ontwikkelingen binnen 200 meter van het spoor.

5.4.4. Externe veiligheid:

Dit zijn de risico's als gevolg van het vervoer, de opslag en het werken met gevaarlijke stoffen. In Zwolle zijn met name de hoofdtransportassen door de stad van belang. Het gaat om de A28 en het doorgaande vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn. Bij de ontwikkeling rondom de genoemde assen, bedrijven en activiteiten houden we rekening met de risico's door de functies die daar worden toegestaan door middel van onder andere de afstand en de mogelijkheden voor ontvluchting en bestrijding.

De gemeente Zwolle garandeert daarbij de basis-veiligheid voor haar inwoners. Onder basisveiligheid in het kader van externe veiligheid wordt verstaan:

- Er wordt altijd voldaan aan normen voor plaatsgebonden risico;
- Er wordt een gebiedsgericht invulling geven aan groepsrisicobeleid welke worden opgenomen in het omgevingsplan;
- Veiligheidsdoelstellingen passen bij de typering van het gebied;
- Er wordt zoveel mogelijk geanticipeerd op de landelijke beleidsontwikkeling die een ongunstige invloed kunnen hebben op de veiligheidssituatie in Zwolle. Het doel is het bewaken van een optimaal veiligheidsniveau.

5.4.5. Luchtkwaliteit

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

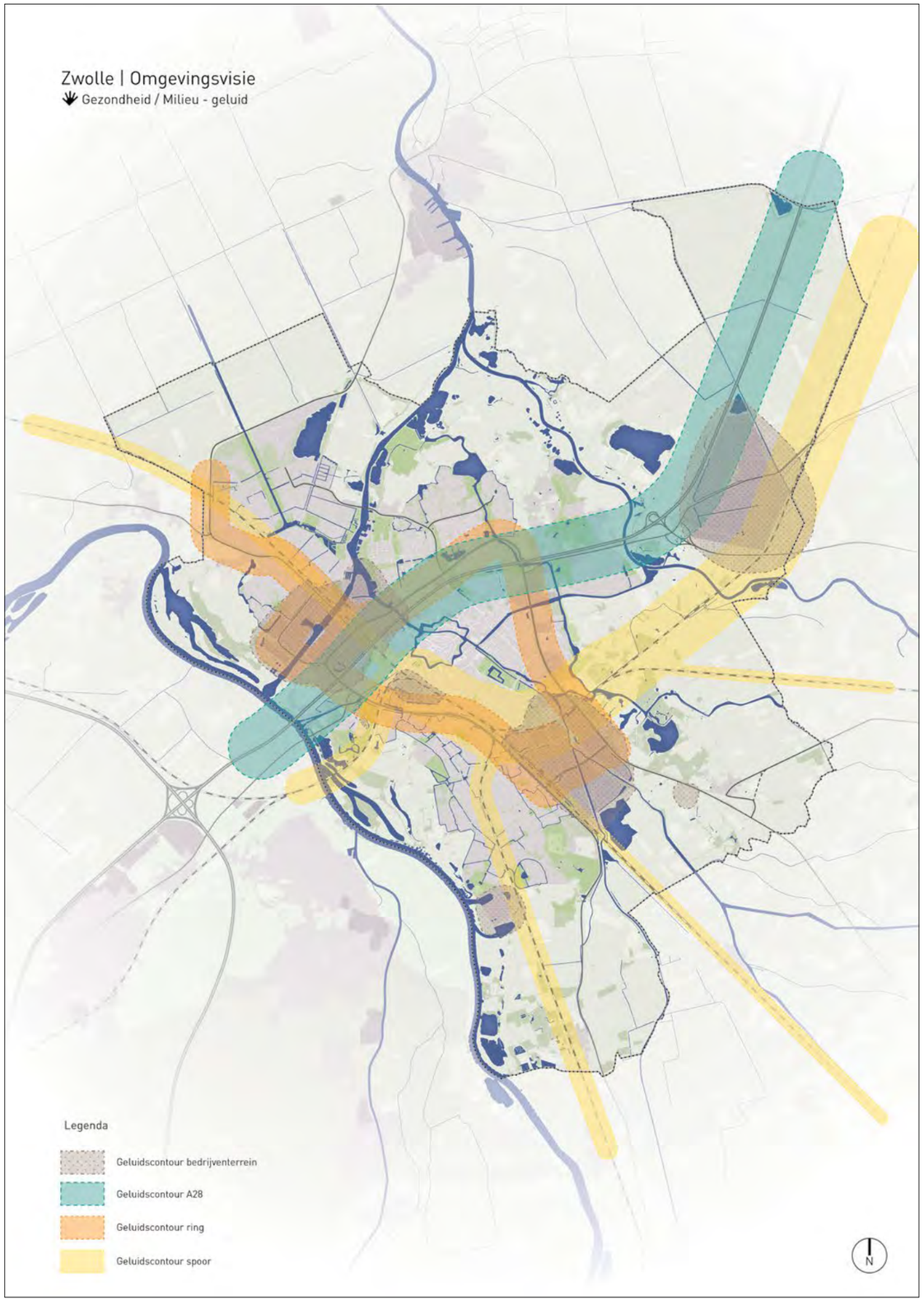
5.4.6. Geur

Het thema geur speelt met name in het landelijk gebied en is een aandachtspunt bij de verdere functiemenging van dit gebied en de verweving tussen stad en land. We zoeken naar de juiste balans tussen bedrijven met geurhinder en bescherming van geurgevoelige functies anderzijds.

5.4.7. Bodemkwaliteit

Vaak door historisch gebruik en bedrijfsactiviteiten is op verschillende plekken in Zwolle de bodem verontreinigd geraakt. Daarom hebben we de afgelopen jaren veel van deze verontreinigingen aangepakt door ze te saneren en/ of gebiedsgericht te beheren. Hierdoor zijn eventuele risico's voor mens en dier weggenomen. Nieuwe bodemverontreiniging willen we voorkomen, en als dit toch gebeurt dan moet deze verontreiniging zoveel mogelijk worden beperkt dan wel ongedaan worden gemaakt door de vervuiler. Daarnaast stimuleren we het hergebruik van grond die vrijkomt binnen de stad en geschikt is om elders toe te passen. Het hiervoor geldende beleidskader bevat een goede balans tussen hergebruiksmogelijkheden en bescherming van de bodemkwaliteit in Zwolle. Op de langere termijn verbetert dit beleid de bestaande bodemkwaliteit en draagt hiermee bij aan een gezonde Zwolse leefomgeving.

om geven





5.5. Mobiliteit

5.5.1. Zwolle bereikbaar en gastvrij

Zwolle is een belangrijk scharnierpunt voor verkeer, zowel via het water, de weg, het fietspad en het spoor. De centrale ligging en goede infrastructuur zorgen ervoor dat Amsterdam, Utrecht, Nijmegen, Groningen, maar ook Duitsland in ongeveer een uur per auto of trein te bereiken zijn. Ook richting de regio is Zwolle goed ontsloten. Het goede (regionale) spoornetwerk zorgt ervoor dat de meeste kernen binnen de regio in iets meer dan een kwartier te bereiken zijn.

Zwolle is een echte fietsstad. Twee van drie Zwollenaren fietst dagelijks. Zwolle zit daarmee in de kopgroep van Nederlandse fietssteden en kan daarom met recht een wereldfietsstad genoemd worden. De opbouw van de stad en het jarenlang investeren in een fijnmazig en goed fietsnetwerk zorgt ervoor dat naar schatting 90% van de stad binnen een kwartier fietsen vanaf het centrum bereikt kan worden. Door de opkomst van de elektrische fiets en de speed pedelec en het realiseren van zogenaamde doorfietsroutes is ook een groot deel van de regio en het mooie buitengebied nu met de fiets bereikbaar.

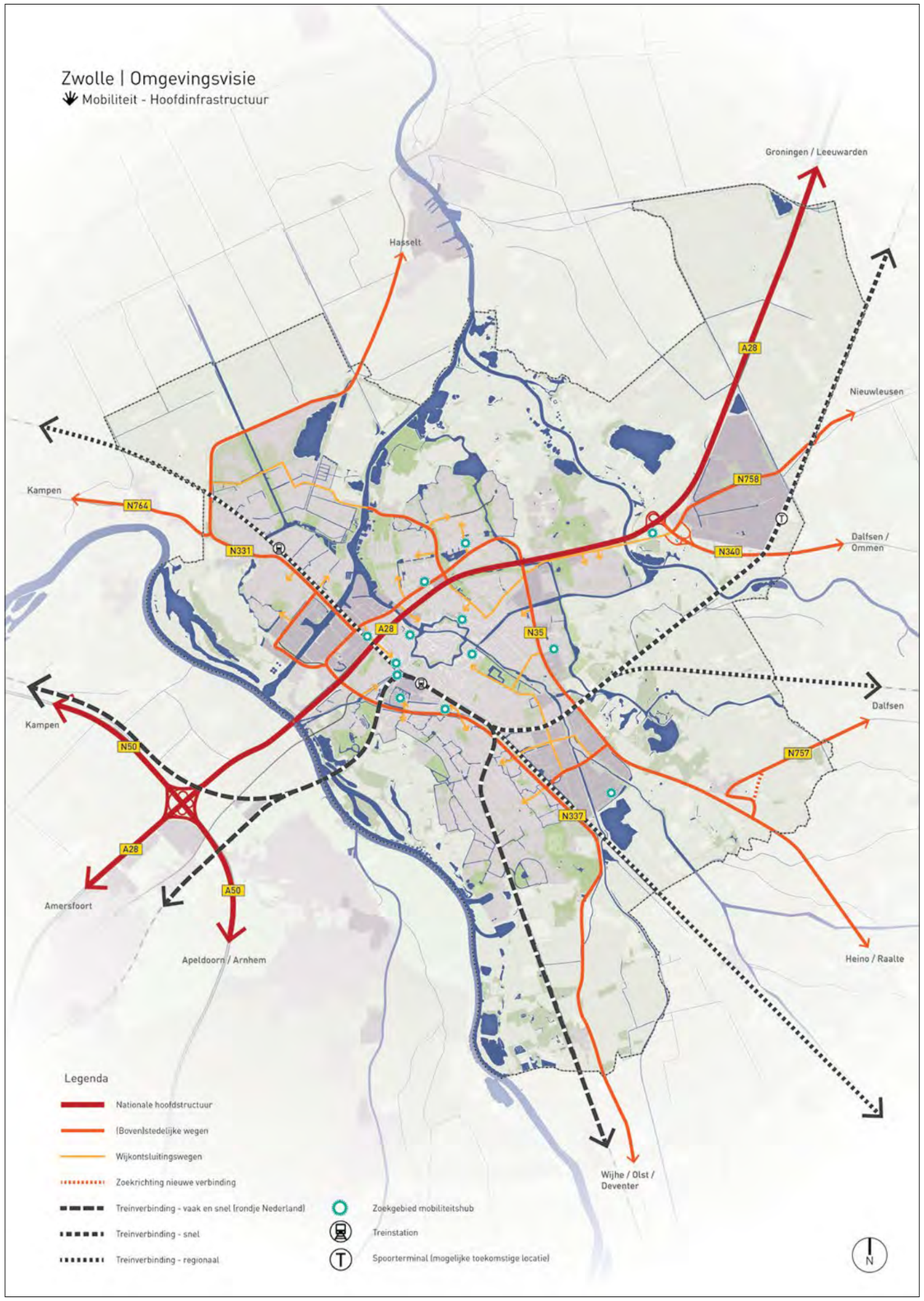
We blijven de fietsinfrastructuur in Zwolle steeds verbeteren aan de toenemende en veranderende vraag en zetten in op grote bewaakte en inpandige fietsenstallingen in het centrum en bij het station. We scheppen daarmee de randvoorwaarden om Zwolle als gemeente, maar ook als Regio richting de nabije toekomst duurzaam en vitaal door te ontwikkelen.
Ook met de (vracht)auto is Zwolle zeer goed bereikbaar. Zwolle is één van de best bereikbare steden in Nederland met de (vracht) auto door de ligging als scharnierpunt van auto(snel)wegen tussen de Randstad en Noord- en Oost Nederland. Dit maakt Zwolle een aantrekkelijke vestigingsplaats voor bedrijven in de logistiek en distributie maar ook voor diensten en onderwijs.

De A28 vormt de belangrijkste verbindingsas tussen de randstad en Noord-Nederland en een belangrijke poort naar de stad en de Regio Zwolle voor vrachtverkeer. Dit geldt ook voor de verbindingen naar het oosten (N35) en het westen (N50) van Zwolle.

Het auto- en spoornetwerk rond Zwolle is kwetsbaar. Een incident rond de IJsselbrug A28, of het spoor zorgt ervoor dat niet alleen Zwolle, maar ook een groot deel van Noordoost-Nederland niet bereikbaar is. Voor autoverkeer ligt de eerst volgende noordelijke verbinding over de IJssel hemelsbreed 15 km verderop (N50) en richting het zuiden is dit 30 km.

We streven naar nog meer gebruik van de fiets en het openbaar vervoer en de combinatie daarvan (keten), in combinatie met de auto, zodat Zwolle voor alle vervoerswijzen bereikbaar blijft. Zo blijft Zwolle bereikbaar en gastvrij.





5.5.2. Mobiliteit in de toekomst: verstedelijking en mobiliteit

De verwachting is dat het autogebruik de komende jaren nog fors toeneemt. In combinatie met de verstedelijkingsopgave van Zwolle vraagt dat om slimme maatregelen voor een vloeiende mobiliteit in (de regio) Zwolle.

In Zwolle vinden we dat het openbaar vervoer niet alleen een belangrijk vervoermiddel is voor de dagelijkse woon-werkverkeer, maar ook voor het kunnen deelnemen aan de maatschappij, het onderhouden van sociale contacten en het waarborgen van mobiliteit voor alle inwoners. Met name ouderen, mensen met een lagere sociaal economische status en minder mobiele mensen worden het meest worden getroffen door het steeds vaker wegvallen van minder rendabele (delen van) lijnen. Het gevolg hiervan is dat de loopafstanden tot de dichtstbijzijnde haltes (kunnen) toenemen, waardoor deze redelijkerwijs niet meer bereikbaar zijn voor juist deze groep mensen. Om dit te voorkomen zou het uitgangspunt bij het opstellen van nieuwe bus-concessies moeten zijn dat binnen 400 a 500 meter van elke woning een bushalte moet zijn. Ook streven we ernaar dat er andere vormen van kleinschalig schoon vervoer beschikbaar zijn, dan wel als openbaar vervoer dan wel als deelvervoer.

Met name in het centrumgebied (en de binnenstad, binnen de singels), waar de buitenruimte beperkt is, zien we op termijn vormen van kleinschaliger zero emissie openbaar vervoer voor ons. Reguliere bussen rijden via strategische hubs, waar men kan overstappen op kleinschaliger openbaar vervoer of lopend of met deelmobiliteit de binnenstad in kan. Aan de westzijde van de binnenstad rijden de bussen bij voorkeur via de Hoogwaardige Openbaar Vervoer-as (Pannekoekendijk - Willemskade) . Aan de oostzijde van de binnenstad is geen uitgesproken HOV-as. Daarom zou het busverkeer zich moeten verdelen over de routes via de Lut[redacted]straat en de [redacted]. Enerzijds om daarmee een goede bereikbaarheid van dit deel van de stad met het openbaar vervoer te waarborgen, anderzijds om daarmee een van beide wegen niet onevenredig te belasten.

Zwolle sluit zich aan bij de landelijke doelstelling uit het Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2030 om te streven naar nul verkeersslachtoffers. Deze nul-ambitie stelt dat elk verkeersslachtoffer er één te veel is. Dit doen we door jaarlijks al dan niet met behulp van provinciale en rijkssubsidies te investeren in de concrete aanpak van verkeersveiligheidsknelpunten.

5.5.3. Zwolle als krachtige schakel in het nationale OV-toekomstbeeld 2040

In het OV Toekomstbeeld 2040 is Zwolle als een van de hoekpunten opgenomen in het 'rondje-Nederland' waar het openbaar vervoer vaak & snel moet gaan rijden. Dit betekent regelmatige verbindingen richting onder andere Amsterdam, Utrecht en Arnhem-Nijmegen. Deze ontwikkeling zorgt ervoor dat Zwolle nog interessanter wordt als vestigingsplaats voor mensen die in de Randstad of de regio werken.
De uitdaging richting de toekomst is dat het station Zwolle de toenemende drukte aan kan. Ook in combinatie met het waarborgen van een goede bereikbaarheid van de regionale spoorlijnen. Verder moet onderzocht te worden of de ontwikkelingen in het kader van het OV Toekomstbeeld 2040 ook kansen biedt voor een nieuwe visie op het spoorvervoer in Zwolle, het realiseren van één of meerdere voorstadstations in of rondom Zwolle. Te denken valt aan de locaties Zwolle-Zuid en Hessenpoort. Hiermee kan de druk op het centraal station Zwolle ontlast worden en ontstaat een overstaplocatie van auto op trein.

Een kans vanuit het OV toekomstbeeld is de verdubbeling van het spoor naar Deventer en de opwaardering van de regionale treinverbindingen tot bijvoorbeeld light rail. Bij een mogelijke verdubbeling is het van belang op een goede wijze rekening te houden met de leefbaarheid in bestaande woonwijken en het buitengebied (vooral Zwolle-Zuid en de kern Windesheim) waar mogelijk meer treinen door gaan rijden. Meer treinen leidt tot vaker gesloten gelijkvloerse spoorwegovergangen, waardoor een barrière werking ontstaat en meer geluidshinder. Voor de Kamperlijn ontstaat de mogelijkheid die te transformeren naar light rail met daarbij een aantal nieuwe haltes. Bijvoorbeeld bij de nieuwe eventlocatie op Voorsterpoort, Stadshagen-West (driehoek/'s Heerenbroek en Kampen-Oost/IJsselmuiden.

In Europees (EuregioRail-)verband wordt gewerkt aan het realiseren van een directe, duurzame, grensoverschrijdende treinverbinding tussen Zwolle – Enschede – Münster. Dankzij deze verbinding hoeven reizigers niet meer over te stappen. Tevens creëren we hiermee economisch potentieel en verbindt het (de Regio) Zwolle letterlijk en figuurlijk beter met Duitsland. De eerste doorgaande trein gaat naar verwachting in 2027 rijden. Het regionale Blauwnet zorgt ervoor dat Zwolle ook regionaal goed ontsloten is per trein richting Kampen, Emmen en Enschede. Hierdoor zijn kernen zoals Dalfsen, Ommen, Hardenberg en Raalte goed met elkaar en Zwolle verbonden. Voorwaarde om op termijn twee snelle IC's en twee sprinters tussen Zwolle en Enschede te laten rijden is verdubbeling van het spoor tussen Zwolle-Wierden.

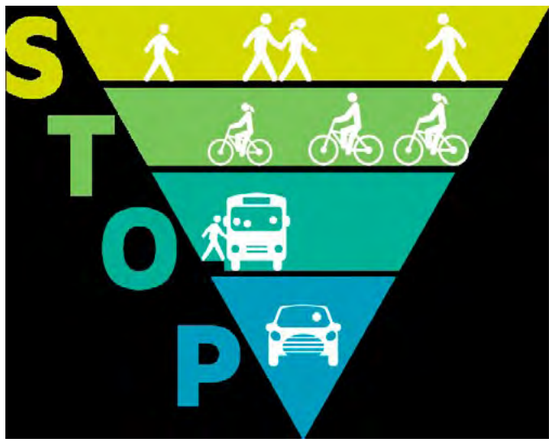
Met de opening van Station Stadshagen is onze nieuwste wijk nu ook goed bereikbaar per trein. Onderzocht moet worden of er als gevolg van de verdere groei van de stad en regio in de toekomst er behoefte is aan een regionale spoorterminal in Hessenpoort als duurzaam alternatief voor goederenvervoer.

5.5.4. Mobiliteit en verstedelijking

Door de verdere groei van de Zwolle met 10.000 woningen in de komende 10 jaar is het een opgave om op een zorgvuldige wijze om te gaan met de beschikbare buitenruimte. Doordat we immers inzetten op het bouwen in de bestaande stad (inbreiden) wordt het ruimtebeslag voor woningen groter. Daarnaast zal deze groei ook leiden tot meer geparkeerde en rijdende auto's en meer bevoorradend verkeer met alle negatieve gevolgen voor de bereikbaarheid, veiligheid en leefbaarheid. Er is daarom een transformatie van ons verkeer en vervoerssysteem nodig om daarmee mogelijk te maken dat de stad kan blijven groeien en dat de aantrekkelijkheid, bereikbaarheid en leefbaarheid gewaarborgd blijven. In Zwolle hanteren we twee leidende principes om ervoor te zorgen dat lopen en fietsen, al dan niet in combinatie met bus en trein, de norm worden bij alle nieuwe ontwikkelingen. Dit zijn:

1. De STO(M)P-methodiek

De STOP-methode is in Zwolle leidend bij al onze ontwerpopgaven voor infrastructuur bij de inrichting van de buitenruimte. We gaan eerst uit van Stappen (wandelaars), en vervolgens kijken we naar Trappen (fietsers) dan het OV en tot slot de personenauto's. We passen bij dit alles zoveel mogelijk het principe van Mobility as a Service (MAAS) toe. Dit wil zeggen dat we streven naar slimme (digitale) oplossingen voor het bijvoorbeeld het kunnen reserveren van deelauto's of het checken van de beschikbaarheid en betalen van deelmobiliteit of openbaar vervoer. Voornaamste uitdaging hierbij is om meer ruimte voor fietsers en voetgangers te realiseren. Ook houden we hierbij specifiek rekening met het groeiende aantal ouderen en gehandicapten.



Figuur 9 :Het STOP-principe: mobiliteitsbeleid, waarbij de prioriteit eerst naar Stappen, dan Trappen (fiets), vervolgens Openbaar vervoer en dan pas naar Personenwagens gaat.

2. Ladder van duurzame mobiliteit

We hanteren bij alle ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving de ladder duurzame mobiliteit als uitgangspunt om de juiste keuzes op het gebied van mobiliteit te maken. We beginnen daarbij altijd met de ruimtelijke ordening als middel om ervoor te zorgen dat er bij een nieuw woningbouwproject of andere fysieke ontwikkeling gestreefd wordt naar zo weinig mogelijke groei van het autobezit en gebruik. We hanteren daarbij de principes van gebieds- en knooppuntontwikkeling vanuit de fiets, voetganger en de combinatie daarvan met bus en trein. Dit noemen we Transport/Bike Oriented Development (TOD/BOD).

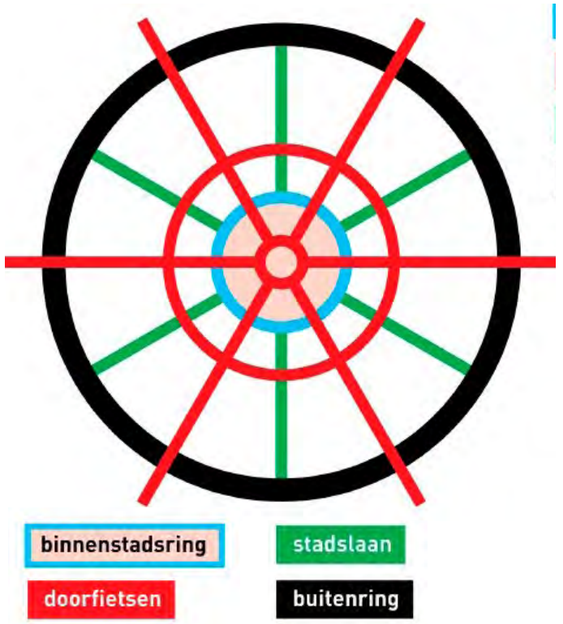
In de praktijk betekent dat met name het bouwen van woningen en voorzieningen in de bestaande stad en bij het station of haltes. Daarna werken we aan mobiliteits-management en stimuleringsacties van fietsen en lopen. Dan werken we aan goede fietsparkeervoorzieningen en gericht sturend parkeerbeleid en stimulering van mobiliteitsabonnementen als onderdeel van woningbouwprojecten (Mobility as a Service MAAS). We investeren verder in goede infrastructuur voor de fiets en voetganger al dan niet in combinatie met bus en trein (ketenverplaatsingen) in de vorm van bijvoorbeeld mobiliteitshubs. Hier stimuleren we ook de inzet van deelfietsen en –auto's. Om de bestaande infrastructuur zo optimaal te benutten werken we aan slimme oplossingen, zoals slimme verkeerslichten en andere vormen van verkeersmanagement, waarbij gericht gebruik gemaakt wordt van verkeersdata. Voor het autoverkeer zijn capaciteitsuitbreiding en ingrepen in de infrastructuur alleen een optie, wanneer alle andere maatregelen niet werken.

Om te waarborgen dat beide leidende principes ook daadwerkelijk worden toegepast leggen we bij alle toekomstige fysieke gebiedsontwikkelingen in de stad altijd verplicht een Mobiliteits Programma van Eisen (MPvE) op. Hiermee wordt gewaarborgd dat duurzame mobiliteit integraal bij de gebiedsontwikkeling wordt meegenomen. Het STOMP-principe en de Ladder vormen daarbij het uitgangspunt.

Het beter benutten van het bestaande asfalt leidt er ook toe dat met name de buitenring steeds drukker wordt en een grotere barrière gaat vormen. Investeren in de fiets kan een positieve bijdrage leveren aan dit dreigende probleem.

In Zwolle lopen lokale, regionale en nationale verbindingen dwars door elkaar en vormt daarmee één netwerk van verbindingen. De Zwolse infrastructuur is daardoor zowel onderdeel van de stad, maar ook van het zogenoemde Daily Urban System van de Regio Zwolle als daarbuiten. In deze kracht schuilt meteen ook de kwetsbaarheid. Een incident of file op een Rijksweg leidt direct tot een verminderde bereikbaarheid van

Zwolle doordat verkeer via het regionale en lokale wegennet haar weg probeert te vinden. Om de Zwolse mobiliteit in goede banen te leiden gaan we uit van de netwerkstructuur. Schematisch is dat weergegeven op de onderstaande afbeelding. De netwerkstructuur gaat uit van een binnenstadsring, stadslanen, een buitenring en een doorfietsnetwerk.



Figuur 10: Principe netwerkstructuur

De buitenring van Zwolle wordt gevormd door de IJsselallee, [redacted] eneelallee, Ceintuurbaan, [redacted] en de Blaloweg. Deze wegen hebben een functie voor het doorgaande en het stedelijk verkeer. De [redacted] en Bla[redacted]weg hebben een iets andere profilering. Hier rijdt minder doorgaand verkeer. Veel verkeer gebruikt hiervoor de parallel gelegen A28.

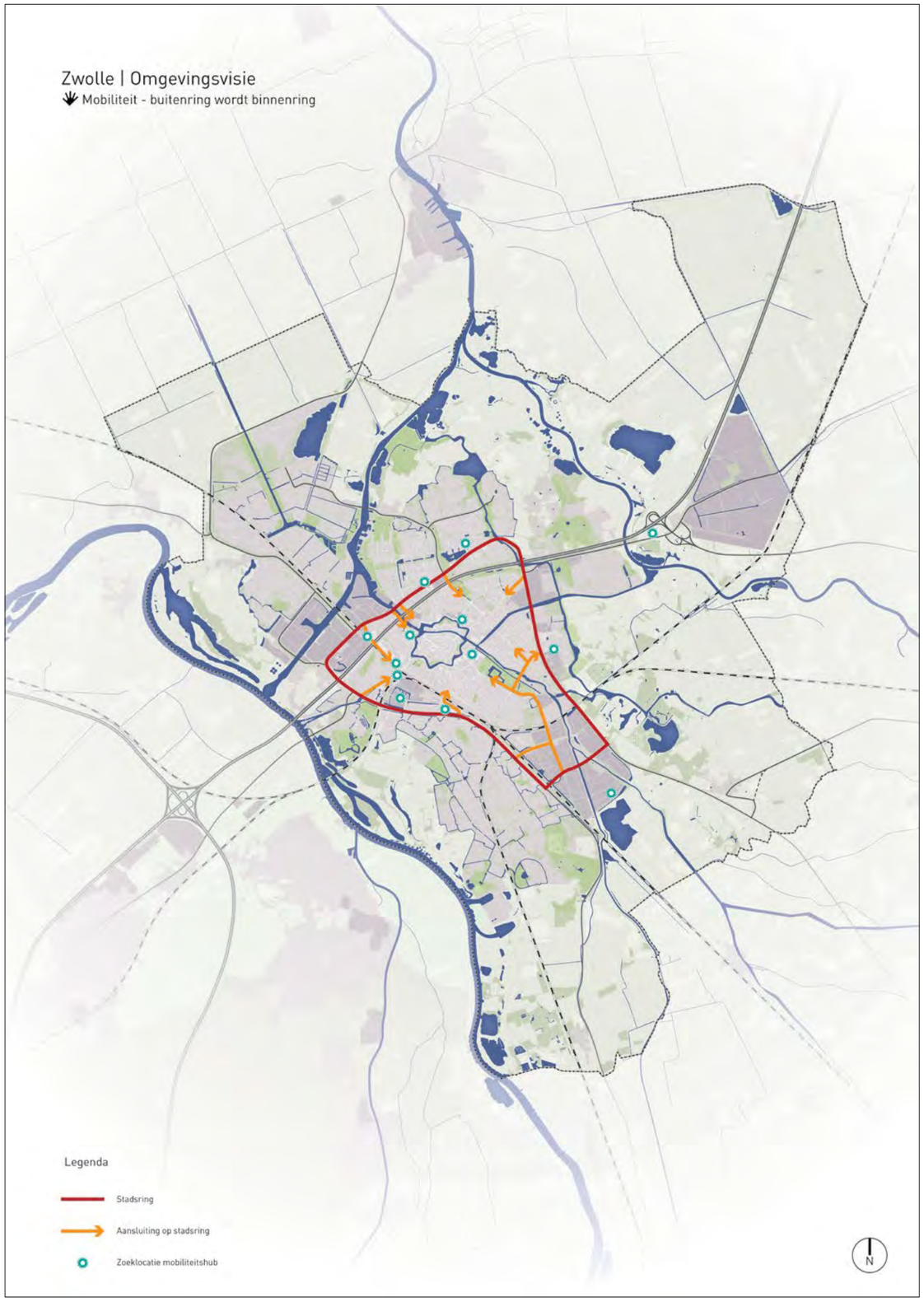
De buitenring (op korte termijn eerst de [redacted]) wordt in de toekomst de nieuwe binnenring. Vanaf die ring zijn er rechtstreekse routes naar het centrum. Naast het afwikkelen van verkeer worden ook levendigheid, woon- en commerciële functies steeds meer onderdeel van de buitenring. Hierdoor worden wijken als Holtenbroek en Aa-landen verbonden met de binnenstad. Een opgave is wel om meer stedelijkheid in combinatie met een toenemende verkeersdruk op de buitenring in goede banen te leiden. Dat kan forse investeringen in de infrastructuur geven.

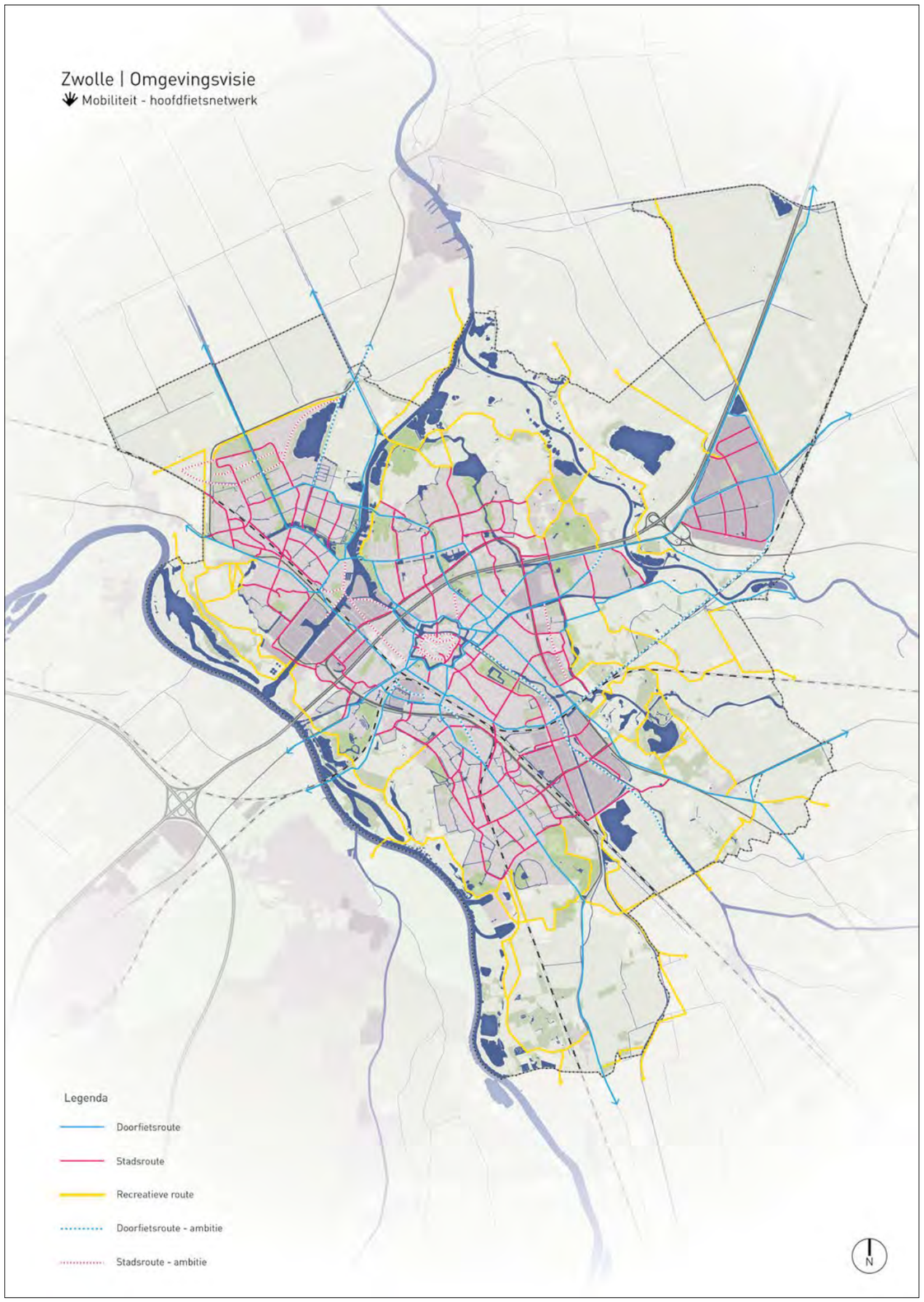
Op de binnenstadsring en rond het centrumgebied is de komende jaren de grootste uitdaging om ruimte te geven aan alle ambities en ontwikkelingen. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om diverse woningbouwontwikkelingen. Voor de leefbaarheid in dit gebied willen we deze ruimte realiseren door het doorgaand autoverkeer in de toekomst te verleiden om zo snel mogelijk naar de buitenring te rijden en daarmee meer ruimte te bieden voor fietsers en voetgangers.

Voor de doorstroming op de buitenring zetten we in op ongelijkvloerse kruisingen voor langzaam verkeer, bijvoorbeeld met een fietstunnel of –brug en slimme doorstromingsmaatregelen met verkeersmanagement, zoals slimme verkeerlichten. Door deze keuzes te maken voor de buitenring ontstaat meer ruimte op de binnenring voor lokaal bestemmingsverkeer en fiets en voetganger en verbeteren we de verblijfskwaliteit op de binnenring. Verkeer richting de binnenstad leiden we zo direct mogelijk naar de eindbestemming, zoals via een rechtstreekse parkeerroute naar een geschikte parkeerplek aan de rand van de Binnenstad. Met slimme app's reserveren zoveel mogelijk bezoekers hier een parkeerplaats, zodat zoekverkeer wordt vermeden. Hiervoor realiseren we levendige stadslanen die de buitenring met de binnenstad(sring) verbinden. Op deze boulevards is kwaliteit en ruimte voor langzaam verkeer belangrijk naast de doorstroming voor (vracht) autoverkeer. Van en naar de wijken kennen we ook een beperkt aantal stadslanen. Op alle overige wegen in de stad is 30 km/uur de norm.

Zwolle is een fietsstad pur sang. Om ervoor te zorgen dat dit ook richting de toekomst zo blijft, werken we samen met het Rijk en de Regio aan een landelijk dekkend netwerk van fietsinfrastructuur: het Nationaal Toekomstbeeld Fiets 2040. De ambitie van dit toekomstbeeld is om de fiets als volwaardige modaliteit en effectieve oplossing in te kunnen zetten voor de nationale opgaven op gebied van onder andere woningbouw en verstedelijking, bereikbaarheid en veiligheid. In dit fietsnetwerk maken we onderscheid tussen zogenaamde doorfietsroutes, stadsroutes en recreatieve routes. Zo maken we fietsen en wandelen voor zowel het recreatie als het woon-werkverkeer nog aantrekkelijker en blijft de stad voor alle vervoersmiddelen uitstekend bereikbaar. Meer fietsgebruik in plaats van de auto, vooral in de spitsuren zorgt voor het Zwolle-breed beperken van de verkeersdruk, optimaal ruimtegebruik en verbeteren van de gezondheid (minder uitlaatgassen en actieve mobiliteit).

Om het fietsen tussen de gemeenten in de regio te stimuleren maken we een netwerk van doorfietsroutes. Dit zijn regionale routes waarbij fietsers direct en ongehinderd tot in het centrum van Zwolle kunnen komen. Hiermee moet een fietsnetwerk ontstaan waarbij


Zwolle | Omgevingsvisie
Mobiliteit - buitenring wordt binnenring
Legenda
Stadsring
Aansluiting op stadsring
Zoeklocatie mobiliteitshub
N


Zwolle | Omgevingsvisie
Mobiliteit - hoofdfietsnetwerk
Legenda
Doorfietsroute
Stadsroute
Recreatieve route
Doorfietsroute - ambitie
Stadsroute - ambitie
N

de (elektrische) fiets voor afstanden tot 15 kilometer een vanzelfsprekend alternatief is voor met name de auto Hierdoor ben je met de fiets straks misschien wel ergens sneller dan met de auto: Slow = Snel. Een doorfietsroute kan parallel lopen aan een belangrijke auto- en/of spoorverbinding. Bij locaties waar een doorfietsroute een auto- of spoorverbinding kruist, zoeken we bij voorkeur naar oplossingen waarbij de voetgangers en de fietsers ongelijkvloers kruisen met het overige verkeer. Het netwerk van stadsroutes bestaat uit hoogwaardige fietsverbindingen op interlokaal niveau.

Op wegen waar de fietser de belangrijkste weggebruiker is, realiseren we waar dit wenselijk is fietsstraten. Fietsroutes parallel aan gebiedsontsluitingswegen zijn zoveel mogelijk voorzien van vrijliggende fietspaden. En daar waar een fietsroute kruist met een gebiedsontsluitingsweg proberen we de fietser prioriteit te geven. Bijvoorbeeld met wachttijdvermindering bij verkeerslichten of door de aanleg van een tunnel voor langzaam verkeer. We zetten in op de aanleg van ontbrekende schakels in het fietsnetwerk.We creëren meer ruimte voor de fiets op de huidige wegen langs de singels van de Binnenstad. Ook realiseren we een fietsring in de Binnenstad rond een vergroot voetgangersgebied en het kernwinkelgebied. Deze ring verbindt de belangrijkste fietsstallingen en fietsroutes naar het centrum met elkaar. Voor voetgangers verbinden we buurten en wijken met bestemmingen zoals winkels, parken, het buitengebied en met voorzieningen als scholen, het ziekenhuis of de bibliotheek door middel van veilige en comfortabele looproutes. Daarbij hebben we ook aandacht voor minder valide verkeersdeelnemers en kwetsbare ouderen".

5.5.5. Parkeren en stallen, naar mobihubs

Vooral in het centrumgebied ontstaat door de verstedelijking van onze stad een extra vraag naar parkeerplaatsen, zowel voor fietsen als voor auto's. We streven in eerste instantie naar het verlagen van de vraag naar parkeerplaatsen voor autoverkeer. Parkeerdruk willen we bijvoorbeeld verlagen door bij nieuwbouwwoningen aantrekkelijke fietsenstallingen en mobihubs met deelauto's te realiseren. Ook streven we ernaar nieuwe woningen dicht bij bushaltes en het station te realiseren. Hierdoor zorgen we voor een groene en aantrekkelijke woonomgeving.

Ook stimuleren we dat woningbouwcorporaties en ontwikkelaars mobiliteitsabonnementen voor bijvoorbeeld het gebruik van deelfietsen en-auto's en bus en trein als integraal onderdeel van hun projecten opnemen in combinatie met aantrekkelijke stallingen. Daarnaast kijken we of de parkeerplaatsen of garages bij woningen gebruikt kunnen worden door werknemers in en bezoekers van de stad. Zo streven we naar een optimaal gebruik van de beschikbare parkeerplaatsen en optimaal ruimtegebruik. In het centrum wordt straatparkeren van auto's en fietsen vervangen door parkeren in aantrekkelijke gebouwde (parkeer) voorzieningen. In de buitenruimte ontstaat hierdoor meer plek voor lopen en fietsen en daarmee voor het verbeteren van het buitengeluk. Parkeerregulering is daarbij een ordenend principe waarmee we ruimtelijke of maatschappelijke knelpunten op kunnen lossen en/ of ruimte creëren waarmee we kwaliteit in de (woon) omgeving toe kunnen voegen. We investeren in grote bewaakte inpandige stallingen in de binnenstad waardoor er met name voor voetgangers meer ruimte ontstaat en er een prettiger leefklimaat ontstaat.

We streven ernaar dat zowel huidige als toekomstige parkeergarages en fietsenstallingen uitgevoerd worden als mobihubs. Dit zijn aantrekkelijke, goed bereikbare voorzieningen waar auto- en fietsparkeren, al dan niet in combinatie met de overslag van goederen, gecombineerd worden met het aanbieden van deelfietsen en –auto's, bushaltes en andere voorzieningen als pakketkluizen en toiletten en laadmogelijkheden. Ook kan het opwekken van energie op deze mobihubs plaatsvinden.

Iedere mobihub is uniek en er is maatwerk nodig, maar er zijn wel vier hoofdcategorieën te onderscheiden vanuit het gebruikersperspectief.

1. Stadsrandhubs: met name functie als P+R voor binnenstad en werkgebieden. Daarnaast belangrijke functie als logistiek overslagpunt van grote vrachtwagens naar kleine elektrische voertuigen en bakfietsen.
2. OV-hubs bij knooppunten van wegen/stations en haltes: met name overstapfunctie van OV (trein/ hoofdbusstation) naar bus of fiets.
3. Buurthubs: herkomsthubs binnen loopafstand van de woning waar gebruikers elke dag komen en het vervoermiddel van hun keuze voor die dag kiezen.
4. Een vierde categorie is de centrumhub. Dit is feitelijk een combinatie van categorie 2 en 3. Het zijn hubs op loopafstand van het centrum, waar OV, deelmobiliteit en autoparkeren samenkomen en waar reizigers comfortabel over kunnen stappen van het ene naar het andere vervoermiddel.
   Deze hubs hebben niet alleen een functie voor de wijk waar ze liggen, maar aanvullend daarop hebben ze door hun strategische ligging ook een belangrijke functie voor het parkeren voor bezoekers van het centrum.
   Katwolderplein en Diezerpoort zijn bestaande parkeergarages buiten de singels die door toevoeging van deelmobiliteit kunnen transformeren naar deze centrumhubs. Aan de oost- en zuidwestkant van het centrum ontbreken op dit moment nog goede voorzieningen en wordt bij herontwikkeling van gebieden gekeken naar kansen om dit te realiseren.

Het streven is om Mobihubs aantrekkelijke en sociaal veilige nieuwe ontmoetingsplekken in de stad te laten worden. Afhankelijk van de ligging kunnen ze gecombineerd worden met een gebouw of parkeerplaats of stalling en kunnen er ook buurt- of wijkfuncties mee gecombineerd worden als werk- en studieplekken, kleinschalige horeca, winkels, e.d.

Deelmobiliteit zal in de toekomst een belangrijke rol kunnen spelen in de mobiliteit van Zwollenaren. We willen vastleggen dat corporaties en ontwikkelaars van woningen, kantoren en andere voorzieningen deelmobiliteit direct bij de realisatie aanbieden als alternatief voor de eigen auto. Dit kan in de vorm van het aanbieden van aantrekkelijke mobiliteit abonnementen en de beschikbaarheid van deelauto's en fietsen op maximaal 300 meter loopafstand.
Ten aanzien van deelmobiliteit is de impact op de ruimtelijke kwaliteit een belangrijk aandachtspunt. Nu al zien we dat aanbieders van deelmobiliteit zoals (elektrische fietsen en brommers) steeds vaker ook Zwolle als (nieuwe) afzetmarkt weten te vinden.
We moeten er voor zorgen dat deze deelmobiliteit vervoermiddelen op een goede wijze worden gestald en geen wildgroei aan (elektrische)-deelstepjes, -fietsen, -brommers en auto's op elke straathoek, plein of in de openbare ruimte tot gevolg heeft.

5.5.6. Zero emissie stadslogistiek

Stadslogistiek is zoals in iedere stad, ook in Zwolle een 'gegeven': winkels, horeca, bedrijven en ook steeds vaker particulieren moeten immers "beleverd" worden. De vervoersbewegingen van bestel- en vrachtauto's hebben hun weerslag op de bereikbaarheid, veiligheid, luchtkwaliteit en de algehele beleving van de (binnen) stad.

Om ruimte te geven aan alle ambities in de binnenstad is de intentie uitgesproken om het gebied binnen de stadsgrachten (incl. Noordereiland) per 2025 aan te wijzen als een emissievrije zone voor stadslogistiek (bestel- en vrachtverkeer). De komende jaren word in nauw overleg met alle betrokkenen de stappen uitgestippeld op weg naar schone en minder stadslogistiek. Daarnaast draagt dit bij aan de ambities tot een aantrekkelijkere, leefbare en economisch vitale binnenstad en aan de doelen uit het landelijke Klimaatakkoord. Dit schonere en (mogelijk) ook kleinere transport vraagt om logistieke overslagpunten (hubs) aan de randen van de (binnen)stad. Zoekrichtingen voor deze logistieke hubs zijn: Oosterenk, Voorst en Hanzeland.

5.6. Zwolle energieneutraal

Het landelijke klimaatakkoord is de komende jaren de Leidraad voor de energietransitie. Hierin wordt richting gegeven hoe klimaatdoelen te gaan realiseren. Dit vanuit 5 verschillende invalshoeken: Industrie, Landbouw, Elektriciteit, gebouwde omgeving en Mobiliteit.
De energietransitie en de wens van de gemeente Zwolle om in 2050 energieneutraal te zijn heeft impact op Zwolle als geheel en de omliggende regio. De voornaamste raakvlakken richten zich op de duurzame opwek van elektriciteit en warmte, de gebouwde omgeving en mobiliteit.
De komende jaren zal de energietransitie in plannen concreter vorm krijgen. Bijvoorbeeld de wijze waarop de gebouwde omgeving aardgasvrij gemaakt kan worden met het ontwikkelen van wijkuitvoeringsplannen per wijk/ gebied.

Daarnaast moet invulling worden gegeven aan het verduurzamen van onze elektriciteits- en warmtebehoefte. Dit proces kan niet alleen op gemeentelijk niveau worden aangepakt. Vanuit landelijke regie (klimaatakkoord) zijn er 30 RES-regio's (Regionale EnergieStrategie) gevormd die gezamenlijk de opgave van 35 Twh op land geproduceerde duurzame energie in 2030 moeten realiseren en een doorkijk moeten geven richting 2050. De RES bevat ook de Regionale Structuur Warmte. Zwolle is onderdeel van de RES West-Overijssel (11 gemeenten). Onze RES-regio gaat (ruimtelijke) bouwstenen aanleveren in 2021 voor verwerking in een update van de Zwolse Omgevingsvisie.

5.6.1. Duurzame opwek van energie

Ons Zwolse energiegebruik bestaat onder andere uit het warm stoken van huizen en gebouwen, het produceren van warm tapwater en het gebruik van elektriciteit voor onze apparaten. Ook de Zwolse procesindustrie/ het bedrijfsleven gebruikt energie (gas en elektriciteit), echter grote energiegebruikers zijn naar verhouding minder aanwezig. Om in Nederland én Zwolle aan onze huidige en toekomstige energiebehoefte te kunnen voldoen, zullen we op zoek moeten naar duurzame bronnen.

Voor elektriciteit zal dit tot 2030 vooral opwekking van zonne-energie en windenergie zijn. Mogelijk dat innovatieve technieken na 2030 voldoende beproefd zijn om op grote schaal te kunnen worden toegepast. Tot 2030 verwachten we dat er 1 [redacted] PJ (359 GWh/jr) duurzame elektriciteit opgewekt gaat worden. Een deel is gerealiseerd en verdere opschaling is nodig om de doelstelling te realiseren. Kansen liggen er binnenstedelijk door functies te combineren en verder ligt er een focus op de inzet van zon op dak.

Naast het benutten van daken (van zowel woningen, als voorzieningen en bedrijven) liggen er ook kansen voor het overkappen met zonnepanelen van parkeerplaatsen, inzet op geluidswallen en -schermen en oeverzones. Ook het beter benutten van ruimtes voor materiaalopslag op bedrijventerreinen biedt kansen voor meervoudig ruimtegebruik. Door het slim benutten van deze ruimtes

doen we voor de opwek van energie, geen onnodig beroep op andere waardevolle ruimte. Toch zal deze inspanning niet voldoende zijn om ons waardevolle buitengebied en agrarische gronden volledig te ontzien.

Zwolle kent een prachtig buitengebied met over het algemeen hoge landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden. Ook heeft het buitengebied een belangrijke recreatieve waarde als uitloopgebied voor de Zwollenaar én is het toeristisch waardevol. Immers bij Zwolle komen het Vechtdal, de IJsselvallei en het nationaal Landschap IJssel-delta samen. We zetten in op het behouden van de diverse omgevingskwaliteiten die het buitengebied rijk is in relatie tot de energietransitie.
Op het eerste gezicht lijkt maximale inzet van bestaande daken ruimtelijk gezien een goede oplossing om op een duurzame wijze energie via zonnepanelen en-boilers op te wekken. Echter, lang niet alle (grote) daken zijn geschikt. Onder andere vanwege de draagconstructie en afhankelijkheid van medewerking van gebouweigenaren om zonnepanelen te installeren op daken. De maatschappelijke opgave om energieneutraal te zijn in 2050 is dusdanig groot dat naast inzet van zonpotentie op (alle) daken ook zonneparken op of boven maaiveldniveau (drijvend op water, veldopstelling; boven parkeerterreinen, op geluids- wallen etc.) nodig zijn.

Vanuit de verschillende waarden die het buitengebied kent, maken we voor de opwek van zonne-energie op maaiveldniveau in het buitengebied een onderscheid in drie typen gebieden:

- Kansrijke gebieden;
- Beperkt kansrijke gebieden en;
- Uitgesloten gebieden.

Voor alle grootschalige initiatieven voor duurzame electriciteits opwekking zetten we in op minimaal 50% lokaal eigendom.

Kansrijke gebieden

Het betreft hier het agrarisch gebied binnen de gemeente Zwolle, met uitzondering van het deel in het Nationaal Landschap IJsseldelta (Mastenbroek). Specifiek gaat het om gebieden als: Haerst, Tolhuislanden, nabij bij Wijthmen, Sekdoorn en Hoog-Zuthem. Dit zijn vaak open gebieden en herbergen sommige waardevolle weidevogelleefgebieden. Zonnevelden op maaiveld zijn in principe niet mogelijk binnen een weidevogelleefgebied, tenzij er geen goede alternatieven beschikbaar zijn en er op goede wijze een compensatie plaatsvindt.

Vanuit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik zien we kansen voor het clusteren van grootschalige opwek van zonne-energie op maaiveldniveau tussen de A28 en het spoor Zwolle-Meppel (Tolhuislanden). Dit is een gebied waar ook het plaatsen van windmolens kansrijk is. Hierbij betrekken we ook de verdere (door) ontwikkeling van Hessenpoort. In combinatie met het aanwijzen van dit gebied voor de grootschalige opwek van duurzame energie is het ook mogelijk om de benodigde energie infrastructuur hier te realiseren van Tennet en Enexis (hoogspaning/middenspanning (HS/MS station Hessenpoort). De bebouwing hiervoor sluit zoveel mogelijk aan bij bestaand bebouwd gebied rondom Hessenpoort. De planvorming doen we samen met bewoners en ondernemers uit het gebied en met buurgemeenten Staphorst, Dalfsen en Zwartewaterland (ZSDZ samenwerking) gezien de bovengemeentelijke functies en belangen.

Een goede landschappelijke inpassing is een belangrijke voorwaarde voor de opwek duurzame energie uit zon op maaiveldniveau in de kansrijke gebieden.
De gemeente doet samen met rijk, regio en provincie een onderzoek naar de verdere verstelijking van Zwolle na 2040. Onderdeel hiervan is uiteindelijk ook een mogelijke grootschalige uitbreiding van Zwolle met woningen. Het is onwenselijk dat een initiatief met betrekking tot de (grootschalige) opwek van zonne-energie op maaiveld niveau een integrale ontwikkeling van het gebied in de weg staat. Dit wegen we per initiatief af en geldt voor de (beperkt) kansrijke gebieden.

Beperkt kansrijke gebieden

Beperkt kansrijke gebieden voor de opwek van duurzame energie op maaiveld zijn: het 'Parklandschap Herfte-Wijthmen' en een gebied bij Windesheim. Het Parklandschap Herfte-Wijthmen is onderdeel van het gemengd landelijk gebied. De afgelopen decennia is er fors geïnvesteerd in het verbeteren van de recreatieve en landschappelijke kwaliteiten in dit 300 ha grote gebied. O.a. in de vorm van de aanleg van recreatiepaden, nieuwe natuurterreinen en bossen, een recreatieplas, een golfbaan, het beekherstel etc. Het kleinschalige



landschap is getransformeerd naar een parklandschap en er is een uniek recreatief uitloopgebied aan de oostzijde van de stad ontstaan. Het waardevolle landschap bij Windesheim van stroomruggen en weteringen is onderdeel van het agrarisch gebied en natuurlandschap. In beide gebieden (Windesheim en Herfte-Wijthmen) willen we geen afbreuk doen aan de kwaliteiten door de opwek van duurzame energie op maaiveldniveau hier toe te staan. Een dergelijk initiatief is alleen mogelijk als er sprake is van een ruime en goede landschappelijke inpassing en een extra investering in de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden die de gebieden rijk zijn. Dat kan zijn door nieuwe bosaanleg, nieuwe natuur- en landschapselementen en aanvullende recreatieve ontsluiting van het gebied.

Uitgesloten gebieden

Het gemengd landelijk gebied (behalve het parklandschap Herfte-Wijthmen, zie hiervoor), het Zwolse natuurlandschap en het agrarisch gebied gelegen in het Nationaal Landschap IJsseldelta is uitgesloten voor de opwek van zonne-energie op maaiveldniveau.

De 'Natuurlandschappen van Zwolle zijn grotendeels gelegen in de uiterwaarden van de IJssel, Vecht en Zwarte Water. Vanuit overstromingsrisico's en waterveiligheid is dit gebied in ieder geval ongeschikt voor zonnevelden. Daarnaast zijn de binnendijks gelegen natuurgebieden en gebieden die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland, vanwege de hoge natuurwaarden ongeschikt voor de opwek van duurzame energie.
Het 'gemengd landelijk gebied' omvat de recreatief waardevolle uitloopgebieden van Zwolle. Dit zijn van oorsprong vaak agrarische gebieden met een sterke menging van landgoederen, kleinschalige buurtschappen, stadslandbouw etc. die direct grenzen aan en verbonden zijn met de woon- wijken van Zwolle. Er is de afgelopen jaren volop ingezet op het behoud van de waardevolle landschapselementen, de recreatieve beleving en toegankelijkheid en kleinschalige natuurontwikkeling. Sommige gebieden hebben bovendien een kenmerkende en waardevolle openheid (Langenholte, polder Benoorden de Willemsvaart bij Westenholte en gebieden rond Soeslo). Bovendien hebben deze gebieden vaak een grote cultuurhistorische waarde (oude boerderijen, sloten- en wegen- patronen, oude landschapselementen). Zonnevelden doen zodanige grote afbreuk aan deze kwaliteiten dat zij hier uitgesloten zijn.
Het Nationaal Landschap IJsseldelta (NLIJ), inclusief de polder Mastenbroek bezit een unieke combinatie van cultuurhistorische en natuurlijke elementen. Samen vertellen ze de historie van het Nederlandse landschap. Een van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap IJsseldelta is de grote mate van weidsheid. Deze openheid van het landschap is bovendien een



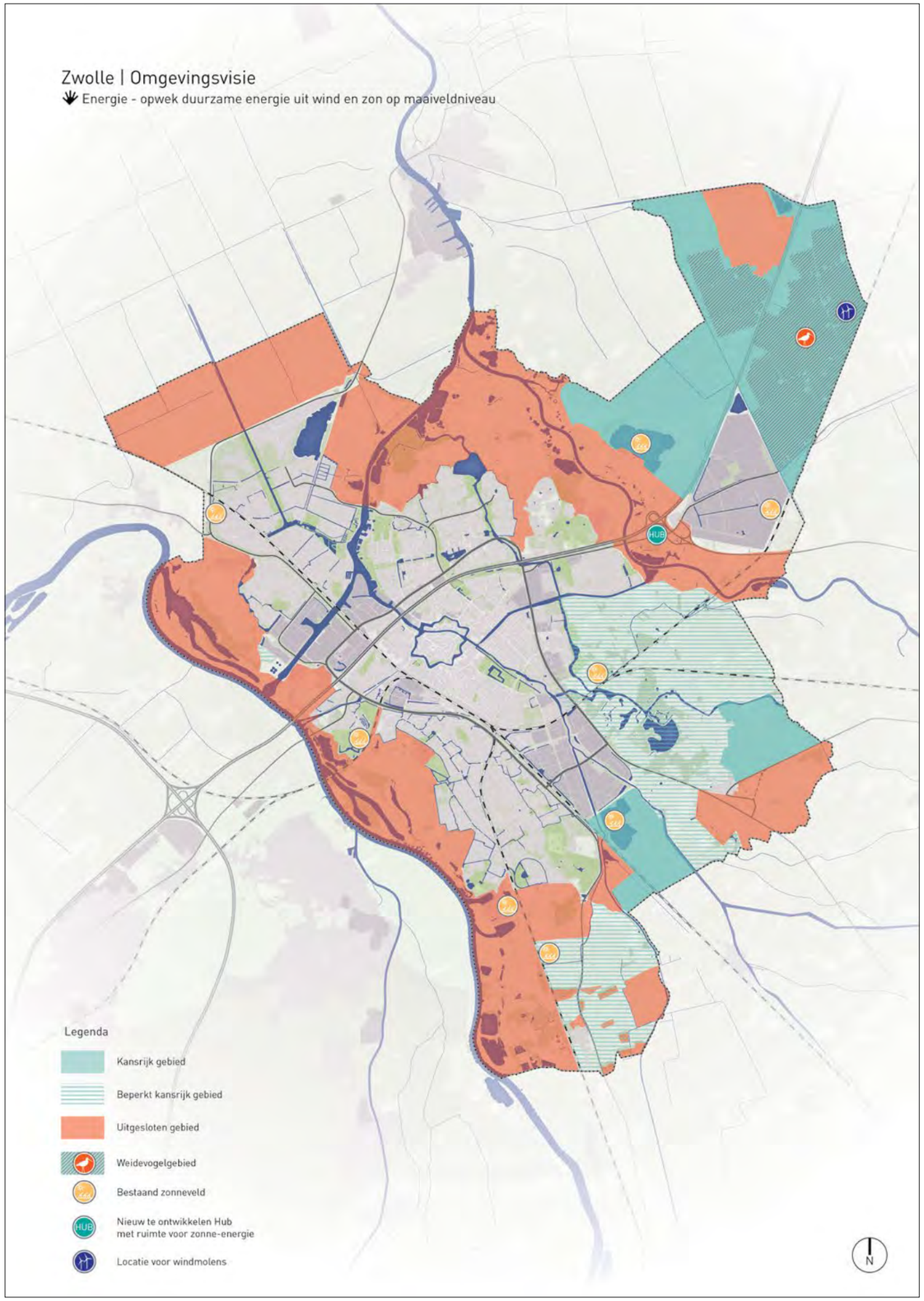
kwaliteit, die het leefgebied voor diverse weidevogels en ganzensoorten sterk positief beïnvloedt. De realisatie van zonneparken doet afbreuk aan zowel de openheid van het landschap als het weidevogel- broedsucces en is daarom ongewenst.

Windmolens

Voor het plaatsen van grote windmolens kiezen we voor een fasering, waarin we ons eerst richten op de kansrijke locaties voor windmolens in Zwolle. Pas daarna komen maatwerklocaties in beeld in het stedelijk gebied. De focus ligt in eerste instantie op het gebied Tolhuislanden als meest kansrijk gebied. Dit gebied is voor Zwolle ook als zoekgebied opgenomen in het bod van de regionale energiestrategie West Overijssel (RES 1.0). De mate van kansrijkheid van een gebied hangt af van diverse factoren, zoals de aanwezigheid van geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) en de land- schappelijke/ cultuurhistorische waarden van een gebied. Zo ligt in Zwolle het Nationaal Landschap IJsseldelta.

Het plaatsen van kleine windmolens op eigen erf voor eigen gebruik is wel mogelijk in het buitengebied van de gemeente Zwolle, mits dat geen afbreuk aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van een gebied.

Het rijk heeft medio 2020 besloten om de laagvliegroute 10a voor militaire vliegtuigen te gaan schrappen.
Deze route loopt over grote delen van de gemeente Zwolle en is beperkend voor hoge objecten, zoals windmolens. Naar verwachting zal de landelijke wetgeving in 2021/2022 worden aangepast. In een periodieke update van de Omgevingsvisie onderzoeken we de consequenties hiervan en gaan we nader in op de betekenis hiervoor voor de gemeente Zwolle.



5.6.2. De Zwolse warmtevraag

Voor het duurzaam invullen van onze warmtevraag geldt dat we opzoek moeten naar warmte uit de bodem, water of andere vormen van warmteproductie, zoals inzet van bio- en waterstofgas. Hoe meer warmte we met lokale bronnen op deze manier kunnen genereren, hoe minder elektriciteit we hoeven te produceren om in onze warmtebehoefte te voldoen. De ruimtelijke impact van warmteproductie door een geothermiebron of industriële mestvergister is kleiner dan die van zonnevelden.

Uit onderzoek blijkt dat er kansen zijn voor het ontwikkelen van geothermie aan de noordkant van Zwolle. Daarmee kan een goede bijdrage geleverd worden aan de warmtevraag. De diepe ondergrond ter hoogte van het Zwarte Water, tussen Dijklanden (zijde Aa-Landen) en de Stadskolk (zijde Stadshagen), blijkt geschikt voor het winnen van (duurzame) aardwarmte. Als onderdeel van het onderzoek naar de haalbaarheid van geothermie is ook onderzocht wat in Zwolle-Noord een geschikte plek is voor de bovengrondse installatie van de geothermiebron. Daaruit blijkt dat Dijklanden de voorkeur heeft. Er zijn kansen die installatie in te passen in het agrarische landschap op een bestaand agrarisch perceel. De mogelijkheden voor het benutten van aardwarmte beperkt zich niet alleen tot deze ontwikkeling.

De provincie Overijssel verkent ook de mogelijke potentie van andere vormen van aardwarmte, zoals ondiepe en ultradiepe geothermie. Zwolle ligt in een waterrijke omgeving en inzet van aquathermie is ook een kansrijke mogelijkheid.

Ook onderzoekt de gemeente Zwolle samen met de provincie of er in de nabijheid van het bestaande energiecluster nabij Hessenpoort een locatie kan worden gerealiseerd voor groengas productie. Dit (hernieuwbare) gas kan dan ingezet worden voor gebieden zoals de Zwolse binnenstad als alternatief voor aardgas.

Zwolle ontwikkelt zich door. Diverse woningbouwplannen staan op stapel. Het is onwenselijk dat die plannen de te behalen duurzaamheidsdoelen verzwaren. Uitgangspunt is dat bij nieuwbouwontwikkelingen en herontwikkelingen deze minimaal energie neutraal zijn en bij voorkeur 'Nul op de Meter' op gebiedsniveau.

De wijk Berkum heeft het voortouw genomen om op termijn energieneutraal te zijn. Dat gebeurt via de pilot 'Berkum energieneutraal'. In dit pilotproject wil Berkum Energieneutraal samen met de gemeente leren wat inwoners nodig hebben om de stap te zetten naar een energiezuiniger huis. Dit is belangrijk in het traject van aardgasvrij, waar de wijk Berkum een proeftuin voor is.

5.6.3. Benodigde infrastructuur voor de energietransitie

Voor de geproduceerde warmte en elektriciteit geldt dat deze ook van en naar de gebruiker op een veilige en betaalbare wijze wordt getransporteerd. Hiervoor zal infrastructuur moeten worden aangelegd of worden versterkt. Zowel de opwek van energie als het transport heeft impact op de fysieke leefomgeving. Voor elektriciteit geldt dat zowel de hoofdinfra als de 'haarvaten' van bestaande elektriciteitsnetten worden versterkt. Overdracht stations (HS/MS) van TenneT naar de regionale netbeheerder Enexis worden uitgebreid of er moeten nieuwe worden gesticht. Bij voorkeur zal - vanwege de bestaande netcongestie en de te verwachten groei van duurzame energieproductie in de omgeving van Hessenpoort (en de omliggende gebieden van buurgemeenten) – deze versterking nabij Hessenpoort moeten plaatsvinden.

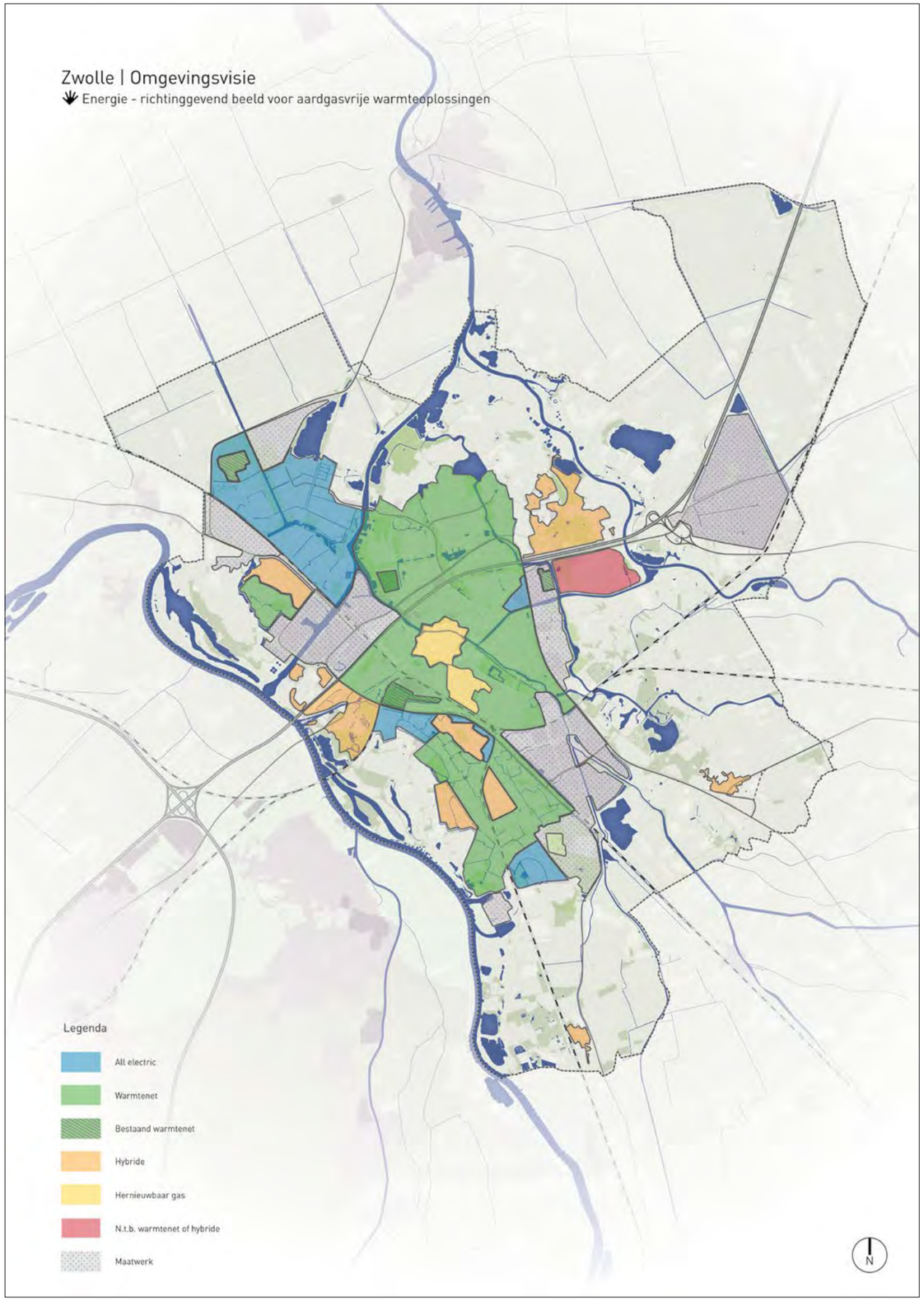
Het aantal elektriciteitshuisjes zal minimaal verdubbelen en in sommige wijken zelfs vervijfvoudigen. Zeker als huizen en gebouwen door individuele elektrische warmtepompen worden verwarmd en er steeds meer individuele en collectieve laadvoorzieningen voor de groeiende vloot elektrische auto's in de wijk nodig zijn. Maar ook voor onze wijken, die van warmte worden voorzien door een warmtenet, zullen we op zoek moeten naar ruimte voor pompstations en wijkwarmteproductie. Dat is het zichtbare deel van het ruimtegebruik. Maar ook in onze ondergrond heeft deze verandering impact. Al deze leidingen zullen een plek moeten krijgen. Ook hier is de beschikbare ruimte beperkt. En een overvolle ondergrond beperkt en beïnvloedt ook de mogelijkheden die we hebben boven de grond.

5.6.4. Buffering en opslag van energie

Naast het opwekken en produceren van energie is het bufferen en opslaan van energie ook een vraagstuk. De komende jaren zullen we veel innovaties zien of worden bestaande concepten doorontwikkeld en toepasbaar en betaalbaar gemaakt. Energie kan worden opgeslagen in batterijen, omgezet worden in waterstof of als warmte in de ondergrond worden gestopt. Voor alle opslagconcepten geldt dat deze een impact hebben op de fysieke leefomgeving. Op dit moment is het nog onduidelijk wat de omvang hiervan zal zijn.

5.6.5. Woningen en gebouwen

Zwolle heeft ruim 55.000 woningen en 4.400 bedrijfspanden waarvoor in meer of mindere mate een besparingsopgave geldt. Het toekomstige wijk of buurtwarmtesysteem bepaalt de technische installatie en isolatie inspanning op woning en gebouwniveau. Al deze inspanningen vinden plaats achter de "voordeur" en vormen een inspanning voor de eigenaar van het gebouw of de woning.

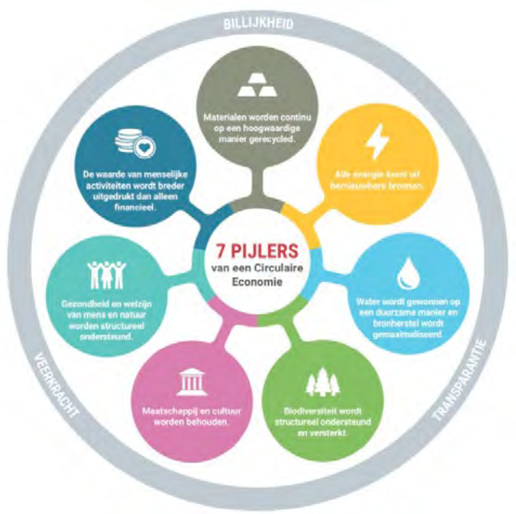


5.6.6. Verduurzamen mobiliteit

Auto's die in de toekomst op grote schaal elektrisch geladen worden beïnvloeden de behoefte aan energie transportcapaciteit. Het elektrische buurtwagenpark als batterij heeft een gunstig effect op de capaciteitsvraag van energie. Of betekent het elektrische wagenpark meer vraag naar elektriciteit op het zelfde moment? De komende 10 jaar zal er sprake zijn van een toename van elektrische auto's omdat er vanaf 2030 geen "fossiele brandstof" auto's meer worden verkocht. De ontwikkeling en het verduurzamen van het wagenpark zal doorgaan. Neemt de met waterstof aangedreven motor na 2030 geen vlucht en verdwijnen daarmee de elektrische auto's weer uit het straatbeeld? Bij de aanleg van infra is de tijdshorizon bij voorkeur minimaal 35 jaar. De onzekerheid in de ontwikkeling van het wagenpark betekent dat nieuwe elektriciteit infra hierop moet kunnen anticiperen. "Over programmeren" in de ruimtelijke omgeving ten behoeve van het energienetwerk is daarbij iets wat we moeten overwegen.

5.7. Zwolle circulair

Nederland wil in 2050 een circulaire economie zijn; een economie zonder afval, waarbij alles draait op herbruikbare grondstoffen. We maken de transitie van onze huidige take-make-waste, lineaire economie naar een circulaire economie. De 7 pijlers van een circulaire economie, zoals omschreven door Metabolic, zijn hierin leidend. Hierbij valt op dat circulaire economie diverse onderdelen van de Omgevingsvisie raakt. In deze paragraaf concentreren we ons vooral op grondstoffen en op circulaire gebiedsontwikkeling. De overige onderwerpen komen elders aan bod.



Figuur 11: De 7 pijlers van een circulaire economie van Metabolic

We maken onderscheid tussen onze eigen bedrijfsvoering, projecten waar we als gemeente als opdrachtgever bij betrokken zijn en dus eisen en ambities kunnen stellen en als laatste projecten uit de stad.

Voor onze eigen bedrijfsvoering en projecten waar we als opdrachtgever betrokken zijn, geldt dat we voorbeeldfunctie willen vervullen. We willen de stad en de regio inspireren hoe de transitie naar een circulaire economie te maken. Omdat het een transitie betreft, zal niet alles in 1x goed gaan; er zijn pilots en proefprojecten nodig om te leren hoe die transitie er uit komt te zien. Hierin heeft de gemeente de voorlopers en initiërende rol.

Voor projecten uit de stad geldt dat we zoveel mogelijk willen samenwerken en inspireren. In eerste instantie zonder al te veel regelgeving, maar op termijn is lokale regelgeving onvermijdelijk om een gelijk speelveld te creëren. Standaarden die hiervoor bruikbaar zijn, zijn nog sterk in ontwikkeling maar we volgen hierin het landelijk beleid. Op diverse plekken in de stad, zeker waar het nieuwbouw betreft, willen we kijken of we verder kunnen gaan dan de landelijke standaard om versnelling aan te brengen.

5.7.1. Circulaire gebiedsontwikkeling

De impact van de gebouwde omgeving op nationale doelstellingen op het gebied van energie, materialen en klimaat, is groot en per gebruiksfase verschillend. Zo wordt het verminderen van het gebruik van primaire grondstoffen vooral beïnvloedt door de ontwikkel- en bouwfase, terwijl voor het verminderen van gebruik van energie en uitstoot van broeikasgassen juist de grootste kansen liggen tijdens de gebruiksfase.

De ambities op het gebied van circulaire gebiedsontwikkeling worden in deze Omgevingsvisie al deels vertaald naar de ambities op het gebied van mobiliteit, energie, klimaat, water, natuur inclusief bouwen en nieuwe stedelijkheid. Voor circulair bouwen wordt een Zwolse aanpak opgesteld.

Zo houden we al rekening met het optimaal mengen van programma en het optimaliseren van dichtheid en oriëntatie, kan de materiaal-, energie- en transportbehoefte verkleinen. Door optimale oriëntatie op de wind (koeling, luchtkwaliteit) en de zon (energieopwekking) kan de efficiency verder verhoogd worden. Aspecten als het scheiden en lokaal benutten van afval, het terugwinnen van nutriënten uit afvalwater en het gebruik van hemelwater om de vraag naar water te reduceren dragen eveneens bij aan het sluiten van kringlopen.

Wijken of deelgebieden in Zwolle zijn meer of minder geschikt om een rol te spelen in het sluiten van kringlopen. De verschillende delen van de stad vormen

een symbiose, waar elk gebied bepaalde kwaliteiten heeft (zoals bevolkingsdichtheid, bebouwingsdichtheid, woninggrootte en –type, meer of minder open ruimte, verbinding met de rest van de stad), waar de rest van de stad van kan profiteren.
Een gebiedsgerichte aanpak is hier bijna vanzelfsprekend. De Zwolse binnenstad bijvoorbeeld, met zijn cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en zijn hoge dichtheid, is geschikt voor kleinschalige reparatieactiviteiten. Bedrijfsterreinen buiten het centrum hebben dan weer meer ruimte en een passende bestemming voor grootschaliger recycling en remanufacturing. Het is dus belangrijk om te onderkennen dat elk gebied een andere bijdrage kan leveren aan de totale doelstelling van 50% circulair in 2030 (en 100% circulair in 2050). Bij een gebiedsgerichte uitwerking kan de bijdrage deze doelstelling nader onderzocht worden.

Algemeen uitgangspunt voor een circulaire gebiedsontwikkeling zijn vier principes:

- Reductie (verminderen van de vraag naar grondstoffen)
- Synergie (het lokaal uitwisselen van stromen)
- Productie en inkoop (de resterende vraag duurzaam en circulair produceren en inkopen)
- Management (het monitoren van de stromen, om inzicht te krijgen in waar en wanneer er kans is voor verbetering).

5.7.2. Circulair bouwen

Circulair bouwen gaat om beschermen van grondstoffen, het beschermen van het milieu en het behouden van functionaliteit.Daarvoor gebruiken zetten we de eerste stappen naar een Zwolse aanpak. Circulair denken wordt gestructureerd door het gebruik van de 10 R'ladder van Refuse, reduse en rethink naar remake, remanufacture en repurpase naar recycle en recover. Afhankelijk van de specifieke locatie en opgave wordt er dan gebouwd aan de hand van een combinatie van de volgende vier circulaire strategieën:

- Het voorkomen van uitval/afval.
- Flexibel en demontabel bouwen.
- Het gebruik van grondstofstromen (reststromen) die beschikbaar zijn.
- Het gebruik van biobased materialen

Zo wordt in 2050 met oud nieuw gemaakt. Omdat we weten wat we in onze stad hebben kunnen we gebouwen doelgericht materialen oogsten. Wat we niet hebben maken we biobased en zonder het milieu te belasten. Hoge plafonds en demontabele constructies maken dat we hele gebouwen kunnen hergebruiken.

- We kiezen voor een gebiedsgerichte aanpak,
- Als opdrachtgever toont de gemeente ambitie en een inspirerend voorbeeld. Als handhaver kunnen we via regelgeven ook de achterhoede mee nemen.
- We blijven met de stad in gesprek om stappen te blijven maken op weg naar een circulaire economie
- Zwolle stelt een Zwolse standaard op voor het circulair bouwen van nieuwbouw, renovatie en de aanleg en beheer van de buitenruimte. Hierbij wordt zoveel mogelijk aangesloten bij landelijke keurmerken en regelgeving.

5.7.3. Zwolle zonder afval

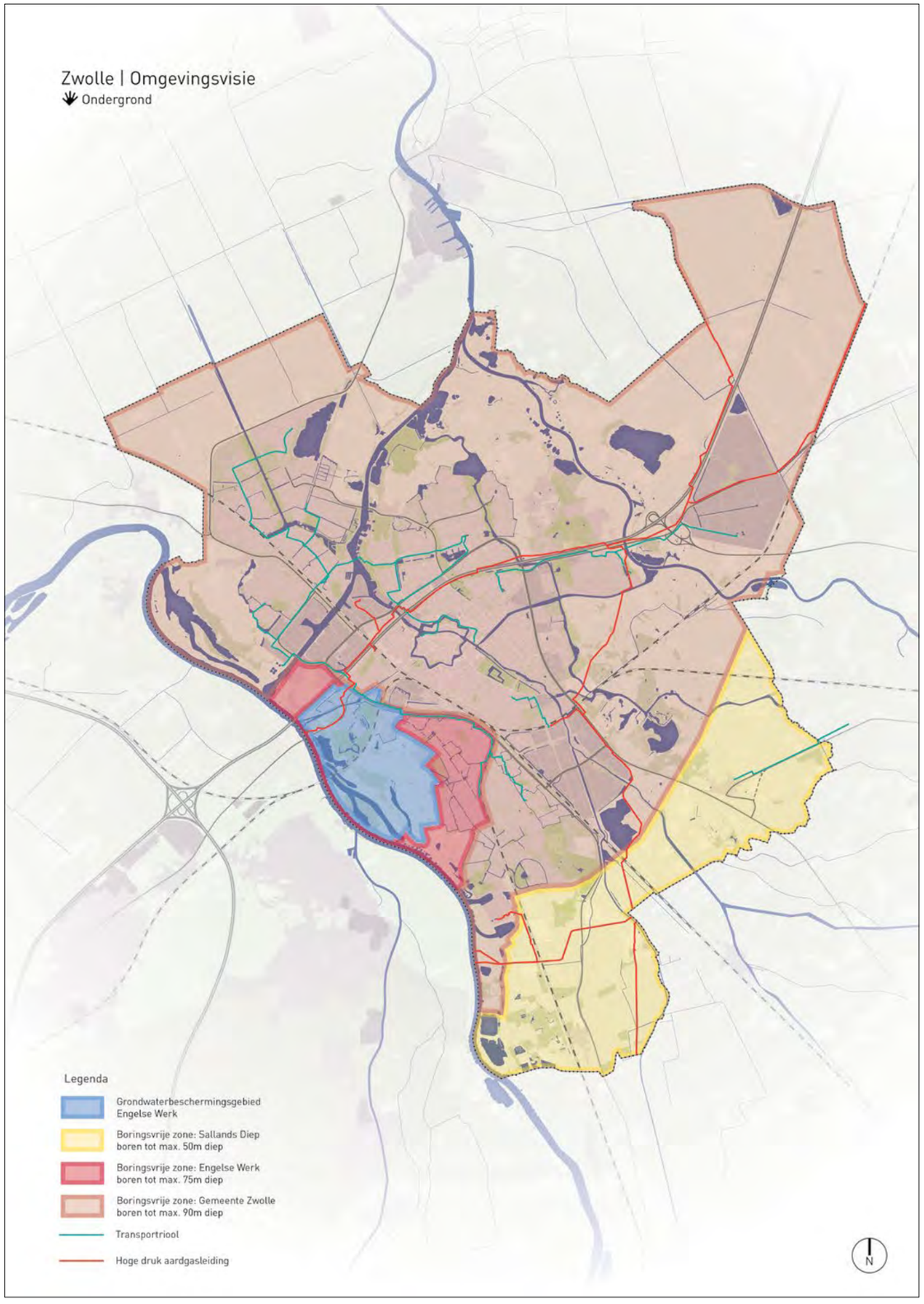
Zwolle zonder afval voor een schone toekomst! De ambitie is om zoveel mogelijk grondstoffen te hergebruiken en zo min mogelijk restafval over te houden. Daarom onderschrijven wij de landelijke doelstelling Van Afval naar Grondstof, waarin een reductie van restafval wordt nagestreefd van gemiddeld 100kg per inwoner per jaar. Hiermee wordt meer afval een grondstof, wat noodzakelijk is in het streven naar een circulaire economie. Hiervoor zijn drie sporen uitgezet. Deze sporen worden continu uitgewerkt in concrete maatregelen en doorontwikkeld in de tijd. Het eerste spoor is "faciliteren" om afvalscheiding goed en gemakkelijk mogelijk te maken voor alle inwoners. Het tweede spoor is "motiveren". Laten zien wat voorkomen en goed scheiden van afval oplevert en welke mogelijkheden daarvoor zijn. Om zo inwoners te stimuleren om herbruikbare grondstoffen gescheiden in te leveren. Om tot slot via het derde spoor "Belonen" met een financiële prikkel het afvalscheidingsgedrag te beïnvloeden. Door het verminderen van en het goed scheiden van afval en grondstoffen te belonen.

5.8. De ondergrond: fundament voor ontwikkeling van Zwolle

De ondergrond is alles wat zich onder maaiveld bevindt, dus de bodem (zand, veen, klei), het grondwater en het bodemleven (beestjes en bacteriën). De fysieke leefomgeving wordt mede gevormd door de wijze waarop we de ondergrond gebruiken. Het natuurlijke systeem van de ondergrond heeft Zwolle gemaakt tot wat het nu is. In de komende jaren krijgt Zwolle in de (ondiepe) ondergrond te maken met een aantal grote ontwikkelingen, zoals:

- De klimaatopgave, waarbij er bijvoorbeeld behoefte is aan meer bomen en groen die voor verkoeling zorgen bij zomerse hitte en meer water opvang tijdens hevige buien (sponswerking);
- De energietransitie en het gebruik van de onder grond als energiebron, waarbij uitbreiding van het elektriciteitsnetwerk, aanleg warmtenet en verandering of opruimen van gasleidingen een grote rol spelen;
- Een verstedelijkingsopgave, inbreiding binnen de huidige stadsgrenzen en uitbreiding met daarbij de digitale connectiviteit.

Met de ondergrond willen we de verdere duurzame ontwikkeling van Zwolle mogelijk maken en de opgaves ondersteunen.



De bijdrage van de ondergrond aan duurzame ontwikkeling richt zich daarom op: een gezonde leefomgeving, de energietransitie (zie raamwerk energie), klimaatadaptatie (zie raamwerk klimaatadaptatie) en de netwerklaag. De netwerklaag is de ondiepe ondergrond met de kabels en leidingen (riolering en hoge druk aardgasleidingen).

Afgelopen tientallen jaren lag de nadruk vanuit bodem en ondergrond vooral op gezondheidsbescherming. Dit gebeurt door het uitvoeren van de bodemwetgeving en de hiervoor geldende normen. Binnen de gemeente Zwolle hebben we hier ook invulling aangegeven door het instellen van gebiedsgericht grondwaterbeheer.

5.8.1. Grondwaterbescherming

Voor een gezonde stad en leefomgeving is goed en schoon drinkwater van essentieel belang. Bescherming van de gebieden voor drinkwaterwinning en schone grondwatervoorraden is randvoorwaardelijk voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Zwolle. Specifiek is het beschermen van de drinkwaterwinningslocatie 'Het Engelse werk' van belang. Rond het Engelse Werk is daarom een grondwaterbeschermingsgebied aangewezen door de provincie met een boringsvrije zone Engelse Werk en Sallands Diep voor het diepere pakket. Om het diepere grondwater onder de stad te beschermen heeft de gemeente Zwolle daarnaast een maximale boordiepte voor gesloten bodemenergiesystemen ingesteld.

Ook vervult de bodem een belangrijke rol voor de menselijke voedselvoorziening. Om hierin te kunnen voorzien is een gezonde en vitale bodem noodzakelijk. De laatste jaren gaat steeds meer aandacht uit naar zogenaamde 'zeer zorgwekkende stoffen' (ZZS) in de ondergrond. Dit zijn stoffen die door de overheid met voorrang worden aangepakt omdat ze zeer gevaarlijk zijn voor mens en dier. Het gaat dan bijvoorbeeld om PFOS, PFOA en GenX. Ook de toenemende aanwezigheid van hormoonstoffen en medicijnresten in het grondwater vraagt aandacht. In nauw overleg met provincie gaan we de komende jaren onderzoeken in welke mate deze stoffen aanwezig zijn in Zwolle en wat dit betekent voor de leefomgeving. Voor de stof PFAS zetten we de koers voort, zoals reeds is ingezet.

5.8.2. Zorgplicht voor afval-, hemel- en grondwater

Als gemeente hebben we een zorgplicht voor stedelijk afvalwater, afvloeiend hemelwater en grondwater-overlast. De inrichting van de leefomgeving heeft een belangrijke relatie met de afvalwaterketen en het watersysteem. We scheiden vuil en schoonwater, zodat er minder rioolwater-overstortingen naar het watersysteem plaatsvinden. We zorgen dat we water kunnen infiltreren daar waar mogelijk, om zo verdroging te kunnen tegengaan.

Huishoudelijk- en vergelijkbaar afvalwater voeren we af naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie en zuiveren we daar. Dat is belangrijk voor de volksgezondheid. Daarbij hebben we bijzondere aandacht voor microverontreinigingen, medicijnresten en hormoonverstoorders. Het waterschap is verantwoordelijk voor het zuiveren van het afvalwater.

We vinden een betaalbare afvalwaterketen belangrijk, waarbij we sturen op risico's, prestaties en kosten. Waar mogelijk en zinvol werken we met andere partijen samen. We maken werk met werk en benutten veranderingen in de leefomgeving om klimaatmaatregelen te nemen.

We streven naar een energie neutrale afvalwaterketen. We maken gebruik van de grondstoffen in afvalwater. Waar mogelijk kan gebruik gemaakt worden van thermische energie uit afvalwater (TEA) en uit oppervlaktewater (TEO). Hiermee dragen we ook bij aan de energietransitie.

5.9. Van openbare ruimte naar buitengeluk!

Vijftig procent van het stedelijk gebied bestaat uit buitenruimte. Van een achtertuin in Assendorp, het schoolplein in Zwolle-Zuid tot de straten en wijkparken van de gemeente. De buitenruimte is essentieel voor het functioneren van de stad. Zonder goede (toegankelijke) buitenruimte is een stad niet meer dan een samenraapsel van gebouwen. De buitenruimte vormt het cement dat de stad bij elkaar houdt en biedt lucht, licht en ruimte om gezond en gelukkig te leven. Niet alleen voor mensen, maar ook voor planten en dieren.

Wat verstaan we onder buitenruimte?

Met buitenruimte bedoelen we alle ruimte tussen de gebouwen in de stad. Een groot deel daarvan is openbare ruimte; de straten, pleinen en parken die van ons allemaal zijn. Een ander deel bestaat uit openbaar toegankelijke ruimten, zoals een schoolplein of een begraafplaats. Tot slot zijn er de private buitenruimten, de tuinen bij woningen of groenstroken bij kantoorgebieden die meestal niet toegankelijk zijn, maar wel de beleving van de omgeving mede bepalen. Het geheel noemen wij 'buitenruimte'. De buitenruimte heeft meerdere functies:

- We verblijven in de buitenruimte;
- We bewegen en sporten in de buitenruimte;
- En bovenal is de buitenruimte de plek om elkaar te ontmoeten.

Veel plekken in de stad hebben meerdere functies tegelijk, die elkaar soms versterken maar ook in de weg kunnen zitten. En niet alleen boven de grond is het soms druk. Onder de grond ligt het vol met voorzieningen die het leven boven de grond aangenaam maken. Van glasvezelkabels en het riool, tot boomwortels en parkeergarages.

We vinden het heel belangrijk dat de buitenruimte voor een ieder toegankelijk is. De toegankelijkheid past bij het gebruik van het gebied. Toegankelijkheid nemen we als randvoorwaarde mee bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving. Zo krijgt een inclusief Zwolle echt vorm.

De stedelijke buitenruimte is er niet alleen voor mensen. De stad wordt voor de natuur steeds belangrijker. De bermen van Zwolle staan vol met (zeldzame) planten die de leefruimte zijn voor insecten en andere dieren. Bomen en struiken geven voedsel en een plek om te schuilen en te nestelen. Deze natuur is op zichzelf belangrijk en is ook voor de leefbaarheid en gezondheid van mensen essentieel.

De stad blijft zich ontwikkelen en kan met de verwachte groei alleen goed blijven functioneren als de bouw van gebouwen in samenhang plaatsvindt met de ontwikkeling van de buitenruimte. Een goede buitenruimte is niet vanzelfsprekend. Zonder aandacht is het restruimte tussen gebouwen. Met de groei van de stad staat zowel de hoeveelheid buitenruimte als de kwaliteit ervan onder druk. Het grasveldje om de hoek wordt bebouwd. De weg wordt verbreed. Het is door de groeiende stad steeds drukker in het park. Tegelijk is het voor een stad die dichter bebouwd wordt nóg belangrijker om iedereen een goede buitenruimte te bieden. Hier ligt een relatie met de opgaven van bijvoorbeeld klimaatadaptatie en de energietransitie. Deze kunnen de kwaliteit van de buitenruimte versterken. Meer groen in de stad gaat hittestress tegen en houdt water vast. Het zorgt daarnaast voor een gezonde leefomgeving en geeft ruimte voor planten en dieren. Het vraagt ook ruimte, boven en ondergronds, voor bijvoorbeeld nieuwe energienetwerken en transformatorhuisjes.

Voor de kwaliteit van de buitenruimte kijken we naar drie elementen (ontleend aan de "Urban Quality Criteria" van het Gehl Institute): Het bieden van bescherming is een randvoorwaarde. Het gaat dan bijvoorbeeld om verkeersveiligheid, sociale veiligheid en bescherming tegen luchtverontreiniging. Zonder deze bescherming ga je niet naar buiten, tenzij het niet anders kan. Daarna is het bieden van comfort belangrijk. Comfort nodigt uit naar buiten te gaan; er is goede bestrating, ook voor rolstoel of wandelwagen. Het fiets- en voetpad is comfortabel en je hoeft niet steeds te stoppen bij verkeerslichten. En er is een bankje om te zitten, kijken, luisteren of gesprekken te voeren. De laatste is dat de buitenruimte kwaliteiten heeft die plezier en buitengeluk geven. Tijdens het fietsen kom je langs plekken en gebouwen waar je van geniet, met een menselijke maat, met veel groen en een fijn klimaat (temperatuur / zon / schaduw / luwte).

Voor het goed functioneren van de stad is de combinatie van veiligheid comfort en het beleven van plezier van de buitenruimte essentieel. Hoe intensiever de stad wordt gebruikt hoe belangrijker de laatste stap wordt; een buitenruimte die plezier geeft, met ruimte voor natuur!

5.9.1. Inrichting en beheer van de buitenruimte

De gemeente is van oudsher verantwoordelijk voor de inrichting van de openbare ruimte. Bewoners en bedrijven krijgen daar een steeds grotere rol in. Ze denken mee over de inrichting en nemen op plekken in hun woonomgeving soms zelfs het beheer over van de gemeente. Andere delen van de buitenruimte zijn niet in eigendom van de gemeente. Hiervoor zijn particuliere eigenaren verantwoordelijk. Het is de gezamenlijke verantwoordelijkheid van ons samen om de buitenruimte te koesteren en te beheren op een manier die bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van Zwolle.

Dat beheren van de buitenruimte is geen doel op zich, maar zorgt ervoor dat de stad kan (blijven) functioneren, dat de mensen er prettig wonen, werken en verblijven, zich kunnen verplaatsen en dat de natuur er een plek heeft. Van belang hiervoor zijn veiligheid, comfort, duurzame ecosystemen, biotopen en buitengeluk.

Met beheer willen we bereiken dat we een buitenruimte bieden, die mensen graag gebruiken, die plant en dier de ruimte geeft en die het ondernemersklimaat in Zwolle versterkt. Daarvoor hebben we een aantal uitgangspunten. Beheren doen we toekomstbestendig, denk aan klimaatadaptatie, circulariteit en biodiversiteit. Beheren doen we samen met de bewoners, ondernemers en andere partners in de stad. Beheren doen we op maat, dat wil zeggen dat we rekening houden met de opgaves die op dat moment op die plek spelen. En beheren doen we kostenbewust; we zetten de beschikbare middelen efficiënt in en voorkomen kapitaalvernietiging.

Het beheer en onderhoud en ook de inrichting van de buitenruimte zijn gericht op het realiseren van dagelijks buitengeluk en op buitengeluk in de stad van de toekomst. Het exacte recept voor buitengeluk is voor iedereen anders, maar wij leveren de ingrediënten. Bij het beheer van de buitenruimte hebben we een scherp oog voor het versterken van de toegankelijkheid ervan.

5.9.2. Set met vragen bij (her)inrichting van de buitenruimte

De stad Zwolle gaat veranderen. Door het verder verstedelijken gaat de buitenruimte intensiever gebruikt worden. Verstedelijken doen we in Zwolle op een zorgvuldige manier. Daarom stellen we bij de ontwikkeling transformatiegebieden en herinrichtingsprojecten standaard een aantal vragen om invulling te geven aan een goed ontwerp van de buitenruimte (zie bijlage 3). Dit doen we op basis van

de drie elementen die bepalend zijn voor een goed functioneren van die buitenruimte: bescherming, comfort en plezier. Deze vragen betreffen vooralsnog de toegevoegde waarde voor mensen. In samenwerking met het Natuurplatform Zwolle en de Milieuraad zal deze lijst worden uitgebreid met vragen die van belang zijn voor de intrinsieke waarde van de natuur, zoals gezonde, duurzame ecosysteem, biotopen en habitats in stad en ommeland. Want de natuurwaarde van de buitenruimte is onlosmakelijk verbonden met de kwaliteit van de buitenruimte.

Bij het ontwerp van de buitenruimte stellen we ons standaard de volgende vragen:

Bescherming:

- Voel je je veilig in het verkeer en kun je je veilig begeven in de buitenruimte zonder bang te zijn voor ongelukken?
- Is er bescherming tegen negatieve aspecten als lawaai, wind, regen, felle zon en stank?
- Voel je je dag en nacht veilig in de buitenruimte? Goede verlichting, een diversiteit aan functies in de buitenruimte alsook de sfeer van het gebied dragen bij aan een positief gevoel van veiligheid.

Comfort:

- Is er ruimte om te wandelen en te fietsen, zonder obstakels, zonder hobbels en bobbels, mooie gevels? En is de buitenruimte toegankelijk voor iedereen?
- Is er ruimte om even te pauzeren, lekker rondhangen en er verblijven. Aantrekkelijke plekjes, mooie doorkijkjes, een hek of boom om even tegen aan te leunen, uitnodigende etalages?
- Kun je er zitten? Gaat zowel om (betaalde) zitplekken op terrassen als "vrije' bankjes en zitplekken. Die moeten uiteraard op een goed plekje staan en er niet tussen zijn gepropt;
- Is er wat moois te zien? Het oog wil ook wat. Zijn er leuke en interessante dingen te zien. De buitenruimte als "a room with a view". Ook in donker, dus goede en mooie verlichting, die wellicht helpt om makkelijk de weg te vinden in het gebied;.
- Zijn er rustige plekjes om een goed gesprek te voeren? Met uitnodigende bankjes en weinig lawaai?
- Is er wat leuks te doen? Kun je er spelen, sporten of zijn er andere mogelijkheden voor vertier? Een festival, expositie of markt? Niet alleen overdag maar ook 's avonds. En uiteraard in alle seizoenen.

Plezier:

- Heeft de buitenruimte en de gebouwen die er zijn een menselijke maat? Zodat je je er thuis voelt, dat je je er niet verloren voelt;
- Is er een fijn klimaat? Dus niet zozeer bescherming tegen negatieve aspecten als bij het element 'bescherming', maar kun je genieten van positieve aspecten. Is er schaduw en verkoeling als het juist erg warm is? Is er beschutting tegen het vervelende briesje dat altijd in die hoek staat? Staan de bankjes op de juiste plekken?
- Is het er mooi? Mooi is natuurlijk subjectief. Maar goede ontwerpen, goede details, duurzame materialen, goede maatvoering en een goed doordachte inrichting dragen daaraan bij;
- Is de natuur dichtbij? Kun je genieten van bomen, planten, bloemen of water? Natuur-inclusief bouwen en zorgen voor groene plekken in de buitenruimte.

om geven

6. Gebiedsprofielen

6.1. Inleiding

In Zwolle werken we met gebiedsprofielen. Hiermee beschrijven we een integraal toekomstbeeld voor de gebieden. Er is aandacht voor het gewenste woonmilieu, de sociale en economische dynamiek, de ruimtelijke kwaliteit, de mate van functiemenging, het mobiliteitsbeleid, gezondheid, de mogelijkheden van vergroening en de verduurzaming van gebouwen en de buitenruimte.

Elk gebiedsprofiel is opgebouwd uit de volgende twee onderdelen:

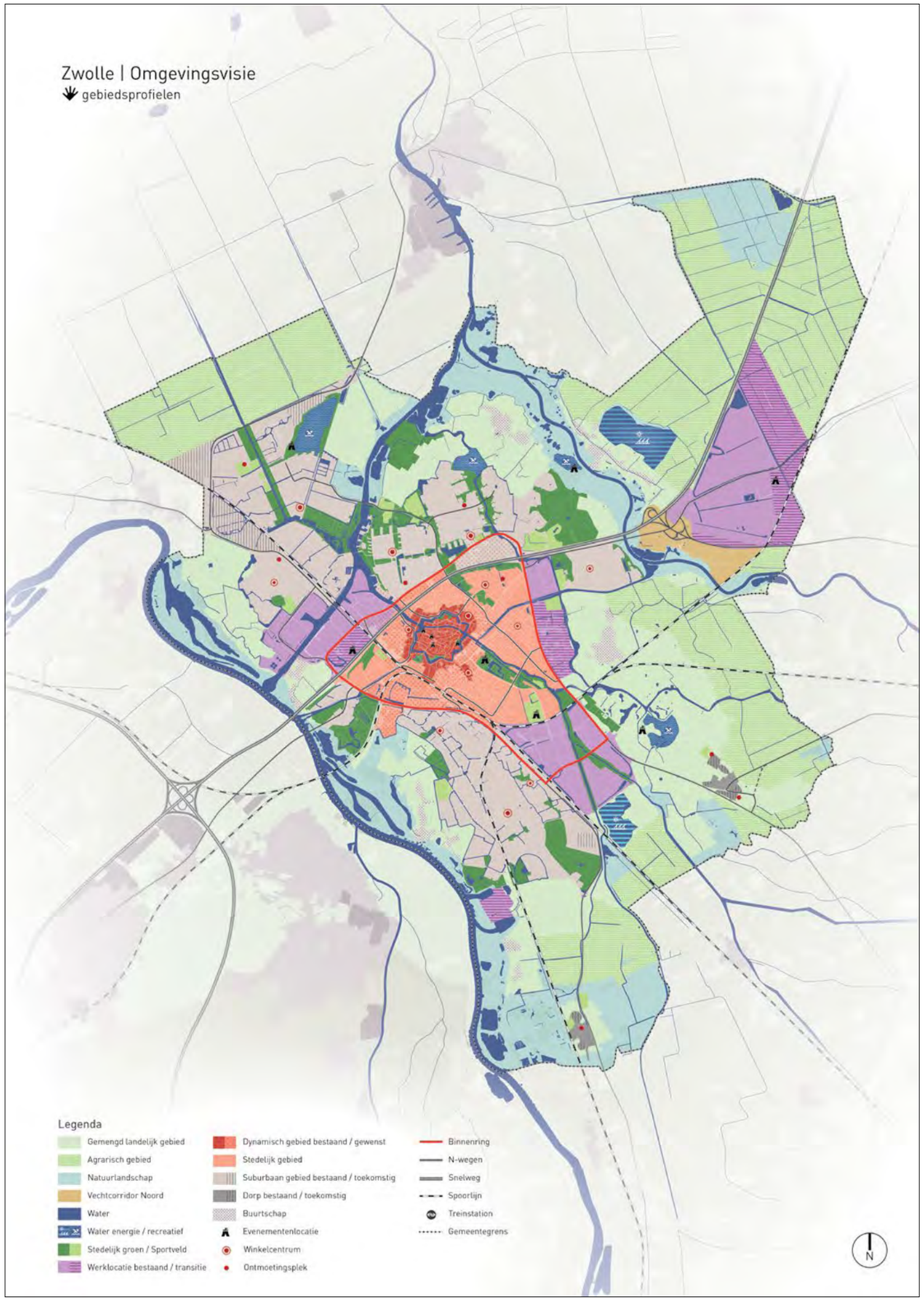
- Beschrijving van het gebied
- De gewenste ontwikkelrichting met specifieke opgaven.

In Zwolle onderscheiden we 10 gebiedsprofielen. Als bijlage 3 is een beschrijving van de Zwolse gebieden (wijken, buurten en buitengebied) opgenomen met de kernmerken en de gebiedskwaliteiten. De bestaande kenmerken (fysiek en sociaal) en kwaliteiten van gebieden zijn het vertrekpunt voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.

Sinds 1995 wordt in de gemeente Zwolle elke twee jaar een onderzoek naar onder andere leefbaarheid, veiligheid, gezondheid en inzet in de buurt gehouden. Het Buurt-voor-Buurt Onderzoek 2020 van de gemeente Zwolle met ruim 10.000 ingevulde vragenlijsten is gebruikt om de opgaven bij de gebiedsprofielen invulling te geven.



om geven



6.2. Dynamisch centrum (bestaand en gewenst): Het Zwolse centrumgebied

Dit is het centrumgebied van de stad Zwolle (binnenstad, schil om de binnenstad, Zwartewaterkwartier, onderwijs-campus Windesheim, Spoorzone/Hanzeland) met een stedelijke sfeer en een functie voor de hele stad en regio.

Door de mix aan voorzieningen in combinatie met unieke ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten is dit gebied van belang om beleving en ontmoeting voor bewoners, bezoekers en werknemers te faciliteren.
In deze gebieden ligt het accent op het toevoegen van stedelijke dynamiek. Het streven is om de dynamiek van de binnenstad verder uit te breiden naar de schil daaromheen, het Zwartewaterkwartier, Weezenlanden, de nieuwe Veemarkt, delen van Voorsterpoort, de Spoorzone, Hanzeland en de campus Windesheim.
Dit door de intensiteit en diversiteit aan functies te verhogen. Het gebied kent een hoge kwaliteit van de buitenruimte met het accent op langzaam verkeer. Veel transformatiegebieden liggen in het dynamisch centrum van Zwolle.

Daar waar de Binnenstad zich vooral richt op winkelen, cultuur en horeca ligt het accent in de Spoorzone op werken, onderwijs en innovatie. Samen vormen zij één vergroot centrum waardoor uitwisseling van functies mogelijk is. Zo is onderwijs nu ook aanwezig in de binnenstad en zal cultuur ook een plek kunnen krijgen in de Spoorzone. De aanloopstraten/gebieden Diezepoort en Assendorperstraat hebben ook een belangrijke winkelfunctie voor Zwolle, in samenhang met de binnenstad.

- Mobiliteit: garanderen van optimale bereikbaarheid voor bewoners en bezoekers voor alle vervoersmiddelen (auto, openbaarvervoer, fiets en lopend) en het tegen gaan van parkeeroverlast;
- Aantrekkelijke buitenruimte en hoge ruimtelijke kwaliteit, waardoor beleving en ontmoeting in gebouwen en buitenruimte gestimuleerd worden;
- Zorgvuldig gebruik en hergebruik van cultureel erfgoed. Cultuurhistorie (ook archeologie) koesteren we en vormt een inspiratiebron voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving;
- Toevoeging van ruimtelijke kwaliteit, een mix van functies en goede verbindingen (micro en macro niveau) zijn leidend in dit gebied. Transformatie en vernieuwing van het centrumgebied kan een impuls geven aan bestaand stedelijk;
- Slimme vormen van vergroenen (behoud en uitbreiding) van de buitenruimte is nodig om water op een goede wijze op te vangen en af te voeren, de biodiversiteit te vergroten en om hittestress tegen te gaan. De buitenruimte kan ook een impuls geven aan het bevorderen van de gezondheid van centrumbewoners en bezoekers.

Specifieke opgaven zijn:
- Het "versterken" van de Veerallee als groene vinger;
- Het herstel van de Willemsvaart als groen/blauwe verbinding tussen de binnenstad en het Engelse Werk;
- Toevoegen van groene gebieden in een parkachtige setting in Kamperpoort, Spoorzone en de zuidzijde van Assendorp;
- Ruimte bieden aan hoog stedelijke vormen van wonen (in de vorm van onderscheidende woonmilieus) en werken;
- Meer mengen van functies om de dynamiek van het centrum te vergroten;
- Zero emissie stadslogistiek.

6.3. Stedelijk gebied

Het stedelijk gebied van Zwolle zijn de buurten rondom het centrum van Zwolle (Dieze Oost, Indische buurt, Pierik, Assendorp (deels), Veerallee, Kamperpoort en Wipstrik en Floresstraat). Het gebied kenmerkt zich door stedelijk wonen met dynamiek om de hoek. Het woonmilieu is onderscheidend in de regio, is het meest divers in Zwolle en voorziet in een grote behoefte. Daarmee is dit gebied geschikt om in de toekomst selectief te worden verdicht met meer woningen en andere functies. Als de verdichting bestaat uit het toevoegen van kleine woningen (ook in bestaande gebouwen) dan is dat niet overal toegestaan, om de ruimtedruk niet te hoog te laten oplopen. Ook als verdichting door kleine woningen is toegestaan is een goede balans tussen de kwaliteit van de woningen in relatie tot de directe omgeving noodzakelijk. Doordat de gebouwen dicht op elkaar staan en soms voortuinen ontbreken, is de ruimtedruk in het stedelijk gebied relatief hoog. Dat leidt op veel plekken tot knelpunten op het gebied van mobiliteit en parkeren en een relatief hoge mate van verstening (hittestress).

In 2040 biedt het stedelijk gebied nog steeds aantrekkelijke woonmilieus. Het is eenvoudiger geworden je er te verplaatsen te voet of met de fiets. Waar mogelijk zijn buurten groener geworden door bomen toe te voegen en het parkeren meer op afstand te faciliteren (bij zogenaamde 'buurthubs') en minder in de openbare ruimte. Het gebied kenmerkt zich tevens door forse lanen met bijbehorende groenstructuur, laan begeleidende bomen, die onderdeel uitmaken van de groenstructuur van Zwolle. Dat behouden en versterken we. Het woningaanbod is aangepast aan de diverse bevolkingssamenstelling, gericht op menging, diversiteit en een juiste balans in doelgroepen, woningtypen, woon/werkcombinaties en prijsklasse.

Waar gaan we voor in dit gebied?:

- Toevoegen van stedelijke woonkwaliteit en een diversiteit aan stedelijke woon en –werkmilieus;

- Selectief verdichten in leegstaande gebouwen of op vrijkomende terreinen om te voldoen aan de woningbehoefte van bestaande en nieuwe bewoners;
- Behoud en versterken van de sociale cohesie binnen een diverse bevolkingssamenstelling, door ontmoeting in de buitenruimte te stimuleren en de verblijfskwaliteit te verhogen, een gevarieerd woningaanbod te waarborgen en activiteiten gericht op meer beleving, ontmoeting en verbinding te faciliteren;
- Verbeteren van de verkeersveiligheid en het stimuleren en bevorderen van lopen en fietsen, door verkeersbarrières te verzachten en de toegankelijkheid voor mensen met een beperking te verbeteren;
- Intensiever fietsgebruik faciliteren met meer fietspaden en voldoende veilige stallingen met oplaadmogelijkheden voor de e-bike;
- Behoud en ontwikkeling van waardevolle groene plekken voor ontmoeting, bewegen en rust.

6.4. Levendige gebieden (winkelcentra, ontmoetingsplekken en evenementenlocaties)

De levendige gebieden dragen ook bij aan de stedelijke sfeer van de stad, maar liggen buiten het dynamische centrum. Tot de levendige gebieden behoren de Zwolse (wijk)winkelcentra, ontmoetingsplekken, sportcomplexen en de evenementenlocaties.

6.4.1. Winkelcentra

In deze gebieden komen meerdere publiek aantrekkende functies samen. Door de mix aan voorzieningen zijn deze gebieden van belang om beleving en ontmoeting voor bewoners, bezoekers en werknemers te faciliteren. De ruimtelijke kwaliteit is hier hoog. Deels gaat het hierbij om levendige gebieden waarbij het accent ligt op het op peil houden van de bestaande dynamiek.



Waar gaan we voor in dit gebied?:

- Verbeteren van de bereikbaarheid met bijzondere aandacht voor openbaarvervoer en meer prioriteit voor fietsers en voetgangers;
- Versterken van de buitenruimte als aantrekkelijke verblijfsplaats en plek om elkaar te ontmoeten.

6.4.2. Sportcomplexen

De sportinfrastructuur in Zwolle is goed op orde. De sportdeelname in Zwolle is hoog. Het percentage inwoners dat lid is van een sportvereniging, is in Zwolle aanmerkelijk hoger dan in gemeenten met een vergelijkbare omvang. Ook de totale sportdeelname (het percentage inwoners dat regelmatig sport al dan niet in verenigingsverband) is in Zwolle hoger. Een gezonde bevolking van Zwolle is gebaat bij goede sportcomplexen.

Het aanbod van accommodaties (zowel binnen als buiten) sluit goed aan bij de vraag. De groei van Zwolle draagt bij aan het draagvlak van sportaccommodaties. Voor de binnensport geldt dat het aanbod van sporthallen en sportzalen kwalitatief op orde is en goed gespreid is. Dit aanbod wordt nog verder verbeterd met de komst van de nieuwe WRZV-hallen en de komst van de particuliere ontwikkeling Sport XL. Ook het aanbod van de buitensport sluit goed aan bij de vraag.

De buitensportparken zijn over het algemeen kwalitatief en functioneel op orde en goed gespreid. Daar waar nodig zetten we in op verbetering daarvan. Daarnaast kunnen sportverenigingen hun activiteiten verbreden wanneer dit de leefbaarheid van wijk of dorp ten goede komt.

6.4.3. Evenementenlocaties

Evenementen zijn belangrijk voor Zwolle. Ze zorgen voor levendigheid en sfeer in de stad, versterken de sociale binding en ze voorzien in een omvangrijke behoefte aan ontspanning en vermaak. Evenementen en festivals maken inwoners trots op de stad. Door deze factoren dragen evenementen bij aan de leefbaarheid en maken ze Zwolle een fijne stad om in te wonen. Verder hebben evenementen natuurlijk ook een belangrijke economische betekenis voor Zwolle: een bruisende stad heeft een belangrijk effect op het (positieve) imago en de aantrekkingskracht van onze stad voor bedrijven om zich te vestigen. Evenementen horen daarom bij Zwolle.

Zwolle zoekt naar een goed evenwicht tussen rust en reuring als het gaat om evenementen. Op dit moment biedt Zwolle veel ruimte om evenementen en festivals te organiseren. Zo is de evenementenkalender jaarlijks goed gevuld met een diversiteit aan evenementen. Dit neemt niet weg dat Zwolle zich wil versterken als evenementenstad en streeft naar één of meer evenementen met een bovenregionale of landelijke uitstraling en aantrekkingskracht. De komende jaren willen we hierin stappen zetten en



willen we ook inzetten op festivals en evenementen die de jonge doelgroep aanspreken.Voor het houden van grootschalige evenementen zijn de volgende locaties aangewezen: Grote Markt, Grote [redacted]plein, Melkmarkt, Rodetorenplein, manifestatieterrein Park de Wezenlanden, het gebied begrensd door de Grote Voort en de A28 (voormalig ROVA terrein), het terrein begrensd door de [redacted] en de spoorlijn Zwolle-Meppel (locatie Hessenpoort) en de locatie op of nabij de Wijthmenerplas. Voor het houden van loopevenementen, wielerwedstrijden of andere sportwedstrijden en/of optochten zijn, naast de al genoemde locaties tevens alle straten, pleinen, parken en singels buiten de binnenstad aangewezen. Voor het overige geldt:

- Sportpark de Marslanden is aangewezen als evenementenlocatie in het kader van de Bruisweken;
- Het Ter Pelkwijkpark is aangewezen als locatie voor culturele evenementen;
- Voor de locatie park de Wezenlanden geldt dat hier geen evenementen zijn toegestaan die specifiek en qua programmering in hoofdzaak gericht zijn op het ten gehore brengen van Electronic Dance Music;
- Voor de locatie park de Wezenlanden geldt voor het houden van grootschalige evenementen een minimale tussenperiode van twee weken;
- Bij de Agnietenplas en de Milligerplas zijn slechts overige evenementen toegestaan indien deze niet strijdig zijn met de in het gebied voorkomende natuurwaarden.

Voor het houden van overige evenementen zijn, naast de genoemde locaties, alle pleinen, straten, parken en singels binnen de buitenste stadsgrachten van de binnenstad, en de stadsgrachten aangewezen. Buiten de binnenstad zijn voor overige evenementen aangewezen alle straten, pleinen, parken en singels en de omgeving.

6.5. Sub-urbaan gebied/groenstedelijk

Sub-urbane en groenstedelijke kennen vooral een woonfunctie, met voornamelijk grondgebonden woningen. In Zwolle spreken we dan over de woonwijken Zwolle Zuid, Stadshagen, Westenholte, Holtenbroek, Aa-landen en Berkum. De verschillende wijken onderscheiden zich in de stedenbouwkundige opzet, omdat ze in verschillende periodes zijn gerealiseerd met de ontwerpprincipes die toen golden. Er zijn voorzieningen aanwezig (winkels, scholen, sociaal culturele voorzieningen). Er is ruimte voor groen en water. Naast de woonfunctie komen in een sub-urbaan gebied ook kleinschalige kantoren en 'schone bedrijvigheid' voor. Werken van uit woningen neemt toe en is wenselijk, mits dat niet tot (milieu)overlast leidt. Het woongenot heeft het primaat. De directe nabijheid van groene buitengebieden is één van de grote kwaliteiten van deze gebieden. In de toekomst onderscheiden de sub-urbane gebieden zich nog steeds als ruim opgezette woonbuurten, met een groen, duurzaam en veilig woonkarakter.

Waar gaan we voor in deze gebieden?:

- Bijzondere aandacht voor behoud van ontmoetingsplekken als 'kloppende harten' van de buurten, waarbij onderwijslocaties in combinatie met andere functies als fundament kunnen dienen voor ontmoeting in de buurt;
- Toevoeging van aanvullend (sub)urbane woonmilieus in aansluiting op de behoefte en in aanvulling op de bestaande (sub)urbane woonmilieus;
- Ruimte creëren voor plekken waar ondernemers onder één dak kunnen werken. Dit stimuleert ontmoeting, creatie en innovatie;
- (recreatieve) Verbindingen naar het fraaie Zwolse buitengebied in stand houden en waar mogelijk versterken. Bijvoorbeeld door het ontwikkelen van een recreatieve verbinding tussen de Stadshagen en de IJssel. Voor Berkum is het van belang sociaal veilige fietsverbindingen met Zwolle te behouden;
- Rondom Berkum is het wenselijk een gebied aan te wijzen dat kan dienen als noodventiel, wanneer sprake is van wateroverlast;
- De winkelcentra in Aa-landen en Berkum verdienen op termijn een opwaardering in functie en uitstraling;
- Voorkom nieuwe doorgaande autoroutes door woongebieden, die de leefbaarheid en woongenot aantasten. Het verbeteren van de verkeersveiligheid is in deze gebieden een opgave;
- Behoud de groene buffer (Vegtlusterbos) tussen Berkum en de stad Zwolle;
- Benut de kans om de kwaliteit van groene ruimten te versterken. Bijvoorbeeld door het toevoegen van meer biodiversiteit;
- Vergroten van het wooncomfort door het nemen van energetische maatregelen. Dit geldt met name voor de wat oudere woonwijken, zoals Holtenbroek;

- Holtenbroek ontwikkelen we verder als woonwerk-leer-en-recreëer-gebied;
- De transformatie van kantoren en de ontwikkeling van de Zwartewaterzone geven de entrees (weg en water) van dit stadsdeel, een nieuw gezicht;
- Zwolle-Zuid is een jaren 80 wijk die aan de vooravond staat van natuurlijke wijkvernieuwing, met name op het gebied van energietransitie en leefbaarheid. We zorgen voor een goede ontsluiting van de woongebieden.

6.6. Dorpen in het buitengebied van Zwolle

Binnen de gemeente Zwolle liggen twee kleine kernen namelijk Windesheim (404 inwoners) en Wijthmen (629 inwoners). Bij het gebiedsprofiel gemengd landelijk gebied (6.10.1) gaan we nader in op de verschillende buurtschappen in het Zwolse buitengebied.

Voor de kernen geldt dat we inzetten op behoud en versterken van de toekomstbestendigheid ervan. Enerzijds betekent dat behoud van het bestaande voorzieningenniveau, het dorpse karakter en het toevoegen van woningen passend bij de schaal, maat en autonome groei van de kernen. Anderzijds zijn de kernen aangewezen op de voorzieningen bij de nabij gelegen stad Zwolle. Daarom zijn goede verbindingen tussen het bestaand stedelijke gebied en de kernen, zowel per fiets, openbaarvervoer en auto van belang.

We zetten in op het behoud van het dorpse karakter. Dat wil niet zeggen dat dat er de komende jaren geen ontwikkelingen zijn. Het buitengebied wordt steeds multifunctioneler de diversiteit aan functies neemt toe. Samen met de inwoners van het gebied zoeken we naar een goede balans tussen behoud van ruimtelijke kwaliteit en het ruimte bieden voor ontwikkelingen.

Specifiek gelden per kern de volgende principes/ opgaven:

4.6.1 Windesheim

- Kleinschalige woningbouw is wenselijk ten behoeve van kleine, autonome groei van Windesheim. Een goede mix tussen jong-oud, goedkoop-hoger segment is belangrijk. Dit voor mensen uit Windesheim maar ook van daarbuiten. Nader onderzoek is nodig om dit in te vullen;
- Minimaal behoud van het huidige aanbod aan sociale huurwoningen;
- Door toenemende drukte op de N337 staat de verkeersveiligheid bij aansluitingen naar Windesheim en Harculo onder druk. Ook de steeds groter wordende landbouwvoertuigen die door de kern Windesheim rijden zorgen voor verkeersonveilige situaties. We gaan op zoek naar maatregelen om de verkeersveiligheid te verbeteren;
- Een afnemend openbaar vervoer aanbod maakt de



Windesheim minder bereikbaar, zowel voor bewoners als voor recreatieve bezoekers, zoals wandelaars. Om de bereikbaarheid op niveau te houden gaan we op zoek naar alternatieve vormen van openbaar vervoer;
- De kern Windesheim heeft een recreatieve aan trekkingskracht. Onder andere vanwege de aanwezigheid van bijzondere monumentale bebouwing. Bij die aantrekkingskracht hoort ook een passend recreatief aanbod. Bijvoorbeeld in de vorm van horeca. Behoud en versterken van recreatieve routes van en naar Windesheim hoort hier ook bij.

4.6.3 Wijthmen

- Behoud van het groene agrarisch/recreatieve gebied (niet stedelijk bebouwd gebied) rondom de kern Wijthmen;
- Zorgdragen voor goede fietsverbindingen met de stad Zwolle. Dat kan door aan te sluiten op de fiets snelweg Zwolle-Raalte. Gebruik de N35 als ankerpunt;
- Toevoegen van woningen is wenselijk voor een toekomstbestendig en leefbaar Wijthmen. Dit overeenkomstig het in 2010 opgestelde dorpsplan.

De volgende woonlocaties zijn daarvoor in beeld
- Kulturhus: voornamelijk woningbouw in combinatie met het ontwikkelen van een fietsverbinding tussen de Woestijnenweg en het Kulturhus, school en sportvelden;
- Erfgenamenweg: beperkte woningbouwontwikkeling langs een verbindend fietspad tussen de omgeving van de voorzieningen en de Veldhoekweg;
- Kroesenallee: Woningbouwontwikkeling mede afhankelijk van de wijze waarop de Kroesenallee wordt omgelegd. Hierdoor ontstaat mogelijk een hoek die voor agrarisch gebruik slecht verkavelbaar is en ligt ingeklemd tussen wegen. Een logische oplossing is dit te gebruiken voor woningbouw;

- Nieuwe dorpsstraat: door de realisatie van de nieuwe N35 verliest de infrastructuur door Wijthmen voor een zeer groot deel haar functie als provinciale weg. Dit ook in combinatie met de omlegging van de Kroesenallee naar de oostkant van Wijthmen. Deze ingrepen vragen om een herprofilering van de oude N35 en de Kroesenallee. Er liggen kansen voor de ontwikkeling van een dorpsplein in combinatie met woon/werk/woningen als nieuw herkenningspunt van Wijthmen en daarmee plek van ontmoeting. Het moet een kleinschalig en aantrekkelijk plein worden, dat een aanvulling is op het centrum bij het Kulturhus.

6.7. Werkgebieden en -locaties

De werkgebieden en -locaties zijn van grote economische betekenis voor Zwolle en de regio. De bedrijven in deze gebieden zorgen voor werkgelegenheid. Een goede multifunctionele bereikbaarheid, met name voor autoverkeer en openbaar vervoer maar ook voor fietsers is hierbij van belang.

We vinden het van belang de gemeente Zwolle blijft beschikken over toekomstbestendige werkgebieden en -locaties. Duurzame, fysiek-ruimtelijke en sociaaleconomische aspecten bepalen de toekomstbestendigheid van een werkgebied. Naast dat deze gebieden een goed vestigingsklimaat moet bieden en een positieve bijdrage moeten leveren aan de economie, moet het terrein ook gezond zijn om te werken en een bijdrage leveren aan de klimaat- en energiedoelstellingen.

De zakelijke en publieke dienstverlening bieden voor de stad Zwolle veel werkgelegenheid en zijn verspreid over de stad. Zowel in de Spoorzone, het bredere



centrumgebied, Oosterenk en Voorsterpoort zijn kantoorlocaties gevestigd. Transformatie van kantoren naar andere functies wordt per locatie afgewogen en vraagt om maatwerk. Op werklocaties waar schaarste ontstaat aan kantoorruimte voor de zakelijke en publieke dienstverlening, wordt kritisch gekeken naar transformatie. In Zwolle moet voldoende ruimte op kansrijke plekken in de stad beschikbaar blijven ten behoeve van kansrijke economische groeisectoren.

Als onderdeel van de ontwikkeling van de compacte stad zijn er diverse werklocaties, waarbij de functie van het gebied de komende jaren transformeert. Dit zijn de Top Innovatie Centra, Oosterenk, Voorsterpoort, de Spoorzone en een aantal kantorenlocaties. De betreffende transformaties staan beschreven in hoofdstuk 4. In deze Omgevingsvisie nemen we de huidige typering mee van de werklocaties en laten we zien wat de signatuur is van de werklocaties waar ook transformatie een rol zal spelen in de verdere gebiedsontwikkeling.

6.7.1. Marslanden

Marslanden is één van de grootste bedrijventerreinen van Zwolle en van Overijssel. Het is een gemengd bedrijventerrein waar zowel productiebedrijven gevestigd zijn, grootschalige detailhandel, zakelijke dienstverlening, de autobranche, maar ook ambachtelijke bedrijven. In de toekomst willen we in principe geen nieuwe mogelijkheden voor detailhandel creëren of verdere uitbreiding toestaan.
Hiervoor is Voorsterpoort de aangewezen locatie.
Ook voor leisure zien we in principe geen ruimte op Marslanden.

Profiel: Marslanden is een gemengd bedrijventerrein, primair gericht op groothandel, logistiek en bouw. Dit is één van de Zwolse bedrijventerreinen waar we ruimte bieden aan een breed scala aan bedrijvigheid.

6.7.2. Hessenpoort

Hessenpoort is een grootschalig, bovenregionaal bedrijventerrein, direct gelegen aan de A28. Dit bedrijventerrein is aangewezen in West-Overijssel als dé locatie voor grootschalige bedrijvigheid, geschikt voor bedrijven in de hoogste milieucategorie. Hessenpoort biedt ruimte voor bedrijven met een kavelgrootte vanaf 1 hectare. We zien dat de aankoop vaak gemiddeld 3 á 4 hectare is. Daarnaast is Hessenpoort in de regio het enige terrein dat ruimte biedt voor grootschalige bedrijven tussen de 5 en 10 ha.

Profiel: Hessenpoort is een grootschalig bedrijventerrein primair gericht op logistiek en groothandel. We bieden hier ruimte voor nieuwe maakindustrie. Daarnaast kenmerkt Hessenpoort zich door de aanwezigheid van de autobranche, bouw- en reststoffenverwerking en beperkt perifere Detailhandel.

6.7.3. Voorst

Op bedrijventerrein Voorst zien we een mix van maakindustrie, maar ook groothandel, zakelijke dienstverlening, media & ict bedrijven, enzovoort. Het is het enige bedrijventerrein van Zwolle met een eigen waterverbinding, via de Spooldersluis, rechtstreeks naar de IJssel. We zien in principe geen ruimte voor detailhandel op Voorst.

Profiel: op bedrijventerrein Voorst bevindt zich de kern van de Zwolse maakindustrie, watergebonden bedrijvigheid en gemengde industrie.

6.7.4. Voorsterpoort

Voorsterpoort is een gebied tussen de A28 en de werklocatie Voorst en kent verschillende functies, zoals kantoren, perifere detailhandel en maatschappelijke voorzieningen (sporthal, kerk en onderwijs).

In het zuidelijk-westelijke deel van Voorsterpoort staan de meest moderne en grootste kantoren van Zwolle (op zichtlocatie aan de A28) in een monofunctionele setting. Het gaat om grotere kantoorgebruikers en callcenters. De werkgelegenheid binnen deze sectoren staat door verregaande digitalisering en automatisering onder druk. Verwachting is dan ook dat de leegstand sterk zal toenemen (tot 50-60% van de voorraad). Gezien de trends en ontwikkelingen is het niet de verwachting dat deze monofunctionele locaties weer snel gevuld raken.

Profiel: trends en ontwikkelingen maken de onzekerheid voor dit gebied groot. Transformatiemogelijkheden naar wonen is niet voor de hand liggend gezien de situering binnen de geluidscontour van het gezoneerde bedrijventerrein Voorst. Het is dan ook wenselijk om de consequenties van verdere digitalisering en automatisering voor deze monofunctionele kantoorlocaties te onderzoeken en tevens te onderzoeken in welke richting transformatiemogelijkheden wel mogelijk zijn. Het gaat dan om potentieel 40.000 m2 te transformeren kantoorruimte.



Verder zien we Voorsterpoort als dé locatie waar in de toekomst ruimte is voor verdere uitbreiding van de bestaande meubelboulevard, waarbij een focus ligt op detailhandel met aanbod voor 'in en om het huis'. Wat leisure betreft, is er ruimte, maar bleek de afgelopen jaren dat er slechts beperkte interesse is vanuit ondernemers in deze sector voor dit gebied. Mede daarom is er voor de invulling van het gebied ook ruimte gecreëerd voor andere vormen van bedrijvigheid. Naast economische functies zijn er ook maatschappelijke functies te vinden op Voorsterpoort. Voorsterpoort-Oost is de nieuwe locatie voor een eventvoorziening in Zwolle.

6.7.5. De Vrolijkheid

De Vrolijkheid is het eerste bedrijventerrein dat in Zwolle is ontwikkeld. De Vrolijkheid grenst aan het stadiongebied. Op de Vrolijkheid is er sprake van een gemengd bedrijventerrein. Zowel de autobranche, groothandel en bijvoorbeeld media/ict bedrijven zijn op dit terrein gevestigd. Ook is Landstede als onderwijsinstelling gevestigd tussen De Vrolijkheid en het Stadiongebied. De focus qua opleidingen van Landstede op deze locatie ligt op de thema's Mooi & Mode, Sport & Bewegen en Vrij & Gastvrij. Dit is ook te zien in het profiel van het type bedrijvigheid dat in opkomst is op en rond deze locatie. Waarbij de groothandelsfunctie in de laatste jaren lijkt af te nemen en aan de andere kant de recreatie (leisure) en creatieve industrie in opkomst zijn. Dit is een passende ontwikkeling voor deze locatie, waarbij de kruisbestuiving tussen omliggende bedrijvigheid en onderwijs kansen biedt.

Profiel: voor bedrijventerrein de Vrolijkheid zetten we in op sport en aan sport gelieerde bedrijvigheid. Daarnaast is er ruimte voor leisure functies.

6.7.6. Stadiongebied

Het Stadiongebied grenst aan de ene kant aan De Vrolijkheid en het onderwijscomplex van Landstede en aan de andere kant aan het Health Innovation Park/ Oosterenk. Centraal op deze locatie staat het stadion van voetbalclub PEC Zwolle. Hiernaast is er detailhandel gevestigd, primair gericht op sport en zijn er nog enkele leisure-functies in het gebied. Er zijn geen uitbreidingsmogelijkheden voor detailhandel op deze locatie, tenzij toevoeging een hele duidelijke meerwaarde voor het gebied kan leveren.

Profiel: bij het stadiongebied zetten we in op sport en aan sport gelieerde bedrijvigheid. Daarnaast is er ruimte voor leisure functies.

6.7.7. Bedrijventerrein Berkum

Dit kleine bedrijventerrein is gelegen aan de oostkant van de stad. Het kent bedrijven die actief zijn in de bouwsector, techniek, maar ook zakelijke dienstverlening en media/ict, is aanwezig.

Profiel: bedrijventerrein Berkum kent een gemengde mix van bedrijvigheid en is kleinschalig van aard.

6.8. Stedelijk groen

Dit zijn de stedelijke parken en groene verbindingszones die de diverse gebieden met elkaar verbinden en een belangrijke bijdrage leveren aan het dagelijks leven van bewoners, bezoekers en werknemers. In deze gebieden staan ontmoeting en recreatie centraal.

Het stedelijke groen is een drager van de omgevings-kwaliteit van de stad Zwolle en maakt onderdeel uit van het fysiek kapitaal dat Zwolle rijk is en het groen/blauwe netwerk voor een klimaatadaptief Zwolle.

Zwolle herbergt grote en kleine groengebieden in allerlei vormen en verschillen in gebruik. Er zijn parken, groenstructuren, bossen, bermen, plantsoenen, etc. De bewoners, maar ook bezoekers van Zwolle zien en ervaren de groenstructuur als een aangenaam en belangrijk onderdeel van de stad. Dat koesteren we. Specifiek gaat het om de volgende onderdelen van de Zwolse groenstructuur:

- Groen/blauwe ring rondom de binnenstad: dit groen heeft een recreatieve aantrekkingskracht en helpt mee de hittestress in en relatief versteend gebied tegen te gaan. Ook op het gebied van biodiversiteit is dit gebied waardevol. De opgave is het grootst in het westelijke en noordelijke deel van de groenblauwe ring rondom de binnenstad;
- Park Wezenlanden, de stadsgracht en het Zwarte Water zijn belangrijke groenstructuren in het stedelijk gebied. De opgave is om dat te versterken. Daarnaast liggen in het stedelijk gebied de Middelwegzone (park Hogenkamp, de algemene begraafplaats aan de [redacted], de Rooms- Katholieke-begraafplaats) en de Nieuwe Veerallee, ook hier is de inzet om de groenstructuur te versterken. Tot slot maakt ook het Prins Claus Park onderdeel uit van het stedelijk gebied. Behouden van de kwaliteiten van dit park staat voorop;
- Het sub urbaan gebied bevat de bredere groen structuren. In het noordelijke deel van de stad zijn deze centraal gelegen bij de Oude weteringzone en Aa-park. In Zwolle-Zuid liggen deze groenstructuren aan de rand van de wijken. De groenstructuren bestaan naast parkfuncties, met name uit sportvoorzieningen, geluidsgroen/wallen en tuinen. Het realiseren van verbinding met het buitengebied bij de Tippe richting Zalkerdijk is wenselijk. Het stedelijk uitloopgebied Westenholte-Voorst kan versterkt worden door een recreatieve verbinding bij de Tippe richting de Zalkerdijk;
- De Zwolse dorpen en buurtschappen worden gekenmerkt door voornamelijk verharding en bebouwing. Dorpsgroen binnen de woonkernen is beperkt. Het aanwezige groen is gelegen aan de randen. Wijthmen ligt bijvoorbeeld tegen het Kerspelbos en de Wijthemerplas.
- Werklocaties: Op diverse bedrijventerreinen zijn gebieden (o.a. ontsluitingswegen) die onderdeel uitmaken van de stedelijke hoofdgroenstructuur, waar bijzondere natuurwaarden voorkomen. Denk aan de Kievietsbloem op Marslanden en de droge schrale graslanden waar het Locomotiefje voorkomt.



Er liggen een aantal opgaven om de hoofdgroenstructuur op werklocaties te versterken. Bij een mogelijke uitbreiding van het bedrijventerrein naar het noorden is een versteviging van de bestaande ecologische verbindingszone 'Steenwetering' wenselijk. Bij herinrichting van de Marslanden zetten we in op een goede landschappelijke inpassing en aansluiting bij de bestaande stedelijke hoofdgroenstructuur. Bij Voorst moet er aandacht zijn voor een geleidelijke overgang van het bedrijventerrein naar het buitengebied. Daarnaast hebben we aandacht voor fauna-uittreedplaatsen en de beleving van het groen langs het kanaal.

6.9. Agrarisch Landschap

In het agrarische landschap ligt het accent op ontwikkeling van de landbouw. Andere functies zijn toegestaan voor zover niet hinderlijk voor de functie landbouw. Nieuwvestiging van agrarische bedrijven



en daarmee het ontstaan van nieuwe bouwpercelen, wil Zwolle voorkomen. Dit geldt voor grondgebonden bedrijven, intensieve veehouderij, glastuinbouw en overige agrarische bedrijven. Verplaatsen van bedrijven naar vrijkomende agrarische erven is mogelijk, zeker wanneer het om een bedrijf gaat dat een erf in het gemengd landelijk gebied achterlaat.

Het agrarisch landschap is overwegend open en het is van belang om deze openheid te handhaven. Bij de beoordeling van nieuwe ontwikkelingen is dit een belangrijk uitgangspunt. Daarmee wordt rekening houden met de aanwezigheid van de verschillende weidevogels en houden de landbouwbedrijven ruimte om te groeien. Belangrijke weidevogelleefgebieden zijn de Polder Mastenbroek, de Tolhuislanden en de Molenpolder ten oosten van Windesheim.

Het per saldo toevoegen van nieuwe (agrarische) bebouwing verstoort de kwaliteit van het gebied. Dat is alleen mogelijk als daar een compensatie tegenover staat. Bijvoorbeeld door het slopen van overtollige en landschap ontsierende bebouwing of het aanleggen van nieuw landschap.

Wonen en werken in vrijkomende agrarische bebouwing is toegestaan indien niet belemmerend voor de landbouw en passend in het landschap. Dat geldt ook voor andere functies en voorzieningen, zolang ze het karakter niet aantasten. De voorkeur gaat uit naar hergebruik van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.

In de agrarische sector zien we dat steeds meer agrariërs een slag maken naar kringlooplandbouw en of het meer verduurzamen van het bedrijfsvoering proces. Het sluiten van bodem-plant-dier-mest kringlopen is van groot belang voor de verduurzaming van de landbouw. Kringloopboeren bieden oplossingen om bodemvruchtbaarheid te verbeteren, efficiëntie te verhogen, verliezen te beperken, succesvol natuurinclusief en grondgebonden te boeren, maar vooral ook om economisch beter te presteren.

In Zwolle vinden we de transitie naar deze nieuwe manier van agrarische ondernemen wenselijk. Daar waar mogelijk faciliteren we dit. We zien ook dat daarvoor een goede afstemming nodig is met de provincie en het rijk. Vanuit beleid en regelgeving hebben deze overheden invloed op de toekomstige ontwikkeling van de agrarische sector. Daarbij gaat het om diverse milieuonderwerpen (stikstof, geur, etc), dierenwelzijn, etc.

Het gebied Tolhuislanden, als onderdeel van het huidige agrarisch landschap staat in het teken van een gebiedsontwikkeling. De ambities voor deze gebiedsontwikkeling staan in hoofdstuk 2. Er liggen hier kansen voor de grootschalige opwek van duurzame energie uit zowel wind en zon, de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Hessenpoort voor grootschalige logistiek, een railcontainerterminal en overloopgebieden waar water tijdelijk heen kan in extreme situaties. Andere thema's die in dit gebied een rol van betekenis hebben zijn het zorgdragen voor een toekomstbestendige landbouwstructuur en de aanwezigheid van weidevogels.

Een verdere integrale gebiedsuitwerking is nodig om hier daadwerkelijk invulling aan te kunnen geven. Die uitwerking komt tot stand in nauwe samenwerking tussen de relevante partijen met belangen in het gebied. Onder andere met grondeigenaren, belangenverenigingen/organisaties, agrariërs, inwoners, initiatiefnemers en gemeente.

6.10. Gemengd landelijk gebied en buurtschappen

Het gemengd landelijk gebied heeft een rol als uitloopgebied voor de inwoners van Zwolle en als gebied waar de band tussen burger en landbouw is te versterken. Daarom biedt de gemeente in het gemengd landelijk gebied ruimte voor een mix aan functies, biologische- en stadslandbouw, verbreding van landbouwbedrijven, recreatie, hoogwaardige verblijfsaccommodaties, landschap, natuur, cultuurhistorie, wonen, klimaatadaptatie en kleinschalige niet agrarische bedrijvigheid en detailhandel passend bij het karakter van het buitengebied (kleinschalig, bijvoorbeeld in de vorm van ter plaatse geproduceerde producten en streekproducten). Ontwikkelingen zijn mogelijk als die passen bij de kenmerken, maat en schaal van het landschap. We willen verdere verrommeling van het gemengd landelijk gebied tegengaan. Uitgangspunt is daarom de ontwikkeling van bestaande erven. Extra nieuwbouw is in principe niet wenselijk, mits daar geen compensatie tegenover staat. Bijvoorbeeld in de vorm van sloop ontsierende bebouwing, herbestemming cultuurhistorisch waardevolle gebouwen of aanleg van nieuw landschap. We zien in het buitengebied op bestaande erven de aanwezigheid van landschap ontsierende gebouwen. Sloop hiervan is wenselijk en een randvoorwaarde bij erftransformatie van agrarisch naar wonen. Daarnaast moet de extra nieuwbouw als functie een meerwaarde bieden aan de toekomstbestendigheid van een gebied en de bedrijfsvoering van bestaande agrarische bedrijven niet in de weg staan.

Het gemengd landelijk gebied is als uitloopgebied aantrekkelijk om er te wandelen en te fietsen. Mede vanwege de aanwezigheid van het fraaie (natuur) landschap. Een overmatig gebruik van het gebied voor recreatieve doeleinden heeft negatieve effecten op de leefbaarheid (bijvoorbeeld als het gaat om verkeersveiligheid) in het gebied en mogelijk ook op de natuurwaarde. Het is van belang een goede balans te vinden in de mate van recreatie en de leefbaarheid en kwaliteit van het gemengd landelijk gebied. Dit werken we nader uit.

Bijzondere aanduiding binnen het gemengd landelijk gebied is het multifunctioneel waterlandschap. Het betreft hier het gebied tussen de Vecht en de IJssel, nabij de weteringen die door het Zwolse buitengebied lopen. Om nadelige effecten te voorkomen van wateroverlast in de stad zien we kansen in het buitengebied van Zwolle om het overtollige water op een slimme manier om de stad heen te leiden. Zoals de naam als zegt dient een multifunctioneel waterlandschap meerdere doelen, niet alleen het voorkomen van wateroverlast. Het kan een meerwaarde bieden voor een betere recreatieve beleving van het gebied en het vergroten biodiversiteit en landschapskwaliteit. Zie hiervoor ook het raamwerk klimaatadaptatie.

6.10.1 Buurtschappen in het gemengd landelijk gebied

In het buitengebied van Zwolle liggen een aantal kleine buurtschappen, namelijk Schelle Oldeneel, Harculo, Hoog Zuthem, Herfte, Veldhoek, Zalné, Genne, Langenholte en Spoolde. Het betreft hier veelal een kleinschalige clustering van woningen in het Zwolse buitengebied. Elk buurtschap kent zijn eigen identiteit. We zetten in op behoud van het kleinschalige karakter van de Zwolse buurtschappen. Het toevoegen van mogelijk een enkele woning of andere bebouwing moet passen binnen het karakter en de kwaliteiten van een buurtschap.

6.10.2. Waterplassen in het Zwolse buitengebied

In het gemengd landelijk gebied liggen diverse waterplassen met verschillende functies en toekomstperspectieven.

Wijthmenerplas: deze plas heeft een regionale en stedelijke recreatieve functie en is openbaar toegankelijk. Hier hoort een hoog voorzieningenniveau bij, dat bij de andere plassen niet noodzakelijk is. Er is een logisch verband tussen de voorzieningen en deze hebben meerwaarde voor elkaar. De plas is relatief grootschalig, met ook plek voor grootschalige evenementen (zie gebiedsprofiel 6.4.3) en Leisure activiteiten. Bij evenementen en bij andere activiteiten op de plas hebben we aandacht voor een goede landschappelijk inpassing en beperken we de gevolgen voor de in het gebied aanwezige natuurwaarden. Het is van belang het natuurlijke en rustige karakter van het dagrecreatieve gebied te behouden. De druk op de Wijthmenerplas wordt groter. Dit kan in de toekomst mogelijk om aanpassing van uitgangspunten, beleid en regelgeving vragen. Hierbij betrekken we direct belanghebbenden.

Agnietenplas: de Agnietenplas is de kleinste recreatie-plas van Zwolle. De plas heeft een meerwaarde voor de deels aan de plas gesitueerde camping en de ligplaatsen voor de recreatievaart op de Vecht. De ligging direct nabij een natura2000gebied stelt beperkingen aan het gebruik voor bijvoorbeeld evenementen, die zijn hier alleen kleinschalig mogelijk. De plas heeft een lokale en kleinschalige functie, vooral voor inwoners uit Holtenbroek, Aa-landen en Dieze en wordt daarnaast gebruikt door recreanten die een rustige plas willen met weinig voorzieningen. Dit koesteren we.

Milligerplas: de setting van de Milligerplas is stedelijk met een lokale functie voor met name Stadshagen. Daarop is het voorzieningenniveau ook op afgestemd. Plaatselijk is recreatie geweerd door de aanleg van een keienstrand. Daarnaast grenst er aan de oostzijde een bosstrook waarin mogelijkheden zijn voor het realiseren van maatschappelijke / leisure functies (scouting, haventje, wellness). Er is een Rondje Milligerplas, een wandelroute die veelvuldig gebruikt wordt door bewoners uit Stadshagen. Bij de parkeerplaats en toegang van de plas is een horeca voorziening aanwezig die jaarrond open is. Er is ruimte voor kleinschalige evenementen, mits de natuurwaarden niet worden aangetast.

Bomhofsplas: oorspronkelijk ontstaan door zandwinning waar ook de winning de komende jaren ook nog actief wordt voortgezet. Vanuit het perspectief van meervoudig ruimtegebruik is hier in 2020 een drijvend zonnepark (ruim 19 ha.) gerealiseerd. De plas biedt ook kansen om de biodiversiteit in de oeverzone verder te vergroten. Ook zijn er mogelijkheden voor het inrichten van de oevers voor extensieve recreatie (vissen en wandelen).

Sekdoornseplas: oorspronkelijk ontstaan door zandwinning waar nog steeds actief wordt zand gewonnen. Vanuit het perspectief van meervoudig ruimtegebruik is hier in 2019 een drijvend zonnepark (ruim 10 ha.) gerealiseerd. De plas biedt ook

kansen om de biodiversiteit in de oeverzone verder te vergroten. Ook zijn er mogelijkheden voor het inrichten van de oevers voor extensieve recreatie (vissen en wandelen)

De Markteplas: de Markteplas, als zandwinplas ontstaan vanwege de aanleg van de A28, markeert de noordoostgrens van Hessenpoort en vormt samen met de zandwetering een landschappelijke overgangszone (ecologische zone) tussen het bedrijventerrein en het aanliggende agrarische landschap. Vanuit het perspectief van meervoudig ruimtegebruik biedt deze plas kans voor opwek van duurzame energie uit zon.

Wijde AA: dit is een recreatieplas zonder voorzieningen om hier te zwemmen. De plas kan gebruikt worden als plek om te varen met een bootje (zonder verbrandingsmotor). Ook is de Wijde AA geschikt als viswater.

6.11. Natuurlandschap

In dit deel van het buitengebied speelt de natuur een hoofdrol. Het beschermen van natuurwaarden en bevorderen van de biodiversiteit heeft hier de grootste prioriteit. In Zwolle is dit grotendeels geconcentreerd in de uiterwaarden van de IJssel, het Zwarte Water en de Vecht. Er liggen ook belangrijke natuurgebieden in de Ruiten, in de Molenpolder en bij Soeslo en Windesheim. Landschapsbehoud is naast natuurbehoud een belangrijke doelstelling. Bestaande natuurgebieden worden grotendeels beheerd door Staatsbosbeheer, Landschap Overijssel en Natuurmonumenten. Het huidige agrarische en recreatieve medegebruik blijft hier mogelijk. Agrarische bedrijven en recreatieve functies kunnen zich ontwikkelen, mits dit passend binnen de natuurdoelen en de draagkracht van de kwetsbare natuur. Hierbij verwijzen we ook naar de passage bij het gebiedsprofiel gemengd landelijk gebied over het vinden van een juiste balans tussen recreatiedruk en de (natuur) waarden van een gebied. Tot slot: wat de uiterwaarden betreft mogen ruimtelijke ontwikkelingen de afvoer van water en sediment niet hinderen.
Locatie specifiek zetten we in op de realisatie van de volgende opgaven:

- Ontwikkelen recreatieve routes. Onder andere in de uiterwaarden van de Vecht bij Berkum-bruggenhoek;
- Introduceren fietsveer over het Zwarte Water ter hoogte van de samenvloeiing met de Vecht.



6.12 'Vechtcorridor'

De Vechtcorridor ligt aan de toegangsweg naar de drukke toeristische regio: "Het Vechtdal". De Vechtcorridor wordt begrensd door [redacted], Hessenpoort I+II, de spoorlijn naar Meppel-Groningen en de Overijsselse Vecht, met uitzondering van het tracé van de nieuwe N340. De N340 wordt verlegd, waardoor de bestaande Hessenweg een ander profiel krijgt. De verlegging bieden kansen voor het aantrekkelijker maken van de Vechtcorridor als groene entree tot het Vechtdal. Dit door het op goede wijze inpassen van de N340 met:

- Structuurbepalende nieuwe bosschages, fiets- en voetpaden en een flaneer pad tussen Dijkmomenten met zicht op de Vecht;
- Structuurvolgende nieuwe bestemmingen, zoals openlucht- en verblijfsrecreatie, landschaps- en natuurontwikkeling en kleinschalige bedrijvigheid na 2022. Het type bedrijven dat zich hier vestigt onderscheidt zich alleen in grootte van de grootschalige bedrijven op Hessenpoort, niet in activiteiten en is gericht op bedrijven die de economische structuur en innovatiekracht van Zwolle versterken.



7. Realisatiestrategie

7.1. Inleiding

Hoe bereiken we onze doelen en ambities, hoe volgen we dat en als we het beleid willen aanpassen, hoe gaat dat dan? Dit hoofdstuk geeft antwoord op deze vragen.

Eerst gaan we in op het realiseren van doelen en ambities. Vervolgens komt aan de orde op welke wijze we inzicht blijven houden wat het resultaat is van de visie. Dat noemen we monitoren. Tot slot beschrijven we de ontwikkeling van een volgende Omgevingsvisie. In dit deel vertellen we daar meer over. Bij elke paragraaf staan acties genoemd waar we in ieder geval uitvoering aan gaan geven.



om geven



7.2. Realiseren van doelen en ambities

Zwolle staat voor een groot aantal opgaven en uitdagingen. We willen de vele kwaliteiten van onze gemeente behouden en versterken. Onze waarden en normen over hoe we met elkaar omgaan koesteren en bewaken we. Tegelijkertijd gaan we aan de slag met veel ingrepen in de fysieke leefomgeving in onze gemeente. Ingrepen van klein tot groot, van een speeltuin tot hele grote ingrepen in de Spoorzone. Dat kan alleen door samen op te trekken met de Zwolse samenleving, met andere overheden, ondernemers en investeerders. Navolgend geven we onze koers aan hoe we invulling geven aan samenwerking, aan participatie, aan een gebiedsgerichte benadering, wat de rollen van de gemeente kunnen zijn en hoe we aankijken tegen de wijze waarop we alle ambities willen financieren.

7.2.1. Samenwerken met een betrokken samenleving

Zwolle kent een grote rijkdom aan ondernemers en ondernemende en zeer betrokken organisaties partijen die zich inzetten voor de wijk, de buurt, het buurtschap, etc. Velen tonen zich actief en zijn bereid om de handen uit de mouwen te steken. Het nut van deze betrokkenheid hebben we gezien bij het maken van deze Omgevingsvisie. De inbreng, kritische blik en goede adviezen hebben een grote bijdrage geleverd aan de inhoud van deze Omgevingsvisie. De geleerde lessen nemen we mee in het vervolg. We staan open voor initiatieven vanuit de Zwolse samenleving om onze ambities te helpen waarmaken, zoals een '50 tinten groen'. Daarvoor willen we ook veel sterker gebiedsgericht aan het werk.

7.2.2. Samen met andere overheden en marktpartijen

We werken samen met partijen die investeren in onze gemeente, zowel andere overheden als bedrijven. We hechten waarde aan de rol van het Concilium als netwerkorganisatie. We zien en ervaren dat we niet alleen staan voor de Zwolse opgaven.

Graag trekken we samen met deze partijen verder op, waarbij we gebruikmaken van nieuwe technologieën en de kennis in de stad en de regio. Data gedreven werken, open data, slimme netwerken en kennisdeling gaan ons helpen bij het realiseren van gezamenlijke ambities.

7.2.3. Participatie is randvoorwaarde voor ontwikkeling

Participatie is van groot belang om doelen en ambities in onze leefomgeving te bereiken. Wij vinden het belangrijk dat bij ontwikkelingen in een gebied en ook bij de ontwikkeling van beleid in- en omwonenden en belanghebbenden vroegtijdig worden betrokken. Invulling geven aan participatie is daarbij de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Dat kan de gemeente zijn. Vaak is het ook een andere organisatie.

Vroegtijdige deelname betekent dat belangen, ideeën, wensen en behoeften worden verzameld, bijvoorbeeld door bijeenkomsten of gesprekken. De inzichten kunnen vervolgens in een co-creatief traject worden vertaald naar oplossingen. Het is aan de initiatiefnemer om hierin een passende vorm te bepalen. Uiteraard helpt de gemeente daarin. We hebben de nodige 'antennes' in de Zwolse wijken en het buitengebied, waardoor we initiatiefnemers op pad kunnen helpen in het leggen van contact en zorgen voor verbinding. De gemeente wijst initiatiefnemers altijd op het belang en de noodzaak van deze tijdige betrokkenheid.

De deelname van in- en omwonenden en belanghebbenden kent nog een aantal belangrijke uitgangspunten. Namelijk dat het in principe voor iedereen mogelijk moet zijn om mee te doen. We noemen dat een inclusieve benadering. Ook is het belangrijk dat een deelnemer voldoende tijd moet hebben om zijn of haar mening kenbaar te maken of inbreng te kunnen leveren.

De aanstaande Omgevingswet hecht een bijzonder belang aan participatie. We gaan ons als gemeente daar verder op voorbereiden. Ook tijdens het maken van deze Omgevingsvisie kwam dat naar voren. Het College en de Raad zijn daarom samen aan de slag, met ruggenspraak in de Zwolse samenleving, om het gemeentelijke kader voor participatie verder uit te werken. Vanuit deze Omgevingsvisie geven we vooruitlopend op dit kader al criteria mee voor een deugdelijk en toereikend participatieproces, aan de hand van de volgende toetsvragen:

- Zijn alle belanghebbenden betrokken en staat participatie in verhouding tot het voornemen?
- Gaat het over het juist onderwerp en worden aan alle opgaven, ambities en belangen aandacht besteed?
- Is er voldoende tijd genomen en gegeven?
- Zijn gemaakte afwegingen inzichtelijk en navolgbaar?

De beantwoording van deze vragen vindt vooraf, tijdens en achteraf plaats. We blijven leren van alle participatie-inspanningen.

7.2.4. Gebiedsgerichte aanpak; werken met programma's

Onder meer het werken aan deze Omgevingsvisie leert dat tussen een visie op hoofdlijnen en hele praktische ingrepen in bijvoorbeeld een straat nog veel keuzes te maken zijn. Dat kan alleen als we de doelen en ambities verder uitwerken, concreter maken. We zien ook dat in wijken, buurten of delen van het buitengebied opgaven en ambities bij elkaar (moeten) komen. De uitwerking van de Omgevingsvisie regelen we niet alleen in het toekomstige Omgevingsplan. En tot die tijd is ook het bestemmingsplan niet de oplossing. Deze plannen gaan meer over regels en minder over kansen en ruimte voor initiatieven.

De Omgevingswet biedt inmiddels een goed instrument om meer concreet te worden in ambities en doelen. Het gaat dan om programma's. Dat is een nieuw instrument waarmee we nog gaan leren werken. Dat leren is belangrijk. Het vraagt namelijk ook om afspraken tussen College en de Gemeenteraad over wie waarover gaat. Wij zien in programma's een grote kans om te werken volgens een gebiedsgerichte benadering. Daarin kunnen we bijvoorbeeld al bestaande visies voor buurtschappen, kernen of wijken uitwerken in combinatie met de ambities en doelen uit deze Omgevingsvisie.

Met een gebiedsgerichte benadering zijn we in staat opgaven te bundelen en meekoppelkansen te benutten. Daardoor kunnen we samen met het gebied en andere initiatiefnemers de kwaliteit van onze leefomgeving doelmatig en efficiënt te verbeteren. We benutten hiervoor de uitkomsten van de Buurt-voor-Buurt onderzoeken. Ook stimuleren wij bestaande netwerken om met elkaar en met ons samen te werken, bijvoorbeeld via Zwolse wijkorganisaties We gaan daarom starten met gebiedsgerichte programma's, zoals we dat nu al doen voor het ontwikkelprogramma Binnenstad.

In een gebiedsgericht programma brengen we de opgaven op het gebied van klimaat, energie, natuur, spelen en beleven, toegankelijkheid, mobiliteit, cultuurhistorie, etc. bij elkaar. Daarvoor voeren we wijkanalyses uit en inventariseren we behoeften in de wijk. Het uitgangspunt is dat ruimtelijke ontwikkelingen als woningbouw, maatschappelijke voorzieningen en bedrijvigheid worden benut om opgaven in wijk, buurten of buurtschappen aan te pakken. Daarmee maken we gebieden duurzamer, aantrekkelijker en gezonder.
In gebieden met minder ontwikkelingen kunnen de opgaven, zoals energie en klimaat de aanjager zijn voor ontwikkeling. In alle gevallen wordt zoveel mogelijk met belanghebbenden in het gebied samengewerkt, waardoor de sociale structuur en eigen kracht van het gebied sterker wordt. Mogelijke tegenstrijdige doelen en ambities worden gewogen. We maken specifieke gebiedsgerichte keuzes. Deze keuzes worden uiteindelijk door college en gemeenteraad gemaakt.

De afbakening van gebieden werken we verder uit. Het college maakt daarvoor een voorstel en legt deze voor aan de Zwolse samenleving en aan de gemeenteraad. Vervolgens wordt de bestuurlijke en ambtelijke aandacht verder op deze gebiedsindeling ingericht.

Wat gaan we in ieder geval doen?

- We zien dat voor diverse gebieden in het buitengebied een buurt/gebiedsvisie is opgesteld. Of er ligt een wens om dat te gaan doen. De buurtschapsverenigingen nemen een belangrijke rol in bij het maken hiervan. Samen werken we de komende jaren verder aan de verdere ontwikkeling van deze buurt/gebiedsvisies. Dan hebben we het concreet over:
  - Actualiseren dorpsplan Wijthmen;
  - Opstellen buurtvisie Spoolde;
  - Gebiedsontwikkeling Tolhuislanden;
  - Buurtvisie Schelle Oldeneel
  - Actualiseren buurtvisie Windesheim

7.2.5. Aan de slag met (overheids)partners in gebiedsopgaven

De grote binnenstedelijke gebiedsopgaven en het vraagstuk van de bereikbaarheid van onze stad hebben ook betrekking op andere overheden. Dat zijn de



omliggende gemeenten (onder meer via Regio Zwolle), het waterschap, de provincie en ministeries. Ook de beheerders van infrastructuur zoals Rijkswaterstaat en ProRail en netwerkbeheerders voor energie en drinkwater zoals Vitens, Enexis en Tennet zijn belangrijk voor ons. Met hen gaan we de komende jaren aan de slag met onderzoek en verkenningen in het kader van de afspraken in het Meerjaren Programma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT) voor een kwalitatief optimale ontwikkeling van Zwolle in bereikbaarheid, qua woonplezier, klimaatbestendigheid, werkgelegenheid en woningaanbod, met daarbij een scherp oog voor de bijdrage aan een vitale en gezonde samenleving.

Onze insteek is dat we gezamenlijk investeren in de toekomst van Zwolle en daarbij elkaars belangen samenbrengen in Zwolle en de regio. Daarbij hechten we sterk aan betrokkenheid van de Zwolse gemeenschap.

Onverkort zetten we onze inspanningen voort in de deelname aan de Regiodeal, proposities voor de Woonimpuls en de aanwijzing van NOVI-gebied, mede in relatie tot Omgevingsagenda Oost. Deze inspanning verrichten we niet alleen. De regio is daarin voor ons van groot belang. De samenwerking zetten we in volle vaart voort.

7.2.6. Gemeentelijk rolopvatting bij initiatieven

Wat mag je van ons als gemeente verwachten bij een initiatief? We stellen daarbij voorop dat besluiten uiteindelijk door het college en/of door de gemeenteraad worden genomen. Dat verandert niet met deze Omgevingsvisie. Een besluit of een keuze vraagt echter een goede voorbereiding. Zeker nu ruimtelijke ontwikkeling steeds meer opgaven betreft en steeds vaker over gebieden gaat wordt deze voorbereiding steeds belangrijker. Het maken van een afgewogen besluit voor een gebiedsontwikkeling heeft veel informatie en zorgvuldige betrokkenheid van de omgeving nodig. De gemeente speelt daarin telkens een rol. De invulling van deze rol is maatwerk en daarover zijn we iedere keer duidelijk. Ons vertrekpunt is, we doen het samen, we gaan voor Zwolse kwaliteit!
Voorbeelden van rollen zijn:

- We ondersteunen met menskracht, met beleid, of met een subsidie of financiële bijdrage;
- We toetsen, bijvoorbeeld of een initiatief voldoet aan deze visie en de regels die we met elkaar hebben bepaald;
- We werken actief samen als moderne flexibele overheid en voor grotere gebiedsontwikkelingen is dat veelal ook in een coöperatieve en zakelijke vorm;
- We nemen de regie, bijvoorbeeld als sociale en ruimtelijke opgaven verenigd moet worden en het belang van een goede leefkwaliteit mogelijk in het gedrang kan komen.

Een aantal rollen werken we verder uit.

7.2.7. Toetsing van initiatieven

Bij ieder initiatief in de fysieke leefomgeving, groot of klein, staan de doelen uit deze Omgevingsvisie centraal. Deze Omgevingsvisie is het integrale beleidskader voor de eerste beoordeling van ruimtelijke initiatieven. Wat betekent dit:

1. De gebiedsdoelen en ambities en de opgaven in thematische raamwerken zijn leidend;
2. De initiatieven dragen aan het bereiken van doelen en lossen opgaven op. Het oplossend vermogen moet zo groot mogelijk zijn;
3. Bij een goede aansluiting op onze doelen vindt een initiatief bij ons draagvlak en voedingsbodem. Het proces start;
4. Met de initiatiefnemer maken we passende afspraken over de rol van de gemeente, over de participatie, over financiële bijdragen en afdrachten;
5. De gemeenteraad doet mee op basis van algemene afspraken tussen de gemeenteraad en het college. Meedoen betekent meegenomen worden in het proces, dus vooraf, tijdens en aan het eind.

Voor initiatieven in het buitengebied werken we volgens de principes van het provinciale beleid over de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'. Dit wil zeggen dat nieuwe initiatieven in het Zwolse buitengebied een bijdrage leveren aan ruimtelijke kwaliteit; bijvoorbeeld door sloop van overtollige (agrarische) bebouwing, de aanleg van landschapselementen of de realisatie van nieuwe natuur. De kwaliteitsbijdrage van een initiatief vindt bij voorkeur in of nabij het plangebied plaats. Mocht dat niet lukken dan behoort een financiële afdracht in een landschapsfonds tot de mogelijkheden. De opzet van een landschapsfonds vindt plaats, volgend op deze Omgevingsvisie.

Wat gaan we in ieder geval doen?

- Het opstellen van een KEC-toets, waar KEC staat voor klimaatadaptatie, energietransitie en circulariteit. We vinden het belangrijk dat bij elke ontwikkeling in de fysieke leefomgeving deze drie thema's integraal afgewogen worden. Om op dat een goede en transparante wijze te doen, stellen we een KEC-toets op;
- We hanteren de in deze visie geformuleerde spelregels bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving in relatie tot het Fysiek kapitaal van de gemeente Zwolle. Zie paragraaf 5.2.4;
- Mobiliteit en ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving: bij alle toekomstige fysieke gebiedsontwikkelingen in de stad stellen we een Mobiliteits Programma van Eisen (MPvE) op.

7.2.8. Rolopvatting in gebiedsontwikkeling

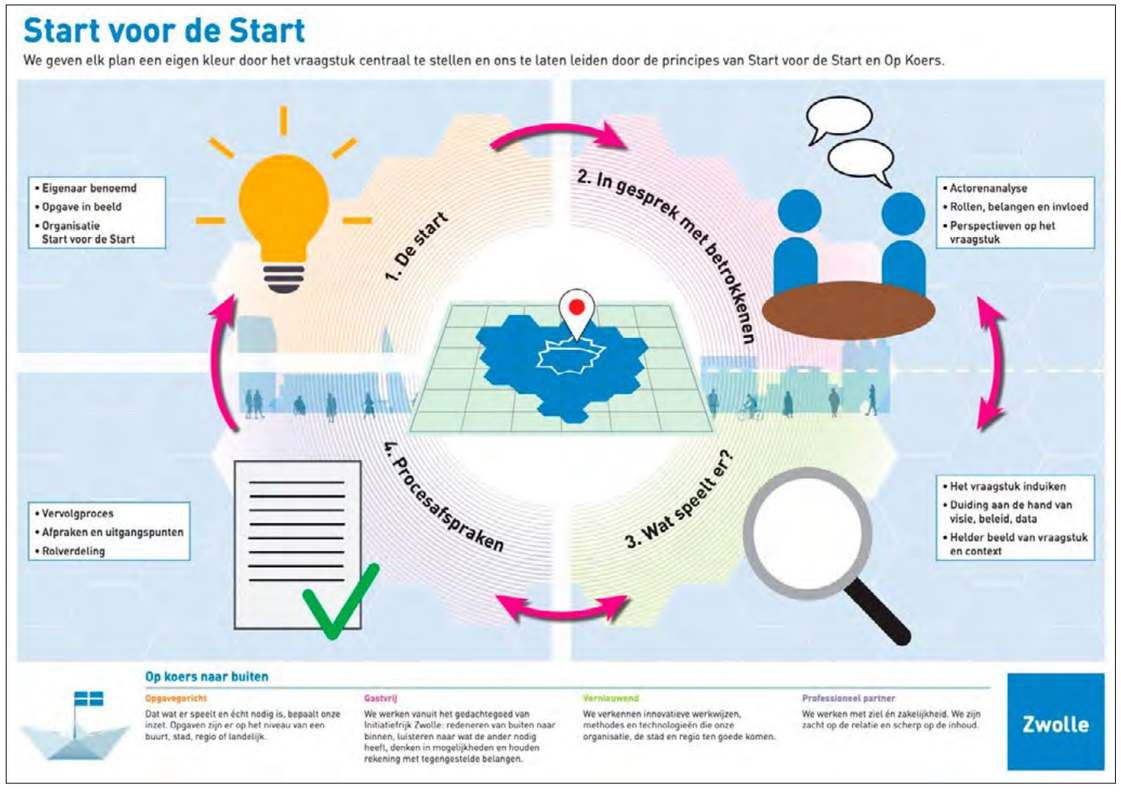
In de grote ontwikkelzones StadsKrans, StadsRuit en StadsRand nemen we verantwoordelijkheid. We zijn regisseur van en/of partner in de ontwikkeling. Daarmee zijn we ook bewaker van het algemene belang van een goede ruimtelijke kwaliteit. We brengen alle opgaven, zowel voor ontwikkeling als voor behoud bij elkaar. Het gaat om alle ruimtelijke thema's, om een gezonde stad en een scherp oog voor de kansen en opbrengsten voor de Zwolse samenleving.

We voorzien een gebiedsgerichte invulling van de doelen uit deze visie. Voor iedere gebiedsontwikkeling beginnen we met een 'Start-voor- de-Start' met interne en externe partners. Hiermee verdiepen we ons eerst in het vraagstuk en maken we afspraken over het verdere proces (zie afbeelding...).

We leggen ons prioriteiten vast op basis van transparante afweging en zorgvuldige besluitvorming. Eén prioriteit staat nooit ter discussie en dat is betrokkenheid van de Zwolse samenleving. We bewaken dat nauwgezet. Samen ontwikkelen betekent ook samen investeren. Dat is een combinatie van geld van de overheid en geld van private investeerders.
De inbreng van geld, gronden, vastgoed en deskundigheid vanuit de gemeente is maatwerk. We werken daarbij vanuit het principe van "situationeel grondbeleid". Dit betekent dat afhankelijk van de situatie wij als gemeente de invulling van onze rol: van actief tot passief en van meewerkend tot faciliterend. De huidige regelgeving en de toekomstige Omgevingswet bieden ons een palet aan (financiële) instrumenten. De keuze voor één of meer instrumenten is afhankelijk van de specifieke situatie, bijvoorbeeld of sprake is van gemeentelijk eigendom in grond of vastgoed. Ook speelt het maatschappelijk belang een grote rol zoals we dat onder de aandacht brengen met deze Omgevingsvisie geduid.

7.2.9. Bekostiging van gemeentelijke opgaven

De omvang van de gemeentelijke opgaven is groot, bijvoorbeeld in de publieke ruimte, voor allerhande voorzieningen zoals scholen, groen, energie, parken, ingrepen in onze stedelijke bereikbaarheid en om ons aan te passen aan het veranderende klimaat. De huidige werkwijze waarbij we kosten voor deze opgaven bij initiatieven van derden neerleggen is onvoldoende toereikend om al deze kosten op te vangen. De opgaven worden immers steeds groter en breder. De rol van de gemeente verandert ook. Juist bij binnenstedelijke initiatieven hebben we te maken met meerdere eigenaren van de grond, de panden en de voorzieningen.



Figuur 12: Start voor de Start in 4 processtappen



Met name voor de grotere ontwikkelgebieden in onze stad is de behoefte aan nieuwe mogelijkheden om de maatschappelijke kosten te beleggen groot. De binnenstedelijke ontwikkelingen leiden tot omvangrijke investeringen, ook door de gemeente. Onze mogelijkheden om te investeren zijn echter gelimiteerd. We hebben ook te maken met financiële uitdagingen voor sociale opgaven. Daarom werken we aan een langjarige investeringsagenda waarmee we zicht hebben op de noodzakelijke investeringen voor de ontwikkeling van onze stad. Ter voeding van de langjarige investeringsagenda willen we een fonds 'kostenverhaal gebied overstijgende voorzieningen' instellen[1] .

Dit fonds is een financieel instrument dat ook andere steden in Nederland inzetten voor grote binnenstedelijke ontwikkelingen. Voor ons gaat de aandacht in eerste instantie uit naar twee grote thema's uit deze Omgevingsvisie: de infrastructuur/mobiliteit en de zogenaamde groen-blauwe voorzieningen (water, groen, parken e.d.). De uitwerking van deze thema's vindt plaats door het maken van uitvoeringsprogramma's waarin de ambities en doelen uit deze Omgevingsvisie worden uitgewerkt. Dit vormt de nadere onderbouwing voor de noodzakelijke investeringen.

7.2.10. Waardecreatie via innovatie

Zwolle is het hart van onze klimaatbestendige groeiregio. Met veel partijen werken we samen in de Climate Campus. Een toonaangevend voorbeeld van een 'triple-helix' samenwerking tussen overheden, ondernemers, onderzoek- en onderwijs, maatschappelijke instellingen en inwoners. We hechten veel belang aan deze samenwerking. Het stimuleert onze kennisontwikkeling en innovatie. Het draagt enorm bij in de bewustwording van kansen en opgaven die klimaatbestendigheid met zich meebrengt. De ontwikkeling van technologie, van human capital, data gedreven werken, living labs dragen bij aan veerkracht van ons delta. Een veerkracht die zowel economisch als sociaal/zelfbewust als klimaatbestendig is. Wij zien veel perspectief in de Demo Delta en de Climate Campus om invulling te geven aan onze ambities en kernopgaven rondom bijvoorbeeld klimaatbestendigheid en blijven hierop inzetten.

In lijn met deze samenwerking blijven ook de topinnovatiecentra belangrijk voor Zwolle waarin onderwijs, bedrijfsleven, zorg en overheid samen optrekken. Het maakt en houdt ons vitaal qua perspectief op werkgelegenheid, op aantrekkingskracht en ontwikkeling van talenten. We blijven onze huidige rollen als gemeente vervullen.

1) Ook verkennen we of via een fonds de financiële bijdrage voor ontwikkelingen van een gebied (afdeling 13.7 Omgevingswet) als financieel instrument wordt ingezet. Dat kan leiden tot een programma zoals bedoelt in de Omgevingswet.

7.3. Monitoring, verantwoording en evaluatie

Hoe houden we scherp dat we onze doelen en ambities bereiken? We noemen dat monitoring. En dat doen we op verschillende manieren.

1. We bewaken actief in plannen en projecten dat we werken of dat gewerkt wordt volgens de doelen van deze Omgevingsvisie, zowel ambtelijk als bestuurlijk. Plannen, projecten en programma's leggen altijd de relatie met deze Omgevingsvisie;
2. Buurt voor Buurt onderzoeken blijven voor ons een belangrijke bron van informatie over hoe Zwollenaren hun gemeente ervaren. We hebben bij het maken van deze Omgevingsvisie de verbinding al gemaakt en dat blijven we doen. Zodoende kunnen we meten of leefkwaliteit en leefbaarheid goed blijven en waar nodig verbeteren;
3. We werken met allerlei informatiebronnen waarin elementen van onze leefomgeving worden geanalyseerd. Het gaat over de kwaliteit van de lucht, de geluidsbelasting, de doorstroming van het verkeer, de biodiversiteit en de kwaliteit van bodem en water. We gebruiken daarbij de gegevens van andere overheden;
4. Jaarlijks maken we voor de ons bestuur een rapportage waarin we de ontwikkelingen beschrijven voor onze doelen en ambities. Het gaat om een driedeling:
   a. We kijken naar de ontwikkelzones;
   b. We kijken naar de raamwerken;
   c. We kijken naar de gebieden.

De rapportage bieden we aan bij de jaarrekening waarin we ook voorstellen doen voor eventuele verbeteringen van de Omgevingsvisie of onze werkwijzen.

Wat gaan we in ieder geval doen?

- Raamwerk gezondheid: Voor dit thema we werken indicatoren uit voor een monitoringssysteem 'Zwolle gezonde stad'. Het monitoringssysteem gebruiken we als informatiebron voor het maken van gebiedsgerichte keuzes.

7.4. Een actuele Omgevingsvisie

Het is de bedoeling om de Zwolse Omgevingsvisie van tijd tot tijd te actualiseren. Zo zorgen we dat de gemeente een consistent, integraal en samenhangend beleid heeft en houdt op de fysieke leefomgeving van de gemeente Zwolle. Voor actualisatie is geen specifieke periode aan te wijzen. We voorzien dat een grote actualisatie aan de orde als we de uitkomsten van de regionale verstedelijkingstrategie en het bereikbaarheidsonderzoek hebben vertaald voor Zwolle zelf. Deze uitwerking vindt de komende jaren plaats.

Het kan zijn dat initiatieven van de gemeente of van derden niet geheel of niet passen bij de doelen en ambities van deze Omgevingsvisie. Dat betekent in beginsel dat een dergelijk initiatief dan geen doorgang vindt. Mocht de gemeente echter van mening zijn dat een initiatief bijdraagt aan de Zwolse kwaliteiten start een proces waarin wordt afgeweken de visie. Zo'n proces moet voldoen aan alle beginselen van goede besluitvorming en leiden tot een besluit van de gemeenteraad. Wijzigingen worden vervolgens in een actualisatie doorgevoerd.

Wat gaan we in ieder geval doen?

- Vertalen regionale verstedelijkingsstrategie en bereikbaarheidsonderzoek in de Zwolse Omgevingsvisie;
- Opstellen nieuwe groenbeleid (met onder andere een nadere concretisering van de natuurwaardenkaart en spelregels voor natuurinclusief bouwen);
- Een haalbaarheidsonderzoek naar de ontwikkelpotentie van de locaties Stadsbroek en IJsselvizier. Daarbij kijken we niet alleen naar woningbouw, maar ook naar andere mogelijke functies;
- Een haalbaarheidsonderzoek naar een nieuw mobiliteitsconcept voor het centrumgebied van de stad Zwolle.



MAATVOERING: LEIDRAAD BOMENONTWERP (regulier groeiende & snel groeiende bomen)

Boomgrootte **Beoogde omloop** (eindbeeld)	**Kroondiameter** **(eindbeeld)** (indicatief)	**Stamdiameter** (indicatief)	**Doorwortelbare ruimte (m^3)** (a. Grondwater) (b. Hangwater)	**Breedte plantlocatie (m)** ter hoogte van aanplant (ten minste)	**Obstakelvrij ondergronds (m)** afstand tot hart van de stam (ten minste)
	15 tot > 20 m	60 tot > 80 cm	a. 25 - 40 m^3 b. 40 - 70 m^3	4,0 - 5,0 m	2,0 - 2,5 m
…el groeiende (pionier)boomsoorten omloop 45 – 60 jaar					
	10 - 15 m	40 - 60 cm	a. 20 - 30 m^3 b. 30 - 50 m^3	3,0 - 4,0 m	1,5 - 2,0 m
…el groeiende (pionier)boomsoorten omloop 35 jaar					
Optie 3: 1e grootte, omloop: 40 jaar	8 - 12 m	30 - 40 cm	a. 15 - 20 m^3 b. 20 - 35 m^3	2,5 - 3,0 m	1,25 - 1,5 m
Optie 3 = idem zeer snel groeiende (pionier)boomsoorten omloop 25 jaar					
Optie 4: 1e grootte, omloop: 20 jaar (of boom 3e grootte)	3 - 5 m	15 - 20 cm	a. 5 - 10 m^3 b. 10 - 20 m^3	2,0 - 2,5 m	1,0 - 1,25 m
Optie 4 = idem zeer snel groeiende (pionier)boomsoorten omloop 15 jaar					
Optie 5: Vorm- of knotboom Omloop: Duurzaam 'onbeperkt'	2 - 4 m	20 - 40 cm	a. 3 - 5 m^3 b. 4 - 8 m^3	1,5 - 2,5 m	0,75 - 1,25 m
Regulier groeiende bomen, bijvoorbeeld eik, beuk, esdoorn, linde etc. *Snel groeiende (pionier)soorten, bijvoorbeeld populier, wilg, els etc.*					

1.25 Overzicht: Maatvoering leidraad Bomenontwerp | Handboek Bomen 2018

INTENTIEOVEREENKOMST

Datum 2 oktober 2017
Ons kenmerk OWV/PE/171002/IOK01

betreffende: herontwikkeling [redacted] te Zwolle

ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Zwolle, bezoekadres [redacted] te Zwolle (postadres: postbus 10007, 8000 GA), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 08218173, hierbij ingevolge artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, [redacted] handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van 18/7/17., nummer ...10.....; de gemeente Zwolle hierna te noemen: "**de Gemeente**"; enerzijds.

en

2. Slokker Vastgoed B.V., ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 32032741, statutair gevestigd [redacted], [redacted] te Huizen, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [redacted]; hierna te noemen: "**de Initiatiefnemer**"; anderzijds,

De Gemeente en de Initiatiefnemer hierna gezamenlijk te noemen "**partijen**".

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- VOF Zwolle Schu[redacted]er, [redacted], [redacted] Huizen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 67514006, eigenaar is van een perceel grond aan de [redacted];
- op dit perceel momenteel één kantoorgebouw gesitueerd is;
- de eigenaar de wens heeft dit perceel te herontwikkelen;
- de eigenaar aan de Initiatiefnemer verzocht heeft op te treden als penvoerder van de herontwikkeling naar alle betrokken partijen binnen het gegeven mandaat;
- de door Initiatiefnemer beoogde herontwikkeling bestaat uit de sloop van het bestaande kantoorgebouw en de realisatie van 75 appartementen voor het middeldure koopsegment, 18 ruime penthouses voor het dure koopsegment en circa 600 m2 kantoorruimte op het vrijgekomen perceel;
- hiertoe de kantoorbestemming als hoofdbestemming vervalt en de huidige bestemming verruimd wordt met wonen (met kantoren als ondergeschikte functie);
- de Initiatiefnemer een stedenbouwkundige verkenning uitvoert naar de [redacted];
- De Gemeente een fictieve stedenbouwkundige studie verricht voor het

parkeerterrein aan de waterzijde en de overige nabije omgeving;
- partijen wensen te onderzoeken of en hoe de hiervoor genoemde herontwikkeling verwezenlijkt kan worden;
- de Initiatiefnemer onder begeleiding van de gemeente een verkennende stedenbouwkundige visie maakt voor de [redacted] als basis voor een nieuw bestemmingsplan;
- de visie dient te voldoen aan de ambitie van goede ruimtelijke (ordenings)kwaliteit voor wat betreft gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde met bijzondere aandacht voor de nieuwe opgaven omtrent energietransitie, alsmede waterrobuuste en klimaatbestendige stedenbouw;

VERKLAREN ONDER DE VOLGENDE VOORWAARDEN EN BEPALINGEN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

DEFINITIES:

De hierna volgende definities maken integraal deel uit van de overeenkomst.
De eerste maal dat in de tekst van de voorwaarden en bepalingen een gedefinieerde term wordt gebruikt is deze ***vet*** *afgedrukt.*

Verkennende stedenbouwkundige visie: een verkennende stedenbouwkundige visie, van goede ruimtelijke (ordenings)kwaliteit voor wat betreft gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde met bijzondere aandacht voor de nieuwe opgaven omtrent energietransitie, alsmede waterrobuuste en klimaatbestendige stedenbouw waarin de waarin de benodigde ruimtelijke ingrepen geschetst worden.

Bestemmingsplan: het (ontwerp)bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken dat op basis van de verkennende stedenbouwkundige visie zal worden vervaardigd

Onderzoeksgebied: het op de als bijlage A aangegeven gebied, waarbinnen de ontwikkeling voorzien is, plaatselijk bekend als [redacted].

Anterieure overeenkomst: een overeenkomst in de zin van artikel 6.24 Wro, die ter realisatie van het project tussen partijen zal worden gesloten, waarin tenminste de fasering, het bouwprogramma, de juridische en financiële voorwaarden en uitgangspunten worden omschreven waaronder de ontwikkeling zal geschieden.

Datum 2 oktober 2017
Ons kenmerk OWV/PE/171002/IOK01

Artikel 1 – Doel van de overeenkomst
Het doel van deze overeenkomst is te onderzoeken:
a. of en op welke wijze de Gemeente en de Initiatiefnemer tot uitwerking kunnen komen van een verkennende stedenbouwkundig visie voor het onderzoeksgebied;
b. of, en zo ja op welke wijze partijen tot afspraken kunnen komen voor de nadere samenwerking.

Artikel 2 – Verplichtingen Initiatiefnemer
a. Ten behoeve van het onderzoek zal de Initiatiefnemer voor eigen rekening en risico gedurende de looptijd van de overeenkomst verkenningen verrichten en een verkennende stedenbouwkundig visie (kaart en toelichting) voor het onderzoeksgebied vervaardigen.
b. Voor het door de Initiatiefnemer te verrichten verkenningen en het te vervaardigen verkennende stedenbouwkundig visie gelden de in de Startnotitie Stedenbouwkundige Verkenning Herontwikkeling [redacted] e.o. d.d. 6 juni 2017 (bijlage 2) aangegeven randvoorwaarden.

Artikel 3 – Verplichtingen Gemeente
De Gemeente zal voor eigen rekening en risico een fictieve stedenbouwkundige studie verrichten voor het parkeerterrein aan de waterzijde en de overige nabije omgeving. Doel hiervan is dat de ontwikkeling aan de [redacted] en in de toekomst mogelijk andere ontwikkelingen in de nabije omgeving aansluiten bij een gewenst stedebouwkundig/planologisch toekomstbeeld van het gebied

Artikel 4 – Publiekrechtelijke verantwoordelijkheid Gemeente
De Gemeente zal uit hoofde van haar overheidsfunctie en binnen de grenzen van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid alles doen dat in redelijkheid en billijkheid van haar verlangd kan worden om tot een verantwoord verkenningsresultaat te komen. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald echter volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Er kan van de Gemeente derhalve niet worden verlangd dat zij haar besluitvorming in het kader van deze overeenkomst laat prevaleren boven een zwaarder wegend algemeen Gemeentelijk belang.

Artikel 5 – Kosten
a. De ambtelijke begeleidingskosten voor het opstellen van een verkennende stedenbouwkundige versie en de kosten voor de in artikel 3 genoemde fictieve stedenbouwkundige studie zijn voor rekening van de Gemeente.
b. De kosten te zake van het vervaardigen van verkennende stedenbouwkundig visie en de bijbehorende onderzoeken zijn voor rekening van de Initiatiefnemer.
c. Partijen zijn bij het einde van deze overeenkomst niet gehouden reeds gemaakte en te maken kosten en/of schade van de andere partij te vergoeden.

Artikel 6 – Overlegstructuur
Voor de begeleiding en de coördinatie van de verkenning is een adviseur team Ruimte OWA verantwoordelijk.

Paraaf [redacted] Paraaf [redacted]

Datum 2 oktober 2017
Ons kenmerk OWV/PE/171002/IOK01

Artikel 7 – Besluitvorming en verdere samenwerking

a. Partijen zijn beide volledig vrij ten opzichte van elkaar om aan de hand van de resultaten van de verkennende stedenbouwkundig visie al of niet tot nadere samenwerking te besluiten. Daartoe zal de Initiatiefnemer de Gemeente een schriftelijke verklaring doen toekomen en zal de Gemeente een besluit van het college van burgemeester en wethouders en zo nodig een besluit van de Gemeenteraad initiëren.
b. De Initiatiefnemer, het college van burgemeester en wethouders en eventueel de Gemeenteraad zijn bij haar besluit omtrent eventuele voortgang volledig vrij en niet gebonden aan de uitkomst van eerdere tussentijdse besluitvorming, noch aan de uitkomst van de besluitvorming omtrent de vormgeving van het plan, de wijze van samenwerking of anderszins gewekte verwachtingen omtrent de voortgang.
c. Indien partijen op grond van de verkennend stedenbouwkundig visie tot de conclusie komen dat verdere ontwikkeling doorgang kan vinden, zullen zij de mogelijkheid onderzoeken om tot een nadere samenwerking en een anterieure overeenkomst te komen.

Artikel 8 – Overdracht van rechten

a. Het is de Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden.
b. De Gemeente heeft het recht deze overeenkomst met onmiddellijke ingang op te zeggen:
   - indien Initiatiefnemer handelt in strijd met het bepaalde in lid a of
   - de zijn ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst in eigendom toebehorende grond geheel of gedeeltelijk aan derden overdraagt, tenzij ten aanzien van die overdracht of grondoverdracht vooraf uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Artikel 9 – Geschillen

Alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de rechtbank te Zwolle.

Artikel 10 – Einde van de overeenkomst

a. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor een periode van vier maanden na ondertekening van de overeenkomst en is op dat moment van rechtswege geëindigd.
b. De overeenkomst eindigt eveneens indien
   - door opzegging overeenkomstig artikel 8 lid b;
   - Initiatiefnemer surséance van betaling aanvraagt, dan wel in staat van faillissement komt te verkeren;
   - indien partijen geen overeenstemming kunnen verkrijgen over het programma

Par[redacted] Pa[redacted]tiefnemer

van eisen, het stedenbouwkundig plan of het beslisdocument;
- Partijen onderling ontbinding overeenkomen;
- Partijen een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 7 lid c van deze overeenkomst hebben gesloten.

Artikel 11 – Volledigheid/decharge

a. De definities en de overwegingen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst.

b. Hetgeen bij deze overeenkomst en de daaraan gehechte bijlagen is overeengekomen, treedt in de plaats van alle (eerdere) afspraken tussen partijen ter zake van het plangebied en de ontwikkeling daarvan. Indien een of meer van die afspraken geen regeling in deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen vinden, zijn deze ten genoegen van partijen uitgevoerd.

Artikel 12 – Bijlagen

De volgende bijlagen maken een onlosmakelijk deel uit van de onderhavige intentieovereenkomst: of worden dat na gereedkoming. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd:

Bijlage A: tekening plangebied nummer 2017- 100 d.d. 22 juni 2017;
Bijlage B: startnotitie de Stedenbouwkundige Verkenning Herontwikkeling [redacted] d.d. 6 juni 2017

Aldus in tweevoud opgemaakt te Zwolle en getekend:

te Zwolle d.d. 27 NOV '17

De Gemeente Zwolle
Namens dezen

[redacted]

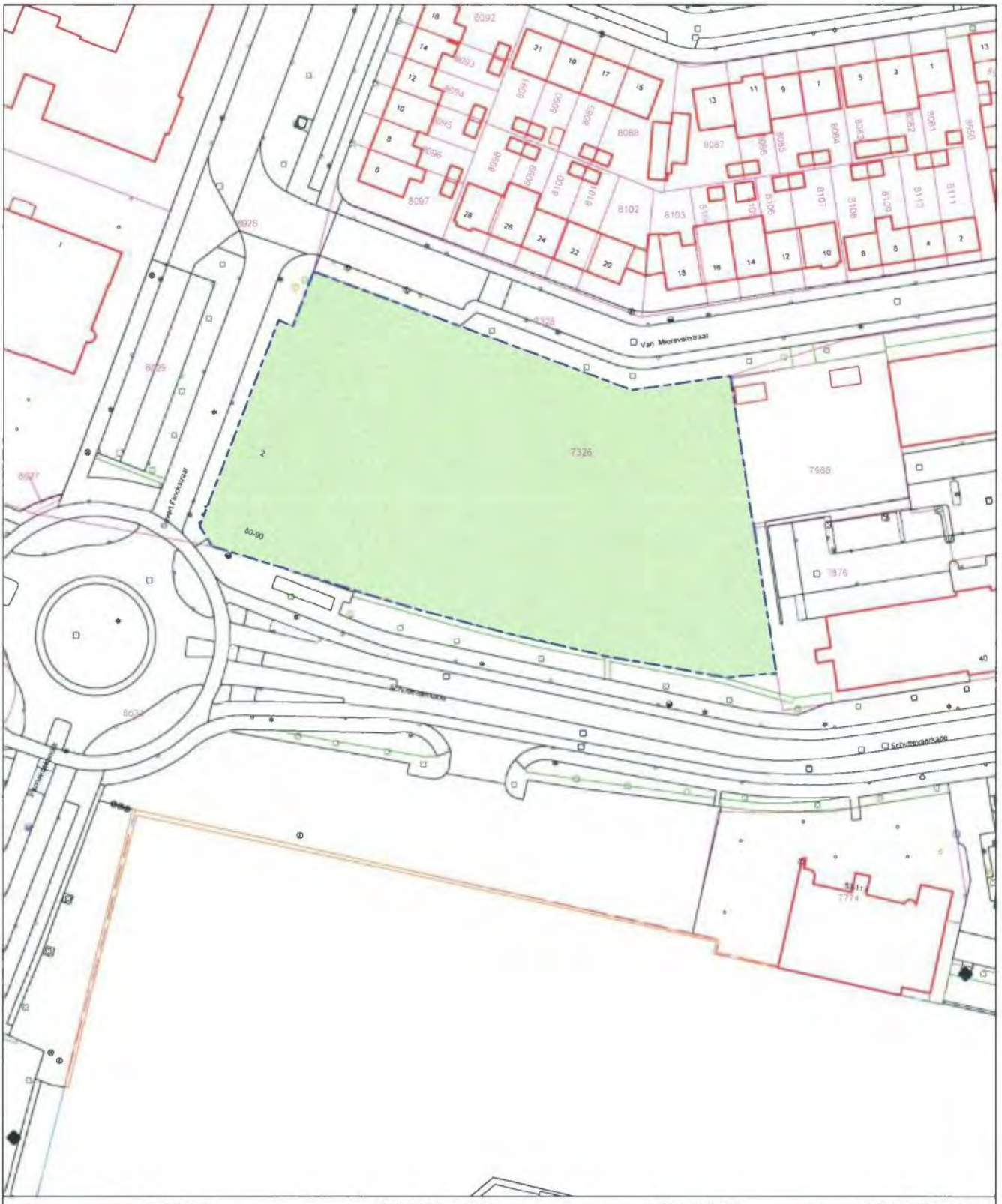
Burgemeester

te Huizen d.d. 19 okt '17

De Initiatiefnemer
Slokker Vastgoed B.V.

[redacted]

Bijlage 1



BEBOUWING — KANT VERHARDING — KAVELGRENS — 000 PERCEELGRENS + NR.
KANT WATER — WATERSCHADDEKEUR — HOOFD.BEBOUW.GRENS — PARKEREN OP EIGEN ERF

op maat

Zwolle

Intentieovereenkomst (opp. 4.575 m²)

sectie: ZLE-A
wijk: 11
mut. datum: xxx
schaal: 1: 1000
get.: [redacted]
opdr. [redacted]
datum: 22-06-2017
tek.nr.: 2017-100

Perc. nr.: ZLE-A-7326
Geen inrit/uitrit
Bij voorkeur inrit/uitrit

Expertisecentrum Civiel- en cultuurtechniek [redacted] 8017 JZ Zwolle Postbus 10007 8000 GA Zwolle 03[redacted]

Paraaf [redacted]

Paraaf Gemeent[redacted]

Bijlage 2

perspectief

Zwolle

Startnotitie Stedebouwkundige Verkenning Herontwikkeling [redacted] e.o.

Aan Wethouders [redacted]

Van [redacted] (Team Ruimte, afdeling Ruimte & Economie)

Datum 11 juli 2017

1. Inleiding

1.1 Aanleiding & doel startnotitie

Verzoek Slokker Vastgoed

In februari 2017 is een verzoek van Slokker Vastgoed binnengekomen voor herontwikkeling van het door hen aangekochte, leegstaande kantoorgebouw aan de [redacted] Slokker is in een deel van de beschikbare kantoorruimte gehuisvest.



Men wil dit gebouw uit de jaren zeventig slopen er hier woningbouw en andere functies ontwikkelen. Het verzoek ging vergezeld van een architectonisch schetsplan (zie losse bijlage) voor:

- Een gevarieerd aanbod van 75 appartementen, waarvan het merendeel woningen van gemiddeld 100m² voor het middeldure koopsegment en 18 ruime penthouses voor het dure koopsegment;
- Toevoeging van ca. 600m² eigen kantoor/commercieel op beeldbepalende hoek.

Aan de waterzijde worden ook denkbeelden voor herontwikkeling geopperd. Die zijn per scenario als volgt:

- *Waterpark* met diverse parkac
  paviljoen, elementen die het w

Bijlage

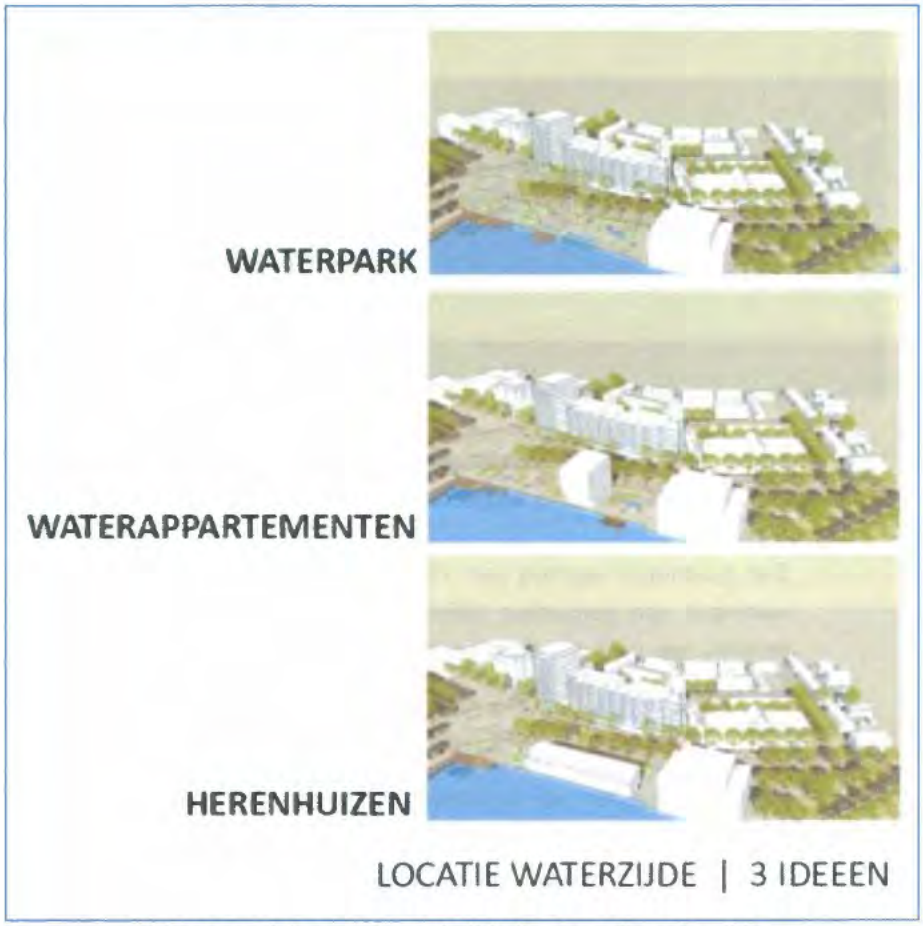
Paraaf Ontwikke

Paraaf Gemeent

- *Waterappartementen* met daaromheen groen;
- *Herenhuizen* in een rij van 9 grondgebonden woningen en een parkje.



Herontwikkeling naar appartementen in middelduur en duurkoopsegment



Drie scenario's voor herontwikkeling van de waterzijde

Datum 11 juli 2017

Regiekamer Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)
Dit nieuwe NRI is besproken in de ambtelijke 'Regiekamer NRI' van 13 maart 2017. Het advies luidt als volgt.

Het parkeerterrein aan de overkant van het pand [redacted] is van de gemeente Zwolle. Slokker vastgoed heeft het idee dit gebied mee te nemen in de totale planontwikkeling. Dit is een kans is, die nu benut kan worden. Er zal wel goed gekeken moeten worden naar de (on)mogelijkheid van het opheffen van de huidige openbare parkeervoorziening (betaald). De parkeerplaats wordt op markdagen gebruikt om vrachtauto's van marktkooplui te parkeren.

Wat betreft het woonprogramma: het herontwikkelen van de [redacted] naar 75 appartementen in het middeldure en duurdere koopsegment (wonen) is positief, omdat dit momenteel één van de weinige nieuwe initiatieven betreft in dit segment van de woningmarkt. In het kader van de gemeentelijke hoogbouwvisie zijn grotere bouwhoogtes te overwegen, mits de nieuwebouw stedebouwkundig zorgvuldig wordt ingepast. Het door Slokker ingediende voorstel is in dit verband voor wat betreft de bebouwing te massaal en volumieus. Er ontstaat een te lang en eenvormig bouwblok tussen binnenstad en de woonbuurt 'het Noorden' (Diezerpoort). De verhoogde stenen plint (met daarachter bergingen en parkeerruimte voor auto's) draagt niet bij aan een levendig stadsbeeld, die hier in de toekomst juist wel wenselijk is is. De buitenruimtes om het gebouw heen blijven net zo stenig als nu. Dat draagt niet bij aan de doelstellingen die de gemeente heeft op het gebied van klimaatadaptatie en de versterking van het structuurgroen.

Herontwikkeling van de [redacted] en mogelijk ook de nabije omgeving (o.a. de waterzijde) is kansrijk. Dit met het oog op een goede ruimtelijke (ordenings)-kwaliteit met inachtneming van:

- Structuurplan Zwolle 2020 en Ontwikkelprogramma Binnenstad 2020 die voorzien in een dergelijke inbreiding;
- nieuwe opgaven voor klimaatadaptatie en energietransitie en andere strategische beleidskaders, zoals de Welstandsnota (met BKP Bi), Woonvisie en collegebesluit Kantorentransformatie Naar Wonen.

Vanuit woningbouw zijn er gesprekken met de woningcorporaties over voldoende plek voor sociale woningbouw. Dat aspect is nu niet in het programma opgenomen. Het ontbreken daarvan moet goed gemotiveerd worden. In het kader van het stedeboukundig ontwikkeplan zal gedegen onderzocht moeten worden of sociale woningbouw al dan niet tot de mogelijkheden behoort. Meekoppelkansen zijn de kade op hoogte van 2.60m +NAP brengen (hoogwaterbescherming) en om de groenstructuur te verbeteren. De ambitie is om een kwaliteitsimpuls te geven aan het gebied.

Doel startnotitie
Deze startnotitie is bedoeld ter afsluiting van de identificatiefase van dit NRI en geeft de nodige uitgangspunten mee voor:

- een op te stellen verkenning in de vorm van een stedebouwkundig ontwikkelingsplan (SOP) voor de [redacted] door de initiatiefnemer onder begeleiding van de gemeente;
- een op te stellen fictieve stedebouwkundige studie van de nabije omgeving (o.a. parkeerterreinen [redacted]) door de gemeente.

1.2 Beschrijving huidige situatie ontwikkellocatie en omgeving

[redacted]

Het beoogde te ontwikkelen gebied ligt ten noord/westen van de binnenstad van Zwolle, buiten de stadsgracht aan de de [redacted] Het kantoorgebouw dat nu in het plangebied staat meet 5.400m², is niet meer van deze tijd en heeft een gesloten uitstraling naar de [redacted] Aan de noordzijde van het plangebied is een privaat parkeerterrein, behorend bij het kantoorgebouw [redacted].



Omgeving [redacted]

Op de onderstaande kaart zijn met de cijfer 1 t/m 9 de omliggende functies aangeduid.

Datum 11 juli 2017



1. Stadsgracht: ter plekke van nummer 1 is een vaste aanlegsteiger voor de 'mvb Oosterschelde'. Dit is een horeca-boot die gebruikt wordt voor verschillende - recreatieve doeleinden (feesten, partijen, evenementen, huwelijken, vergaderingen etc);
2. Woningbouwontwikkeling: het 'Kraanbolwerk';
3. Een bestaand appartementencomplex aan de [redacted] direct aan het water (inclusief private parkeervoorziening) en ten oosten daarvan een openbaar gemeentelijk parkeerterrein;
4. Hotel/restaurant;
5. Twee woonwagens (woningbouwcorporatie Deltawonen) en een gebouw voor de tafeltennisvereniging (grond en gebouw in eigendom van de gemeente Zwolle);
6. Grondgebonden woningen (van Miereveltstraat), gebouwd in de na-oorlogse periode;
7. Kantoren en maatschappelijke voorzieningen;
8. Studentenhuisvesting en Taxus verslavingszorg.
9. Een openbaar parkeerterrein in eigendom van de gemeente. Het parkeerterrein heeft een capaciteit van 85 plaatsen (betaald parkeren). Het parkeerterrein wordt op de marktdagen ook gebruikt voor het parkeren van de wagens van de marktkooplieden.

Het plangebied wordt omsloten door een aantal wegen. De Schu[redacted]kade en Panne[redacted]dijk maken deel uit van de Zwolse binnenring en zijn gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg waar een maximale snelheid geldt van 50 km/h. Via de rotonde Pan[redacted]koekendijk-[redacted]Ro[redacted]t en de [redacted] is er een snelle aansluiting op de A28 (richting Noord). Via Pannekoekendijk en Katerdijk is de A28 richting Zuid vlot bereikbaar vanaf de [redacted] De [redacted] en de van [redacted] zijn erftoegangswegen. In het plangebied zijn meerdere groenstructuren aanwezig. Onder andere aan de van Mie[redacted] de [redacted] en de[redacted].

Datum 11 juli 2017

Toets bestemmingsplan

De locatie [redacted] is gelegen in het bestemmingsplan Diezerpoort en heeft de enkelbestemming "Gemengd-1", de dubbelbestemming 'waarde/archeologisch' en de dubbelbestemming 'waterstaat-waterkering'. De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van: bedrijven, waaronder horecabedrijven als genoemd in de categorieën 1 tot en met 6 van de lijst met horecacategorieën, welke als een bijlage bij de regels is opgenomen; maatschappelijke voorzieningen; sport;

De weg [redacted] en de parkeervoorziening aan de kade zijn ook gelegen in het bestemmingsplan Diezerpoort en kennen de enkelbestemming verkeer, de dubbelbestemming 'waarde/archeologisch' en de dubbelbestemming 'waterstaat-waterkering'.



Bestemmingsplan Diezerpoort, [redacted] (rood omkaderd)

De voorgestelde ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan, omdat wonen niet past binnen de geldende bestemming.

Een partiële herziening (bevoegdheid gemeenteraad) van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling te kunnen realiseren. Er is een afweging nodig om te bepalen binnen welke uitgangspunten de gemeente kan meewerken aan die bestemmingswijziging. De voorliggende startnotitie en de nog op te stellen stedebouwkundig ontwikkelplan geven daar invulling aan.

2. Beoogd resultaat

2.1 Ambities

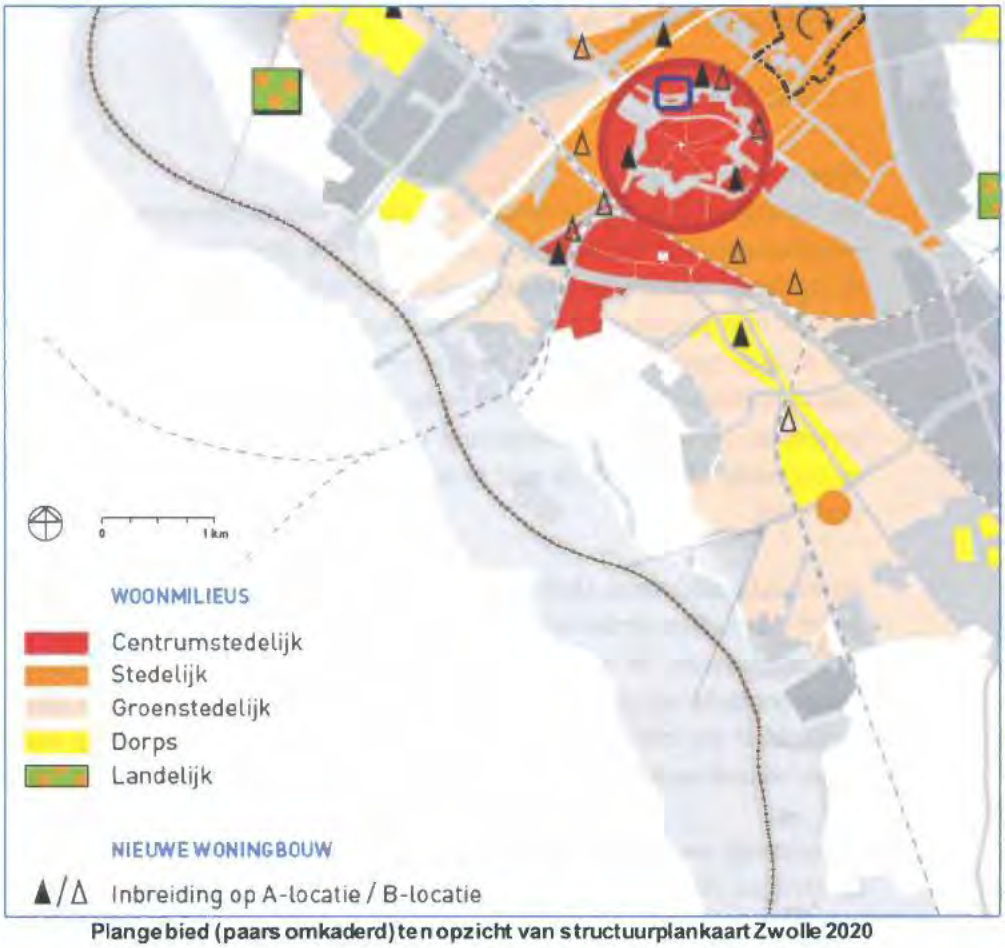
Algemeen
De initiatiefnemers maken onder begeleiding van de gemeente een verkennend stedebouwkundig ontwikkellingsplan (SOP). De strategische meerwaarde hiervan is om de geldende bestemming te wijzigen en de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, mits planologisch en stedebouwkudig gezien van goede ruimtelijke kwaliteit. Het huidige bestemmingsplan biedt ruimte aan kantoren. Die mogelijkheid zal in het nieuwe bestemmingsplan sterk worden ingeperkt. Dit past in het kantorenbeleid van de gemeente om de kantorenleegstand te verminderen en het aanbod van oude kantoren op bepaalde plekken in de stad te reduceren. De Zwolse kantorenmarkt wordt hierdoor gezonder.

De stedebouwkundige verkenning richt zich op meervoudige waardencreatie met een goede ruimtelijke (ordenings-)kwaliteit naar gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. In verband hiermee wordt een ketting van (meekoppel-)kansen in beeld gebracht om de ruimtelijke structuur van de locatie e.o. beter bruikbaar, meer herkenbaar en toekomstbestendiger te maken. Toekomstbestendig vooral met het oog op de nieuwe opgaven voor klimaatadaptatie en energietransitie.

De ambities van het Structuurplan Zwolle 2020, het Ontwikkelingsprogramma Binnenstad 2020 (inclusief beeldkwaliteitsplan), de kansenkaart toeristisch medegebruik van het Zwolse water, het 'Buurt-voor-buurt onderzoek' uit 2016 en de Woonvisie 2016-2026 zijn hierin leidend.

Structuurplan Zwolle
Het structuurplan dat op 16 juni 2008 door de raad is vastgesteld geeft een integrale visie op de gewenste sociale, economische en ruimtelijke structuur in 2020 weer met een dookijk naar 2030. Het structuurplan verwoordt niet alleen een kwantitatieve opgave, maar heel nadrukkelijk ook een kwalitatieve opgave.

Op de structuurplankaart is een cirkelvormig gebied om de binnenstad aangewezen als Centrumstedelijk Gebied, waarin de ontwikkellocatie in is gelegen. Een dergelijk gebied kent een hoge bruto dichtheid van 50-80 woningen per hectare. De uitstraling is monumentaal en het gaat voornamelijk om gestapelde bouw (meerdere verdiepingen). Het is van belang in het stedebouwkundig ontwikkelplan aan te sluiten bij de in het structuurplan geformuleerde ambities.



Plangebied (paars omkaderd) ten opzicht van structuurplankaart Zwolle 2020

De *Binnenstadsschil* als onderdeel van het centrumstedelijk gebied is een aantrekkelijk vestigingsgebied voor bepaalde voorzieningen die niet passen in de Binnenstad en voor vormen van centrumstedelijk wonen. Dit kan in de plint van nieuwe of bestaande woon- en kantoorgebouwen

Het water in het centrumstedelijk gebied is één van de visitekaartjes van Zwolle. In samenhang met de historische binnenstad en toeristische en recreatieve elementen zijn met name de belevingsaspecten (esthetisch/cultureel) van hoog niveau.

Ontwikkelingsprogramma Binnenstad 2020

Dit programma heeft als doel om de centrumfunctie van de binnenstad te versterken. Het ontwikkelingsprogramma is ook een samenhangende visie voor de binnenstad en de schil daaromheen. Hierbij ligt een nadruk op de ruimtelijke kwaliteit en het cultureel erfgoed.

Het ontwikkelingsprogramma biedt stedebouwkundige/planologische kaders voor de ontwikkeling van het plangebied [redacted] In het programma worden een aantal deelgebieden onderscheiden. De volgende zijn van belang voor de locatie [redacted]:

- de *Groene Singelring*. Dit is de singelgracht met groen eromheen, die het visitekaartje van Zwolle is. Het is voor bewoners en bezoekers de eerste kennismaking met het historisch stadshart.
- de *Schil* met verschillende andere Centrumgebieden om de binnenstad.

Groene Singelring

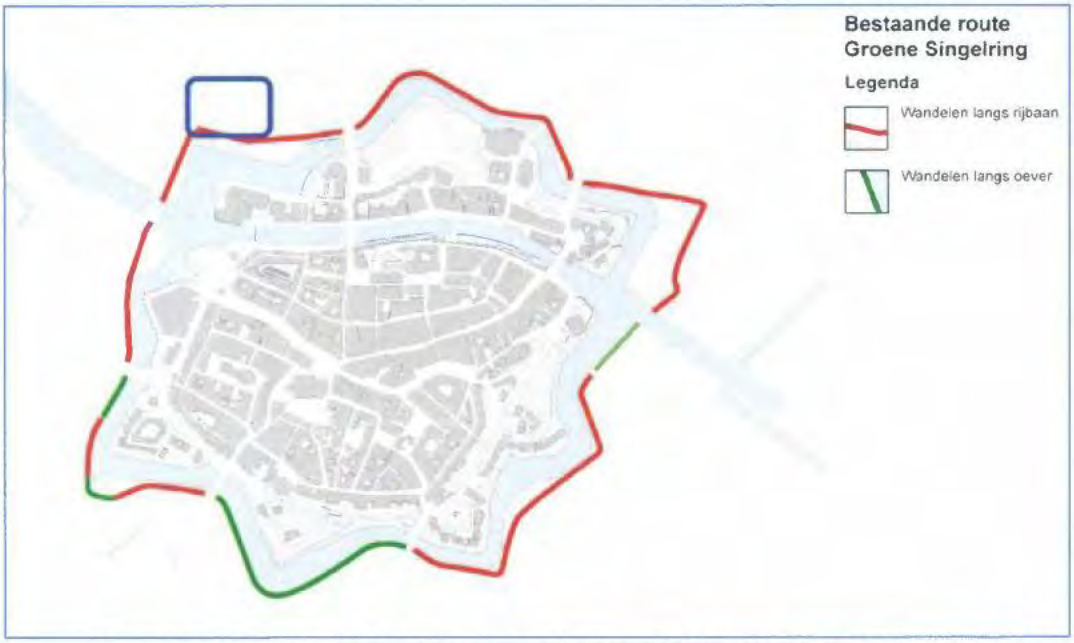
De markante ring is niet alleen het visitekaartje van Zwolle, maar ook belangrijk voor de herkenbaarheid van het stedelijk weefsel en oriëntatie in de routing door de stad Zwolle. Het groene karakter is echter op sommige plaatsen onderbroken. De druk van infrastructuur is op meerdere punten hinderlijk en het aanzien van bebouwing monotoon of beeldverstorend. Dit is het geval op onderhavige locatie. Daarom is het een uitdaging om bij een NRI als dit de kwaliteit van de Groene Singelring aan weerszijden van het water te verbeteren en cultuurhistorische elementen niet aan te tasten, maar juist versterken.

De onderstaande kaart laat de ambities zien als het gaat om de ontwikkeling van de groene singelring in relatie tot de locatie [redacted] en omgeving. Een aantal punten zijn belang:

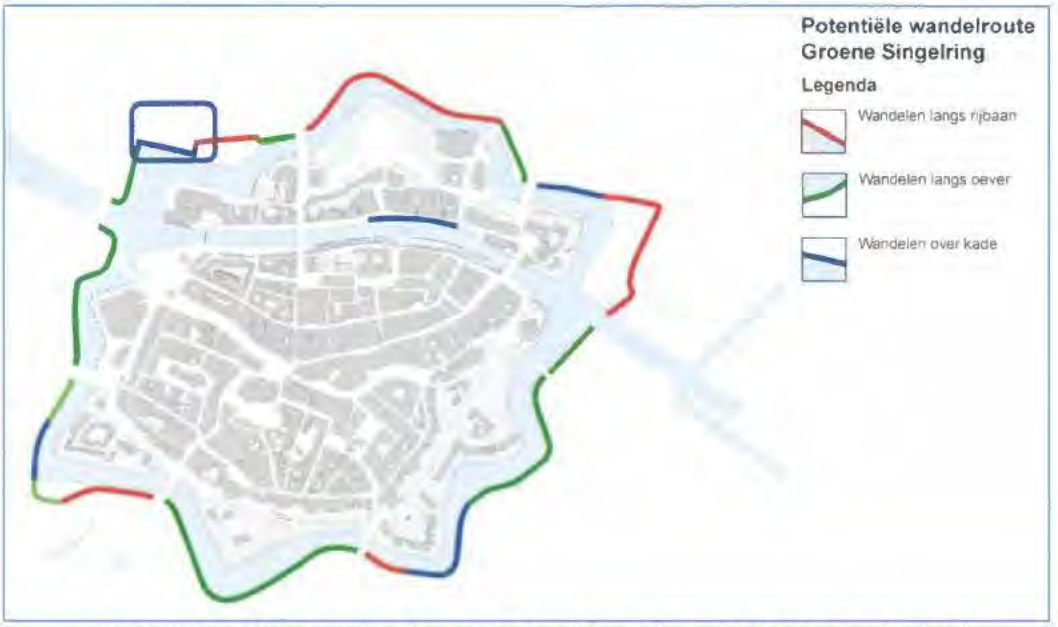
- betere benutting van oeverrecreatie en het aanmeren van vaartuigen;
- introductie van 19e-eeuwse stadswandelingen. De beeldbepalende singelring vormt een prachtige ambiance om de Zwolse binnenstad te ervaren. De waterzijde bij de [redacted] vormt daarbij een knelpunt.
- Verharding domineert en de wandelroute loopt monotoon langs de rijbaan. Door de route op een aantal plaatsen van de rijbaan richting het water te verschuiven, ervaart de bezoeker het water en groen.



Ambitie *Groene Singering* (locatie [redacted] paars omkaderd)



Bestaande route stadswandeling langs de singelring (plangebied rood omkaderd)



Potentiële stadswandeling langs de singelring (plangebied paars omkaderd)

Binnenstadschil

In de schil rondom de binnenstad zijn er stedenbouwkundig gezien vier soorten milieus te onderscheiden met ieder een eigen identiteit. De gemeente speelt daar op in bij de locatieontwikkeling met toekomstige centrumfuncties voor wonen en werken, bij de verkeersstructuur en inrichting van de openbare ruimte. Eén van de te onderscheiden milieus is de Pannekoekendijk en omgeving. Het plangebied [redacted] maakt daar onderdeel van uit.

Het is belangrijk om de continuïteit van de singelstructuur te behouden. Het Hofvietpark vormt daarbij een ruimtelijke schakel tussen de entree vanaf de A28 en de binnenstad. Daarnaast wil de gemeente samenhang creëren in de geterrasseerde kademilieus [redacted] Ka[redacted]plein, Rodet[redacted]plein, Thor[redacted] en de groene singeloevers (zie figuur 8).

Naast het creeren van meer samenhang in de kademilieus zijn er in de binnenstadsschil, deel Pannekoekendijk en omgeving, in het ontwikkelprogramma binnenstad uit 2011 ook mogelijkheden genoemd om centrumfuncties toe te voegen. Mogelijkheden zijn een winkel- en uitgaanscentrum met onder meer een supermarkt met 1000 m2, overige detailhandel tot 6500 m2 en horeca en leisure tot 2000 m2. In de periode 2011- 2017 is (voor een deel) invulling gegeven aan die marktruimte. Onder andere door de realisatie van een supermarkt. Het is een kans om het leisure-aanbod in Zwolle op peil brengen door buiten de binnenstad meer geschikte locaties op de markt te brengen. Zie hiervoor ook de 'kansenkaart toeristisch medegebruik van het Zwolse water'. Dit onderwerp staat toegelicht verderop in deze startnotitie op pagina 15.

Datum 11 juli 2017



Visie binnenstadschil (plangebied paars omkaderd)

Beeldkwaliteitsplan Binnenstad&Schil

Het Ontwikkelprograma Binnenstad Zwolle 2020 besteedt aandacht aan de gebruiks- en beeldkwaliteit van openbare ruimte en gebouwen. Dit is vertaald in een beeldkwaliteitsplan. Onderstaande afbeeldingen zijn fragmenten uit dat beeldkwaliteitsplan en relevant voor verschillende deelgebieden op en rond de ontwikkelingslocatie.

perspectief

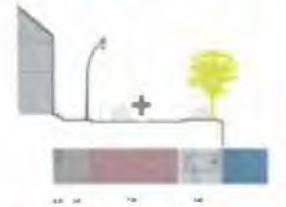
Zwolle

Datum 11 juli 2017

Klik op de afbeelding voor een vergroting

De kades

Bebouwing aan de kades heeft van oudsher een sterke relatie met het water. Hier werden goederen uitgeladen en overgeslagen. De eenheid van de kade staat voorop en een te sterke zonering van de ruimte is niet gewenst. Robuuste materialen als Zweedse granietkeien, kloeke natuursteenplaten en afdeksloven, geven karakter en een stoere sfeer aan deze voormalige handelskades. Wees terughoudend met het aanplanten van bomen. Zorg er voor dat de afstand tussen bomen voldoende groot is om het aaneenrijgen van boomkronen te voorkomen. Een verlaagd deel van de kade langs het water kan helpen het water meer bij de beleving van de stad te betrekken. Bereikbaarheid van het water heeft de voorkeur. Het hemelwater kan afstromen naar de gracht. Verlichtingsarmaturen kunnen aan de gevel of als masten.







Relevant voor de Waterzijde

Klik op de afbeelding voor een vergroting

De ontsluitingsweg

De binnenring volgt grotendeels de gracht. De opbouw van de weg sluit aan bij deze belangrijke groenblauwe structuurlijn. De binnenring wordt daarom rijkelijk voorzien van bomen, in rijen of in groepen. Met de stadswandeling uit het ontwikkelingsprogramma binnenstad 2020 krijgt de voetganger een steeds prominentere plek. De balans tussen doorstromen en verblijven wordt daarmee evenwichtiger. Aan de binnenring wordt in toenemende mate gewoond, gewerkt en uitgegaan. De verlichting is meer utilitair, aan masten en qua type afgestemd op het autoverkeer.







Relevant voor de ontsluitingsweg

Datum 11 juli 2017



Relevant voor de van Miereveltstraat en [redacted]

Woonvisie

De ontwikkeling van de woningen op deze plek voorziet in de grote Zwolse woningbehoefte en extra vraag naar 6.000 woningen in de periode 2016-2026 en daarna 4000 woningen tot 2030. Vanuit het Zwolse woonbeleid is in het algemeen een aantrekkelijke mix aan woningtypes en prijsklassen gewenst in zowel grondgebonden als gestapelde bouw. Normaliter stuurt de gemeente op circa [redacted]% (goedkoop-middelduur-duur).

Buurt-voor-Buurtonderzoek

Het plangebied waar deze startnotitie over gaat, ligt in de buurt 'Het Noorden' (wijk Dieze-west). Het twee-jaarlijkse *Buurt-voor-Buurtonderzoek*, voor het laatst gehouden in januari-februari 2016, laat het volgende beeld zien.

De buurt 'Het Noorden' heeft 1.489 bewoners verdeeld over 1.016 huishoudens op 1 januari 2016. De woningvoorraad bestaat voor een groot deel (sociale) huur. Een derde deel is koop, waarvan een groot deel gebouwd is voor 1960. Het huursegment bestaat voor een groot deel uit etagebouw.



De Buurt het noorden als onderdeel van de wijk Diezenpoort

De buurt is te typeren als een starterswijk waardoor, er veel minder jongeren en ouderen wonen dan in Zwolle gemiddeld. De nabijheid van de binnenstad is een reden voor veel mensen om er te (gaan) wonen. Als gevolg van de woningvooraard zijn in 'Het Noorden' meer huishoudens met een laag inkomen. De werkloosheid is vrijwel gelijk aan dat in Zwolle.
De leefbaarheid van de buurt is stabiel te noemen. De overlast en criminaliteit zijn afgenomen en een zeer groot deel van de bewoners vindt de buurt prettig om in te wonen. De aanwezigheid van voorzieningen van Tactus en het Leger des Heils heeft er toe geleidt dat de perceptie van sociale overlast wel is toegenomen. Dit speelt zich voor een deel af op het parkeerterrein aan de zijde Miereveltstraat. Een beheercommissie, bestaande uit verschillende instanties waaronder de politie, de zorgorganisaties, buurtbewoners en gemeente, gaat met meldingen en signalen aan de slag. Verder is de tevredenheid over groenvoorziening afgenomen.
Uitgangspunten voor herontwikkeling: de planontwikkeling aan de [redacted] biedt mogelijk kansen voor de buurt 'Het Noorden'. Bijvoorbeeld als het gaat om de groen- en parkeervoorzieningen. Dit is een onderwerp om in het verkennend stedebouwkundig ontwikkelplan mee te nemen.

Kansenkaart toeristisch medegebruik van het Zwolse water
Het water is een potentiele kwaliteit voor de stad die beter benut kan worden. Woonkwaliteit, toerisme, sportbeleving en buitenrecreatie kunnen WELVAREN bij een optimaal gebruik van het aanwezige water. In de 'Kansenkaart toeristisch medegebruik van het Zwolse water worden de mogelijkheden verkend en kansen benoemd. Het doel van de gemeente Zwolle is meer levendigheid en beleving van het water. Toerisme en

recreatie zijn daarvoor belangrijke dragers. De beleving van het water vanaf de oevers kan sterker, met ononderbroken wandelroutes, aantrekkelijke openbare ruimte en kwalitatief watergebruik.

De Schuttevaerhaven staat expliciet genoemd in de kansenkaart. Dit is met name van belang voor de ontwikkeling van de 'Waterzijde'. In de Schuttevaerhaven komen diverse waterlopen samen in een waterplein omgeven door de [redacted] de Hofvlietbrug en de Friesewal. Dit is de plek waar waterevenementen starten en eindigen. Dit is ook de plek waar bijzondere schepen de stad markeren, waar wat meer kan en mag op het water. Zwolle kent met de Schuttevaerhaven een echt 'Waterplein'.

Op de kansenkaart voor Toeristisch medegebruik komen op het Waterplein (zie onderstaande afbeelding) 'Parcours', 'Cultuur-as', 'Experimenteerzone' en 'Evenementenzone' samen. Hier is ruimte voor grote en bijzondere schepen met publieksfuncties aan boord. Afwijkend van de historische norm is beeldkwaliteit en onderscheidendheid belangrijk. Er is ruimte voor grotere evenementen. Oevergebruik sluit waar mogelijk aan.



Visie uit 'Kansenkaart voor toeristisch medegebruik van het Zwolse water'

Het is een onderzoeksopgave of en hoe het wensbeeld uit de 'Kansenkaart toeristisch medegebruik van het Zwolse water' concreet vorm kan krijgen bij het parkeerterrein aan de [redacted].

2.2 Uitgangspunten

Integrale oplossingen
Voor het op te stellen stedebouwkundig ontwikkelingsplan door Slokker en de fictieve stedebouwkundige studie door de gemeente worden de volgende uitgangspunten meegegeven. Het is van belang om de hieruit voortkomende onderzoeksvragen integraal in dit plan te benaderen om mogelijk creatieve ruimtelijke oplossingen met elkaar te verbinden.

Goed woon- en leefklimaat
Bij herontwikkeling en daarvoor nodige bestemmingstransformatie van bestaande gebouwen streeft de gemeente naar het aanbieden van een aantrekkelijk, gezond en veilig woon- en leefklimaat. Dat raakt zowel de kwaliteit van interieur en exterieur van gebouwen, openbare en niet-openbare buitenruimten en de samenhang hiertussen.
De schaalsprong van de massa's naar de bestaande gebouwde omgeving moet niet te abrupt zijn. Versterking van de stedenbouwkundige samenhang is hierbij nodig met een typologie die op een of andere wijze aansluit bij die van de omgeving.

Het plan moet laten zien hoe de locatie met het leegstaande kantoorgebouw verandert naar een nieuwe woonfunctie waar wel behoefte aan is, terwijl de toekomstbestendigheid, ruimtelijke samenhang en het aanzien van de locatie e.o. verbetert. In verband hiermee worden de volgende te onderzoeken uitgangspunten meegegeven met het oog op:

- goede ruimtelijke kwaliteit naar gebruiks- & belevingswaarde, alsmede toekomstwaarde;
- voldoende maatschappelijke en economische haalbaarheid.

Gebruiks- & belevingswaarde

Gevarieerd woningprogramma
Passend in de huidige inzichten van de woningbehoefte wordt voor onderhavige locatie gestapelde bouw voorgestaan met middeldure en dure koopappartementen. Hoe dit aanbod er preces uit gaat zien, is onderdeel van de stedebouwkundige verkenning. In relatie met de economische haalbaarheid zal hierbij door de ontwikkelaar een nadere doelgroepenanalyse moeten plaatsvinden. Het is relevant dat het initiatief aansluit op de marktvraag, waarbij met een marktanalyse de beoogde doelgroepen worden onderbouwd met het woonproducte, wat daar daarbij hoort – met name dat sociale woningbouw al dan niet tot de mogelijkheden behoort.
Bij de start van de verkenning zal de gemeente nadere gegevens verstrekken over de nieuwe woonvisie en hoe gekomen kan worden tot de gevraagde onderbouwing.

Cultuurhistorie & archeologie
Tot in de eerste helft van de twintigste eeuw was dit plangebied een groen gebied met bedrijvigheid langs de buitenoever van de stadsgracht. De stadsgracht is in 17de eeuw gegraven vanwege de 80 jarige oorlog en heeft de contravorm van de bastions die ook in deze periode zijn aangelegd. Langs de gracht liep een dijkje.

Datum 11 juli 2017

De havenkade heeft zijn hoekige vorm omstreeks de eerste helft van de twintigste eeuw gekregen. Oorspronkelijk was de gracht ter plaatse van de [redacted] breder en in de hoek meer afgerond. Op de kadastrale minuut van 1832 is houtzaagmolen De Zwaan met houtloods gesitueerd op de plaats waar nu de [redacted] ligt. De houtzaagmolen.



Kadastrale minuut van 1832: locatie ligt ter plaatse van molen de Zwaan

De Zwaan was op deze plek vanaf 1724 gesitueerd en werd op een gegeven moment eigendom van de firma Schaepman & Russel, die zich bezighield met de houthandel. Zij hadden onder andere loodsen op het Kraanbolwerk, waar de bakstenen poeren van zijn opgegraven. Ook in het aangegeven gebied tussen de [redacted] en de Achtergracht heeft een houtloods gelegen. In 1901 is de bovenbouw van de molen gesloopt en in 1925 de onderbouw. In het gebied kunnen sporen van de molen met bijbehorende molenkolk of balkengat verwacht worden. Hierbij hebben ook houtloodsen gehoord. In een latere periode is er ook sprake van een scheepswerfje met scheepshelling.

De [redacted] is na 1945 gerealiseerd om het in die tijd toenemende autoverkeer om de binnenstad heen te leiden. Aan deze straat werd op de planlocatie in dezelfde tijd bebouwing opgericht terwijl de bebouwing op het tegenover gelegen haventerrein verdween. Omstreeks 1975 is deze bebouwing gesloopt om plaats te maken voor het huidige kantoorgebouw.

De vorm van de gracht is van cultuurhistorisch belang vanwege de herkenbaarheid als vestinggracht uit de 17de eeuw. Bij een eventuele herinrichting van het gebied is er een

historische aanleiding om de smalle strook tussen de Pannenkoekendijk bij de rotonde en de kade iets ruimer te maken door de scherpe hoek wat ronder te maken.
Op de locatie zijn verder geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig.

Bij de verkennig moet bezien worden of in het kader van de bestemmingstransformatie een Inventariserend Archeologissh Veldonderzoek nodig is en eventueel een opgraving. Het gemeentelijk Team Archeologie kan archeologische onderzoeken verrichten voor rekening van de verstoorder/eigenaar.

Zorgvuldige stedebouwkundige inpassing [redacted]
Het door Slokker ingediende schetsplan beoogt een substantieel grotere bouwmassa op dit perceel ten opzichte van de huidige situatie. Het beoogde gebouw is echter te massaal, te lang en eentonig vormgegeven. De verhoogde stenen plint (met daarachter bergingen en parkeerruimte voor auto's) draagt niet bij aan een levendig stadsbeeld, die hier juist wel gewenst is. De buitenruimtes om het gebouw heen blijven net zo stenig als nu. Dat draagt ook niet bij aan de doelstellingen die de gemeente heeft op het gebied van klimaatadaptatie en de versterking van het structuurgroen.
Woningbouwontwikkeling op deze prominente plek in Zwolle vergt vooral een zorgvuldige stedebouwkundige inpassing. Dit met versterking van de ruimtelijke samenhang en identiteit ervan als onderdeel in een meer herkenbare *Groene Singelring*. De locatie is hierbij een belangrijke schakel tussen de woonbuurten van Diezerpoort en de Binnenstad. De anonieme weg met kantoren uit de jaren zestig en zeventig tussen de locaties [redacted] en Belastingkantoor is te veranderen tot een levendig Centrumstedelijk milieu, waar het aangenaam is om te wonen, werken, verblijven aan en te flaneren langs het water. En waar men vanuit Diezerpoort met een fijnmazig stelsel van wandel- en fietsroutes de Groene Singelring kan bereiken.

In het stedebouwkundig ontwikkelingsplan (SOP) moeten in verband hiermee de volgende meekoppelkansen worden onderzocht:

- aansprekende architectuur met verfijning in geleding en massa in relatie tot de belendende gebouwen en verdere omgeving;
- alzijdige oriëntatie met entrees (liften) en/of voordeuren op de begane grond aan de Stadsgracht, [redacted]/van Miereveltstraat;
- de rooilijnen volgen de vernieuwde buitenruimten met hoofdgroenstructuur aan de Stadsgracht en andere buitenruimten - geen toren "koud" op deze straat (windhinder);
- in de plint levendige woon- en werkfuncties (geen blinde gevel of groen talud). Gedacht kan worden aan *Rugzakwoningen, Rugzakkantoren* en andere werkfuncties op/voor bergingen en parkeren;
- verdiept parkeren onder maaiveld en/of op maaiveld;.
- een gemeenschappelijke daktuin (privaat) als ontmoetingsplek voor bewoners van het appartementencomplex is denkbaar met goed bereikbare bergingen en andere gemeenschappelijke voorzieningen.
- hoe kan de huidige stenige buitenruimten (o.a. huidige parkeerterrein behorend bij kantoorgebouw) een meer groene aankleding krijgen met groenzones naar

de achterliggende woonbuurt. Het groen dient als wateropvang en voorkomt hittestress. Dit betekent per saldo meer groen en minder verharding ten opzichte van de huidige situatie;
- voorzien moet worden in een goede toegankelijkheid voor mindervaliden en in voldoende veiligheid (verlichting).

Parkeren

De regeling Parkeernormen 2016 is in de gemeente Zwolle het toetsingskader voor parkeren in het geval van vastgoedontwikkelingen, bestemmingsplannen en aanvragen van een omgevingsvergunning. De parkeeropgave bij een bouwplan of een ontwikkeling dient primair op eigen terrein gerealiseerd te worden. Door het realiseren van appartementen en ten minste 600 m2 overige functies verandert de parkeerbehoefte. De parkeernorm voor (gestapelde) woningen is afhankelijk van het prijssegment en of het koop of huur betreft. Daarnaast speelt de locatie een rol, zowel bij woningbouw als bij andere functies.
In de stedenbouwkundig verkenning moet worden aangetoond hoe aan de parkeeropgave is te voldoen. De locatie ligt volgens de bij regeling Parkeernormen behorende verstedelijkingskaart in de *Schil Centrum* - sterk stedelijk gebied. De exacte parkeernorm is afhankelijk van de prijsgrenzen van woningen. De gemeente hanteert daarvoor de volgende indeling:

	Koop	**huur**
Goedkoop	tot €	tot €
Middelduur	€ -	€ -
Duur	vanaf €	vanaf €

Op basis van het prijssegment en de exacte locatie kan op basis van kerncijfers van CROW bepaald worden wat de parkeernorm is. De minimale en maximale parkeernormen zien er voor de planlocatie als volgt uit (inclusief bezoekers parkeren (0.3 voor alle prijssegmenten)):

- Goedkoop: minimaal 1.2, maximaal 2.0
- Middelduur: minimaal 1.4, maximaal 2.2
- Duur: minimaal 1.5, maximaal 2.3

Datum 11 juli 2017



Parkeeropgave en stedelijkheidsgraad

Door een half-verdiepte en overdekte parkeervoorziening te maken is een goed woon- en leefklimaat te maken bij een bepaalde verdeling van woningaantallen/grootte in relatie tot een hiermee luitende parkeerbalans denkbaar. De overdekkingen kunnen als daktuinen gemaakt worden.

De afmeting en inrichting van een parkeerplaatsen en rijwegen moeten minimaal voldoen aan de meest recente ASVV van het CROW[1], waarin de aanbevelingen staan voor parkeervoorzieningen binnen de bebouwde kom. De parkeerplaatsen moeten afzonderlijk kunnen worden gebruikt en op een verkeersveilige wijze bereikbaar zijn.

De initiatiefnemer dient zorg te dragen voor een goede aansluiting van het parkeerterrein op de openbare weg. Ligging en vormgeving spelen daarbij een rol. Een rechtstreekse aansluiting op de [redacted] is niet gewenst. Randvoorwaarde is dat de parkeervoorziening via de [redacted] wordt ontsloten en dat er voldoende afstand gehouden te worden ten opzichte van de rotonde om de doorstroming niet te belemmeren.

Op basis van de kencijfers van het CROW kan ook berekend worden wat (in theorie) de verkeersaantrekkende werking van de vroegere bestemming was en wat deze naar verwachting zal worden bij de nieuwe invulling. Op basis daarvan kan de initiatiefnemer onderzoeken of de omgeving meer verkeersdruk zal gaan ervaren. Bij een toename is het gewenst dat initiatiefnemer aangeeft of de omgeving die extra druk aan kan en aangeeft wat eraan gedaan wordt de negatieve effecten te beperken.

Andere voorzieningen

Naast het realiseren van voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen is het ook zeer wenselijk dat voldoende rekening gehouden wordt het parkeren en stallen van fietsen van bewoners, bezoekers en gebruikers. De ligging en bereikbaarheid van deze voorzieningen zijn ook relevant. Met de aanleg van voldoende goede en goed bruikbare fietsvoorzieningen kan fietsgebruik worden gestimuleerd.

Ook zijn er bergingen en containers nodig. Met name afvalinzameling verdient nadere verkenning. Het gaat om dusdanig veel woningen/gestapeld, dat een ondergrondse afvalinzameling wellicht interessant wordt. Dit moet nader met de Rova worden verkend in relatie tot een beschikbare plek die vrij is van kabels en leidingen en goed bereikbaar voor de inzameldiensten en de woningen.

Nutsvoorziening

In het huidige kantoorpand [redacted] is een nutsvoorziening voor elektriciteit. In de verkenning moet meegenomen worden wat de status is van deze voorziening en of behoud/verplaatsing al dan niet noodzakelijk is.

Ecologie

De planontwikkeling moet voldoen aan wetgeving op het gebied van ecologie. Daarnaast biedt de locatie ook kansen voor natuurinclusieve ecologie. Onder natuurinclusief bouwen verstaan we het oprichten van bouwwerken en inrichting van de

[1] Het CROW is een stichting die zich bezighoudt met kennisvergaring en kennisverspreiding voor mensen, organisaties, partijen en overheden die zich bezighouden met de openbare ruimte. Bijna alle verkeerskundige richtlijnen die in Nederland als standaard worden beschouwd, zijn ontwikkeld door zogenaamde werkgroepen van het CROW. Zij heeft dan ook vele publicaties uitgegeven die als leidend gelden bij het infrastructurele ontwerpen.

omgeving van gebouwen zodanig dat natuurwaarden er baat bij hebben. De maatregelen kunnen hard zijn (bijv. nestkasten) of zacht (bijv. tuinen). Ze kunnen betrekking hebben op beschermde plant- en diersoorten of op algemene soorten.

Natuurinclusief bouwen levert een bijdrage aan de instandhouding van beschermde (en overige) soorten en levert tegelijkertijd een bijdrage aan een prettige leefomgeving, aan de mogelijkheden voor natuurbeleving in de stad en daarmee samenhangend een bijdrage aan het welzijn en de gezondheid van mensen. Het is een begrip dat op verschillende werken en schaalniveaus van toepassing kan zijn: van stedebouwkundig plan tot ontwerp van een gebouwen, wegen, viaducten en bruggen.

Voor de locatie [redacted] liggen er bijvoorbeeld kansen voor de Gierzwaluw. Dat kan door in het ontwerp van het nieuwe woongebouw nestmogelijkheden (kasten, neststenen of gierzwaluwdakpannen) voor de gierzwaluw mee te nemen.

Fictieve stedebouwkundigse studie omgeving locatie [redacted]
Simultaan met stedebouwkundige verkenning van de [redacted] wordt door de gemeente in de fictieve stedebouwkundige voor de omgeving gemaakt. Dit omvat de huidige locaties van de tefeltennishal, de woonwagens, het hotel en de parkeerterreinen ter weerszijden van het appartementencomplex aan de [redacted] Voor de parkeerterreinen worden twee scenario's uitgewerkt:

1. Herontwikkeling met nieuw vastgoed. Gedacht kan worden aan een urban villa aan de waterzijde met in de plint werkfuncties en een autoarme buitenruimte met bewandelbare kadestroken. Herontwikkeling kan alleen als de parkeerplaatsen worden gecompenseerd en er een plek wordt gevonden voor (vracht)auto's van de marktkooplui die hier op marktdagen parkeren.

2. Herinrichting met behoud van het parkeerterrein, waarbij valt te denken aan:
   - een centrale verblijfspek aan het water;
   - een wandelroute langs het water met de cultuurhistorische aanleiding om de smalle strook tussen de Pannenkoekendijk bij rotonde en kade iets ruimer te maken en de scherpe hoek wat ronder te maken;
   - een uitnodigende aanlegsteiger in/aan het water;

Behoudens de hotellocatie en de woonwagens zijn alle gronden in eigendom van de gemeente Zwolle. Aan de kade meren diverse boten aan.

Relevant is de ontwikkeling van het project 'Roelenweg Oost' om studentenwoningen en een zorgcluster te realiseren. In februari 2015 is de eerste fase met 3 studententorens met totaal 357 woningen en het zorgcluster voor opvang voor drugsverslaafden en dak- en thuislozen (Tactus) opgeleverd. Nu de markt aantrekt bestaat het voornemen om ook de 4^{e} en laatste studententoren te realiseren. Hierdoor ontstaat een parkeeropgave. In de huidige situatie is het parkeren gerealiseerd op de plek waar de 4^{e} toren moet komen. In het PFO van 5 december 2016 met wethouder

[redacted] is afgesproken dat een deel van de parkeeropgave opgevangen kan worden aan de [redacted] Concreet gaat het om 22 van de benodigde 50 parkeerplekken. 28 van de 50 parkeerplekken worden in het plangebied gerealiseerd. Dat kan een belemmerende ruimteclaim leggen op herinrichting/herontwikkeling van de [redacted] In de toelichting van het voorontwerp-bestemmingsplan voor de 4e studententoren wordt in dit verband onder meer het volgende aangegeven:

> *"De 22 parkeerplaatsen op de [redacted] kunnen een groot financiële beperking opleveren voor mogelijke herinrichting en/of locatieontwikkeling van de [redacted] en omgeving. Een mogelijke oplossing zou kunnen zijn dat bij verlening van de omgevingsvergunning voor de vierde woontoren op basis van de parkeerregeling bezoekers van de studentenwoningen mogen parkeren in de parkeergarage aan het Katwol[redacted] Dit is op grond van de huidige parkeerregeling niet mogelijk, omdat het Katwolderplein niet binnen de 100 meter maximaal acceptabele loopafstand valt. Aangezien er bij meerdere projecten tegen deze te (beperkte) loopafstand wordt opgelopen, wordt er een voorstel voorbereid om de parkeerregeling onder meer op dit punt te verruimen. Voor het centrum geldt nu een maximale loopafstand van 200 meter. Inzet van het op te stellen college- en raadsvoorstel is om voor locatieontwikkeling in de Binnenstad Schil dezelfde maximaal acceptabele loopafstand te hanteren, als die in het centrum of deze loopafstand verder te verruimen. Dit is meer in lijn met het vigerende structuurplan en de nieuwe Omgevingsvisie, die meer stedelijkheid ambieert in het Centrum - dat is Binnenstad&Schil als geheel"*

Milieu

Wegverkeerslawaai

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de rijksweg A28, de [redacted] en de Pannekoekendijk. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de maximaal te ontheffen waarde (53 dB voor de A28, 63 dB voor de overige wegen) nergens wordt overschreden. Vanwege het verkeer op Rijksweg A[redacted] en de [redacted] zijn hogere grenswaarden - variërend van 51 tot 63 dB noodzakelijk om de woningen in de ontwikkellocatie te kunnen realiseren.

Toekomstwaarde

Duurzame energie

Op het journaal, in de dagbladen, via de social media wordt er volop aandacht besteed aan de (noodzaak van) transitie op het gebied van energie. De ongewenste gevolgen van het broeikaseffect, mede veroorzaakt door de uitstoot van fossiele energie, wordt steeds duidelijker en zichtbaarder. Daarnaast raken fossiele energiebronnen op. Kortom er is grote urgentie op dit gebied.

Ook Zwolle onderkent de energietransitie als een belangrijke nieuwe opgave. De gemeenteraad van Zwolle heeft bij het vaststellen van de Agenda Duurzaamheid in 2015 bepaald dat Zwolle op termijn energieneutraal wil zijn. Dit gelet op de de ambities en doelstellingen in EU-verband, in het SER Energie-akkoord, de klimaatconferentie

van Parijs én meest recent tijdens de Nationale Klimaattop. Het is daarom van belang om in de verkenning te bezien hoe de beoogde herontwikkeling energieneutraal uit te kunnen voeren. Dat wil zeggen dat de aan het gebouw gebonden energiegebruik en het huishoudelijke energiegebruik duurzaam wordt opgewekt. Dit kan door:

- zonnepanelen op daken te leggen;
- warmtepompen of andere voorzieningen te installeren;
- te besparen op energiegebruik (individueel en/of collectief).

Ook dient te worden verkend in hoeverre deze herontwikkeling een katalysator kan zijn voor het omliggende gebied. Het toepassen van WKO heeft daarbij de voorkeur van de gemeente. Door het toepassen van deze vorm kan een belangrijke bijdrage worden geleverd aan grondwaterverontreinigingen in de omgeving. In het gebiedsbeheerplan geeft de gemeente ook aan in welke gevallen dit (financiele) voordelen kan opleveren voor de initiatiefnemer.

Klimaatadaptatie

De deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie geeft aan dat Nederland in 2050 waterrobuust en klimaatbestendig is ingericht. Het college heeft klimaatadaptatie en energietransitie benoemd als speerpunten voor de toekomstige stad Zwolle waarin het prettig wonen, werken en recreëren is. Zwolle wil koploper zijn in het praktisch maken van de deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie en ziet klimaatadaptatie als kans om te innoveren en als verdienmodel.

De gemeente wil hieraan invulling geven door samen met partners in de stad, denkend vanuit de generieke opgaven (klimaatadaptatie), bij ruimtelijke ontwikkelingen te zoeken naar mogelijkheden om meerwaarde, robuustheid (of veerkracht) en een aantrekkelijk stadsklimaat te creëren. Het is van belang om in de verkenning te bezien in hoeverre met deze locatieontwikkeling op inhoud, proces en financiën kan worden bijgedragen aan waterrobuuste en klimaatbestendige stedenbouw.

Klimaatadaptatie (aanpassing) gaat over het verminderen van de kwetsbaarheid voor klimaatverandering (zowel fysiek als mentaal = acceptatie) en het profiteren van de kansen die een veranderend klimaat biedt. Belangrijk is om schade door (weers-) extremen te voorkomen en de woon-werkomgeving zodanig in te richten dat mensen zo min mogelijk last hebben van extreme weersomstandigheden. Kenmerken van een veranderd klimaat zijn bijvoorbeeld extreme regenbuien en langdurige hitte. Door bij het ontwerp hier rekening mee te houden kunnen gebouwen en (openbare/niet openbare) buitenruimten robuust en comfortabel worden ingericht. In de praktijk betekent dit net iets verder kijken dan het huidige bouwbesluit, zoals met:

- Beperkte zon inval in de zomer, groene gevels en/of daken. Dit levert ook meer wooncomfort op, zoals slapen in minder warmere ruimten;
- Een groene inrichting, waterdoorlatende verharding en een (grotere) regenafvoer met een noodoverlaat (zodat er bij een hoosbui geen regenwater het gebouw instroomt).

Bijzondere aandacht verdienen de nutsvoorzieningen voor elektra, drinkwater en internet. Uitgangspunt is dat deze voorzieningen kunnen blijven functioneren bij

extremen inclusief overstromingen uit het regionaal systeem. Voor hittestress is het uitgangspunt dat de planontwikkeling geen toename hiervoor tot gevolg mag hebben.

Door klimaatadaptatie in de uitgangspunten mee te nemen zijn er in principe weinig tot geen meerkosten. Indien een investering in klimaatadaptatie aan de orde is ziet de gemeente Zwolle het als een gezamenlijke zoektocht om de financiering van de *plus* mogelijk te maken en de planontwikkeling zo klimaatbestendig mogelijk uit te werken en realiseren.
Ook kan een klimaatadaptief project de bewustwording hieromtrent vergroten. Wat zou het interessant zijn, als de toekomstige bewoners van het nieuwe wooncomplex nu al weten hoe veilig en comfortabel hun woning in 2030 is bij een warmer klimaat en de toenemende hoosbuien kan trotseren? Een innovatief klimaatbestendig gebouw kan ook een niche- en extra verkoopargument zijn.

Waterveiligheid en waterhuishouding
Het tracé van de regionale waterkering is nu de [redacted] zelf (dus de weg). Deze varieert in hoogte van 2.4 m + NAP tot 2.6 m + NAP, terwijl het wenselijk is de kering overal op 2.6 m + NAP te hebben. 'De waterzijde' (de grond van de gemeente) ligt dus buitendijks en het bestaande gebouw binnendijks.

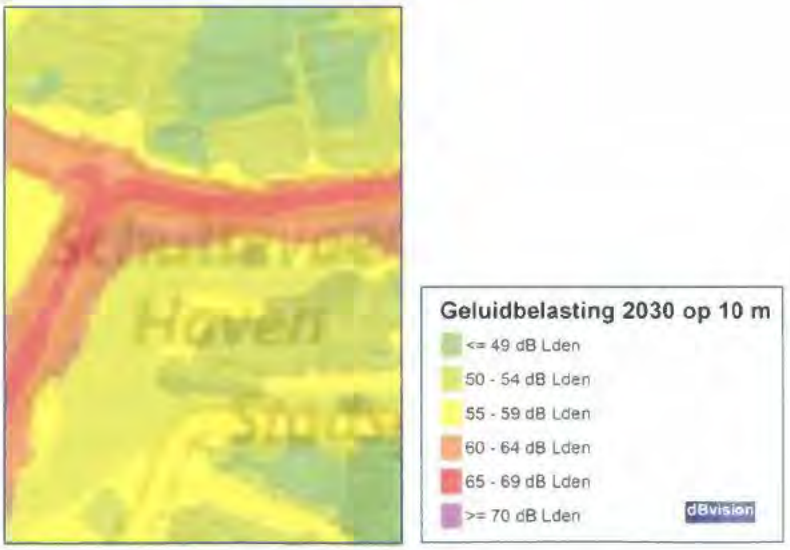
Afhankelijk van de inrichting van het buitendijkse gebied moet bezien worden of 2.5 m + NAP noodzakelijk/gewenst is. Dit is afhankelijk van gevolgschade bij overstroming.

Het totale plangebied bevindt zich in de beschermingszone van de waterkering. Dat betekent dat het waterschap ook randvoorwaarden kan stellen ten aanzien van. de ontwikkeling.

Ten aanzien van de waterhuishouding: regenwater en vuilwater worden gescheiden ingezameld en regenwater wordt in principe binnen het eigen perceel geïnfiltreerd (o.a. met waterpasserende verharding). Probeer hierbij rekening te houden met extreme neerslag: wat gebeurt er als er een extreme bui valt? Waar gaat het water heen en veroorzaakt dit geen schade?

De ambitie water zichtbaar/beleefbaar maken aan de waterzijde kan nog sterker. Oeverrecreatie waarover wordt gesproken past hier goed bij.

Geluid
De [redacted] ligt in de aandachtzones van de [redacted] de Pannekoekendijk, de [redacted] en de A28. De locatie is geluidbelast, hetgeen ook blijkt uit de geluidskaart wegverkeer 2030.



De A28 is een buitenstedelijk weg en om die reden is de norm voor de maximale geluidwaarde (maximale ontheffingswaarde) lager dan de overige wegen. Ingevolge de A28 is de maximale geluidbelasting 53 dB en voor de overige wegen 63 dB.

Zwolle heeft gebiedsgericht milieubeleid. De locatie ligt volgens dit beleid in het gebiedstype *Centrumstedelijk* met een grenswaarde van 63 dB. De grenswaarde is de gemeentelijke basiskwaliteit voor het betreffende gebiedstype en de gemeente is bereid een hogere grenswaarde toe te kennen. Dit mits wordt voldaan aan de wettelijke binnenwaarde bij nieuwbouw van 33 dB (gecumuleerd) en iedere woning een geluidluwe gevel heeft met een geluidbelasting lager dan 48 dB.
Indien er buitenruimten, balkons, aan de [redacted] worden gesitueerd dan verdient het aanbeveling deze balkons te optimaliseren qua geluidbelasting. Dit kan door middel van het aanbrengen van een borstwering en het toepassen van geluid absorberende gevelbekleding. Ook een glazen schuifpui kan tot de mogelijkheden behoren. Hiermee kan per appartement een kwaliteitsverbetering van de buitenruimte worden bewerkstelligd.

Spoorweglawaai en industrielawaai spelen op deze locatie geen bepalende rol.

Luchtkwaliteit
De visie en het uiteindelijke plan dienen te voldoen aan de eisen voor luchtkwaliteit. De locatie moet voldoen aan Europese grenswaarden die zijn vastgesteld voor de aanwezigheid van stoffen in de lucht.

Sinds 2009 beperkt het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) de vestiging van 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening. De GGD adviseert geen scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg en bejaardentehuizen te situeren langs deze wegen. De grens die gehanteerd wordt voor binnenstedelijke wegen is 10.000 mvt/etmaal en een afstand van 50 meter waarbinnen deze functies worden afgeraden.

De verkeersintenstiteit op de [redacted] bedraagt 12.000 mvt/etmaal. Daarom worden de genoemde gevoelige functies niet toegestaan. Een uitzondering wordt gemaakt indien de luchtinname van de verblijfsruimten voor de gevoelige doelgroepen op meer dan 50 meter vanaf de weg worden gesitueerd.

Externe veiligheid
Er bevinden zich geen externe veiligheidsrisicobronnen in de directe nabijheid van het plangebied. De A28 ligt op wat grotere afstand. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van het scenario "toxische wolk" afkomstig van een mogelijke calamiteit op de A28. Om die reden is een afsluitbare ventilatie een eis. Vanuit goede ruimtelijke ordening levert externe veiligheid geen aanvullende eisen of wensen op.

Bedrijven en milieuzonering
Er dient een aanvaardbare afstand bewaard te worden tussen woningen en bedrijven en ander functies die hinder kunnen veroorzaken. De VNG brochure "bedrijven en milieuzonering" vormt daarbij de richtlijn. Afwijken van de richtlijn dient gemotiveerd te worden.
Speciale aandacht verdienen evenementen in de openbare ruimte. Deze kunnen plaatsvinden op de pleinen in de binnenstad maar ook op de kaden (bijvoorbeeld het pop-up stadsstrand). Bij grootschalige evenementen dient de geluidisolatie zodanig te zijn ontworpen dat kan worden voldaan aan de binnenwaarde uit de zogenaamde 'Nota Limburg'.

Bodem
Volgens de bodemkwaliteitskaart is het plangebied gesaneerd. Het is mogelijk dat er resten zijn achtergebleven. In de verkenning zal dit nader uitgezocht moeten worden.

De bodemkwaliteit dient te voldoen aan de toepassingseis wonen. Zoals bij de paragraaf duurzame energie genoemd is er een sterke voorkeur voor het toepassen van WKO. Daarmee levert het WKO-systeem een positieve bijdrage aan het oplossen van grondwaterverontreinigingen in de omgeving.
Het gebiedsbeheerplan van de gemeente geeft ook aan wat de voordelen voor de initiatiefnemer kunnen zijn. Indien er nog sprake mocht zijn van een saneringssituatie dan kan de eigenaar gevrijwaard worden bij het toepassen van WKO. Ook een bijdrage van de gemeente aan de WKO installatie kan tot de mogelijkheden behoren. In overleg met de gemeente kan dit nader worden verkend.

Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid
Naast de maatschappelijk uitvoerbaarheid (en daarvoor nodige communicatie met de buurt 'Het Noorden') verdient de economische uitvoerbaarheid aandacht. Er zal door Slokker en de gemeente bij de planontwikkeling van de [redacted] en omgeving "getekend en gerekend" worden om inzicht te krijgen in de kosten en baten. Er is een onderbouwing nodig van de woningbouwbehoefte gelet op de *Ladder van duurzame verstedelijking*. De provincie heeft onlangs een wijziging van de omgevingsverordening aangekondigd, waarin is geregeld dat Zwolle bij de realisatie

van meer dan 50 woningen in verband met deze onderbouwing van de *Ladder* contact moet hebben met omliggende gemeenten. Gezien de grote woningbouwopgave voor Zwolle de komende jaren, het feit dat er nog voldoende programmatische ruimte is en het om een inbreidingslocatie gaat verwachten wij geen problemen voor de onderbouwing van de *Ladder*.

Ook zal kostenverhaal plaats moeten vinden, omdat er sprake is van een bouwplan in de zin van de Bro in combinatie met een bestemmingsplan. Mede hiervoor zal te zijnertijd een anterieure overeenkomst gesloten worden, waarin naast eventuele kosten ook eventuele planschade voor rekening is van initiatiefnemer.

3. Moeten, willen, kunnen, mogen & risicomanagement

Moeten

Het gemaakte architectonisch schetsontwerp voor het NRI van Slokker Vastgoed biedt kansen, maar is in de huidige voorgestelde opzet te massaal en volumineus. Het is nodig te verkennen hoe voor deze inbreidingslocatie een hoogwaardig, toekomstbestendig *Centrumstedelijk Woonmilieu* te ontwerpen is met een nader te bepalen meerwaarde voor de stad. Het schetsontwerp van Slokker verdient de nodige verfijning in een stedebouwkundig ontwikkelingsplan, waarin een goede integrale ruimtelijke kwaliteit centraal staat. De hierbij benodigde bestemmingstransformatie is aanvaardbaar, mits de bestemming voor kantoren sterk wordt gereduceerd en het ontwikkelingsplan zal passen binnen diverse gemeentelijke beleidskaders, zoals:

- Structuurplan Zwolle 2020;
- Ontwikkelingsplan Binnenstad 2020;
- Beeldkwaliteitsplan Binnenstad&Schil;
- Actuele Zwolse Woonvisie;
- het buurt-voor-buurtonderzoek;
- Kansenkaart toeristisch medegebruik van het Zwolse water;
- nieuwe opgaven voor energietransitie en klimaatadaptatie.

Hieraan zijn de geformuleerde uitgangspunten ontleend. Op basis hiervan moet het stedebouwkundig ontwikkelingsplan (SOP) een antwoord geven op de volgende onderzoeksvragen:

1. Welke bijdrage wordt geleverd aan het ontwikkelen van een gemengd *Centrumstedelijk Gebied*? Dat wil zeggen gevarieerde gestapelde bouw met een hoge dichtheid van 50/80 won/ha en bijmenging van voorzieningen/werkfuncties;
2. Sluit het woningbouwprogramma aan op de marktvraag en is voldoende onderbouwd of sociale woningbouw al dan niet tot de mogelijkheden behoort? Dit afhankelijk van het aanwezige type woningen in de aanliggende woonwijk;
3. Is er voor het vervolg nader archeologisch onderzoek nodig?
4. Past het plan in de kaders van een de fictieve stedebouwkundige studie en is er sprake van een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing met een groene uitstraling van de buitenruimten?
5. Is er een sluitende parkeerbalans en een aanvaardbare verkeersaantrekkende werking?
6. Welke bijdrage is te leveren aan energietransitie en klimaatadaptatie? Is hierbij de waterveiligheid en een goede waterhuishouding te borgen?
7. Hoe verhoudt het plan zich tot regelgeving op het gebied van milieu, zoals geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, ecologie en bodem?

De initiatiefnemer moet in een planologisch-ruimtelijke onderbouwing aangeven hoe in het stedebouwkundig ontwikkelingsplan om wordt gegaan met deze onderzoeksvragen en wat dit betekent voor de te beogen ruimtelijke kwaliteit en haalbaarheid van de plannen.

Het SOP wordt simultaan gevormd met de fictieve stedenbouwkunge studie, die door de gemeente wordt opgesteld om de kansen te onderzoeken voor herontwikkeling of herinrichting van de omliggende locaties, zoals het parkeerterrein aan de [redacted] In de studie wordt aangegeven op welke wijze de route van de 19e-eeuwse stadswandelingen op een aantrekkelijke wijze vorm te geven is. De studie houdt ook rekening met de afspraak tussen de gemeente en de ontwikkelaar van het project 'Roelenweg oost' om aan de [redacted] parkeerplaatsen beschikbaar te stellen voor bezoekers van het studentenhuisvestingscomplex.

Willen

De uitgangspunten voor deze onderzoeksvragen betreffen regulier-wettelijke eisen en bovenwettelijk andere Zwolse wensen om een goed woon- en leefklimaat aan te kunnen bieden.
Aan de hand van het stedebouwkundige ontwikkelplan [redacted] wordt afgewogen welke uitgangspunten al dan niet als randvoorwaardelijke eis gelden om mee te willen werken aan bestemmings-transformatie. Op basis van dit SOP wordt een voorstel voor de ontwikkelingsopgave met anterietur overeenkomst voor collegebehandeling gereed gemaakt. Hierbij worden de ruimtelijke randvoorwaarden voor dit nieuwe project vastgesteld.

Kunnen

De haalbaarheid van de beoogde herontwikkeling van [redacted] hangt af van de investeringskracht van initiatiefnemer, die in relatie tot het in te schatten verdienvermogen alle ontwikkelingskosten op zich neemt.
Ditzelfde geldt ook voor de andere locaties in eigendom van de gemeente en andere eigenaren. Deze locaties worden in de stedebouwkundige studie uitgeschetst met een quickscan van mogelijke kosten en baten, waarbij fictief gestreefd wordt naar een ten minste budgettair neutraal resultaat. Bij de studie wordt daarom simultaan gecalculeerd.

Gezien complexiteit en aard van de beoogde ruimtelijke opgave is gemeentelijke begeleiding & actie nodig in de volgende twee stappen:

I. Op basis van de aangeven uitgangspunten is de volgende stap de vorming van het opstellen van een *stedebouwkundig ontwikkelingsplan (SOP)* voor de locatie [redacted], waarin de benodigde ruimtelijke ingrepen geschetst worden met een onderbouwing van de beoogde ruimtelijke kwaliteit en haalbaarheid ervan. Er is € [redacted] nodig om opdrachten voor begeleiding van het SOP te geven, alsmede voor een kaderstellende *fictieve stedenbouwkundige studie* door het Atelier ECR en Vastgoed.
Op basis van het plan en de nader te bepalen ruimtelijke randvoorwaarden, wordt een anterieure overeenkomst opgesteld voor het vervolg. Met de beslisnota en een bestuurlijk 'go' hierop wordt meegewerkt aan de beoogde herontwikkeling en bestemmingstransformatie naar wonen. De in het huidige bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid om kantoren te realiseren wordt in het nieuwe bestemmingsplan sterk gereduceerd. Op basis van de stedebouwkundige studie worden al dan niet nieuwe projecten

voorbereid. Dit mogelijk met een uitvraag als er zicht blijkt op ontwikkelbare locaties, die in eigendom van de gemeente zijn.

II. Bij een positief besluit van het college zijn de initiatiefnemers verantwoordelijk voor het maken en bekostigen van een *bestemmingsplan* als tactisch ruimtelijk kader voor de locatieontwikkeling en de daarvoor op te stellen *uitvoeringsplannen* zoals bestekken, aanbestedingen, (ver-)gunningen voor bouwrijp maken, bouw en inrichting. Voor rekening van de initiatiefnemer is de gemeente verantwoordelijk voor begeleiding van de verdere planvorming, zoals bestemmingsplan, aanleg openbare ruimten, ondergrondse infra, alsmede afkoop eventuele beheer- en onderhoudskosten.

Mogen

Het is in zijn algemeenheid van belang dat het college aan de hand van het ontwikkelingsplan de raad vraagt mee te willen werken aan een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied [redacted].

Risicomanagement

De uitgangspunten uit deze notitie worden vervat in een te ondertekenen intentieovereenkomst. Op basis hiervan (en nadien te vormen ontwikkelplan en anterieure overeenkomst) zijn alle voor het vervolg op te stellen plannen, maatregelen en planschade voor rekening en risico van de initiatiefnemers.

Het risico bestaat, dat de initiatiefnemers de verplichtingen uit de intentieovereenkomst niet zouden kunnen nakomen. In dat geval zal herontwikkeling en bestemmings-eliminatie van kantoren mogelijk op een later tijdstip plaatsvinden binnen de gestelde kaders.

4. Besluitvorming & organisatie vervolg

PFO-besluit

De voorliggende startnotitie is in een PFO van wethouder [redacted] op 12 juni als concept besproken. Het finale intakegesprek met de initiatiefnemer hierover vondt op 15 juni 2017 plaats Op 4 juli is de definitieve startnotitie en de bijbehorende te sluiten intentieovereenkomst (IOK) ter vaststelling geagendeerd om op basis hiervan de komende initiatieffase:

1. Een verkennend stedebouwkundig ontwikkelingsplan [redacted] (door de initiatiefnemer) te begeleiden voor herontwikkeling van desbetreffende locatie naar wonen;
2. een op te stellen fictieve stedebouwkundige studie van de nabije omgeving (o.a. parkeerterreinen [redacted]) opstellen door de gemeente.
3. Op basis van punt 1 en 2 mogelijk een herontwikkelingsopgave voor de [redacted] met anterieure overeenkomst (AOK) voor te bereiden;
4. Ter begeleiding van de verkenning een krediet ad € [redacted] uit het budget Ruimtelijke Plannen (Visies & NRI 0-1 fase) 2016 en 2017 ter beschikking te stellen.

Bestuurlijk opdrachtgever

[redacted] (Wijk-)wethouder ruimtelijke ordening

in afstemming met:

[redacted] Wethouder wonen
[redacted] Wethouder vastgoed/economie/kantorentransformatie

Kernteam

[redacted] Beleidsadviseur Planologie (coördinatie)
[redacted] Beleidsadviseur Wonen OWA (woonprogramma)
[redacted] Stedebouwkundig ontwerper ECR (Stedebouw)

Met ondersteuning van en/of in afstemming met:

[redacted] Milieu en duurzame energie
[redacted] Wijkmanager
[redacted] Stedelijk groen
[redacted] Overeenkomsten
[redacted] Klimaatadaptatie
[redacted] Planeconomie (incl. calculatie)
[redacted] Duurzaamheid
[redacted] Leisure
[redacted] Cultuurhistorie
[redacted] Ecologie
[redacted] Verkeer en parkeren
[redacted] Juridische planologie

* raming maximaal benodigd budget Ruimtelijke Plannen € [redacted]

Communicatie & planning

Op basis van de Startnotitie en getekende IOK start het opstellen van een SOP.

Na een positief besluit hierover met een getekende AOK kan het ontwikkeltraject naar woningbouw formeel als project van start gaan met de opstelling van een bestemmingsplan. Opstelling en procedure van een bestemmingsplan vergt tenminste 42 weken (zie desbetreffende bijlage).
Deze bestemmingstransformatie vraagt van meet af aan om een open en transparant informatieproces richting diverse share- en stakeholders, waaronder bewoners uit de omgeving.

De belangen van de share- en stakeholders, zoals de tafeltennisvereniging, het hotel, de woonwagenbewoners, de horeca-boot de 'Mvb Oosterschelde en de marktkooplui die hun (vracht)auto's tijdens marktdagen parkeren op de [redacted] komen in de verkenning aan bod.

Daarna kan op basis van een mogelijk onherroepelijk bestemmingsplan een bouw- en inrichtingsplan worden uitgewerkt en een aanvraag voor een omgevingsvergunning worden voorbereid. Ook daarover wordt gecommuniceerd met share- en stakeholders.

Openbaarheid

Het is zaak niet te vroeg reuring te geven aan het SOP en aan de studie, voordat we weten of alles wat onderzocht wordt wel haalbaar is.
Deze nota en bijgaande notitie is met name vanwege de fictieve stedebouwkundige studie niet openbaar. Als blijkt dat ontwikkeling van gemeentelijke locaties wenselijke & haalbare opties zijn, verdien deze in beginsel een openbare aanbesteding zonder voorkennis van ruimtelijke en private financiële zaken.
De te sluiten IOK is niet openbaar op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wob.

perspectief

Zwolle

Datum 11 juli 2017

BIJLAGE: Vervolg bestemmingsplan en andere planvorming

Na een positief besluit omtrent het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan en een getekende AOK kan het ontwikkeltraject naar woningbouw formeel van start gaan met de opstelling van een bestemmingsplan. De buurt en andere belangstellenden worden betrokken bij de uitwerking tot bestemmingsplan (en tot concrete bouw- en inrichtingsplannen).

Opstelling en procedure van een bestemmingsplan vergt tenminste 42 weken. Daarna kan mogelijk op basis van een onherroepelijk plan een omgevingsvergunning worden verleend. Onderstaand overzicht laat een planning in weken zien met betrekking tot de planologische procedure, een partiële herziening van het bestemmingsplan.

Concept planning bestemmingsplan

• Toetsen extern bestemmingsplan door gemeente Zwolle	4 weken
• Eventueel aanpassing plan	3 week
• Aanleveren voorontwerp PFO	2 week
• Vooroverleg	6 weken
• Verwerken vooroverleg	4 weken
• behandeling ontwerp in PFO en college	3 weken
• ter inzage inclusief aanleveren publicatie	7 weken
• **Totaal**	**29 weken**

Bij geen zienswijzen

• PFO, college- & raadsbehandeling	6 weken
• Ter inzage vastgesteld bp inclusief aanleveren publicatie	7 weken
• Nadien treedt het bestemmingsplan in werking:	**42 weken**

Bij zienswijzen

• Mediation onderzoeken	
• beantwoording zienswijzen	8 weken
• PFO, college- & raadsbehandeling	6 weken
• ter inzage vastgesteld bp inclusief aanleveren publicatie	7 weken
• **Totaal circa**	**50 weken**

Na afloop van deze 7 weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij er een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend bij de voorzitter van de Afdeling rechtspraak van de Raad van State. De beroepstermijn is ca. 1 jaar. In deze planning is geen rekening gehouden met vakanties e.d. en de vergaderdata van de raad. De planning kan hierdoor uitlopen. Een concrete planning is te maken, zodra het concept voorontwerp is aangeleverd.

						2.200
	Dieze-Cent	Gefiscalise	Dieze	Zone III	Diezerplein	8
	Dieze-Cent	Gefiscalise	Bagijnewei	Zone III	Diezerkade	9
[redacted]	Dieze-Cent	Gefiscalise	Dieze	Zone III	[redacted] a I	14
[redacted]	Dieze-Cent	Gefiscalise	Dieze	Zone III	[redacted] a I	27
	Dieze-Cent	Gefiscalise	Dieze	Zone III	1e Bonthof	12
	Dieze-Cent	Gefiscalise	Dieze	Zone III	1e Bonthof	8
	Dieze-Cent	Gefiscalise	Dieze	Zone III	Westerveld	27
	Dieze-Cent	Gefiscalise	Dieze	Zone III	2e Bonthof	18
	Dieze-Cent	Gefiscalise	Dieze	Zone III	Gennestraa	11
	Dieze-Cent	Gefiscalise	Dieze	Zone III	Gennestraa	2
	Dieze-Cent	Gefiscalise	Dieze	Zone III	Berkumstra	58
	Dieze-Cent	Gefiscalise	Dieze	Zone III	Berkumstra	20
	Dieze-Cent	Gefiscalise	Dieze	Zone III	Berkumstra	9
	Dieze-Cent	Gefiscalise	Dieze	Zone III	Ber[redacted]	11
	Dieze-Cent	Gefiscalise	Dieze	Zone III	Schoo [redacted]	6
	Dieze-Cent	Gefiscalise	Dieze	Zone III	Parkeerpla	28
	Dieze-Cent	Gefiscalise	Dieze	Zone III	Warmoesst	14
	Dieze-Cent	Gefiscalise	Dieze	Zone III	Schoolstraa	6
	Dieze-Cent	Gefiscalise	Dieze	Zone III	Warmoesst	13
	Dieze-Cent	Gefiscalise	Dieze	Zone III	Warmoesst	10
	Dieze-Cent	Gefiscalise	Dieze	Zone III	Warmoesst	5
	Dieze-Cent	Gefiscalise	Dieze	Zone III	Warmoesst	22
	Dieze-Cent	Gefiscalise	Dieze	Zone III	Hofstraat	15
	Dieze-Cent	Gefiscalise	Dieze	Zone III	Langenholt	13
	Dieze-Cent	Gefiscalise	Dieze	Zone III	Langenholt	13
	Dieze-Cent	Gefiscalise	Dieze	Zone III	Langenholt	12
	Dieze-Cent	Gefiscalise	Dieze	Zone III	Langenholt	6
	Dieze-Cent	Gefiscalise	Dieze	Zone III	Hoekstraat	60
	Dieze-Cent	Gefiscalise	Dieze	Zone III	Braillestraa	6
	Dieze-Cent	Gefiscalise	Dieze	Zone III	Schoolstraa	5
	Dieze-Cent	Gefiscalise	Dieze	Zone III	Braillestraa	3
	Dieze-Cent	Gefiscalise	Dieze	Zone III	[redacted]	[redacted]
	Dieze-Cent	Gefiscalise	Dieze	Zone III	[redacted]	[redacted]
	Dieze-Cent	Gefiscalise	Dieze	Zone III	Die[redacted]	5
	Dieze-Cent	Gefiscalise	Dieze	Zone III	Die[redacted]	7
	Bollebieste	Gefiscalise	Dieze	Zone II	Diezerhove	26
	Bollebieste	Gefiscalise	Dieze	Zone II	Kastanjestı	34
	Schildersbu	Gefiscalise	Dieze	Zone II	Hol[redacted]	4

	Bollebieste	Gefiscalise	Dieze	Zone II	Notenooms	53
	Bollebieste	Gefiscalise	Dieze	Zone II	Ei	7
	Bollebieste	Gefiscalise	Dieze	Zone II	Iepenstraa	8
	Bollebieste	Gefiscalise	Dieze	Zone II	Iepenstraa	22
	Bollebieste	Gefiscalise	Dieze	Zone II	La	5
	Bollebieste	Gefiscalise	Dieze	Zone II	Plataanstra	7
	Bollebieste	Gefiscalise	Dieze	Zone II	Kastanjestı	6
	Bollebieste	Gefiscalise	Dieze	Zone II	Beukenstra	38
	Bollebieste	Gefiscalise	Dieze	Zone II	Kastanjestı	6
	Bollebieste	Gefiscalise	Dieze	Zone II	Kastanjestı	7
	Bollebieste	Gefiscalise	Dieze	Zone II	Wilgenstra	42
	Bollebieste	Gefiscalise	Dieze	Zone II	Kastanjestı	6
	Bollebieste	Gefiscalise	Dieze	Zone II	Populieren	47
	Bollebieste	Gefiscalise	Dieze	Zone II	Kastanjestı	6
	Bollebieste	Gefiscalise	Dieze	Zone II	Kastanjestı	14
	Bollebieste	Gefiscalise	Dieze	Zone II	Moerbeistra	27
	Bollebieste	Gefiscalise	Dieze	Zone II	Moerbeistra	13
	Bollebieste	Gefiscalise	Dieze	Zone II	Moerbeistra	16
	Bollebieste	Gefiscalise	Dieze	Zone II	Moerbeistra	14
	Bollebieste	Gefiscalise	Dieze	Zone II	Moerbeistra	18
	Bollebieste	Gefiscalise	Dieze	Zone II	Moerbeistra	4
	Bollebieste	Gefiscalise	Dieze	Zone II	Moerbeistra	6
	Bollebieste	Gefiscalise	Dieze	Zone II	Moerbeistra	3
	Dieze-Cent	Gefiscalise	Dieze	Zone III	't Streekier	28
	Dieze-Cent	Gefiscalise	Dieze	Zone III	't Streekier	40
	Dieze-Cent	Gefiscalise	Dieze	Zone III	't Streekier	17
	Het Noorde	Gefiscalise	Dieze	Zone II	Hobbemast	6
	Het Noorde	Gefiscalise	Dieze	Zone II	Ruysdaelst	31
	Het Noorde	Gefiscalise	Dieze	Zone II	Ruysdaelst	5
	Het Noorde	Gefiscalise	Dieze	Zone II	Ruysdaelst	50
	Het Noorde	Gefiscalise	Dieze	Zone II	Hobbemast	6
	Het Noorde	Gefiscalise	Dieze	Zone II	Hobbemast	6
	Het Noorde	Gefiscalise	Dieze	Zone II		14
	Het Noorde	Gefiscalise	Dieze	Zone II		22
	Het Noorde	Gefiscalise	Dieze	Zone II	Monteverdi	7
	Het Noorde	Gefiscalise	Dieze	Zone II	Minervalaa	8
	Het Noorde	Gefiscalise	Dieze	Zone II	Minervalaa	9
	Het Noorde	Gefiscalise	Dieze	Zone II	Minervalaa	65
	Het Noorde	Gefiscalise	Dieze	Zone II	Hobbemast	32
	Het Noorde	Gefiscalise	Dieze	Zone II	Hobbemast	3
	Het Noorde	Gefiscalise	Dieze	Zone II		38
	Het Noorde	Gefiscalise	Dieze	Zone II		8
	Het Noorde	Gefiscalise	Dieze	Zone II		25
	Het Noorde	Gefiscalise	Dieze	Zone II	Parkeerpla	37
	Het Noorde	Gefiscalise	Dieze	Zone II	Avercamps	12
	Het Noorde	Gefiscalise	Dieze	Zone II	Ostade	26
	Het Noorde	Gefiscalise	Dieze	Zone II		15
	Het Noorde	Gefiscalise	Dieze	Zone II		19
	Het Noorde	Gefiscalise	Dieze	Zone II		6
	Schildersbu	Gefiscalise	Dieze	Zone II		20

Het Noorde	Gefiscalisee	Dieze	Zone II	Rembrandt	16
Het Noorde	Gefiscalisee	Dieze	Zone II	Rembrandt	16
Het Noorde	Gefiscalisee	Dieze	Zone II	Rembrandt	15
Het Noorde	Gefiscalisee	Dieze	Zone II	Rembrandt	19
Schildersbu	Gefiscalisee	Dieze	Zone II	[redacted]	13
Schildersbu	Gefiscalisee	Dieze	Zone II	[redacted]	25
Schildersbu	Gefiscalisee	Dieze	Zone II	[redacted]	40
Schildersbu	Gefiscalisee	Dieze	Zone II	Vermeerstr	31
Bollebieste	Gefiscalisee	Dieze	Zone II	Holterbroel	28
Bollebieste	Gefiscalisee	Dieze	Zone II	Sint Michae	18
Bollebieste	Gefiscalisee	Dieze	Zone II	van Rossur	9
Bollebieste	Gefiscalisee	Dieze	Zone II	Sint Michae	13
Bollebieste	Gefiscalisee	Dieze	Zone II	Sint Michae	7
Schildersbu	Gefiscalisee	Dieze	Zone II	Holterbroel	12
Schildersbu	Gefiscalisee	Dieze	Zone II	Holterbroel	11
Schildersbu	Gefiscalisee	Dieze	Zone II	Holterbroel	14
Schildersbu	Gefiscalisee	Dieze	Zone II	Diezerenk	13
Bollebieste	Gefiscalisee	Dieze	Zone II	Diezerenk	37
Bollebieste	Gefiscalisee	Dieze	Zone II	Esdoornstr	10
Bollebieste	Gefiscalisee	Dieze	Zone II	Elzenstraat	35
Bollebieste	Gefiscalisee	Dieze	Zone II	La[redacted]straat	9
Bollebieste	Gefiscalisee	Dieze	Zone II	Sint Joseph	16
Dieze-Cent	Gefiscalisee	Dieze	Zone III	Parkeerplaa	9
Dieze-Cent	Gefiscalisee	Dieze	Zone III	Bisschop W	9
Dieze-Cent	Gefiscalisee	Dieze	Zone III	Bisschop W	28
Schildersbu	Gefiscalisee	Dieze	Zone II	parkeerplaa	45
Bollebieste	Gefiscalisee	Dieze	Zone II	Esdoornstr	9
Bollebieste	Gefiscalisee	Dieze	Zone II	Esdoornstr	8
Het Noorde	Gefiscalisee	Dieze	Zone II	Parkeerplaa	77
Het Noorde	Gefiscalisee	Dieze	Zone II	Parkeerplaa	62
Dieze-Cent	Betaald pa	Dieze	Zone III	Bisschop W	44
Bollebieste	Gefiscalisee	Dieze	Zone II	[redacted]	

822	37%	26	1		2.200	895	41%	26
2	25%	1	1	429	8	0	0%	1
0	0%	0	0	432	9	8	89%	0
0	0%	0	0	434	14	0	0%	0
12	44%	1	0	435	27	14	52%	1
3	25%	0	0	440	12	4	33%	0
4	50%	0	0	441	8	4	50%	0
9	33%	0	0	442	27	6	22%	0
3	17%	0	0	443	18	3	17%	0
0	0%	0	0	444	11	3	27%	0
0	0%	0	0	447	2	0	0%	0
26	45%	0	0	448	58	29	50%	0
13	65%	0	0	449	20	9	45%	0
2	22%	0	0	450	9	8	89%	0
8	73%	0	0	451	11	8	73%	0
2	33%	0	0	452	6	3	50%	0
12	43%	0	0	453	28	11	39%	0
6	43%	0	0	454	14	5	36%	0
2	33%	0	0	455	6	1	17%	0
3	23%	0	0	456	13	5	38%	0
3	30%	0	0	457	10	3	30%	0
2	40%	0	0	458	5	1	20%	0
11	50%	0	0	459	22	13	59%	0
8	53%	0	0	460	15	7	47%	0
9	69%	0	0	462	13	6	46%	0
1	8%	0	0	463	13	1	8%	0
8	67%	2	0	464	12	7	58%	2
4	67%	0	0	465	6	3	50%	0
26	43%	0	0	466	60	27	45%	0
2	33%	0	0	467	6	2	33%	0
3	60%	0	0	469	5	5	100%	0
1	33%	1	0	470	3	2	67%	1
2	50%	0	0	472	4	3	75%	0
3	75%	0	0	473	4	3	75%	0
3	60%	0	0	474	5	4	80%	0
7	100%	0	0	475	7	7	100%	0
13	50%	0	0	476	26	15	58%	0
15	44%	0	0	477	34	17	50%	0
2	50%	0	0	478	4	2	50%	0

18	34%	0	0	480	53	18	34%	0
0	0%	0	0	481	7	0	0%	0
6	75%	1	0	482	8	4	50%	1
6	27%	0	0	483	22	7	32%	0
3	60%	0	0	484	5	4	80%	0
3	43%	0	0	485	7	3	43%	0
2	33%	0	0	487	6	0	0%	0
10	26%	0	0	488	38	10	26%	0
2	33%	0	0	489	6	4	67%	0
3	43%	0	0	490	7	2	29%	0
20	48%	0	0	491	42	22	52%	0
3	50%	1	0	492	6	2	33%	1
18	38%	2	0	493	47	23	49%	2
2	33%	0	0	494	6	2	33%	0
2	14%	0	0	495	14	0	0%	0
10	37%	0	0	496	27	9	33%	0
1	8%	0	0	497	13	0	0%	0
3	19%	0	0	498	16	1	6%	0
1	7%	0	0	499	14	1	7%	0
2	11%	0	0	500	18	5	28%	0
0	0%	0	0	501	4	1	25%	0
2	33%	0	0	502	6	3	50%	0
3	100%	0	0	503	3	1	33%	0
18	64%	0	0	511	28	19	68%	0
36	90%	0	0	512	40	40	100%	0
3	18%	0	0	513	17	6	35%	0
1	17%	0	0	515	6	2	33%	0
15	48%	0	0	516	31	16	52%	0
2	40%	0	0	517	5	2	40%	0
18	36%	0	0	518	50	20	40%	0
4	67%	0	0	519	6	4	67%	0
5	83%	0	0	520	6	5	83%	0
5	36%	0	0	521	14	9	64%	0
6	27%	0	0	522	22	10	45%	0
3	43%	0	0	523	7	4	57%	0
1	13%	0	0	524	8	1	13%	0
1	11%	0	0	525	9	1	11%	0
15	23%	0	0	526	65	11	17%	0
16	50%	0	0	527	32	12	38%	0
3	100%	0	0	528	3	3	100%	0
9	24%	0	0	531	38	9	24%	0
3	38%	0	0	532	8	4	50%	0
8	32%	0	0	533	25	8	32%	0
7	19%	0	0	535	37	8	22%	0
7	58%	0	0	536	12	6	50%	0
8	31%	0	0	537	26	13	50%	0
8	53%	0	0	538	15	6	40%	0
6	32%	0	0	539	19	9	47%	0
1	17%	0	0	540	6	2	33%	0
10	50%	0	0	541	20	11	55%	0

8	50%	0	0	542	16	9	56%	0
6	38%	0	0	543	16	5	31%	0
5	33%	0	0	544	15	5	33%	0
9	47%	1	0	545	19	7	37%	1
5	38%	0	0	546	13	4	31%	0
14	56%	0	0	547	25	11	44%	0
13	33%	1	0	548	40	16	40%	1
13	42%	0	0	549	31	15	48%	0
17	61%	1	0	550	28	14	50%	1
6	33%	1	0	551	18	5	28%	1
3	33%	4	0	552	9	1	11%	4
1	8%	0	0	553	13	1	8%	0
1	14%	0	0	554	7	1	14%	0
7	58%	0	0	555	12	6	50%	0
6	55%	0	0	556	11	5	45%	0
5	36%	0	0	557	14	4	29%	0
1	8%	0	0	558	13	1	8%	0
16	43%	2	0	559	37	18	49%	2
0	0%	0	0	560	10	0	0%	0
19	54%	2	0	561	35	16	46%	2
3	33%	0	0	562	9	3	33%	0
10	63%	0	0	563	16	8	50%	0
3	33%	1	0	566	9	5	56%	1
1	11%	0	0	567	9	1	11%	0
9	32%	1	0	568	28	9	32%	1
23	51%	2	0	569	45	30	67%	2
0	0%	0	0	572	9	0	0%	0
0	0%	0	0	573	8	0	0%	0
26	34%	0	0	574	77	45	58%	0
11	18%	0	0	575	62	30	48%	0
6	14%	1	0	1.025	44	3	7%	1
6	35%	0	0	1.062	17	5	29%	0

6		2.200	1.001	46%	26	8		2.200
0	429	8	2	25%	1	0	429	8
0	432	9	4	44%	0	0	432	9
0	434	14	0	0%	0	0	434	14
1	435	27	18	67%	1	1	435	27
0	440	12	5	42%	0	0	440	12
0	441	8	4	50%	0	0	441	8
0	442	27	7	26%	0	0	442	27
0	443	18	3	17%	0	0	443	18
0	444	11	3	27%	0	0	444	11
0	447	2	0	0%	0	0	447	2
0	448	58	35	60%	0	0	448	58
0	449	20	10	50%	0	0	449	20
0	450	9	2	22%	0	0	450	9
0	451	11	11	100%	0	0	451	11
0	452	6	2	33%	0	0	452	6
0	453	28	17	61%	0	0	453	28
0	454	14	7	50%	0	0	454	14
0	455	6	4	67%	0	0	455	6
0	456	13	4	31%	0	0	456	13
0	457	10	4	40%	0	0	457	10
0	458	5	3	60%	0	0	458	5
0	459	22	10	45%	0	0	459	22
0	460	15	4	27%	0	0	460	15
0	462	13	12	92%	0	0	462	13
0	463	13	1	8%	0	0	463	13
0	464	12	9	75%	2	0	464	12
0	465	6	4	67%	0	0	465	6
0	466	60	34	57%	0	0	466	60
0	467	6	5	83%	0	0	467	6
0	469	5	5	100%	0	0	469	5
1	470	3	2	67%	1	0	470	3
0	472	4	4	100%	0	0	472	4
0	473	4	3	75%	0	0	473	4
0	474	5	3	60%	0	0	474	5
0	475	7	5	71%	0	0	475	7
0	476	26	14	54%	0	0	476	26
0	477	34	13	38%	0	0	477	34
0	478	4	1	25%	0	0	478	4

0	480	53	27	51%	0	0	480	53
0	481	7	0	0%	0	0	481	7
0	482	8	4	50%	1	0	482	8
0	483	22	8	36%	0	0	483	22
0	484	5	4	80%	0	0	484	5
0	485	7	2	29%	0	0	485	7
0	487	6	2	33%	0	0	487	6
0	488	38	13	34%	0	0	488	38
0	489	6	2	33%	0	0	489	6
0	490	7	3	43%	0	0	490	7
0	491	42	27	64%	0	0	491	42
0	492	6	5	83%	1	0	492	6
0	493	47	24	51%	2	0	493	47
0	494	6	2	33%	0	0	494	6
0	495	14	1	7%	0	0	495	14
0	496	27	11	41%	0	0	496	27
0	497	13	3	23%	0	0	497	13
0	498	16	5	31%	0	0	498	16
0	499	14	0	0%	0	0	499	14
0	500	18	6	33%	0	0	500	18
0	501	4	1	25%	0	0	501	4
0	502	6	4	67%	0	0	502	6
0	503	3	1	33%	0	0	503	3
0	511	28	13	46%	0	0	511	28
0	512	40	23	58%	0	0	512	40
0	513	17	5	29%	0	0	513	17
0	515	6	4	67%	0	0	515	6
0	516	31	14	45%	0	0	516	31
0	517	5	4	80%	0	0	517	5
0	518	50	29	58%	0	0	518	50
0	519	6	4	67%	0	0	519	6
0	520	6	4	67%	0	0	520	6
0	521	14	11	79%	0	0	521	14
0	522	22	8	36%	0	0	522	22
0	523	7	7	100%	0	0	523	7
0	524	8	1	13%	0	0	524	8
0	525	9	0	0%	0	0	525	9
0	526	65	15	23%	0	0	526	65
0	527	32	17	53%	0	0	527	32
0	528	3	2	67%	0	0	528	3
0	531	38	8	21%	0	0	531	38
0	532	8	2	25%	0	0	532	8
0	533	25	11	44%	0	0	533	25
0	535	37	19	51%	0	0	535	37
0	536	12	8	67%	0	0	536	12
0	537	26	14	54%	0	0	537	26
0	538	15	9	60%	0	0	538	15
0	539	19	6	32%	0	0	539	19
0	540	6	2	33%	0	0	540	6
0	541	20	15	75%	0	0	541	20

0	542	16	12	75%	0	0	542	16
0	543	16	8	50%	0	0	543	16
0	544	15	3	20%	0	0	544	15
0	545	19	11	58%	1	0	545	19
0	546	13	8	62%	0	0	546	13
0	547	25	15	60%	0	0	547	25
0	548	40	21	53%	1	0	548	40
0	549	31	22	71%	0	0	549	31
0	550	28	17	61%	1	0	550	28
1	551	18	9	50%	1	1	551	18
0	552	9	1	11%	4	3	552	9
0	553	13	1	8%	0	0	553	13
0	554	7	1	14%	0	0	554	7
0	555	12	8	67%	0	0	555	12
0	556	11	7	64%	0	0	556	11
0	557	14	7	50%	0	0	557	14
0	558	13	2	15%	0	0	558	13
0	559	37	13	35%	2	0	559	37
0	560	10	0	0%	0	0	560	10
0	561	35	18	51%	2	1	561	35
0	562	9	4	44%	0	0	562	9
0	563	16	7	44%	0	0	563	16
1	566	9	6	67%	1	1	566	9
0	567	9	1	11%	0	0	567	9
1	568	28	16	57%	1	1	568	28
0	569	45	26	58%	2	0	569	45
0	572	9	0	0%	0	0	572	9
0	573	8	0	0%	0	0	573	8
0	574	77	25	32%	0	0	574	77
0	575	62	34	55%	0	0	575	62
1	1.025	44	4	9%	1	0	1.025	44
0	1.062	17	10	59%	0	0	1.062	17

1.119	51%	26	2		2.200	1.089	50%	26
4	50%	1	1	429	8	2	25%	1
3	33%	0	0	432	9	2	22%	0
0	0%	0	0	434	14	0	0%	0
4	15%	1	0	435	27	2	7%	1
5	42%	0	0	440	12	5	42%	0
5	63%	0	0	441	8	4	50%	0
8	30%	0	0	442	27	7	26%	0
2	11%	0	0	443	18	5	28%	0
5	45%	0	0	444	11	6	55%	0
0	0%	0	0	447	2	0	0%	0
41	71%	0	0	448	58	42	72%	0
16	80%	0	0	449	20	18	90%	0
4	44%	0	0	450	9	0	0%	0
6	55%	0	0	451	11	11	100%	0
2	33%	0	0	452	6	2	33%	0
8	29%	0	0	453	28	7	25%	0
5	36%	0	0	454	14	12	86%	0
5	83%	0	0	455	6	5	83%	0
4	31%	0	0	456	13	4	31%	0
4	40%	0	0	457	10	5	50%	0
3	60%	0	0	458	5	5	100%	0
17	77%	0	0	459	22	17	77%	0
11	73%	0	0	460	15	12	80%	0
13	100%	0	0	462	13	12	92%	0
5	38%	0	0	463	13	4	31%	0
11	92%	2	0	464	12	10	83%	2
5	83%	0	0	465	6	6	100%	0
41	68%	0	0	466	60	18	30%	0
4	67%	0	0	467	6	4	67%	0
5	100%	0	0	469	5	5	100%	0
0	0%	1	0	470	3	0	0%	1
3	75%	0	0	472	4	4	100%	0
3	75%	0	0	473	4	2	50%	0
5	100%	0	0	474	5	5	100%	0
6	86%	0	0	475	7	6	86%	0
16	62%	0	0	476	26	15	58%	0
16	47%	0	0	477	34	16	47%	0
2	50%	0	0	478	4	4	100%	0

16	30%	0	0	480	53	32	60%	0
0	0%	0	0	481	7	0	0%	0
0	0%	1	0	482	8	6	75%	1
10	45%	0	0	483	22	10	45%	0
5	100%	0	0	484	5	5	100%	0
1	14%	0	0	485	7	1	14%	0
3	50%	0	0	487	6	3	50%	0
23	61%	0	0	488	38	15	39%	0
3	50%	0	0	489	6	2	33%	0
4	57%	0	0	490	7	4	57%	0
17	40%	0	0	491	42	31	74%	0
3	50%	1	0	492	6	3	50%	1
24	51%	2	0	493	47	15	32%	2
3	50%	0	0	494	6	2	33%	0
2	14%	0	0	495	14	1	7%	0
15	56%	0	0	496	27	15	56%	0
2	15%	0	0	497	13	2	15%	0
5	31%	0	0	498	16	6	38%	0
1	7%	0	0	499	14	9	64%	0
7	39%	0	0	500	18	6	33%	0
1	25%	0	0	501	4	1	25%	0
3	50%	0	0	502	6	3	50%	0
2	67%	0	0	503	3	1	33%	0
7	25%	0	0	511	28	16	57%	0
21	53%	0	0	512	40	21	53%	0
2	12%	0	0	513	17	4	24%	0
6	100%	0	0	515	6	6	100%	0
23	74%	0	0	516	31	24	77%	0
5	100%	0	0	517	5	5	100%	0
27	54%	0	0	518	50	32	64%	0
6	100%	0	0	519	6	5	83%	0
5	83%	0	0	520	6	4	67%	0
10	71%	0	0	521	14	11	79%	0
17	77%	0	0	522	22	18	82%	0
5	71%	0	0	523	7	5	71%	0
0	0%	0	0	524	8	6	75%	0
0	0%	0	0	525	9	0	0%	0
25	38%	0	0	526	65	25	38%	0
19	59%	0	0	527	32	27	84%	0
3	100%	0	0	528	3	2	67%	0
12	32%	0	0	531	38	8	21%	0
3	38%	0	0	532	8	4	50%	0
15	60%	0	0	533	25	13	52%	0
18	49%	0	0	535	37	11	30%	0
8	67%	0	0	536	12	7	58%	0
14	54%	0	0	537	26	16	62%	0
15	100%	0	0	538	15	12	80%	0
12	63%	0	0	539	19	5	26%	0
2	33%	0	0	540	6	2	33%	0
16	80%	0	0	541	20	16	80%	0

13	81%	0	0	542	16	15	94%	0
13	81%	0	0	543	16	10	63%	0
8	53%	0	0	544	15	6	40%	0
10	53%	1	0	545	19	13	68%	1
1	8%	0	0	546	13	11	85%	0
25	100%	0	0	547	25	18	72%	0
24	60%	1	0	548	40	28	70%	1
23	74%	0	0	549	31	25	81%	0
16	57%	1	0	550	28	22	79%	1
12	67%	1	1	551	18	12	67%	1
5	56%	4	0	552	9	5	56%	4
0	0%	0	0	553	13	0	0%	0
7	100%	0	0	554	7	1	14%	0
11	92%	0	0	555	12	9	75%	0
8	73%	0	0	556	11	9	82%	0
7	50%	0	0	557	14	10	71%	0
5	38%	0	0	558	13	5	38%	0
23	62%	2	0	559	37	20	54%	2
1	10%	0	0	560	10	0	0%	0
19	54%	2	0	561	35	19	54%	2
5	56%	0	0	562	9	3	33%	0
9	56%	0	0	563	16	5	31%	0
5	56%	1	0	566	9	2	22%	1
1	11%	0	0	567	9	1	11%	0
24	86%	1	0	568	28	24	86%	1
20	44%	2	0	569	45	11	24%	2
2	22%	0	0	572	9	0	0%	0
2	25%	0	0	573	8	2	25%	0
15	19%	0	0	574	77	13	17%	0
46	74%	0	0	575	62	14	23%	0
3	7%	1	0	1.025	44	3	7%	1
13	76%	0	0	1.062	17	11	65%	0

3		2.200	1.093	50%	26	7	
1	429	8	1	13%	1	1	429
0	432	9	9	100%	0	0	432
0	434	14	0	0%	0	0	434
0	435	27	21	78%	1	1	435
0	440	12	4	33%	0	0	440
0	441	8	6	75%	0	0	441
0	442	27	11	41%	0	0	442
0	443	18	8	44%	0	0	443
0	444	11	4	36%	0	0	444
0	447	2	1	50%	0	0	447
0	448	58	39	67%	0	0	448
0	449	20	16	80%	0	0	449
0	450	9	1	11%	0	0	450
0	451	11	11	100%	0	0	451
0	452	6	4	67%	0	0	452
0	453	28	27	96%	0	0	453
0	454	14	7	50%	0	0	454
0	455	6	3	50%	0	0	455
0	456	13	2	15%	0	0	456
0	457	10	4	40%	0	0	457
0	458	5	2	40%	0	0	458
0	459	22	8	36%	0	0	459
0	460	15	6	40%	0	0	460
0	462	13	10	77%	0	0	462
0	463	13	3	23%	0	0	463
0	464	12	10	83%	2	0	464
0	465	6	4	67%	0	0	465
0	466	60	34	57%	0	0	466
0	467	6	5	83%	0	0	467
0	469	5	4	80%	0	0	469
0	470	3	2	67%	1	0	470
0	472	4	4	100%	0	0	472
0	473	4	4	100%	0	0	473
0	474	5	5	100%	0	0	474
0	475	7	7	100%	0	0	475
0	476	26	13	50%	0	0	476
0	477	34	11	32%	0	0	477
0	478	4	1	25%	0	0	478

0	480	53	19	36%	0	0	480
0	481	7	0	0%	0	0	481
0	482	8	4	50%	1	0	482
0	483	22	10	45%	0	0	483
0	484	5	2	40%	0	0	484
0	485	7	1	14%	0	0	485
0	487	6	0	0%	0	0	487
0	488	38	15	39%	0	0	488
0	489	6	3	50%	0	0	489
0	490	7	4	57%	0	0	490
0	491	42	21	50%	0	0	491
0	492	6	2	33%	1	0	492
0	493	47	15	32%	2	0	493
0	494	6	2	33%	0	0	494
0	495	14	0	0%	0	0	495
0	496	27	8	30%	0	0	496
0	497	13	2	15%	0	0	497
0	498	16	4	25%	0	0	498
0	499	14	1	7%	0	0	499
0	500	18	6	33%	0	0	500
0	501	4	1	25%	0	0	501
0	502	6	4	67%	0	0	502
0	503	3	1	33%	0	0	503
0	511	28	25	89%	0	0	511
0	512	40	28	70%	0	0	512
0	513	17	6	35%	0	0	513
0	515	6	3	50%	0	0	515
0	516	31	11	35%	0	0	516
0	517	5	5	100%	0	0	517
0	518	50	21	42%	0	0	518
0	519	6	4	67%	0	0	519
0	520	6	5	83%	0	0	520
0	521	14	11	79%	0	0	521
0	522	22	12	55%	0	0	522
0	523	7	4	57%	0	0	523
0	524	8	0	0%	0	0	524
0	525	9	1	11%	0	0	525
0	526	65	18	28%	0	0	526
0	527	32	19	59%	0	0	527
0	528	3	2	67%	0	0	528
0	531	38	16	42%	0	0	531
0	532	8	4	50%	0	0	532
0	533	25	11	44%	0	0	533
0	535	37	16	43%	0	0	535
0	536	12	9	75%	0	0	536
0	537	26	22	85%	0	0	537
0	538	15	7	47%	0	0	538
0	539	19	7	37%	0	0	539
0	540	6	2	33%	0	0	540
0	541	20	12	60%	0	0	541

0	542	16	14	88%	0	0	542
0	543	16	9	56%	0	0	543
0	544	15	6	40%	0	0	544
0	545	19	16	84%	1	0	545
0	546	13	4	31%	0	0	546
0	547	25	14	56%	0	0	547
0	548	40	23	58%	1	0	548
0	549	31	18	58%	0	0	549
0	550	28	12	43%	1	0	550
1	551	18	4	22%	1	1	551
0	552	9	1	11%	4	2	552
0	553	13	0	0%	0	0	553
0	554	7	1	14%	0	0	554
0	555	12	4	33%	0	0	555
0	556	11	5	45%	0	0	556
0	557	14	7	50%	0	0	557
0	558	13	3	23%	0	0	558
0	559	37	15	41%	2	0	559
0	560	10	5	50%	0	0	560
0	561	35	18	51%	2	0	561
0	562	9	5	56%	0	0	562
0	563	16	7	44%	0	0	563
0	566	9	5	56%	1	1	566
0	567	9	1	11%	0	0	567
1	568	28	10	36%	1	1	568
0	569	45	34	76%	2	0	569
0	572	9	0	0%	0	0	572
0	573	8	2	25%	0	0	573
0	574	77	74	96%	0	0	574
0	575	62	42	68%	0	0	575
0	1.025	44	8	18%	1	0	1.025
0	1.062	17	8	47%	0	0	1.062

From: noreply@zwolle.nl
Sent: 18-08-2024 19:38:03
To: [redacted]
Subject: Ontvangstbevestiging zaak (167628-2024)

Beste lezer,

U heeft de gemeente Zwolle verzocht om informatie openbaar te maken over:
[redacted] te Zwolle.

De zaak is geregistreerd in het Medewerkerportaal onder het zaaknummer 167628-2024.
U kunt de status van uw verzoek volgen via Mijn Loket | Digitaal loket gemeente Zwolle.

U krijgt binnen 4 weken een reactie op uw verzoek. Mocht het langer duren om uw verzoek te behandelen dan ontvangt u hierover apart bericht. Als uw verzoek toegelicht moet worden ontvangt u hierover ook apart bericht.

Voor contact kunt u mailen naar [redacted]@zwolle.nl of bellen naar [redacted]9. Bij afwezigheid kunt u bellen naar 14 038. Heb bij het contact met de gemeente uw zaaknummer bij de hand.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Zwolle

Dit is een automatisch aangemaakte mail.
Het is niet mogelijk om deze te beantwoorden.

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

gastvrij

Zwolle



Ontwikkelingsprogramma Binnenstad 2020

Op weg naar een gastvrije en creatieve binnenstad

Inhoudsopgave

Samenvatting 3

1 Inleiding 6
1.1 Op weg naar een gastvrije en creatieve binnenstad 6
1.2 Doorontwikkeling van het Ontwikkelingsprogramma binnenstad 2015 7
1.3 Plangebied en status 8
1.4 Leeswijzer 9

2. Huidige situatie 10

3. Ambities en doelstellingen 13
3.1 Centrale ambitie 13
3.2 Centrumvoorzieningen (Koers 1) 14
3.3 Bereikbaarheid (Koers 2) 14
3.4 Openbare ruimte en gebouwen (Koers 3) 15

4. Visie gewenste ontwikkeling 16
4.1 Inleiding 16
4.2 Stedenbouwkundige hoofdopzet 17
4.3 Beschrijving deelgebieden 18
4.3.1 Binnen de Veste 18
4.3.2 Groene Singelring 20
4.3.3 Entrees 22
4.3.4 Deelgebied: de binnenstadschil 23
4.4 Koersen 24
4.4.1 Centrumvoorzieningen 24
4.4.2 Bereikbaarheid 28
4.4.3 Openbare ruimte en gebouwen 31

5. Uitvoeringskader 34
5.1 Inleiding 34
5.2 Programmaprofielen 34
5.3 Projecten en Acties 2012 en 2013 39
5.4 Niet-fysieke acties 40

6. Communicatieresultaat 42

Kaarten: overzicht & opgave 43

Colofon 60

Samenvatting



Zwolle in top tien gastvrije binnensteden

Zwolle moet een van de beste binnensteden worden, die ambitie sprak de gemeenteraad eind 2010 uit. Een haalbaar doel indien ondernemers, bewoners, instanties en andere betrokkenen dit gezamenlijk oppakken met de gemeente. Dit Ontwikkelingsprogramma Binnenstad 2020 is het resultaat van de gesprekken over een 'gastvrij Zwolle' met inwoners, ondernemers, bezoekers, instellingen en anderen. Het Ontwikkelingsprogramma is een doorontwikkeling van het bestaande Ontwikkelingsprogramma uit 2004. Gezamenlijk met de nieuwe beleidsstukken:

- het rapport 'Zwolle bij de top van de Nederlandse binnensteden';
- de Parkeerevaluatie en Fietsparkeernota;
- de procesaanpak 'Ban Van De Ring';

geeft het voorliggend Ontwikkelings-programma Binnenstad richting aan de verschillende acties die tot 2020 gedaan kunnen worden om Zwolle een vaste positie als een van de meest gastvrije binnensteden van Nederland te laten zijn.

Ontwikkelingsprogramma Binnenstad 2020

Het Ontwikkelingsprogramma Binnenstad 2020 heeft als doel om de centrumfunctie van de binnenstad te versterken. Die ambitie staat ook in het in 2008 vastgestelde Structuurplan Zwolle en het recente rapport 'Zwolle bij de top van de Nederlandse binnensteden'.
In het Ontwikkelingsprogramma zijn alle relevante beleidslijnen samengevoegd en vertaald in een samenhangende visie voor de binnenstad en de schil daaromheen. Hierbij ligt een nadruk op de ruimtelijke kwaliteit en het cultureel erfgoed.
Het Ontwikkelingsprogramma bestaat uit een Structuurbeeld en een beleidsmatige onderbouwing en uitvoeringskader.
Voor de beleidsterreinen centrumfuncties, bereikbaarheid en parkeren en ruimtelijke kwaliteit is de centrale ambitie verder uitgewerkt in doelstellingen in hoofdstuk 3. De concrete invulling van die doelstellingen staat beschreven in hoofdstuk 4 over de gewenste ontwikkeling.

In het uitvoeringskader van het Ontwikkelingsprogramma staan zowel fysieke als niet-fysieke projecten en acties. Voor projecten en gebieden

is een programmaprofiel opgesteld (paragraaf 5.2), met een beschrijving op hoofdlijnen van de gewenste bestemming, functie, vorm en inrichting.

Overkoepelende visie

Het Structuurbeeld 2020 geeft op hoofdlijnen aan in welke richting de binnenstad zich kan ontwikkelen en is een strategisch kader voor bestaande en nieuwe projecten die bijdragen aan Zwolle als gastvrije en creatieve stad. Deze projecten zijn vaak het initiatief van ondernemers of organisaties in de stad. De gemeente kan ontwikkelingen en projecten prioriteit geven. Bij de uitvoering van het Ontwikkelingsprogramma wordt jaarlijks of tweejaarlijks bepaald welke projecten en acties de hoogste prioriteit hebben.
Daarnaast is het Structuurbeeld een inspiratiebron voor initiatiefnemers die in de binnenstad willen ondernemen of investeren in nieuwe activiteiten.

Belangrijkste veranderingen

Ten opzichte van het Ontwikkelingsprogramma uit 2004 zijn er belangrijke veranderingen:

- de hele binnenstad is straks één samenhangend multifunctioneel verblijfsgebied. Met nadruk op het Winkelhart waar winkels, daghoreca, culturele activiteiten en evenementen elkaar aanvullen en versterken. Tegelijk worden de woonmilieus, de groene singels en de entrees meer multifunctioneel. Met ruimte voor ontspanning, cultuur en creatieve bedrijvigheid;
- de gemeente zet nog actiever in op het benutten en onder de aandacht brengen van cultuurhistorische waarden en omgeving;
- routes naar, door en om de binnenstad worden verduidelijkt en verbeterd; het lopen van winkelachtjes wordt versterkt;
- bezoekers krijgen meer parkeerkeuze door een meer divers aanbod van parkeerplaatsen voor auto's en fietsen;
- Zwolle hecht waarde aan een herinrichting van



het Gasthuisplein, [redacted]-Broerenstraat en de Nieuwstraat;
- de gemeentelijke investeringen in grote herinrichtingsprojecten dalen. Tegelijk komen er meer 'pilots' en experimenten. Bijvoorbeeld voor verkeersgeleiding en nieuwe fietsenstallingen;
- de gemeente gaat op zoek naar private partijen voor de herontwikkeling van het Weeshuisstraatgebied en herontwikkeling van de Bibliotheek;
- bestaande projecten worden afgerond;
- de projecten uit het programma Binnenstad + zijn ook meegenomen in het Ontwikkelingsprogramma Binnenstad 2020;
- naast fysieke projecten is ook aandacht voor instrumenten als centrummanagement, marketing, branchering en monitoring.

In het te actualiseren bestemmingsplan 'Beschermd Stadsgezicht' worden de aangegeven veranderingen meegenomen.

Private & publieke financiering

In het Ontwikkelingsprogramma is een uitgebreide lijst met projecten opgenomen. Dat betekent niet automatisch dat deze projecten dat de gemeente trekker is van deze projecten. De

gemeente wil particuliere initiatiefnemers van harte uitnodigen om in de stad te investeren. Projecten die door de gemeente worden getrokken worden ook niet automatisch uit het Ontwikkelingsprogramma gefinancierd. De gemeente vraagt partners om hulp voor het realiseren van projecten. Waar nodig zoekt de gemeente naar subsidies om plannen te realiseren.
Het Ontwikkelingsprogramma beschikt in de periode van 2012-2015 ieder jaar over € [redacted]. In 2012 is voor planvorming en coördinatie is een apart budget beschikbaar.

Flexibiliteit

Het Ontwikkelingsprogramma geeft richting, is toekomstbestendig en flexibel. Het biedt bijvoorbeeld ruimte voor tussentijdse bijstelling. Verschillende projecten dragen bij aan de doelstellingen, maar deze lijst met projecten is nog niet af. Nieuwe kansen en ontwikkelingen grijpt de gemeente aan om de projectenlijst bij te stellen. Er kunnen projecten bijkomen en afvallen. Door een flexibel programma kan de gemeente beter inspelen op maatschappelijke veranderingen. Door continue monitoring kan zij al in een vroeg stadium uitdagingen en ontwikkelingen signaleren en bijsturen. Ontwikkelingen worden in overleg met de partners in de stad opgepakt.

Acties 2012 en 2013

In 2012 en 2013 wil de gemeente de volgende projecten uitvoeren. Over een deel daarvan is al eerder beslist:

- beeldkwaliteitplan Openbare Ruimte voor de binnenstad en de schil daaromheen (voorbereiding is al in gang gezet, begroting 2011);
- Visie op routes vaststellen en de looproute station-binnenstad verder uitwerken (is al in gang gezet);
- Opstellen plan van aanpak voor de herhuisvesting van de bibliotheek en de herontwikkeling van de huidige bibliotheeklocatie (volgt uit rapport ‘Zwolle bij de top van de Nederlandse binnensteden’);



- Opstellen plan van aanpak voor de herontwikkeling van het Weeshuisstraatgebied (volgt uit rapport ‘Zwolle bij de top van de Nederlandse binnensteden’);
- Stedenbouwkundige studie Gasthuisplein ter voorbereiding op bouw fietsenstalling, herinrichting plein, route naar [redacted]-[redacted];
- Verkeerskundige pilots en proeven (is al in gang gezet vanuit parkeren en bereikbaarheid);
- Actieplannen vanuit rapport ‘Zwolle bij de top van de Nederlandse binnensteden’ met aandacht voor o.a. sturing, marketing en branchering.

1. Inleiding



1.1 Op weg naar een gastvrije en creatieve binnenstad

Het programma

Zwolle wil zo snel mogelijk meedraaien in de top van Nederlandse binnensteden. Deze ambitie heeft de gemeenteraad eind 2010 uitgesproken en vindt brede steun in de stad. Deze ambitie is nu vertaald in de doelstelling dat Zwolle in 2020 een bestendige positie heeft in de top tien van de meest gastvrije binnensteden. De afgelopen maanden spraken inwoners, ondernemers, instellingen en bezoekers over de vraag: 'Wat is nodig om de binnenstad van Zwolle beter te laten functioneren? En wat kunt u daaraan bijdragen?'
Uitkomsten van deze ontmoetingen staan o.a. in het rapport 'Zwolle bij de top van de Nederlandse binnensteden', de Parkeernota en 'Ban van de Ring'. Het Ontwikkelingsprogramma Binnenstad 2020 biedt hiervoor een overkoepelende visie.

Consumenten

Het "oude" Ontwikkelingsprogramma uit 2004 is de motor achter een groot aantal ontwikkelingen in de binnenstad. De gemeente initieerde deze soms. Initiatieven kwamen ook van ondernemers, investeerders, bewoners, culturele instellingen en maatschappelijke organisaties. Op diverse plekken is te zien dat de Zwolse binnenstad mooier en beter is geworden.
Toch loopt het aantal bezoekers aan de binnenstad terug. Natuurlijk is de financiële crisis hierop van invloed. Ook het consumentengedrag verandert. In totaal komen er meer bezoekers naar Zwolle, maar zij doen hun inkopen vaak in wijkwinkelcentra in bijvoorbeeld Stadshagen en Zwolle-Zuid. Daarnaast doen steeds meer consumenten inkopen via het internet. Door deze ontwikkelingen verandert de functie van de binnenstad. Bezoekers gebruiken de binnenstad vaker als een ontmoetingsplaats. Naast de mogelijkheid om te winkelen zoeken ze er vermaak en ontspanning.

Ontmoeting, interactie en creativiteit

Een stad bloeit als zij de ontmoeting en interactie tussen bezoekers, ondernemers en inwoners faciliteert. Het creatieve proces in een stad vraagt om ruimte voor nieuwe ideeën, activiteiten en ondernemingen. Het Ontwikkelingsprogramma functioneert als inspiratiebron voor deze ontwikkelingen en faciliteert mensen

die de binnenstad willen bezoeken en mensen die er willen wonen, werken, ondernemen of investeren.

Actiegericht en flexibel

Naast een Structuurbeeld 2020 met de hoofdlijnen van de gewenste ontwikkeling, bevat het Ontwikkelingsprogramma ook een lijst met mogelijke projecten en andere acties die bijdragen aan Zwolle als gastvrije en creatieve stad. Niet alleen de gemeente, maar ook ondernemers en organisaties gaan het programma invullen. Uitgangspunt daarbij is een toekomstbestendig en flexibel programma dat ruimte biedt aan tussentijdse bijsturing. Het Structuurbeeld is hierbij leidend voor de periode tot 2020. Iedere twee jaar bepaalt de gemeente opnieuw de prioriteiten.

1.2 Doorontwikkeling van het Ontwikkelingsprogramma Binnenstad 2015

Vaststelling in 2004

In nauwe samenspraak tussen raad, college en belanghebbenden kwam het 'oude' Ontwikkelingsprogramma binnenstad tot stand. Met het doel om vanuit een heldere visie – tot 2015 – binnenstedelijke projecten te realiseren. Hiermee vormt het de verbinding tussen het Structuurplan Zwolle 2020 (dat in 2008 is vastgesteld) en concrete plannen op projectniveau. Op 30 augustus 2004 stelde de raad het programma vast en besloot zij om het Structuurbeeld 2015 op hoofdlijnen te volgen als ruimtelijk kader voor projecten in de binnenstad.

Resultaten tot 2011

Het aanzien van de Grote Markt, Melkmarkt, Rodetorenplein, [redacted], Sassenpoort en Nieuwe Markt kreeg een zichtbare impuls. Gedurende de looptijd van het Ontwikkelingsprogramma kwamen er nog projecten bij, zoals de het autovrij maken van de Sassenpoort en de herinrichting van de [redacted]. Diverse bouwplannen kregen vorm, zoals de Bankenlocatie Melkmarkt, De Potgieter (Potgie[redacted]ingel), Boven Jan ([redacted]), Bouwblok Rodetorenplein, Spinhuisbrug, plan Rodetorenbrug en de lift aan de Diezerpoortgarage.
In het kader van 'Schoon, Heel en Veilig' investeerde de gemeente in het beheer van de binnenstad en in een gericht schoonmaakbeleid. Zo zijn alle afvalcontainers ondergronds gegaan en is de verlichting in de meeste straten vervangen.

Waarom actualisatie?

De uitvoering van het Ontwikkelingsprogramma uit 2004 is grotendeels klaar en effecten van de investeringen beginnen duidelijk te worden. Daarnaast zijn er ontwikkelingen –economische crisis, veranderend gedrag van consumenten– waardoor het belangrijk is om nieuwe prioriteiten te stellen. Dit vraagt om een actualisatie van het Ontwikkelingsprogramma en de lijst met projecten.

Het doel is om:

- de aan het geldende programma ten grondslag liggende beleidsambities en doelen te herijken, het Structuurbeeld 2015 bij te stellen en inzicht te krijgen in welke nieuwe plannen en andere acties nodig zijn, hoeveel investeringen dit vergt en om een keuze te maken voor nieuwe deelprojecten voor 2012 en 2013;
- in te spelen op nieuwe inzichten, trends en ontwikkelingen;
- scherpere keuzes te maken en de gemeente een andere, meer regisserende rol te geven.

Het geactualiseerde Ontwikkelingsprogramma legt meer nadruk op mogelijkheden om flexibel in te spelen op veranderingen in de binnenstad. Daartoe wil de gemeente zelf minder projecten uitvoeren en zich meer richten op het stimuleren, coördineren en faciliteren van initiatieven door andere partijen in de stad.

1.3 Plangebied en status

Het plangebied van het Ontwikkelingsprogramma omvat de oude binnenstad met haar groene singels en de directe schil daaromheen. Via het Structuurbeeld 2020 brengt het programma samenhang tussen de ontwikkelingen in het plangebied. Het Structuurbeeld vormt daarmee een overkoepelend kader voor verschillende inbreidingslocaties en toont het de aanpak van de gemeente om te komen tot uitnodigende entrees naar de binnenstad, voldoende parkeeraccommodatie te realiseren, betere routes binnen de grachten te creeren, spannende nieuwe functies in het centrum aan te jagen en de water- en groenstructuur toegankelijker te maken.

In dit Ontwikkelingsprogramma worden de volgende deelgebieden onderscheiden:

- Binnen de Veste: in dit gebied zijn gelegen het Winkelhart (globaal het kernwinkelgebied met de aanloopstraten) en het Multifunctioneel Woongebied
- Groene Singelring (de rand rond de singelgracht)
- Entrees (de drie hoofdentreegebieden aan de rand van de binnenstad)
- Schil (de rand om de binnenstad)

Deze gebieden kunnen elkaar overlappen. Daarnaast is ook sprake van de term Binnenstad +. Binnenstad + is een apart programma dat eerder is vastgesteld. Dit programma deels is gelegen in de schil rond de binnenstad en deels in de binnenstad.

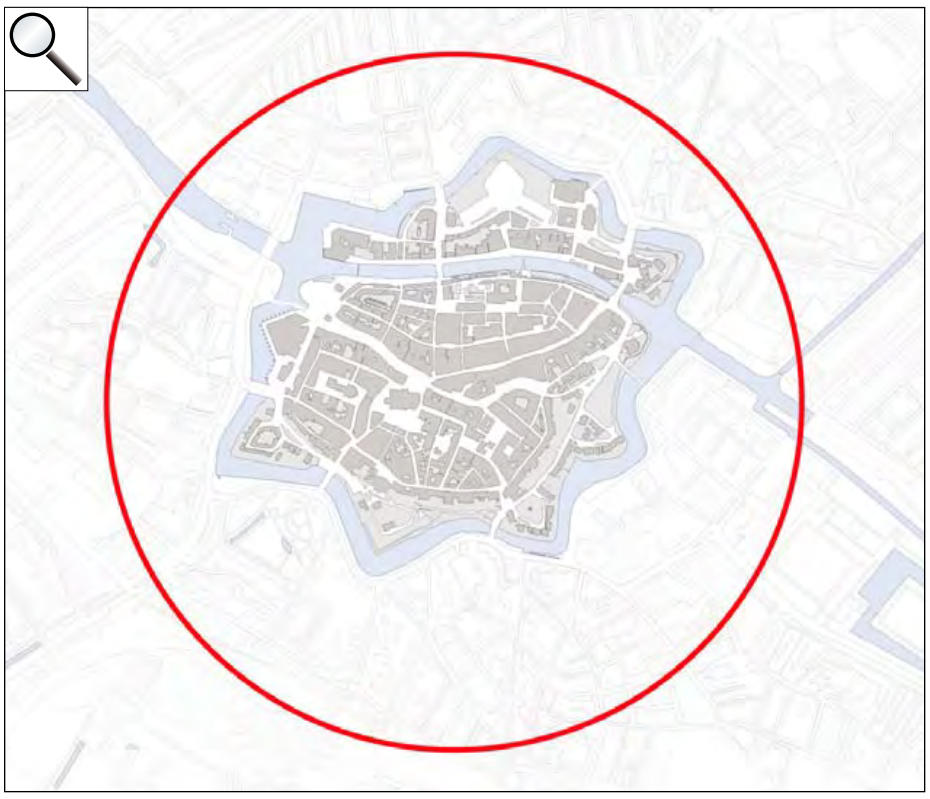
Aansturen

Door alle projecten in het Ontwikkelingsprogramma samen te brengen zijn de ontwikkelingen in en rond de binnenstad overzichtelijk. Dat maakt integrale aansturing en bewaking mogelijk, zowel voor de programmatische doelen als voor de projecten. Dat geldt niet alleen voor



gemeentelijke projecten, maar juist ook voor projecten van private partijen.
Projecten kunnen worden aangestuurd vanuit het Ontwikkelingsprogramma, maar dat hoeft niet. Ook vanuit diverse andere kaders is aansturing mogelijk zoals Binnenstad +, het rapport ‘Zwolle bij de top van de Nederlandse binnensteden’ of het mobiliteitsbeleid.

[kaart 1: Plangebied]



1.4 Leeswijzer

Voor wie is het Ontwikkelingsprogramma Binnenstad bestemd?

Dit Ontwikkelingsprogramma is geschreven voor iedereen die de binnenstad een warm hart toedraag en daar belangen heeft. Dat geldt zowel voor mensen die er wonen, werken, winkelen, uitgaan of simpelweg genieten van de stad. Ook dient het programma ter inspiratie voor mensen met plannen hoe het anders of beter kan, zoals ontwikkelaars en investeerders. Tot slot is het programma bedoeld voor degenen die besluiten nemen over de binnenstad, waaronder de gemeenteraad.Dit document bevat een uitgebreide beschrijving en onderbouwing van de ontwikkelingsvisie voor de binnenstad in de komende jaren. Bent u vooral geïnteresseerd in de hoofdlijnen? Er is ook een versie beschikbaar met de hoofdlijnen van het Ontwikkelingsprogramma Binnenstad 2020.
Ga daarvoor naar www.zwolle.nl/binnenstad.

Wat is het doel en de functie van het Ontwikkelingsprogramma Binnenstad?

Het Ontwikkelingsprogramma geeft een samenvatting van alle beleidskaders die op de binnenstad van toepassing zijn.
Het Ontwikkelingsprogramma voegt die verschillende beleidskaders samen en vertaalt deze naar een ruimtelijk beeld.
Het Ontwikkelingsprogramma geeft een visie op de toekomstige ontwikkeling van de binnenstad, en geeft aan hoe de gewenste ontwikkeling bereikt kan worden.
Het Ontwikkelingsprogramma beoogt daarmee een inspiratiebron te zijn voor al diegenen die in de binnenstad willen investeren en deze verbeteren.
Daarnaast wil het ontwikkelingsprogramma richting geven bij toekomstige ontwikkelingen.

Hoe is document opgebouwd?

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie. Het geeft een korte beschrijving van de huidige



opbouw en functioneren van de binnenstad. Dit hoofdstuk eindigt met een aantal uitdagingen waar de binnenstad de komende jaren voor staat.
In hoofdstuk 3 is de ambitie op hoofdlijnen uitgewerkt. De ambities richten zich op drie koersen: centrumfuncties, bereikbaarheid en parkeren, en openbare ruimte en gebouwen. Elke koers beslaat meerdere beleidsterreinen. Deze ambities koers worden in hoofdstuk 4 nader uitgewerkt. Dat gebeurt op twee manieren:

- uitwerking per deelgebied. De binnenstad is daartoe verdeeld in verschillende deelgebieden met elk hun eigen karakter. Per deelgebied staat aangegeven welke functies daarin passen, welke sfeer daarbij hoort en welke ontwikkelingen er gewenst zijn.
- uitwerking per koers. Dit bevat een verdere uitwerking en onderbouwing van de doelstellingen per beleidskoers. koersen verder uit.

Hoofdstuk 5 richt zich op de uitvoering. Per project of deelgebied zijn programmaprofielen opgesteld. Deze programmaprofielen beschrijven in hoofdlijnen de gewenste ontwikkeling van een gebied of project. Niet alle uitvoeringsacties zijn projecten. Hoofdstuk 5 beschrijft ook welke flankerende maatregelen worden getroffen om ontwikkelingen mogelijk te maken, te volgen en te sturen.

2. Huidige situatie



Karakteristieke vorm

Zwolle heeft een historische binnenstad. Door de beperkte schaal en maat is de stad overzichtelijk. Ook de ligging aan het water droeg bij aan de ontwikkeling van Zwolle. De verbinding met het Zwarte Water en de [redacted] zijn van belang voor de oriëntatie in de stad, maar herinneren ook aan de ontstaansgeschiedenis van Zwolle.

De karakteristieke opzet van eeuwen terug is nog steeds voelbaar. Een spannende en soms tastbare herinnering aan een vol verleden door de opzet van de pleinen, straten en stegen, restanten van een laat-Middeleeuwse stadsmuur en een vestingstructuur – de singel met haar parken en groene stroken bevindt zich op de voormalige vestingwerken van de binnenstad – is niet alleen een stille getuige van het historische aanzien. Het vormt een decor waar ambacht samensmelt met eigentijdse ontwikkelingen, cultuur, ondernemerschap en ontmoeting centraal staan en alle elementen aanwezig zijn om inwoners en gasten te binden en boeien.

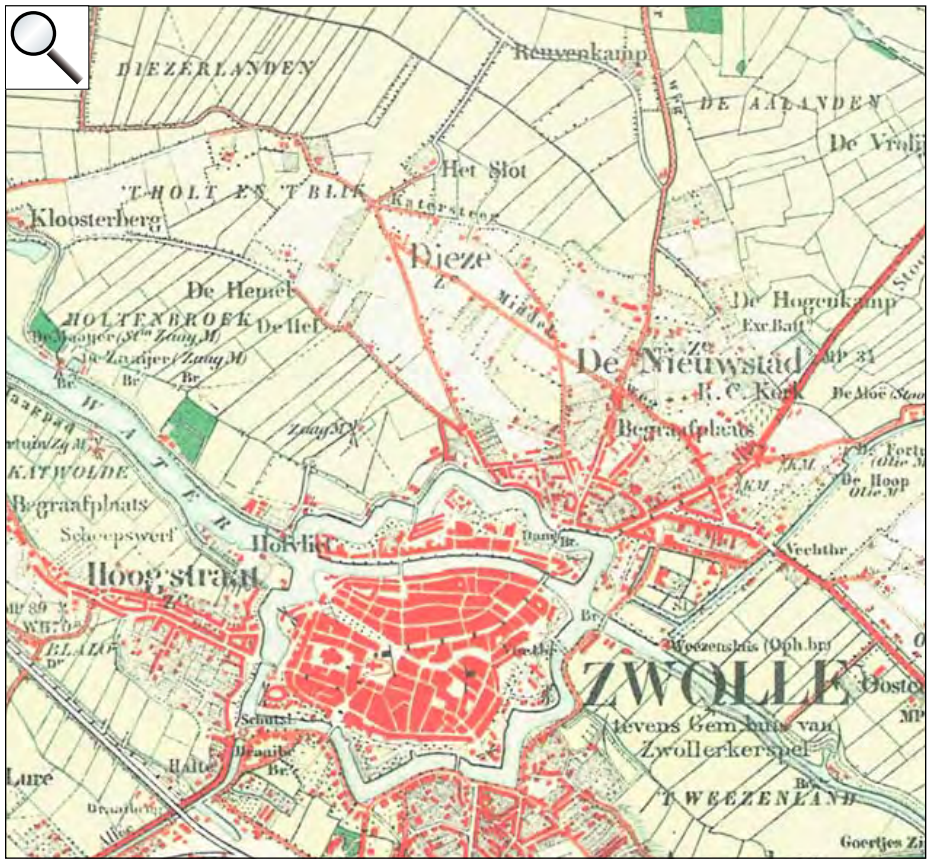
Singel

De overwegend groene ring rond de singel bestaat uit romantische parken en stenen kades. De singelring bevindt zich op de voormalige vestingwerken. En dat is bijzonder: de Zwolse singelring is in 2010 opgenomen in de canon van de ruimtelijke ordening. Een publicatie van 35 landelijke iconen die de hoogtepunten vormen van de ruimtelijke ordening in Nederland. In het juryrapport worden de Zwolse bolwerken als een van de fraaiste bolwerken omschreven “door de ongekend gave staat waarin ze verkeren, door de variatie en de ruimtelijke samenhang”.

Karakter

Hoewel functies en inrichting van de binnenstad de laatste eeuwen vaak veranderden, is de karakteristieke opzet uit verschillende tijdperken nog steeds zichtbaar. Dit is goed te zien bij een vergelijking van de topografische kaart uit 1916 met die van 2011.

[kaart 2: Topografische kaart 1900]



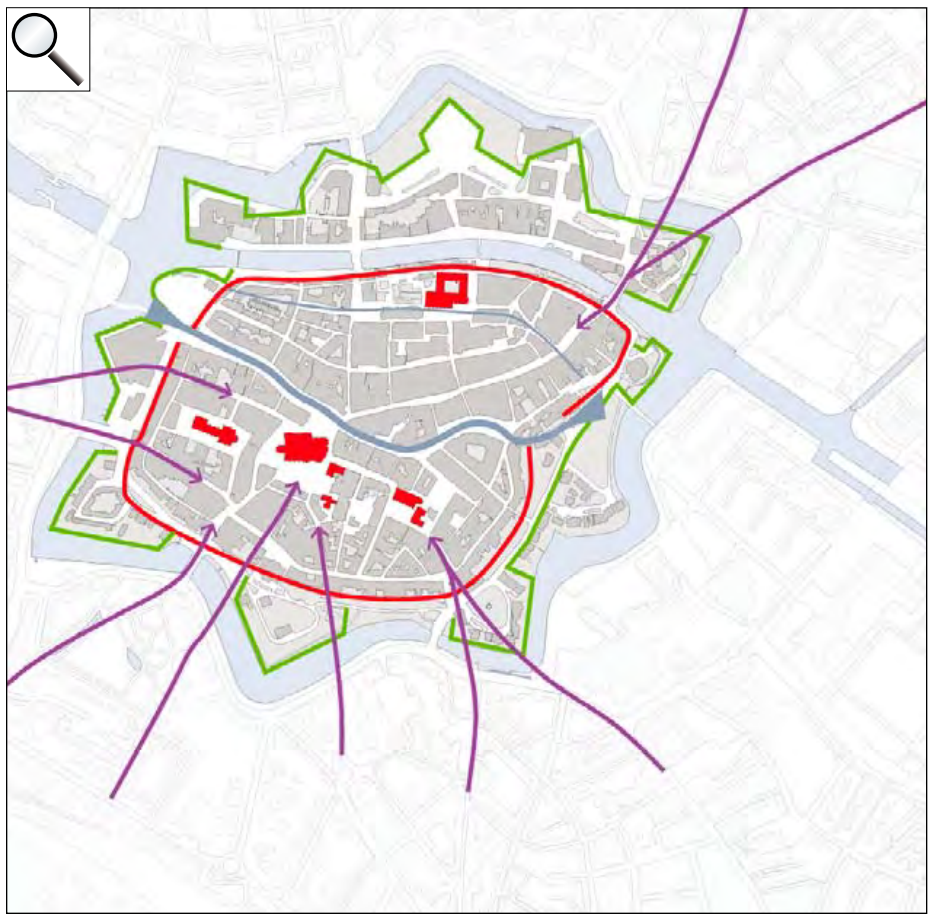
[kaart 3: Topografische kaart 2000]



Oude cultuurhistorische lijnen zijn min of meer voelbaar, zoals van gedempte waterlopen en oorspronkelijke verbindingswegen. Kenmerkend hierbij is de aanwezigheid van een deel van de laatmiddeleeuwse stadsmuur en van een vestingstructuur die na de ontmanteling van de bolwerken een parkachtige inrichting kregen.



[kaart 4: Cultuurhistorische lijnen]



Functies binnenstad

De binnenstad heeft verschillende functies. In het geldende bestemmingsplan zijn dat:

- het kernwinkelgebied en aanloopstraten. Hier mogen winkels zich overal vestigen. Op bepaalde plekken is horeca toegestaan;
- bijzondere gebouwen zoals de Grote Kerk, het Stadhuis en theater De Spiegel;
- woongebieden en woningen boven winkels;
- minder geconcentreerd ook horeca, kantoren, kerken en gebouwen voor maatschappelijke doeleinden;
- parkeeraccommodaties binnen en buiten de grachten.

Uitdagingen

In haar huidige opzet kent de binnenstad nog altijd diverse uitdagingen. De fysieke aanpassingen van de laatste jaren bleken niet voldoende om de dalende trend in het aantal bezoekers aan de binnenstad te stoppen. Het succes van de binnenstad hangt ook samen met diverse niet-fysieke factoren of factoren buiten de directe stadskern. Uitdagingen zijn:

- de bereikbaarheid van de binnenstad en de functies van het winkel- en horeca-aanbod versterken;
- inspelen op het veranderende gedrag van consumenten. Zwolle trekt ieder jaar meer bezoekers vanuit de nabije omgeving. Deze groei is echter niet te merken in de binnenstad. De bezoekers doen hun dagelijkse





aankopen in de winkelcentra van wijken als Stadshagen en Zwolle-Zuid. Daarnaast bestellen steeds meer consumenten hun producten online. De kracht van de binnenstad is dat bezoekers hier op hun gemak kunnen slenteren, winkelen en recreëren en daarnaast terecht kunnen voor unieke winkels en grotere formules;

- bezoekers verleiden om winkelachtjes te lopen in het Winkelhart. De stad nodigt bezoekers van het kernwinkelgebied onvoldoende uit om de straten en stegen eromheen te ontdekken. Dit hangt samen met de weinig uitnodigende uitstraling van stegen en straten die aansluiten op of parallel lopen aan het kernwinkelgebied. Dit gebied heeft wel de potentie als dwaalmilieu;
- bronpunten, zoals garages, fietsenstallingen en het station via een aantrekkelijke route verbinden met het Winkelhart. Voor bezoekers zijn de routes naar de binnenstad lastig te onderscheiden en niet erg aantrekkelijk. Gevoelsmatig is de afstand tussen station en binnenstad bijvoorbeeld groot;
- de infrastructuur van en naar de binnenstad is nu nog voornamelijk gericht op auto's. Voetgangers krijgen op veel bruggen maar weinig ruimte. De toegangsroute is hierdoor soms niet duidelijk en gastvrij.

3. Ambities en doelstellingen



3.1 Centrale ambitie

Ambitie structuurplan: uitbouw en groei

In het in 2008 door de raad vastgestelde Structuurplan Zwolle 2020 is de binnenstad en schil met haar bovenstedelijke, regionale centrumfunctie aangegeven met een rode cirkel. Deze centrumfunctie blijft behouden en krijgt waar nodig versterking doordat de gemeente inspeelt op de vraag naar en het aanbod van winkels, horeca, cultuur en andere centrumvoorzieningen. Maar ook door het realiseren van voldoende parkeeraccommodaties en het verbeteren van de bereikbaarheid van de binnenstad.

Tot 2020 groeit Zwolle naar ongeveer 130.000 inwoners en in 2035/2040 naar 140.000. Daarmee blijft zij koploper in Noordoost Nederland. Tegelijk benadrukt deze ontwikkeling het belang om zorgvuldig een kwaliteitsslag te maken met de historische binnenstad.

Extra ambitie: top tien gastvrije steden

Eind 2010 stelde de raad de ambitie om Zwolle mee te laten draaien in de top van Nederlandse binnensteden. Deze ambitie is verder ingevuld door het doel om Zwolle te ontwikkelen tot de top tien van meest gastvrije binnensteden van Nederland. Het rapport 'Zwolle bij de top van de Nederlandse binnensteden' geeft hiervoor de kaders aan, gericht op een transformatie van het huidige 'koopcentrum' naar een 'onderscheidend belevingscentrum'. De gemeente speelt hiermee in op de veranderende functie van de binnenstad.

Ambities en doelen per beleidskoers

De binnenstad is van grote betekenis voor de regionale centrumfunctie van Zwolle. Het is een belangrijke motor voor de stedelijke economie en een centrale blikvanger van de stad. Wil Zwolle ook in de toekomst een belangrijke centrumfunctie in Noordoost Nederland vervullen, dan zal de historische binnenstad zich meer als gastvrij, creatief en vitaal moeten profileren. In de volgende paragrafen zijn de ambitie en doelen uitgewerkt.

Daarbij onderscheiden we drie groepen van beleidsvelden: de koersen Centrumvoorzieningen (1), Bereikbaarheid (2) en Openbare ruimte en gebouwen (3).

Per koers zijn de ambities:

1. Centrumvoorzieningen: versterking van de economie door in te spelen op de vraag naar en versterking van het aanbod in winkels, horeca, cultuur, leisure, ambulante handel en evenementen.
2. Bereikbaarheid: vergroting van mogelijkheden voor verkeer en vervoer. Voldoende parkeer-accommodaties en fietsenstallingen, verbeteren van de bereikbaarheid van het centrum en het realiseren van routes door het centrum.
3. Openbare ruimte en gebouwen: verdere verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij gaat het enerzijds om het woon-, werk- en verblijfsklimaat en anderzijds om een verzorgd aanzien van pleinen, parken, straten en panden.

3.2 Centrumvoorzieningen (Koers 1)

Ambitie: toename bezoekers en passanten

Een ruimer aanbod van winkels en andere centrumvoorzieningen is nodig. Het winkelaanbod in de binnenstad is divers, onderscheidend en concurrerend ten opzichte van de wijkwinkelcentra, omliggende kernen en andere steden in de wijde regio. Daarmee wil de stad meer bezoekers trekken in 2020:

- vijf miljoen toeristische bezoeken (inclusief run- en funshoppen door consumenten uit de regio). Ten opzichte van 2009 betekent dit een toename van 1,6 miljoen toeristische bezoeken;
- ruim veertien miljoen passanten (bezoeken van toeristen en Zwollenaren). Ten opzichte van 2009 betekent dit een toename van bijna drie miljoen passanten;
- door koopkrachtbinding vertaalt het extra bezoek zich in een detailhandelsomzet van € [redacted] (prijspeil 2010). Dit is een toename van € [redacted] ten opzichte van de door I&O Research gemeten situatie in 2010.



Doelen

Om de toename van het aantal passanten te realiseren, zet Zwolle in op het uitbreiden van de winkelvloeroppervlakte in de binnenstad. Zowel door verdichting als door uitbreiding. Daarnaast wil de gemeente de aantrekkelijkheid van de binnenstad vergroten door een menging van nieuwe formules, horeca en cultuur. De productiviteit van bestaande winkels, horeca, cultuur en parkeerlocaties kan worden vergroot door specifieke doelgroepen naar de binnenstad te trekken en het bezoek van consumenten te verlengen. De toename kan zodoende voor een deel gerealiseerd worden buiten de piekuren. Dit vraagt onder meer om doelgroepgerelateerde (stads)marketing en aanbod.

3.3 Bereikbaarheid (Koers 2)

Ambitie: versterken bereikbaarheid

Om in de toekomst meer bezoekers van buiten Zwolle en de Zwolse regio te kunnen ontvangen, is het van belang om de bereikbaarheid van de binnenstad te versterken.

Doelen

De gemeente concentreert de entrees naar de binnenstad rond enkele goed bereikbare bronpunten voor auto's, fietsen en het openbaar vervoer. De bronpunten krijgen daarnaast attractieve loopverbindingen met de binnenstad.

Voor bezoekers begint het binnenstadgevoel daardoor direct bij aankomst.

De belangrijkste bronpunten zijn:
- de nieuwe parkeergarage aan het Katwolderplein, goed bereikbaar vanaf de A28;
- het treinstation, dat als OV-knooppunt voor trein, tram en bus momenteel uitgebouwd en vernieuwd wordt. Onder meer met een aantrekkelijk stationsplein;
- de nieuwe centrumhalte voor openbaar vervoergebruikers aan de Pannekoekendijk;
- parkeergarage op of nabij het Noordereiland.

Daarnaast ontwikkelt de gemeente samen met belanghebbenden, bereikbaarheidsarrangementen voor de belangrijkste doelgroepen. Deze arrangementen dienen zo aantrekkelijk te zijn dat bezoekers een motivatie hebben om de stad (vaker) te bezoeken en hiervoor het juiste vervoermiddel te kiezen. Hierbij valt te denken aan valet-parking (waarbij de auto door een medewerker wordt weggebracht) en/of gratis parkeerkaart bij de aanschaf van een theater- of bioscoopkaartje.

3.4 Openbare ruimte en gebouwen (Koers 3)

Ambitie: Verdere verbetering van ruimtelijke kwaliteit

De binnenstad wordt één groot verblijfsgebied met diverse interessante milieus. De ruimtelijke gebruiks- en beeldkwaliteit van deze milieus worden verder versterkt. Niet alleen door toevoeging van nieuwe bestemmingen voor winkels, horeca, recreatie en cultuur of meer ruimte voor verblijf, wandelen en dwalen. Maar ook door de belevingswaarde van openbare ruimte en gebouwen te vergroten en stedenbouwkundige en historische kwaliteiten voelbaar te maken.



Doelen

- Voldoende ruimte creëren voor nieuwe centrumfuncties, obstakelvrije en attractieve routing, optimale bereikbaarheid en parkeervoorzieningen.
- Geschikte locaties voor ‘broedplaatsen’ creëren waar nieuwe ideeën, creatieve activiteiten en nieuwe ondernemingen ontstaan.
- De binnenstad herkenbaar maken. Bijvoorbeeld met nieuwe routes door de binnenstad die langs belangrijke pleinen en zichtlocaties lopen. Een afwisseling van gebouwen en open ruimtes en de aanwezigheid van oriëntatiepunten zijn van belang.
- De binnenstad sterker profileren en haar identiteit versterken. Bijvoorbeeld door aandacht voor bestaande en nieuwe karakteristieke, beeldbepalende bebouwing en beeldbepalende objecten (zoals bruggen) met specifiek kleur- en materiaalgebruik.
- Een verzorgde stad. De architectonische kwaliteit van bebouwing en een zorgvuldige vormgeving van pleinen, straten, grachten en andere openbare ruimten dragen hieraan bij. De gemeente moet voorkomen dat het aanzien op beeldbepalende plekken onder druk komt te staan door achterstallig onderhoud, beeldverstorende elementen en door milieu- en geluidshinder (zoals van stadsbussen en autoverkeer).

4. Visie gewenste ontwikkeling



4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de visie op de gewenste ontwikkeling aan de hand van een Structuurbeeld voor de binnenstad voor 2020 en daarna. Eerst komt de stedenbouwkundige hoofdopzet aan bod. Deze wordt beschreven voor de binnenstad als geheel en per samenhangende deelgebieden.

De binnenstad is daarvoor verdeeld in drie deelgebieden: Binnen de Veste (met Winkelhart en Multifunctionele Woongebieden), Groene Singelring en Entrees. De schil om de binnenstad wordt als apart gebied beschouwd. Per deelgebied is aangegeven welke functies daarin passen en welke sfeer daarbij hoort. Zo wordt het karakter van de gebieden beschreven en welke ontwikkelingen we willen stimuleren. Daarna worden per koers (een verzameling samenhangende beleidsvelden) de verschillende relevante aspecten van het beleid dat moet bijdragen aan het realiseren van de doelstellingen inzichtelijk gemaakt.

Het Structuurbeeld is een strategisch kader voor ontwikkelingen die al plaatsvinden en voor nieuwe projecten. Het kan een inspiratiebron zijn voor initiatieven vanuit de publieke en private sector.

Op de volgende bladzijde is het Structuurbeeld 2020 afgebeeld.

[kaart 5: Structuurbeeld 2020]



4.2 Stedenbouwkundige hoofdopzet

Minder focus op fysieke kant

De historische binnenstad van Zwolle is van hoog niveau. Ze is overzichtelijk door de beperkte schaal en maat. Verandering van de functie van de binnenstad vraagt onder meer om fysieke ingrepen om de gebruiks- en beeldkwaliteit van het centrum te versterken. Anders dan in het bestaande Ontwikkelingsprogramma wordt nu ook aandacht besteed aan niet-fysieke acties, zoals 'pilots', marketing, branchering en organisatie. Centrale thema's hierbij zijn gastvrijheid, flexibiliteit en creativiteit.

Vier soorten deelgebieden

Het gebied binnen de grachten vormt het historisch decor voor een verblijfsgebied waar wonen, winkelen, cultuur en horeca samengaan. Gemeente, organisaties en ondernemers gaan samen een grote kwaliteitslag maken. Daarbij onderscheiden we drie soorten van samenhangende deelgebieden, waarvoor specifiek ruimtelijk en economisch beleid gevoerd wordt:

- **Binnen De Veste** (binnen de middeleeuwse ommuring), te verdelen in een dynamisch Winkelhart en Multifunctionele Woonmilieus. Het Winkelhart trekt bezoekers aan en verlengt bezoektijden door nieuwe winkelformules, daghoreca, culturele activiteiten en evenementen. In de Multifunctionele Woonmilieus kan de bezoeker dwalen en kennismaken met een authentieke binnenstedelijke sfeer, verrijkt met cultuur en creatieve broedplaatsen met bijbehorende horeca en winkeltjes;

- **de Groene Singelring** is het visitekaartje van Zwolle. Het is voor bewoners en bezoekers de eerste kennismaking met het historisch stadshart. De Zwollenaar vereenzelvigt zich met deze authentieke structuur, ook al woont hij zelf in een buitenwijk. Straks kunnen bezoekers via deze singelring weer de oude 19e eeuwse stadswandeling om de binnenstad lopen;

- **via drie Entrees**, met ieder een eigen identiteit, komen de meeste bezoekers vanuit de regio de binnenstad binnen. Bezoekers voelen de ene keer de historische sfeer van weleer en de andere keer de dynamiek van het Zwolse centrum:
  - de Stationsbuurt met een nieuw, aantrekkelijk Stationsplein en lommerrijke lanen en routes naar de Potgietersingel en de Sassenpoort;
  - het Hofvlietpark, [redacted] en omgeving; een overgangsplek waar een krans van openbare plekken met elkaar verbonden wordt;
  - Diezerpoort en het Noordereiland met aanvullende centrumfuncties gegroeid langs authentieke lijnen (de oude Nieuwstad). De singelstructuur kan het bindend element gaan vormen in de samenhang tussen binnenstad en schil.

Tot slot wordt ook de schil rondom de binnenstad als deelgebied onderscheiden.

[kaart 6: Globale visie met de hoofdopzet]



4.3. Beschrijving deelgebieden

Voor het uitwerken van haar visie op de binnenstad en schil hanteert de gemeente vier functiegebieden met elk specifieke locaties. Concreet zijn dit het Winkelhart en Multifunctioneel Woongebied 'Binnen de Veste', de mogelijkheden en kansen van de Groene Singelring, de uitdaging in het beter invullen van de verschillende entrees naar de stad en ontwikkelingsgebieden die zich bevinden in de Schil rond de binnenstad. In deze paragraaf worden deze nader uitgewerkt.

4.3.1. Binnen de Veste

Dynamisch Winkelhart

De dynamiek en het gebruik van het Winkelhart worden alsmaar groter. Op ieder moment moet het een aangenaam verblijfsgebied vormen, terwijl het aantal evenementen groeit. Het publiek wil graag in een prettige historische context consumeren. Waarbij de afstand tot de stalling of parkeerplaats comfortabel en kort moet zijn.
De interne routing in het hart van het winkelgebied is momenteel onoverzichtelijk. Ook in het aanbod en in de verspreiding van functies over het kernwinkelgebied bestaat een aantal 'zwakke' plekken, zoals het Weeshuisstraatgebied en de bibliotheeklocatie. De [redacted] en Melkmarkt vormen een dominante oost-west-verbinding, waar een aantal populaire functies aanwezig is of in de nabije toekomst wordt gerealiseerd. Bijvoorbeeld op de Bankenlocatie en het [redacted].

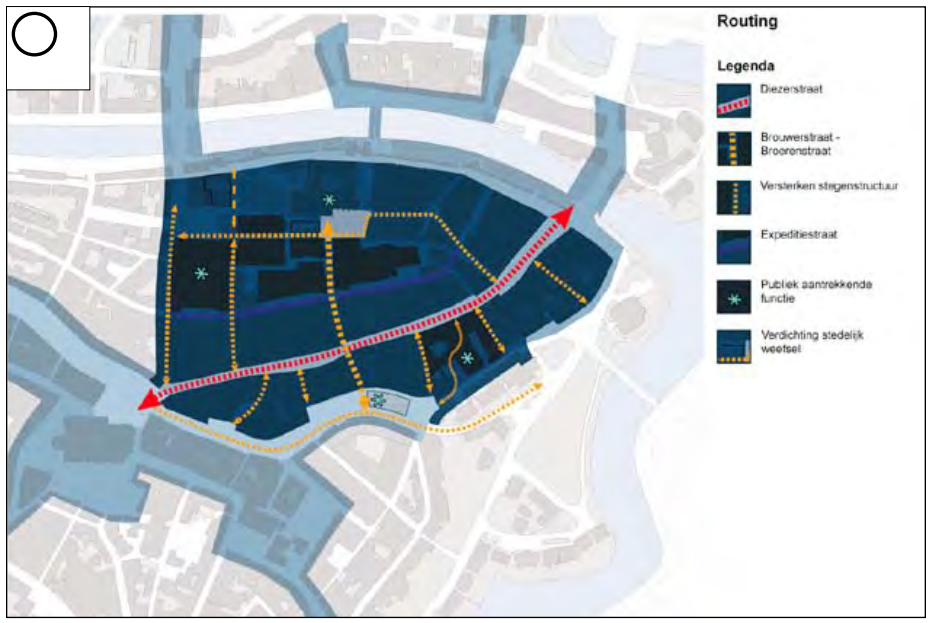
De opgaven voor dit gebied zijn:

- het aaneenschakelen van het oude kernwinkelgebied en aanloopstraten tot één verblijfsgebied met nieuwe formules en combinaties van winkels, daghoreca, culturele activiteiten en evenementen. Daarnaast zijn nieuwe plaatsen voor fiets- en autoparkeren nodig. Evenals gebouwen voor andere maatschappelijke doeleinden, kantoren, dienstverlening en kleinschalige bedrijvigheid. In het kernwinkelgebied bevinden zich ook woningen, meestal boven winkels. Het bestemmingsplan legt in de bestemming Centrumdoeleinden het accent straks niet alleen op winkels, maar ook op daghoreca, cultuur en andere centrumfuncties;
- de gemeente zal een actieve rol vervullen in de visievorming en het werven van kandidaten om nieuwe ontwikkelingen in het kernwinkelgebied mogelijk te maken en te stimuleren;
- het creëren van meer ruimte voor voetgangers en een verbetering van de stedenbouwkundige samenhang. De belangrijkste looproutes komen uit op de Grote Markt. Pleinen, winkels en cultuurtrekkers zijn straks verbonden met een stelsel van herkenbare routes door hoofdstraten en attractieve stegen;
- met name het deel van de [redacted] dat de schakel vormt tussen de Tanerij en het Eiland kan de ruimtelijke samenhang versterken door een andere indeling van de openbare ruimte;
- de oost-westgerichte routing krijgt versterking door verbetering van de omliggende straten en stegen. Daarvoor moeten de stegen een gastvrije indruk maken. Met name de verbinding van [redacted] en [redacted]

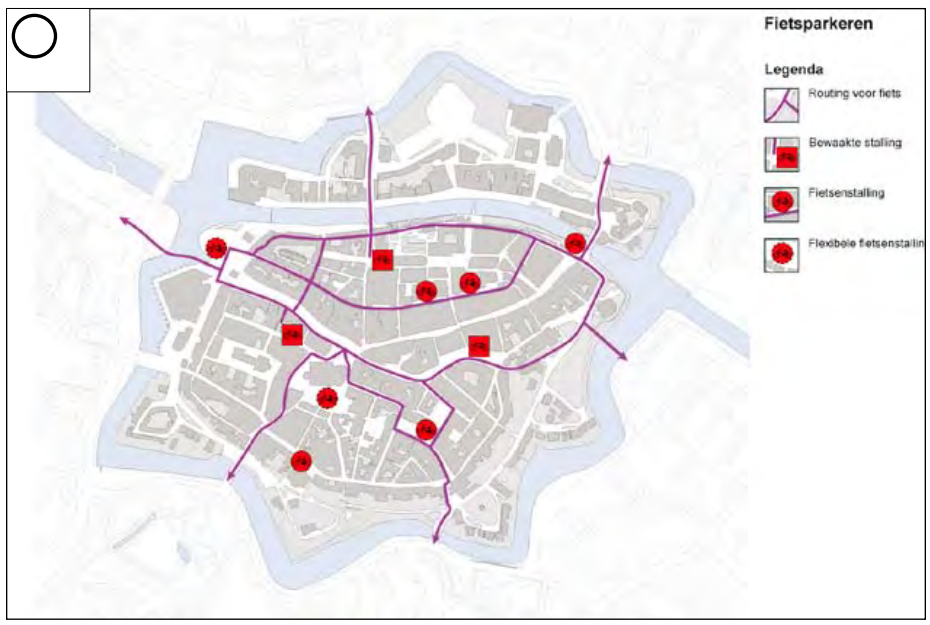
vormt een kans om de noord-zuid richting te versterken. Het is de enige doorlopende route, heeft een terras en aan de noord- en zuidzijde zijn kansen voor een aantrekkelijke publiekstrekker;

- een bewaakte fietsenstalling op het Gasthuisplein en stallingplekken in de Nieuwstraat gaan een belangrijk bronpunt vormen. Het is straks de schakel van de grotere informele route van de Tanerij tot en met de Sassenpoort. Daarmee is het een route die bijzondere plaatsen zoals de [redacted], Achter de Broeren, Gasthuisplein, Nieuwe Markt, van Nahuysplein en allerlei bijzondere gevels met elkaar verbindt;
- het streven naar een hoogwaardig niveau van de openbare ruimte. Hier kan de stad extra gastvrijheid bieden met openbare toiletvoorzieningen, passende verlichting en bewegwijzering. Maar bijvoorbeeld ook door de historie zichtbaar te maken, met bijvoorbeeld een bronzen maquette in de [redacted] of het ontwikkelen van apps en stadsplattegronden op specifieke thema's;
- parkeerarrangementen bieden en de gastvrijheid van Zwolle vermarkten.

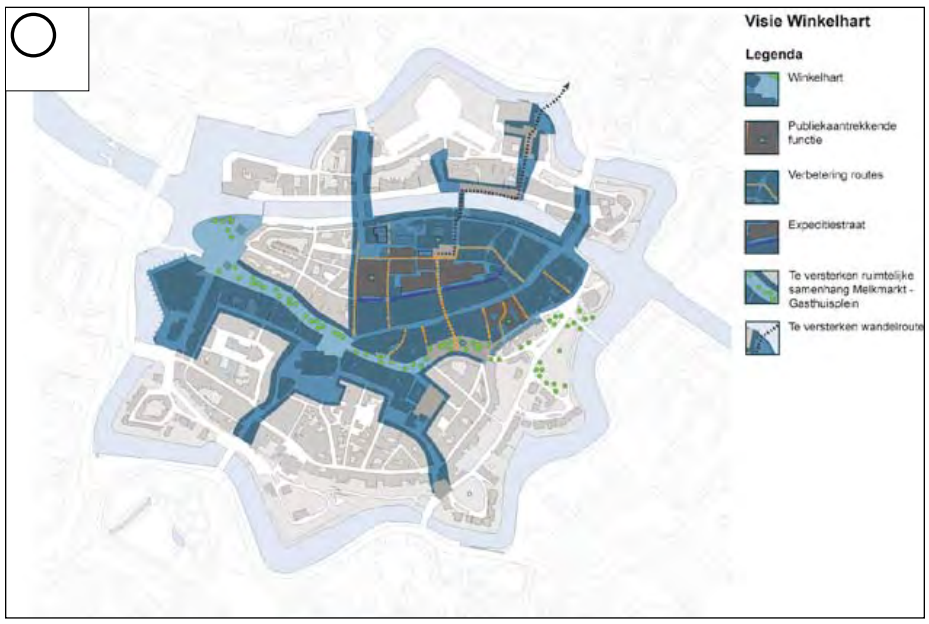
[kaart 7b: Routing]



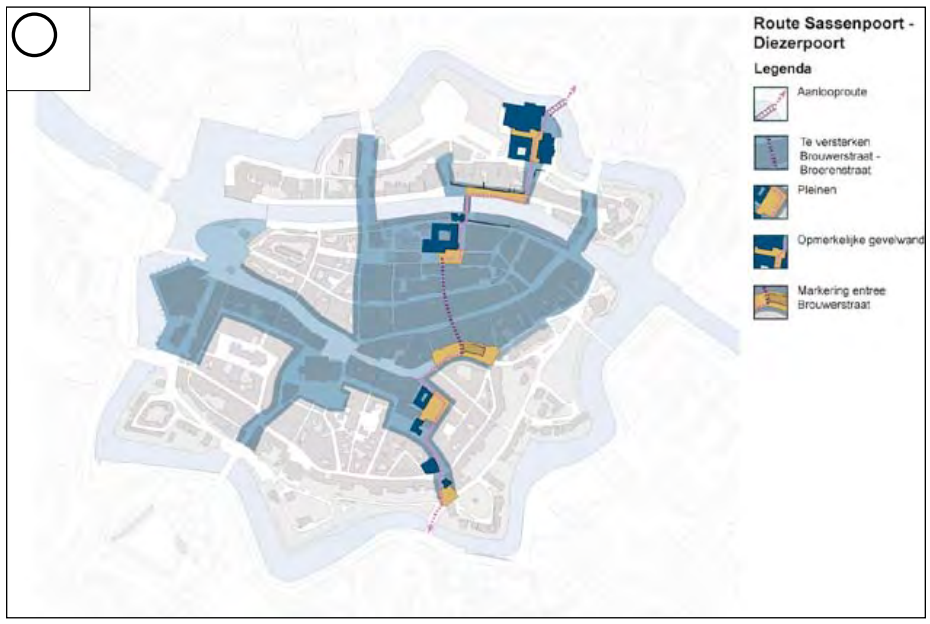
[kaart 7c: Fietsparkeren]



[kaart 7a: Visie Winkelhart]



kaart 7d: Route Sassenpoort – Diezerpoort]



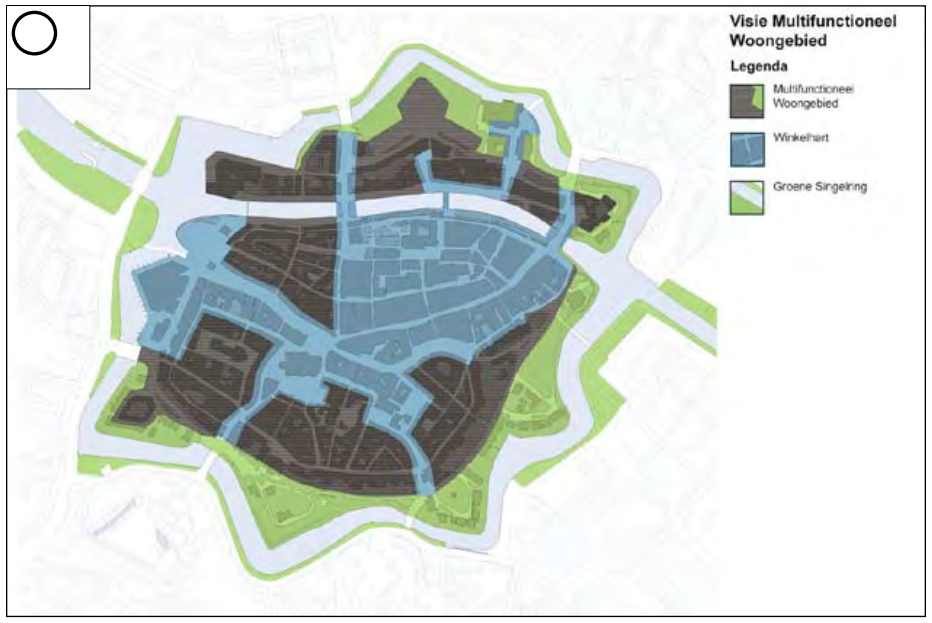
Multifunctioneel Woongebied

De stad wil gastvrij zijn voor bezoekers en bewoners van de binnenstad. Op een aantal plekken is de inrichting van de openbare ruimte onder de maat. Bijvoorbeeld door de aanwezigheid van beeldverstorende panden. Het gebied heeft een bepaalde basiskwaliteit nodig voor de inrichting van de openbare ruimte en de vormgeving en functies van aanliggende gebouwen. Er mogen geen slechte plekken ontstaan, die afbreuk doen aan de gastvrijheid.

De opgaven voor dit gebied zijn:

- het aaneenschakelen van woonstraten en stegen tot een dwaalmilieu, waar bezoekers en inwoners de authentieke binnenstedelijke sfeer voelen. In het gebied komt meer ruimte voor cultuur en creatieve broedplaatsen met bijbehorende winkelverkoop en daghoreca. In het gebied is ruimte nodig voor het stallen van fietsen en parkeren van auto's. Daarnaast zijn er kerken en gebouwen voor andere maatschappelijke doeleinden, kleinschalige kantoren, dienstverlening en kleinschalige bedrijvigheid;
- stedenbouwkundige samenhang creëren door een stelsel van woonpleinen, straten en attractieve stegen. Tal van "scharrelroutes" krijgen een plaats, zoals het 19e eeuwse stadswandeling langs de stadsgracht;
- basisniveau van de openbare ruimte moet op orde zijn. Dit vraagt bijvoorbeeld om passende verlichting, bestrating en bewegwijzering;
- de opgave is om op een snelle en creatieve manier te reageren op leegstand en daarmee mogelijke verloedering in een gebied tegen te gaan. Dit vergt creativiteit en samenwerking van gemeente, instellingen en ondernemers.

[kaart 8: Visie Multifunctioneel Woongebied]



4.3.2 Groene Singelring

Algemeen

De markante Groene Singelring is niet alleen het visitekaartje van Zwolle, maar ook belangrijk voor de herkenbaarheid van en oriëntatie in de stad. Het groene karakter is echter op sommige plaatsen onderbroken. De druk van infrastructuur is op bepaalde punten hinderlijk. Vooral aan de westzijde, waar via de garage en het busstation aan het [redacted] straks veel bezoekers de stad binnenkomen. Het is van groot belang dat de singelstructuur met bomenrijen en groene oevers ook aan deze zijde zichtbaar wordt.

In dit gebied zijn in het kader van het programma Binnenstad + veel ontwikkelingen voorzien.

Het is een uitdaging om bij ontwikkelingen de kwaliteit van de Groene Singelring aan weerszijden van het water te verbeteren en cultuurhistorische elementen niet aan te tasten. In het nog op te stellen beeldkwaliteitplan voor de openbare ruimte voor de binnenstad en schil wordt het gewenste karakter van dit gebied beschreven.

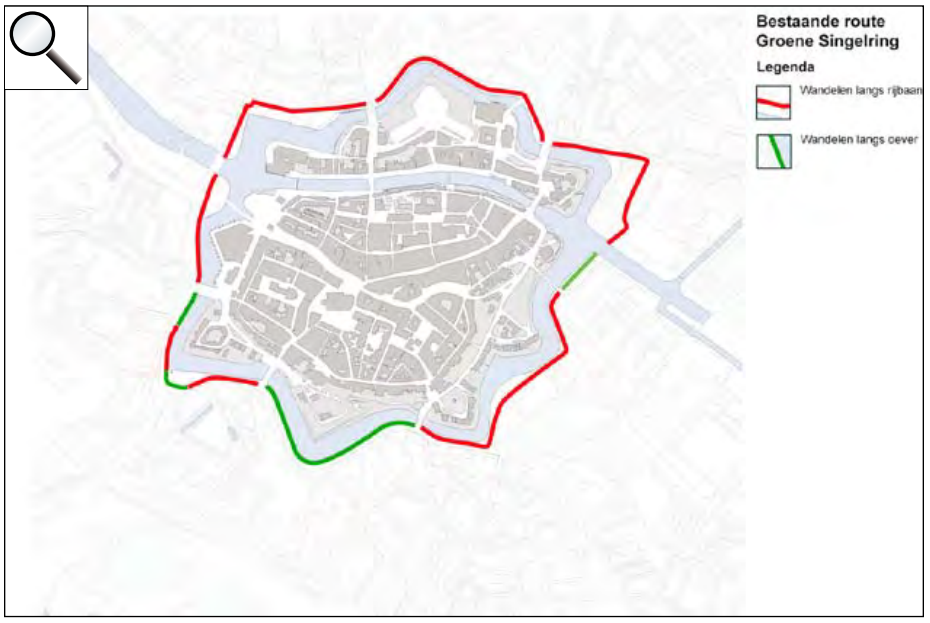
Opgaven voor dit gebied zijn:

- accent komt te liggen op culturele functies en wonen, met ateliers voor kleinschalige, ambachtelijke bedrijvigheid en dienstverlening. Mogelijkheden voor hotels of bed&breakfast zijn er wellicht in bijzondere gebouwen. De parken worden het domein van voetgangers.
- de stad kan het water beter benutten door oeverrecreatie en het aanmeren van vaartuigen. Dit vraagt om een bijzonder niveau van inrichting en beheer van de openbare ruimte. Zoals passende verlichting en bewegwijzering;
- herintroductie van de 19e eeuwse stadswandeling is een speerpunt. Zoals het rondje Zwolle op de fiets een begrip vormt, is de wandelroute die de aanwezige parken en groenstroken rondom de binnenstad met elkaar verbindt dat straks ook. De beeldbepalende singelring vormt een prachtige ambiance om de Zwolse binnenstad te ervaren;
- het vastleggen van een wandelroute legt een viertal uitdagingen in het singelmilieu bloot. Er zijn plaatsen waar 'verharding' domineert. Daarnaast loopt de wandelroute aan de buitenzijde van de singel monotoon langs de rijbaan. Door de route op een aantal plaatsen van de rijbaan richting het water te verschuiven, ervaart de bezoeker het water en groen.

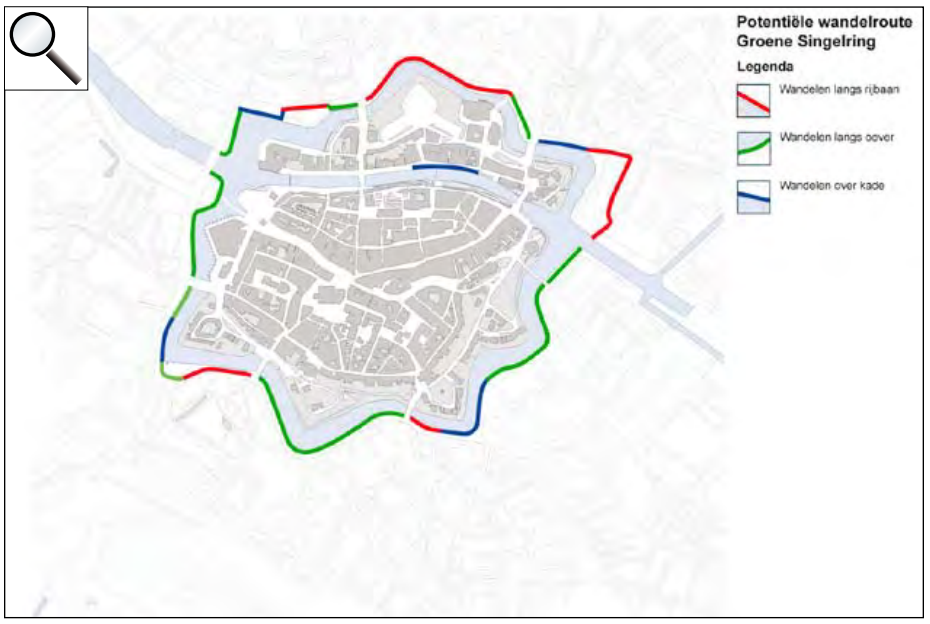
[kaart 9: Visie Groene Singelring]



[kaart 9a: Bestaande wandelroute langs de wegen om de Binnenstad]



[kaart 9b: Potentiële wandelroute in het groen langs de Singel]



4.3.3 Entrees

Algemeen

De drie belangrijkste entrees – waar de meeste bezoekers arriveren – kennen straks een OV-verbinding of parkeeraccommodatie:

- de Stationsbuurt vanaf het station via de Sassenpoort en de Lutte straat en Pot el;
- het Hofvlietpark en omstreken vanaf het via de Rodetorenbrug;
- Diezerpoort en Noordereiland via de theaterbrug en Diezerpoortenplas.

Natuurlijk zijn er meer entrees. Veel mensen uit Zwolle zullen vaak per fiets de kortste route nemen, die misschien niet via een van de aangewezen entreegebieden gaat.

De opgaven voor dit gebied zijn:

- de sfeer en identiteit van de drie entrees krijgen een impuls. De samenhang tussen vestingstad en schil wordt versterkt waarmee de bezoeker het gevoel krijgt meteen in de binnenstad terecht te komen. Al op de plaats van aankomst (het station of bij het parkeren);
- alle verkeerssoorten krijgen de ruimte. Comfort, zichtafstand en het ontbreken van barrières zijn belangrijk voor een goede routing. Een goed beheer van de openbare ruimte is nodig met passende verlichting en bewegwijzering.

Stationsbuurt

Deze buurt is van oudsher de lommerrijke groene en statige kant van de stad. Door de invloedsfeer van de vestingstad zoveel mogelijk door te trekken in de stationsbuurt, komt een entreemilieu tot stand. De uitdaging is om bij het stationsplein een heldere start te maken. Door de voetgangersbeweging te sturen, de uitgang van de tunnel goed te situeren, het stationsgebouw centraal te stellen voorzien van een goede functie. Bij de invulling van de route kan worden gedacht aan een groene laan, zicht op de singel, comfortabele oversteekplaatsen en een evenwicht tussen de routes naar de Nieuwe Havenbrug en de Sa .

Hofvlietpark, en omgeving

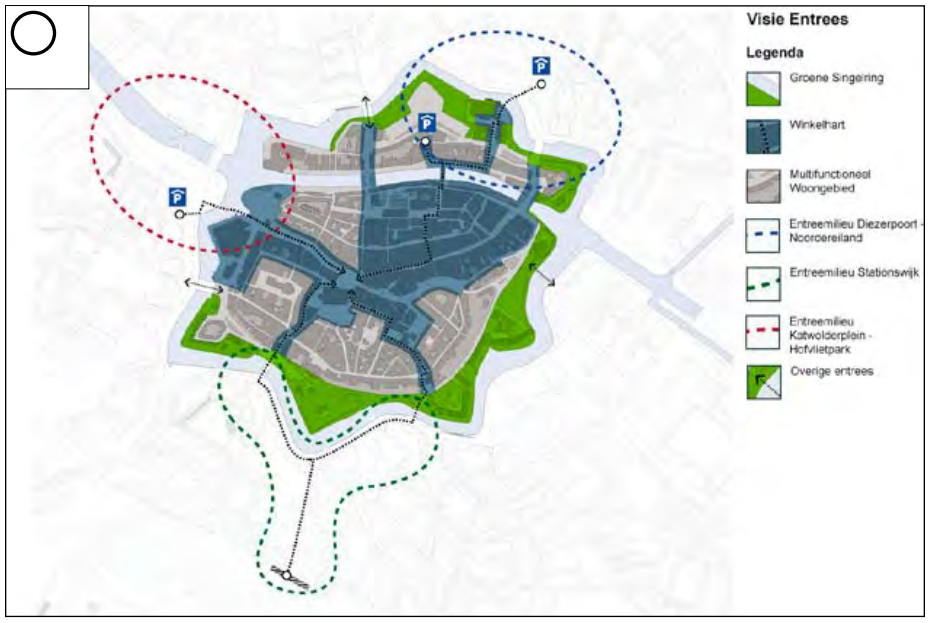
Het Hofvlietpark en het Zwarte Water zijn van oudsher de entree naar het Rodetorenplein. Via de is het de enige plek waar bezoekers van buiten direct zicht hebben op de binnenstad. Samen met nieuwe ontwikkelingen rondom het Waterplein (het water gelegen tussen Rodetorenplein, Kraanbolwerk, Roelenweg en) is er een netwerk mogelijk van kademilieus en groene singelmilieus. De relatie met het water is hier sterk en het zicht op het water en het groen staan straks centraal. Uitdaging is om de functies aan het door te laten lopen naar de Melkmarkt.

De entree vanaf de A28 via de Katerdijk heeft momenteel geen sterke identiteit. Door de singelring hier langs het water door te trekken en het groen langs het water te tonen, kan hier een sterke groene allure ontstaan. Met bomenrijen aan weerszijden van de rijbaan en zicht op het water ontstaat een prettige aankomst in de gezellige binnenstad.

Diezerpoort, Noordereiland en omstreken

Het milieu van dit gebied is niet eenduidig te vatten. Afwisselend, van zeer luxe tot goedkoop, Zwols product tot exotische specialiteiten. Drager is de singel met aan weerszijden kade en singelmilieu. Verkeer is er niet dominant in de openbare ruimte. Er zijn kansen voor een eigentijds stedelijk milieu met functies die beide zijden van het water versterken.

[kaart 10 Visie Entrees]



4.3.4 Deelgebied: de binnenstadschil

Algemeen

In de schil rondom de binnenstad zijn er stedenbouwkundig gezien vier soorten milieus te onderscheiden met ieder een eigen identiteit. De gemeente speelt daar op in bij de locatieontwikkeling met toekomstige centrumfuncties voor wonen en werken. En ook bij de nieuwe verkeersstructuur (Ban van de Ring) en inrichting van de openbare ruimte.

Van [redacted] en omstreken

Statige singel met statige panden. Nu veel kantoorfunctie. Er ligt een wens om de relatie tussen de functie in het gebouw en de openbare ruimte te versterken en meer publieke functies te stimuleren. Er zijn kansen voor nieuwe concepten zoals flexibele werkplekken en overlegplekken (het nieuwe werken), dit komt door de goede uitstraling en toplocatie vlakbij het station. Tuinen dragen bij aan het lommerrijke groene milieu. Dit groen wil de gemeente behouden

Groot Wezenland en omgeving

Dit is de luwe zijde van de binnenstad en de verbinding met Park de Wezenlanden. Hier kan de gemeente de kwaliteit van het Singelmilieu versterken. De ruimtelijke kwaliteit biedt kansen voor nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden voor de locatie Groot Wezenland. Belangrijk daarvoor is wel dat het gebied niet wordt doorsneden door een busbaan (Ban van de Ring). Het gebouw van de rechtbank is in 2012 klaar. Isala Klinieken wil in overleg met de gemeente duidelijkheid verkrijgen over de toekomstmogelijkheden van de locatie De Weezenlanden. Daar verdwijnen straks de ziekenhuisfuncties.

[redacted] en omgeving

Het singelkwartier is na de oorlog ingevuld met een weinig karakteristieke mix van verschillende functies en gebouwen. Het Noordereiland heeft een groot deel van zijn oude functie verloren. Met de ontwikkeling van de Spiegel, Flevogebouw en Librije's Zusje is een begin gemaakt met de herontwikkeling. Door de maat en schaal beter af te stemmen tussen binnenstad en schil kan de ruimtelijke samenhang vergroot worden. De gemeente wil het historisch stratenpatroon op enkele plekken terugbrengen en de verkeersstructuur van de binnenring helder maken. De afslag van de [redacted] richting Diezerpoort wordt aangepast. Nieuwe ontwikkelingen bieden kansen voor een samenhangend milieu waar nieuwe stedelijk woonmilieus en andere stedelijke functies een plek kunnen krijgen.

Pannekoekendijk en omstreken

Met de komst van de parkeeraccommodatie en een busstation komt er nog meer publiek via deze kant van de stad. De druk van infrastructuur op openbare ruimte is daardoor groot. Het is belangrijk om de continuïteit van de singelstructuur desondanks te behouden. Hofvlietpark vormt daarbij een ruimtelijke schakel tussen de entree vanaf de A28 en de binnenstad. Daarnaast wil de gemeente samenhang creëren in de geterrasseerde kademilieus [redacted], Rod[redacted]plein, [redacted] en de groene singeloevers. Zicht op het water en het groenstaat daarbij centraal.
De gemeente richt zich op het vernieuwen van het woongebied in Kamperpoort. Ook wil zij

een aantal centrumfuncties toevoegen. Mogelijkheden zijn een winkel- en uitgaanscentrum met onder meer een supermarkt met 1000 m2, overige detailhandel tot 6500 m2 en horeca en leisure tot 2000 m2. Daarnaast zet de gemeente in op een megabioscoop met ongeveer vijftienhonderd stoelen. In de bijbehorende parkeergarage aan het [redacted] komt ruimte voor tenminste vijfhonderd parkeerplaatsen voor bezoekers aan de binnenstad. Al deze initiatieven kunnen een belangrijke impuls geven aan Kamperpoort en de binnenstad.

Kaart 11: Visie binnenstadschil



4.4. Koersen

In de vorige paragraaf staan de verschillende functies van de deelgebieden in de binnenstad en schil beschreven. In deze paragraaf worden de gewenste ontwikkelingen beschreven vanuit de verschillende beleidsterreinen. Deze beleidsterreinen zijn gebundeld in samenhangende beleidskoersen:

- op het terrein van centrumvoorzieningen,
- de bereikbaarheid van de Zwolse binnenstad
- het aanzien van de openbare ruimte en gebouwen.



4.4.1 Centrumvoorzieningen (Koers 1)

Detailhandel

In 2002 waren er ca. 330 winkels in de binnenstad met in totaal 62.000 m^2 verkoopvloeroppervlak (v.v.o.). In 2010 waren er circa 350 winkels met in totaal ruim 67.000 m^2 v.v.o.
Het koopstromenonderzoek 2005 - 2010 liet een verdubbeling zien van het aantal bezoekers uit de regio, terwijl die groei niet was terug te zien in de binnenstad. Daar vond een lichte daling plaats. De nieuwe bezoekers kwamen vooral naar de wijkwinkelcentra.

Het winkelaanbod in de binnenstad onderscheidt zich onvoldoende van de wijkwinkelcentra, omliggende kernen en andere steden in regio. Het winkelaanbod in de binnenstad moet zich meer gaan onderscheiden met een mix van cultuur(historie), winkels en horeca. De gemeente houdt vast aan het bestaande beleid om het compacte winkelgebied van [redacted], Weeshuisstraatgebied en Eiland te vergroten in de richting van de Melkmarkt en andere plekken. Wel wordt gekozen voor concentratie in het Winkelhart, langs de aanloopstraten tot aan de Entrees en niet langer daarbuiten. In het huidige bestemmingsplan is de realisatie van winkels in een ruimer gebied toegestaan. In het beoogde, compacte Winkelhart is sprake van een gevarieerd gebied met meer winkels,

cultuur(historie) en daghoreca.
Daaromheen krijgen het Multifunctionele Woongebied en de Groene Singelring, een eigen functie met kenmerken als historische panden en straatjes, rust, groen en water.

Aandachtspunten voor de economische functies in de binnenstad zijn:

- Zwolle zet in op de versterking van de diversiteit en het cultuurhistorisch karakter van de binnenstad. Met aandacht voor een hoogwaardige inrichting van de pleinen, straten en stegen in het Winkelhart;
- tot 2020 wordt een groei voorzien aan winkels. Dit kan worden gerealiseerd door verdichting van en uitbreiding in het bestaande kernwinkelgebied en de aanloopstraten. De voornaamste locaties hiervoor zijn de Weeshuisstraat en omstreken, bibliotheeklocatie, Bankenlocatie Melkmarkt en Waanders Broerenkerk;
- het is belangrijk om een of meerdere bovenregionale of landelijke trekkers naar deze locaties te halen;
- de gemeente zal een actieve rol vervullen in de visievorming rond deze locaties en in het werven van kandidaten om nieuwe winkelformules in te vullen;
- ondersteuning en ontwikkeling van natuurlijke routes door het winkelhart. Zowel Zwollenaren (die bekend zijn in de binnenstad) als bezoekers van buiten worden door natuurlijke routes verleid ook andere delen van de binnenstad te verkennen, zowel in het Winkelhart als in de woongebieden en de Groene Singelring;
- in het Winkelhart is een mix mogelijk van winkels met cultuur en daghoreca;
- in de Multifunctionele Woongebieden vormen de woonstraten en stegen een dwaalmilieu, waar bezoekers de authentieke binnenstedelijke sfeer voelen. Het gebied wordt verrijkt door cultuur en creatieve broedplaatsen, bijbehorende winkelverkoop en daghoreca. De gemeente steunt de komst van ontwerpstudio's en ateliers, waar ondernemende kunstenaars en ambachtslieden producten in het zicht van de bezoekers maken, exposeren en verkopen.



Horeca

In 2003 bevonden zich 120 horecabedrijven in de binnenstad. In 2010 waren er 118 vestigingen. De kwaliteit van de Zwolse horeca scoort goed ten opzichte van vergelijkbare steden. Wel blijft het aantal bezoekers achter op andere historische binnensteden.
Het actuele horecabeleid is in 2007 vastgesteld en bevriest het aantal horecagelegenheden op vaste locaties en vaste aantallen. De nieuwste inzichten zijn dat met name daghoreca op meer plaatsen mogelijk moet zijn. In samenwerking met marktpartijen en andere direct belanghebbenden wordt gekeken naar een nieuw beleid
De horeca moet in 2020 een grotere diversiteit kennen, terwijl de binnenstedelijke verblijfsaccommodaties – vooral bed & breakfast en erfgoedlogies – in aantal toenemen.

Aandachtspunten ten aanzien van het horecabeleid:

- de daghoreca krijgt meer vestigingsmogelijkheden buiten horecaconcentratiegebieden. Gedacht wordt aan vestiging van lunchrooms en restaurants verspreid over het kernwinkelgebied, aanloopstraten en entrees. Ook is er ruimte om horeca te mixen of te combineren

met winkel- en cultuurfuncties;
- er moeten meer mogelijkheden komen voor winterterrassen. Locatiegebonden, met een kwalitatief hoogwaardige uitstraling en seizoensgebonden;
- het kan interessant zijn om mogelijkheden voor uitbreiding van bestaande horeca naar de eerste etage te onderzoeken. Dit is onder meer afhankelijk van de monumentale waarden;
- de gemeente gaat onderzoeken in hoeverre de introductie van cafés met een dansgelegenheid ook buiten het horecaconcentratiegebied mogelijk is;
- doel is om overige nachthoreca te concentreren en zo de overlast voor bewoners van de binnenstad te beperken. Mocht het uitgaansgebied in Zwolle te beperkt blijken: naar welke kant zou uitbreiding mogelijk zijn?
- meer openbare toiletvoorzieningen zijn nodig;
- het recent bijgestelde hotel- en bed & breakfastbeleid voldoet en blijft gehandhaafd. Dit betekent voor hotels in het centrum dat vestiging prima is, mits de verkeerssituatie en parkeermogelijkheden er ruimte voor bieden.

Recreatie

In 2005 heeft het college het beleidskader 'Vrije Tijd en Uitgaan' vastgesteld. Het beleid is uitgangspunt voor de invulling van leisurelocaties. In de binnenstad is het [redacted] de locatie voor vrijetijdsvoorzieningen.

Aandachtspunten:
- kans om het leisure-aanbod in Zwolle op peil brengen door buiten de binnenstad meer geschikte locaties op de markt te brengen;
- het is belangrijk om het bioscoopcomplex [redacted] te realiseren.

Studie- & studentenstad

Met acht onderwijsinstellingen op mbo- en hbo-niveau heeft Zwolle een sterke positie als studiestad. Uit de Keuzegidsen mbo en hbo blijkt dat het beroepsonderwijs in Zwolle



van kwalitatief hoog niveau is. Het opleidingenaanbod is divers van karakter: van brede beroepsscholen (Deltion College, Landstede en Windesheim) tot kleinere, meer gespecialiseerde instellingen (Cibap, Gereformeerde Hogeschool, Groene Welle, Katholieke Pabo Zwolle en Artez). Samen met de gezamenlijke mbo's en hbo's (verenigd in De Zwolse 8) beoogt de gemeente de positie als studiestad te behouden en te versterken.

De aanwezigheid van een sterk onderwijscluster is van vitaal belang voor de (economische) toekomst van de stad. Met 45.000 studenten aan het mbo en hbo zorgt het Zwolse beroepsonderwijs voor de ontwikkeling van kennis en vaardigheden bij inwoners in Zwolle en de regio. Naast de kwalificatie van toekomstige arbeidskrachten, draagt een krachtige studiestad bij aan werkgelegenheid (voor docenten), bestedingen (door studenten), innovatie (door ondernemers en onderzoekers) en internationalisering (door uitwisseling en meertaligheid).

Om jongeren ook in de toekomst te interesseren voor Zwolle als studie- en werkstad is het nodig te investeren in de aantrekkingskracht op zowel studenten (werving) als alumni (binding). Daarvoor zijn, in overleg met De Zwolse 8, drie pijlers geïdentificeerd: een levendige binnenstad, huisvesting die aansluit bij de portemonnee van starters en studenten, alsmede groei

van creativiteit, innovatie en ondernemerschap. Met deze dragende thema's kan Zwolle zich straks nog sterker profileren als aantrekkelijke stad voor jongeren om te leren, te wonen en te werken.

De historische binnenstad vervult een centrale rol in de ambitie een toekomstbestendige studie- en studentenstad te zijn door ruimte te bieden aan:
- de vestiging van (internationale) onderwijsfaciliteiten;
- de realisatie van een academiegebouw;
- festivals, exposities, symposia en evenementen voor en door studenten;
- detailhandel en horeca gericht op studenten;
- startend ondernemerschap;
- wonen boven winkels.

Cultuur

In 2020 maakt een uitgebreid cultuuraanbod het aantrekkelijk om naar Zwolle te komen en daar meerdere dagen te verblijven. De Cultuurnota bevat drie scenario's om dit te realiseren: expansie, focus en krimp. De gemeente heeft gekozen voor focus: geen versterking en uitbreiding van cultuurfuncties, wel meer focus op participatie en het aantrekken van meer toerisme.

Doelstellingen:
- betere marketing van de cultuursector en intensievere samenwerking tussen culturele partijen;
- behouden van de trekkers met bijzondere culturele waarde, zoals De Spiegel, Odeon, Museum de Fundatie. De binnenstad kan vaker als podium voor culturele activiteiten fungeren. Zo kan de Sassenpoort bijvoorbeeld dienen als trouwlocatie, maar ook culturele activiteiten zoals exposities of een muziekcafé faciliteren.
- de gebieden rondom museum De Fundatie en theater De Spiegel zijn herkenbare cultuurzones.



- het college wil een klimaat scheppen waar ateliers, cultuurbeoefenaars, cultuurinstellingen en op cultuur gerichte winkels en horeca zich vestigen.

Evenementen

Er worden in de binnenstad en directe omgeving veel evenementen georganiseerd met een landelijke uitstraling. In 2004 waren er ongeveer twintig van zulke evenementen; in 2011 ongeveer vijfenvijftig.
Evenementen zijn erop gericht mensen naar Zwolle te halen en hen langer te laten verblijven. Daarnaast zijn evenementen ook gericht op het creëren van een aantrekkelijke stad op cultureel gebied en op het gebied van ontspanning en vermaak. De veelheid aan activiteiten en evenementen leggen veel druk op de binnenstad. Door de economische situatie is de kans aanzienlijk dat het aantal evenementen de komende jaren daalt.

Aandachtspunten met betrekking tot evenementen:
- inspelen op trends en bijzondere evenementen;
- de neerwaartse tendens door een daling van subsidie- en sponsorinkomsten kan leiden tot minder evenementen;
- een beleidsregel geeft een nadere invulling aan de datum, tijd, plaats en wijze waarop evenementen kunnen plaatsvinden. Het is

belangrijk te zorgen voor een goed evenwicht tussen activiteiten, evenementen en leefbaarheid voor de inwoners van de binnenstad.
- evenementen maken gebruik van de binnenstad als decor.

Warenmarkt

De gemeente onderzoekt op dit moment de positie van de warenmarkt in het centrum. Ze bekijkt de mogelijkheden om deze te revitaliseren.

Aandachtspunten:
- er is meer ruimte nodig voor terrassen en evenementen. Daarom zoekt het college naar alternatieve plekken voor de markt, zoals het Gasthuisplein. Door nieuwe opstellingen, zoals carrévormen, wordt de markt aantrekkelijker;
- een ander aandachtspunt is het tijdstip waarop de markt eindigt en de dagen waarop deze aanwezig is.

Wonen

Door de economische crisis is de woningmarkt sinds 2008 blijvend veranderd. De tijd van 'massaproductie' van nieuwbouwwoningen is voorbij. Er is een omslag nodig van aanbodgericht naar vraaggericht. Kwaliteit moet doorstromers verleiden een nieuwbouwwoning te kopen. Op het niveau van individuele woningen in de diverse woningbouwprojecten en ook in het totale woningbouwprogramma moet het aanbod goed aansluiten op de vraag.

In de woonvisie 2005-2020 is het realiseren van hoogwaardige centrumstedelijke woonmilieus een belangrijk speerpunt. Waar mogelijk blijft de gemeente daarom actief meewerken aan initiatieven die gericht zijn op het versterken van de woonfunctie in de binnenstad.

Aandachtspunten:
- de gemeente streeft naar een goede mix van appartementen en grondgebonden woningen in de diverse prijssegmenten in het Kraanbolwerk, Kamperpoort, Noorderei-land, Bagijneweide en op langere termijn de Weezenlanden. Dit betekent voor deze projecten een bijstelling van de in hoogconjunctuur gevormde programma's met veel dure appartementen;
- het college blijft inzetten op wonen boven winkels en andere particuliere initiatieven die de woonfunctie in de binnenstad versterken. Wel doet de gemeente dat voortaan vanuit een andere rol. Niet meer actief participeren, maar alleen faciliteren. De afgelopen jaren bleek dat het realiseren van wonen boven winkels-projecten geen eenvoudige opgave is. Belemmerende factoren zijn monumentenstatus, slechte ontsluiting en een complexe eigendomssituatie;
- tal van particuliere initiatieven versterkten de afgelopen jaren de woonfunctie in de binnenstad. Redenen hiervoor zijn: het aantrekkelijker maken van wonen in de binnenstad, levendigheid, sociale controle, het voorkomen van leegstand en het bevorderen van het monumentaal herstel van panden. Initiatiefnemers realiseren hun projecten op eigen kracht en zonder financiële ondersteuning door de gemeente.

4.4.2 Bereikbaarheid (Koers 2)

Routing

De structuur van fiets- en wandelroutes is deels gerealiseerd. Zo is er veel nieuw voetgangersgebied. Bijvoorbeeld op de Grote Markt, Melkmarkt en Nieuwe Markt.

Dit krijgt een vervolg:
- er komen routes door het winkelgebied naar de Grote Markt;
- de druk op de [redacted] kan afnemen door bezoekers meer of andere wandelingen door de binnenstad te laten maken;
- loop- en fietsroutes moeten breed, obstakelvrij en attractief zijn. Herkenbaar en met

duidelijke bewegwijzering;
- door de route van [redacted] en Broerenstraat aantrekkelijker te maken, wil de gemeente een alternatief bieden voor de nu nog dominante oost-west route in het Kernwinkelgebied.

Fietsparkeren

In de Fietsparkeernota staat dat de capaciteit van bewaakte en onbewaakte stallingplaatsen een impuls krijgt. Er is nu sprake van overlast door verkeerd gestalde fietsen. De gemeente wil in de toekomst flexibel inspelen op de vraag naar fietsparkeervoorzieningen door het toepassen van mobiele en flexibele fietsenstallingen.

Hierbij onderscheiden we drie niveaus:
- Niveau 1: Zwolle voorziet bezoekers in een goede basiskwaliteit van de stallingen en zorgt voor voldoende bewaakte en onbewaakte stallingen. Specifiek wil het college drie basisfietsenstallingen aan de rand van het kernwinkelgebied. Bij de Bankenlocatie, het Meerminneplein en Gasthuisplein;
- Niveau 2: Op marktdagen komen er extra bewaakte mobiele en onbewaakte stallingen;
- Niveau 3: Bij piekmomenten, zoals bij festivals en evenementen, zorgt de gemeente voor extra flexibele stallingen.

De gemeente streeft er naar het voetgangergebied fietsvrij te houden, dus ook geen hinderlijk gestalde fietsen in stegen die belangrijk zijn voor de verbindingen.
Na uitbreiding van de capaciteit zal de gemeente strenger handhaven op wildstallers.

Parkeerplaatsen

De afgelopen jaren zette de gemeente de eerste stappen in het autoluw maken van de binnenstad en het reguleren van parkeren in de wijken rondom het centrum. De komende jaren wil de gemeente het aanbod van centrumparkeerplaatsen uitbreiden tot 1900. De toename van



het aantal parkeerplaatsen is gekoppeld aan de toename van het aantal bezoekers en de voorziene groei van het winkelvloeroppervlak met 27.000 m2 v.v.o. Het aantal wordt uitgebreid enerzijds door het beter benutten van bestaande capaciteit (1150), anderzijds door het realiseren van nieuwe plaatsen (750). Een investering in en rond de parkeergarage Diezerpoort is hiervoor een belangrijke eerste stap.

Daarnaast is het parkeerterrein van het provinciehuis beschikbaar voor bezoekers van de binnenstad en heeft de gemeente een optie op het parkeerterrein van de Belastingdienst.
De belangrijkste bouwopgave blijft de realisatie van de parkeergarage [redacted] met het aantal parkeerplaatsen dat nodig is voor de gebiedsontwikkeling ter plaatse en ten minste 500 parkeerplaatsen extra voor binnenstadsbezoek. Het college heeft recent aan de raad voorgesteld dat de parkeergarage Noordereiland open blijft tot de realisatie van de parkeergarage [redacted]. Een specifieke uitdaging is de piekvraag naar parkeerplaatsen op zaterdagmiddag en donderdagavond.

Ten opzichte van de huidige parkeervoorzieningen zijn de volgende aandachtspunten voor nieuwe of vervangende parkeergelegenheid:
- 1000 parkeerplaatsen in het westen en noordwesten van de binnenstad. In dit segment, waar de grootste groei van het aantal

bezoekers vanuit de regio wordt verwacht, wil de gemeente onder meer de parkeergarage [redacted] realiseren. In deze garage worden ten minste 500 parkeerplaatsen voor bezoekers aan de binnenstad voorzien. Daarmee verdwijnen de knelpunten bij het Maagjesbolwerk en is er extra capaciteit voor groei in bezoekaantal. In relatie tot de capaciteit van de Katwolderpleingarage reserveert het college in het zoekgebied Hedon-Bonjourterrein en Noordereiland maximaal 500 parkeerplaatsen. Deze capaciteit is cruciaal voor herontwikkeling van het Weeshuisstraatgebied en de aantrekkingskracht van de winkels en horeca op het Eiland;

- 550 parkeerplaatsen in het oostelijke deel. 250 plaatsen in de Diezerpoortgarage, 150 op de Turfmarkt en 150 op het parkeerterrein van het Belastingkantoor. Er is hier geen nieuwe capaciteit nodig;
- 300 parkeerplaatsen in het zuidelijke segment. 150 plaatsen in de parkeergarage Westerlaan en 150 verdeeld over de parkeerkelders Lübeckplein en Pas de Deux . Nieuwe capaciteit kan mogelijk zijn door medegebruik van de P+R voorziening onder het nieuwe gebouwencomplex bij de entree van het station aan de Hanzelandzijde.

Bereikbaarheid

Een goede bereikbaarheid is van essentieel belang voor het functioneren van de binnenstad. Het project Ban van de Ring geeft hier invulling aan. De focus ligt in eerste instantie op het verbeteren van de verkeerssituatie aan de westzijde (Pannekoekendijk en Willemskade) en zuidzijde (Westerlaan, Station [redacted] plein en [redacted]) van de binnenstad. Daarnaast komen er hoogwaardige busroutes. Als gevolg daarvan kan het busstation op de Eekwal op termijn verdwijnen.

Voor het verbeteren van de bereikbaarheid zet de gemeente eerst in op “zachte” en snel te realiseren maatregelen zoals



verkeersmanagement en communicatie. Deze maatregelen grijpen ook minder in op de kwetsbare singelstructuur rondom de binnenstad.

Dit ziet er als volgt uit:

- er komt een proef met tijdelijk een andere busroute [redacted]-Assendorperdijk. De routes van stad- en streekbussen lopen niet meer gelijk;
- er komt een proef met omgekeerde stadsdistributie waarbij klanten hun gekochte waren kunnen ophalen bij de Diezerpoortgarage;
- de gemeente zet in op versterking van de looproute tussen station en binnenstad en op de OV-doorstroomas station-Harm [redacted]/Pannekoekendijk:
  - er loopt al een proef om de doorstroming van bussen tussen station en Pot[redacted]el te bevorderen met tijdelijke beheersmaatregelen zoals betere bewegwijzering, bussen die voorrang krijgen en het inzetten van verkeersregelaars;
  - er ligt een Plan van Eisen voor busstation Pannekoekendijk;
  - er loopt een proef met verkeersmanagement en voorlichting voor een betere doorstroming tussen Maagjesbolwerk en Pannekoekendijk.

Infrastructuur
Zodra het daadwerkelijk nodig is, zal ook de infrastructuur worden aangepast.

Aandachtspunten daarbij zijn:
- het autoluw maken van het Winkelhart en een duidelijke autoroutering in de overige delen van de binnenstad;
- ontwikkeling van de omvang en kwaliteit van parkeergelegenheden monitoren;
- het effect van het aanbieden van gerichte bereikbaarheidsarrangementen per doelgroep onderzoeken. Welke bezoekers komen voor welke centrumvoorziening per auto, fiets of trein? En hoe kan een bepaalde wijze van vervoer een stimulans krijgen?
- nieuw te realiseren parkeervoorzieningen moeten een goede ontsluiting krijgen;
- het terugdringen van zogenaamd 'zoekverkeer' op de binnenring;
- het verbeteren van oversteekplaatsen voor fietsers en voetgangers;
- de kwaliteit van de bevoorrading aan de binnenstad verbeteren. Bijvoorbeeld door het opstellen van verkeersmanagement scenario's voor een aantal maatgevende situaties zoals de zaterdag, spitsuren en evenementen. Dit wordt gecombineerd met een dynamisch verkeersmanagementsysteem op de buitenring;
- het uitbreiden van het systeem van parkeerverwijzing tot een verkeersmanagement- en doseringssysteem waarmee de gemeente verkeersstromen gericht kan beinvloeden.

4.4.3: Openbare ruimte en gebouwen (Koers 3)

Gebruiks- en beeldkwaliteit
Op een aantal gebruik- en beeldverstorende plekken wil de gemeente de kwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte verbeteren. Veelal in samenhang met nieuwe, creatieve functies en nieuwe verkeerskundige relaties tussen binnenstad en station. Hierbij dient het historisch bebouwingsstramien en het kleinschalige "centrumstedelijk" karakter behouden en versterkt te worden.

Dit vraagt om planvorming:
- die cultuurhistorische waarden meer manifest maakt. Dit past in het Besluit Ruimtelijke Ordening, waardoor het straks verplicht is om in bestemmingsplannen aandacht te hebben voor cultuurhistorie;
- met bijzondere aandacht voor het creatieve proces in de binnenstad. De gemeente streeft naar mengvormen van wonen, werkplaatsen, horeca, detailhandel en voorzieningen voor cultuur, expressie, scholing en opleiding;
- voor het aanpakken van beeldverstorende plekken. Dit moet tot stand komen door het genereren en bundelen van private en publieke investeringen op strategische plekken in de ruimtelijke structuur;
- op basis van geactualiseerde bestemmingsplankaders. Met name bij het Beschermd Stadsgezicht gaat het om herpositionering, verruiming of verenging van multifunctionele bestemmingen en aanscherping van de bebouwingsregels voor bijvoorbeeld hoogtes, parcellering en kapvormen.

Beeldkwaliteitplan
Als eerste acties van het Ontwikkelingsprogramma wordt een beeldkwaliteitplan voor de openbare ruimte opgesteld. Het beeldkwaliteitplan heeft betrekking op de binnenstad en de schil daaromheen. Het op te stellen beeldkwaliteitplan beschrijft de verschijningsvorm

van de binnenstad waar de gemeente naar streeft. Het biedt richtlijnen voor het beoogde gevel- en straatbeeld. Met het beeldkwaliteitplan verplichten college en raad zich om plannen voor de binnenstad hier op aan te laten sluiten. Externe partijen moeten zich eraan conformeren.

Het beeldkwaliteitplan is een bouwsteen voor het nieuwe bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht en bestemmingsplannen voor locatieontwikkeling. Daarnaast zijn er richtlijnen aan te ontlenen voor het reclame-, monumenten- en welstandsbeleid. Het plan moet er toe leiden dat de belevingswaarde van de binnenstad groeit, er een herkenbare structuur ontstaat en dat de binnenstad een eigen identiteit en een verzorgd aanzien ontwikkelt.

Het beeldkwaliteitplan bevat een analyse en waardering vanuit:
- historisch perspectief. Hiervoor kenmerkende stedenbouwkundige elementen krijgen aandacht: Het maakt de oorspronkelijke stratenpatronen, rooilijnen, objecten en buitenruimten afleesbaar of voelbaar in het stadsbeeld;
- de kwaliteit van de bestaande openbare ruimte en hieraan gelegen panden in het stadsbeeld. Het toont hoe de stedenbouwkundige inrichting en vorm van aanliggende bebouwing de structuur, identiteit en het aanzien van het Beschermd Stadsgezicht versterken.

Huidig bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht

In het bestaande bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht zijn functie, dichtheid en maatvoering van de bebouwing geregeld. Het motto ‘beschermen zonder bevriezen’ is vertaald in de globale, multifunctionele bestemming Centrumvoorzieningen met het accent op:
- wonen;
- detailhandel is op vele plekken mogelijk;



- maatschappelijke doeleinden;
- kantoren.

Via aanduidingen zijn bepaalde vormen van horeca en andere voorzieningen toegestaan. Monumenten zijn expliciet in het bestemmingsplan opgenomen. De maatvoering van de monumenten is vastgelegd.
De hoogte van de overige gebouwen is geregeld via de bijbehorende Historische Waardenkaart:

In zone I (hoge historische waarde) en zone II (midden) is bebouwing toegestaan in ten hoogste drie lagen plus zolder en kap. Bijzondere eisen zijn er voor parcellering, kappen en groene buitenruimten (zie het aanlegvergunningstelsel). Middels een vrijstelling ex art. 3, lid E.5 kan er een vierde laag extra op, mits dit stedenbouwkundig en architectonisch gezien past in het historisch karakter van de binnenstad. Op deze indeling in historische zones kan de gemeente voortborduren bij het opstellen van wensbeelden voor het beeldkwaliteitplan. Dit biedt mogelijkheden om de historische kwaliteiten van de stad tastbaar te maken.

In zone III (lagere waarde) liggen kansen om op een verantwoorde manier nieuwe ontwikkelingen in te passen. Hier gelden geen beperkingen voor de kapvorm en het volgen van

rooilijnen en is via een wijzigingsbevoegdheid vijf lagen (inclusief kap) mogelijk. Vanuit historisch perspectief is voor deze zone III en buiten het stadsgezicht gelegen ontwikkellocaties een aanvullende waardering en samenhangende visie in het beeldkwaliteitplan nodig.

Actualisatie bestemmingplan Beschermd Stadsgezicht

Het bestemmingsplan wordt in 2012 geactualiseerd. Op grond van de gebiedsindeling van het Structuurbeeld 2020 is te verwachten dat globale multifunctionele bestemmingen aangepast moeten worden. De belangrijkste gewenste wijzigingen in de bestemmingen zijn:

- het Winkelhart maakt een vorm van vrijere vestiging van daghoreca buiten het concentratiegebied mogelijk, zoals lunchrooms en restaurants;
- in het Multifunctionele Woongebied komen ateliers voor kleinschalige, ambachtelijke bedrijvigheid en dienstverlening, alsmede de mogelijkheid tot overnachten in bijzondere gebouwen. Dit laatste past in het beleid van het college om de bestemming 'bed & breakfast' in alle bestemmingsplannen als afwijkingsbevoegdheid op te nemen.

Bij de aanstaande herziening van het bestemmingsplan 'Beschermd Stadsgezicht' is cultuurhistorisch onderzoek verplicht (vanaf 2012). Daarmee kan de gemeente betere afwegingen maken met betrekking tot de instandhouding en de ontwikkeling van openbare ruimten en gebouwen in de binnenstad.

Monumentenzorg

Het Zwolse monumentenbeleid richt zich op de instandhouding van onze historisch waardevolle openbare ruimten en gebouwen via de Historische Waardenkaart en het op te stellen beeldkwaliteitplan, waarbinnen ook een grote bouwhistorische inventarisatie plaatsvindt. Doel daarvan is om te komen tot een meer evenwichtige lijst met gemeentelijke monumenten.

Kleuren bepalen mede het karakter van gebouwen en van de stad. Met kleur kan de (verticale) geleding van de straatwanden die kenmerkend is voor het historisch stadsgezicht ondersteuning krijgen. Daarom stimuleert de gemeente eigenaren om historische kleuren op hun monument terug te brengen.

Een functie is voor ieder gebouw als deel van ons erfgoed van wezenlijk belang. Het vinden van een nieuwe functie voor een leegkomend gebouw (herbestemming) zal de komende jaren intensieve aandacht vragen. Er zijn geslaagde herbestemmingen van erfgoed op te noemen zoals het Spinhuis, [redacted] 21, het Pestengasthuis, het Drostenhuis en het Huis met de Hoofden. Herbestemming is één van de drie pijlers van het nieuwe monumentenbeleid van het Rijk. Daarbij gaat de gemeente ook kijken naar de waardevolle omgeving van het monument. Behoud door ontwikkeling is daarbij het thema.

Archeologie

De identiteit van Zwolle is niet alleen te vinden in de omgeving die nu zichtbaar is. De wortels van haar geschiedenis ligt al ver daarvoor. Archeologisch onderzoek kan ons meer informatie geven over het ontstaan onze stad en omgeving en over de bewoners en hun gebruiken. Dergelijk onderzoek vormt daarmee een ontzettend belangrijke bron voor onze geschiedschrijving. In 2008 heeft de gemeenteraad het beleid voor archeologie vastgesteld. Dit beleid regelt de verantwoordelijkheid voor de omgang met archeologisch waardevolle gebieden op een zo minimaal mogelijk belastende wijze. Bij ingrepen in de bodem van de binnenstad is vrijwel altijd archeologisch onderzoek nodig. Belangrijk doel daarbij is om archeologie zichtbaar en beleefbaar te maken voor de stad. De archeologische informatie kan bijvoorbeeld dienen als inspiratiebron in ruimtelijke ontwerpen.

5. Uitvoeringskader



5.1 Inleiding

Hoofdstuk 5 behandelt het uitvoeringskader voor alle projecten en acties. Voor elk project is een programmaprofiel opgesteld dat is afgeleid uit het Structuurbeeld 2020. Hierin staan de gewenste ambitie, bestemming, functie, vorm en inrichting in hoofdlijnen.

Een groot aantal projecten is al in uitvoering of voorbereiding. Deze projecten gaan gewoon door. Voorstel is om de komende twee jaar een beperkt aantal nieuwe projecten te starten.

Naast het uitvoeren van projecten en andere acties besteedt de gemeente ook aandacht aan de organisatie die de uitvoer en bewaking van projecten stuurt. Zo is meer dan in het verleden aandacht voor marketing en centrummanagement. Ook is gedacht aan monitoring van de ontwikkeling van de stad zodat indien nodig tijdig bijgestuurd kan worden.

5.2 Programmaprofielen

Algemeen

Met de indeling in verschillende gebieden maakt het Structuurbeeld duidelijk wat de beste plekken zijn voor winkelen, werken, wonen, recreëren, wandelen, fietsen of parkeren. Van plek tot plek zal de hierbij gevraagde kwaliteit verschillen. Dat hangt samen met welke ambitie, functie, vorm en inrichting de gemeente nastreeft voor (her) in te richten buitenruimtes of vastgoed. De programmaprofielen definiëren in hoofdlijnen de specifieke opgave en ontwikkelingsrichting van nieuwe herinrichtings- en/of herontwikkelingsprojecten. In het beeldkwaliteitplan openbare ruimte voor binnenstad en schil kunnen de programmaprofielen verder worden uitgewerkt.
Dat een programmaprofiel is opgesteld betekent nog niet dat er nu of op korte termijn op deze locatie zal worden gestart met de uitwerking.

Opname van een programmaprofiel houdt ook niet automatisch in dat een gebied in de periode tot 2020 wordt uitgevoerd. Een ontwikkeling kan worden gestart wanneer een particuliere partij hiertoe het initiatief neemt. Voor gemeentelijke projecten wordt jaarlijks of tweejaarlijks bepaald welke projecten gestart worden.

Zoekgebied Parkeergarage noordwest

Als de winkelgroei doorzet en het parkeerdek op het Noordereiland verdwijnt, dan onderzoekt de gemeente of er tot vijfhonderd parkeerplaatsen in het zoekgebied Hedon-Bonjourterrein en Noordereiland kunnen bijkomen. Nieuwe parkeeraccommodatie past de gemeente stedenbouwkundig gezien zorgvuldig in. Bij voorkeur in combinatie met vastgoedontwikkeling. Het interieur en exterieur versterken de functie en identiteit van het gebied waar de accommodatie in ligt, zoals het Winkelhart of de Groene Singelring. Toegangen en wandelroutes sluiten aan op de interne routing van de binnenstad en schil.

Entree Stationsbuurt

Via de vernieuwde OV-knoop (trein, tram en bussen) arriveren in de toekomst meer bezoekers vanuit de regio. Door de invloedsfeer van de vestingstad zoveel mogelijk door te trekken in de stationsbuurt komt een herkenbaar entreemilieu tot stand. Het is de opgave om bij een busvrij of busarm, heringericht groen stationsplein bezoekers door te laten wandelen via een groene Stationslaan die uitkomt bij de Groene Singelring. Comfortabele oversteekplaatsen bieden bezoekers een herkenbare route naar de Nieuwe Havenbrug of naar de Sa[redacted]brug.
De routes ogen als een doorlopend wandeltrottoir met routepaden langs de singel. Ze zijn bijvoorbeeld eenduidig in hun breedteprofiel, aangekleed met straatmeubilair en bijzondere kunstobjecten die onder meer refereren aan de ontstaansgeschiedenis van de binnenstad. Het projectgebied behoort voor een deel tot het



Beschermd Stadsgezicht, waarvoor een nieuw beeldkwaliteitplan wordt opgesteld.

Binnenstadsentree Hofvlietpark en omstreken

Met het Zwarte Water is dit gebied van oudsher de entree naar het Rodetorenplein. Het is via de [redacted] de enige plek waar bezoekers van buitenaf zicht krijgen op de binnenstad. Het is een opgave om deze entree vanaf de A28 via de Katerdijk een sterkere identiteit te geven door de groene ring hier langs het water te laten doorlopen en door een groen park langs het water te maken. Met bomenrijen aan weerszijden van de rijbanen en zicht op het water ontstaat een prettige route naar de parkeergarage en een goede wandel- en fietsroute via de Rod[redacted]brug naar de Melkmarkt. Het projectgebied ligt deels in het Beschermd Stadsgezicht, waarvoor een nieuw beeldkwaliteitplan wordt opgesteld.

Herprofilering Kamperpoortenbrug

De brug is ooit aangelegd voor een brede autoweg naar en door het Weeshuistraatgebied. De rijbaan en de trottoirs komen nu in aanmerking voor herprofilering. De gemeente wil hier de kwaliteit verbeteren met een eigen identiteit en een herkenbare obstakelvrije looproute naar de binnenstad. Dit is mogelijk wanneer de bussen niet meer via de Eekwal rijden en

door toepassing van hoogwaardige materialen, verlichting en straatmeubilair. Het gebied maakt deel uit van het Beschermd Stadsgezicht, waarvoor een nieuw beeldkwaliteitplan wordt opgesteld.

Entree Diezerpoort

Het milieu van Diezerpoort is afwisselend, van zeer luxe tot goedkoop, van Zwolse producten tot exotische specialiteiten. Drager is de singel met aan weerszijden een kade en haar singelmilieu. Authentieke structuur en verkaveling dienen als uitgangspunt voor de revitalisering van het gebied met nieuwe winkels, creatieve horeca en ateliers. Met woningen erboven. Er zijn kansen voor een hip milieu met functies die beide zijden van het water versterken.
Het verkeer is er straks niet meer dominant. De gemeente hanteert hoogwaardige ontwerp- en beheerprincipes voor profielen, het materiaal, straatmeubilair en beeldkwaliteit van bebouwing. Het projectgebied maakt deel uit van het Beschermd Stadsgezicht, waarvoor een nieuw beeldkwaliteitplan wordt opgesteld.

Stadswandeling Groene Singelring

Zoals het rondje Zwolle op de fiets een begrip vormt, wil de gemeente een wandelroute realiseren die de aanwezige parken en groenstroken rondom de binnenstad verbindt. De beeldbepalende Groene Singelring vormt een prachtige ambiance om de Zwolse binnenstad van een andere kant te ervaren door:

- een herkenbare wandelroute, (met zwarte lijn aangeduid op Structuurbeeld) die deels door het groen van de oude bolwerken loopt en deels via de buitenzijde van de stadsgracht. De route is te gebruiken en te beleven als een doorlopend wandelgebied;
- alternatieve wandelroutes (volgens de zwarte stippellijnen). Deze routes zien er verschillend uit en zijn herkenbaar via bewegwijzering.



De wandelroutes aan de buitenzijde van de singel komen op een aantal plaatsen dicht bij het water te liggen. Dit biedt bezoekers de mogelijkheid om het water en het groen beter te beleven. Waar nodig wordt de continuïteit van de Groene Singelring versterkt. Bijvoorbeeld door bomen en ander begeleidend groen bij de [redacted], de Schutte[redacted], Bleekerswegje en het zuidelijk deel van Groot Wezenland.
Bijzondere verblijfsplekken met daghoreca en terrasjes maken de wandeling aangenamer.
De gemeente hanteert hoogwaardige ontwerp- en beheerprincipes voor profielen, het materiaal, straatmeubilair en beeldkwaliteit van bebouwing. Het projectgebied maakt deel uit van het Beschermd Stadsgezicht, waarvoor een nieuw beeldkwaliteitplan wordt opgesteld.

Gasthuisplein

Dit plein groeit uit tot een volwaardig winkel- en horecagebied gelegen tussen de Grote Markt en de nevenentree via het Kerkbrugje. Voor een betere aansluiting moet het plein deel gaan uitmaken van het kernwinkelgebied rond de [redacted]. Het plein wordt als wandelstraat

beter verbonden met de nieuwe pleinen bij de Broerenkerk door de doorsteek via de Brouwerstraat te markeren. Dit kan eventueel door bebouwing met nieuwe winkels, creatieve daghoreca met terrassen, woningen en een gebouwde fietsenstalling.
De Bioscooplocatie is een potentiële plaats voor nieuwe winkels, horeca en voorzieningen met woningen. Deze worden zorgvuldig ingepast in het oorspronkelijke historisch stramien.
De gemeente hanteert hoogwaardige ontwerp- en beheerprincipes voor profielen, het materiaal, straatmeubilair en beeldkwaliteit van bebouwing. Het projectgebied maakt deel uit van het Beschermd Stadsgezicht, waarvoor een nieuw beeldkwaliteitplan wordt opgesteld.

Verplaatsing bibliotheek en herinrichting voormalig provinciehuis

Verplaatsing van de centrale bibliotheek uit het voormalige provinciehuis is nodig om dit monument te kunnen gebruiken voor een nieuwe formule met winkels, creatieve daghoreca en cultuur. De vastgoedcapaciteit voor nieuwe functies is ruim 5.000 m² b.v.o. en geeft een sterke impuls om het winkelgebied rond de [redacted] beter als één geheel te laten functioneren. Het is de opgave om zowel de buiten- als binnenkant van het monumentale complex te versterken en goed zichtbaar te maken met etalages en entrees aan de [redacted] en het Gasthuisplein. Deze tweezijdige winkeloriëntatie is nodig de looproutes tussen het Gasthuisplein en het Eiland te versterken.
De gemeente hanteert hoogwaardige ontwerp- en beheerprincipes voor profielen, het materiaal, straatmeubilair en beeldkwaliteit van bebouwing. Het projectgebied maakt deel uit van het Beschermd Stadsgezicht, waarvoor het nieuwe beeldkwaliteitplan wordt opgesteld.

Verbetering looproutes tussen Gasthuisplein en Eiland

De gemeente creëert hier meer ruimte voor voetgangers en wil de stedenbouwkundige samenhang versterken. De belangrijkste looproutes komen uit op de Grote Markt. Pleinen, winkel- en cultuurtrekkers zijn straks verbonden met een stelsel van herkenbare routes via hoofdstraten en attractieve stegen.
Het winkelrondje krijgt een impuls door de oost-westgerichte route te versterken met een interessante noord-zuidrichting. Daarnaast moeten de stegen een gastvrije indruk maken. Met name de [redacted] en [redacted] bieden een kans om invulling aan de noord-zuid richting te geven, omdat het de enige doorlopende route is, het een terras heeft en er aan de beide uiteinden kansen zijn voor een aantrekkelijke publieksfunctie.

De gemeente hanteert hoogwaardige ontwerp- en beheerprincipes voor profielen, het materiaal, straatmeubilair en beeldkwaliteit van bebouwing. Het projectgebied maakt deel uit van het Beschermd Stadsgezicht, waarvoor het nieuwe beeldkwaliteitplan wordt opgesteld.

Weeshuisstraatgebied e.o.

Het gehele complex van V&D, C&A en Xenos en de winkelpassage vraagt om een integrale kwaliteitsslag. Het is de opgave van dit project om beter aan te haken op het gehele Winkelhart met nieuwe (grotere) winkelformules in vernieuwde of opgeknapte gebouwen en een meer herkenbare routestructuur en een naar buiten gerichte uitstraling. Door investeringen in dit gebied wordt de aantrekkelijkheid van het hele Winkelhart versterkt.
Er ontstaat een herkenbaar netwerk van pleinen, straten en stegen met een hoogwaardige inrichting, die gericht is op de voetganger. Gekozen moet worden voor één centrale winkelroute tussen Bro[redacted]plein en Meerminneplein met duidelijke dwarsroutes naar de [redacted]. Daarvoor moeten de stegen een gastvrije indruk maken. Men kan veilig en herkenbaar de Nieuwstraat, die op dit stuk een volwaardige binnenstadsstraat wordt, kruisen. Van de stegen vormt met name de verbinding

van [redacted] en [redacted] een kans om de noord-zuid richting te versterken. Het is de enige doorlopende route, heeft een terras en er aan de noord- en zuidzijde zijn kansen voor een aantrekkelijke publieksfunctie.
De dichtheid met winkels en daghoreca, alsmede nieuw bovenwoningen neemt toe. Richtlijnen voor de gewenste beeldkwaliteit van openbaar gebied en gebouwen worden nader uitgewerkt in het op te stellen beeldkwaliteitplan.

[redacted] (tussen Roggestraat en Korte Smeden)

Het is een opgave om deze straat opnieuw in te richten, waarbij deze aansluit op de kwaliteit van de omgeving. De bebouwing moet hiervoor terug in de structuur van het oude straatprofiel. Het herkenbaar maken van de looproutes dwars over de Nieuwstraat krijgt hierbij prioriteit. Ook een kwaliteitsimpuls voor de hoek Spiegelstraat/Nieuwstraat én de [redacted] is hierin van belang.

De gemeente hanteert standaard ontwerp- en beheerprincipes voor profielen, het materiaal, straatmeubilair en beeldkwaliteit van bebouwing. Het projectgebied maakt deel uit van het Beschermd Stadsgezicht, waarvoor het nieuwe beeldkwaliteitplan wordt opgesteld.

Herinrichting Eekwal

Het aantal busreizigers neemt tot 2020 toe met veertig procent. Het Stationsplein is niet meer groot genoeg om te dienen als locatie voor het busstation. Daarom wil de gemeente deze verplaatsen naar de Hanzelandzijde van het treinstation. In samenhang hiermee werkt de gemeente aan een andere ambitie: het creëren van een OV-as via de Pannekoekendijk-Willemskade en een tunnel onder het spooremplacement naar het nieuwe busstation. De binnenstadsbezoeker heeft daardoor geen hinder meer van de bussen.



De Eekwal biedt door deze plannen ruimte voor herinrichting. Hierbij heeft de gemeente de opgave om de straat in oude luister te herstellen volgens de oude structuren van de weg, die aansluiten op het Multifunctionele Woongebied waar het weer deel van gaat uitmaken. De gemeente hanteert standaard ontwerp- en beheerprincipes voor profielen, het materiaal, straatmeubilair en beeldkwaliteit van bebouwing. Het projectgebied maakt deel uit van het Beschermd Stadsgezicht, waarvoor het nieuwe beeldkwaliteitplan wordt opgesteld.

[redacted]

Het openbaar gebied is in 2010-2011 conform hoogwaardige ontwerp- en beheerprincipes opgeknapt. Voor de gebouwen is een verdere kwaliteitsslag nodig. Het is de opgave impulsen te geven aan nieuwe vastgoedfuncties, zoals creatieve daghoreca, cultuur en ateliers. Dit geldt met name voor de Sassenpoort, het Refter en de Bethlehemkerk.
Het projectgebied maakt deel uit van het Beschermd Stadsgezicht, waarvoor het nieuwe beeldkwaliteitplan wordt opgesteld.

Ossenmarkt, Kamperstraat en andere straten in het multifunctioneel woongebied

Dit zijn rustige en stedelijke woonmilieus, waar men kan dwalen en kennismaken met een

authentieke binnenstedelijke sfeer, verrijkt met cultuur en broedplaatsen voor nieuwe creatieve functies met bijbehorende horeca en winkeltjes. Beeldverstorende plekken worden opgeknapt. De Ossenmarkt, Kamperstraat en andere pleinen, straten en stegen krijgen een bepaald basisniveau van inrichtings- en beheerskwaliteit. De gemeente hanteert standaard ontwerp- en beheerprincipes voor profielen, het materiaal, straatmeubilair en beeldkwaliteit van bebouwing. Het projectgebied maakt deel uit van het Beschermd Stadsgezicht, waarvoor het nieuwe beeldkwaliteitplan wordt opgesteld.

Vastgoedprojecten in Binnenstadschil

Met de unieke ligging aan de Groene Singelring zijn voor de volgende projecten kansen voor horeca, sfeergebonden leisure, cultuur, binnenstedelijk wonen met kantoor aan huis:

- vernieuwende, innovatieve horecaconcepten op het [redacted], het Nietzmaneiland en Noordereiland (met name het Spinhuisplein);
- sfeergebonden leisure op het [redacted], Noordereiland en Singelkwartier in aanvulling op De Spiegel en Librije's Zusje;
- kantoor aan huis stimuleren door 30% van het woonoppervlakte voor werkdoeleinden op te rekken naar bijvoorbeeld 50%;
- op het Kraanbolwerk komt een rustig stedelijk woonmilieu met kades, pleintjes en stegen. Het is met haar ligging een toplocatie voor dure woningen.
- op het Weezenlandterrein legt de gemeente het accent op grondgebonden woningbouw in combinatie met versterking van de historische identiteit aan de Singelkant.
- het Singelkwartier. Hier is ruimte voor woningbouw met aan de singel een menging met centrumvoorzieningen. Het kwartier wordt zodanig verkaveld, dat vanuit Diezerpoort herkenbare dragers doorlopen tot aan de Groene Singelring.
- de noordelijke bolwerken lenen zich door hun ligging het minst voor dure woningbouw;
- op de zuidelijke bolwerken kan wel gedacht worden aan een mix van appartementen en grondgebonden woningen, met daarbij de nadruk op middeldure en goedkope categorieën;
- aan het [redacted] komen vooral middeldure appartementen in combinatie met winkels en voorzieningen;
- de Brandweerkazerne en Kop Hoogstraat bieden geen mogelijkheid voor dure woningbouw. Uitzondering hierop zijn de koppen aan de grachtkant.

De gemeente hanteert hoogwaardige ontwerp- en beheerprincipes voor profielen, het materiaal, straatmeubilair en beeldkwaliteit van bebouwing. De projectgebieden liggen voor een deel in het Beschermd Stadsgezicht, waarvoor het nieuwe beeldkwaliteitplan wordt opgesteld.

5.3 Projecten en acties 2012 en 2013

De gemeente gaat in het kader van het Ontwikkelingsprogramma in 2012 en 2013 aan de slag met de volgende projecten:

1. Visie op routes opstellen voor o.a.:
   - Stationsplein-Pot[redacted]el;
   - Stationpslein-Sassenpoort;
   - Fundatie-Grote Markt;
   - [redacted]-[redacted]
   - Stadswandeling;

2. Realiseren 1e fase route station-binnenstad (Pot[redacted]ingel en Sassenpoort), inclusief kunstroute naar de Fundatie.

3. Opstellen beeldkwaliteitplan Openbare ruimte voor binnenstad en schil.

   Het beeldkwaliteitplan werkt de ruimtelijke kaders uit het Ontwikkelingsprogramma nader uit. Globaal waar het kan, gedetailleerd waar het moet. Het beeldkwaliteitplan moet duidelijk maken wat de (gewenste) ruimtelijke

kwaliteit is van de huidige stad en de toekomstige ontwikkelingen.

4. Opstellen plan van aanpak voor de herhuisvesting van de bibliotheek en de herontwikkeling van de huidige bibliotheeklocatie (volgt uit rapport "Zwolle bij de top van de Nederlandse binnensteden").

5. Opstellen plan van aanpak voor de herontwikkeling van het Weeshuisstraatgebied (volgt uit rapport 'Zwolle bij de top van de Nederlandse binnensteden').

6. Stedenbouwkundige studie Gasthuisplein ter voorbereiding op de bouw van een fietsenstalling, de herinrichting van het plein en de route naar [redacted]-[redacted].
   Zodra dat aan de orde is kan de gemeente besluiten tot het opstellen van een inrichtingsplan en realisatie.

7. Verkeerskundige pilots en proeven vanuit parkeren en bereikbaarheid (zijn deels al in gang gezet).

8. Actieplannen vanuit het rapport 'Zwolle bij de top van de Nederlandse binnensteden' met aandacht voor sturing, marketing en branchering.

Actualisatie bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht

De actualisatie van het bestemmingplan maakt geen onderdeel uit van het Ontwikkelingsprogramma. De verzamelde kennis en inzichten zullen worden verwerkt in het bestemmingsplan.

5.4 Niet-fysieke acties

In dit Ontwikkelingsprogramma is vooral aandacht voor 'zichtbare' of 'fysieke' veranderingen in het gebied van de binnenstad en schil. Het beschrijft bijvoorbeeld hoe de stad er straks uit ziet, welke winkel- en horecaformules straks het straatbeeld vullen en via welke routes bezoekers zich door de stad bewegen. Toch is er meer nodig om deze ontwikkelingen succesvol in te vullen. Het goed invullen van centrummanagement, citymarketing en de evaluatie en monitoring van het project zijn voorbeelden van belangrijke niet-fysieke ingrepen die noodzakelijk zijn voor het bereiken van de doelstellingen in dit Ontwikkelingsprogramma.

Centrummanagement

Het team centrummanagement geeft leiding en invulling aan de niet gemeentelijke projecten in het rapport 'Zwolle bij de top van de Nederlandse binnensteden'. In 2009 - 2010 vulde één persoon het centrummanagement in. Door het ontbreken van een formeel plan waren resultaten lastig meetbaar.

Inmiddels heeft het centrummanagement behoefte aan een nieuwe aanpak en nieuwe medewerkers. Het management komt te liggen bij een team waar de centrummanager, de gemeente en de brancheringcommissie in plaatsnemen. Dit team rapporteert in termen van resultaat, tijd en geld aan de stuurgroep Centrummanagement. De op te stellen actieplannen bieden daarbij een formeel kader. Overigens verwachten we dat vastgoedeigenaren het centrummanagement financieren. Het levert hen immers meer omzet en een waardestijging van het vastgoed op.

Marketing

Bij de "Beste binnenstad van Nederland" past een professionele marketing(organisatie). De focus van de Zwolse marketing gaat zich richten op de binnenstad. Via eigen kernwaarden kan

deze zich onderscheiden. Hierbij valt te denken aan het water, de historie, het multifunctionele karakter van de stad en een hoge ruimtelijke kwaliteit. Daarbij is het vooral van belang dat het uiteindelijke communicatieconcept uitstijgt boven een sectorale of thematische aanpak.

In de aanpak is het voor de gemeente Zwolle belangrijk om nauw samen te werken met particuliere en private partijen. Geheel volgens de gedachte van het Ontwikkelingsprogramma. Ook ligt er een aanbeveling om kennis te vergaren via steden die meer ervaring hebben met het vakgebied van citymarketing. Hierbij valt te denken aan Groningen of Maastricht.

Water

De gemeente wil het 'water' beter benutten om bezoekers naar te stad te trekken en hen daar te vermaken. Het centrummanagement gaat een actieplan opstellen waarin diverse mogelijkheden aan bod komen. Zo wil de gemeente de jachthaven bij het Maagjesbolwerk doorontwikkelen en de stadsgrachten en kades beter benutten voor evenementen aan het water, zoals nu gebeurt tijdens het Thorbeckegrachtfestival. Een laatste element dat de gemeente verkent is het creëren van een betere waterverbinding tussen binnenstad en de Vecht en jachthavens in Ommen, Dalfsen en Hattem.

Monitoring

Aan de basis van de Kadernota ligt een 'monitor binnenstad'. De ambities en doelstellingen in dit Ontwikkelingsprogramma komen hier uit voort. Dit 'monitoren' van de ontwikkelingen in de binnenstad zal in te toekomst periodiek plaatsvinden. Daarmee kan de gemeente bepalen of zij haar ambities realiseert. Zowel ten aanzien van economische ontwikkelingen als andere elementen uit het Ontwikkelingsprogramma – bijvoorbeeld op het terrein van marketing, bereikbaarheid of parkeren. Als het nodig is kan de gemeente door deze aanpak op tijd bijsturen om haar doelstellingen alsnog te realiseren.

Branchering

Dit Ontwikkelingsprogramma laat zien dat de gemeente waarde hecht aan zogenoemde 'branchering' in het kernwinkelgebied. Diversiteit en een mix in het aanbod zijn belangrijk om bezoekers naar de binnenstad te trekken. Daarbij ligt een focus op het aantrekken van speciaalzaken, ambachtelijke winkels en nieuwe formules.

Om hier een goede invulling aan te geven stelde BRO een rapport op waarin zij adviseert de Zwolse binnenstad voor verdere ontwikkeling in zes sectoren – met elk een eigen karakter -– te verdelen. De [redacted] ('Main Street Zwolle') biedt bijvoorbeeld 'voor elk wat wils', terwijl het Gasthuisplein en de Oude Vismarkt gaan inzetten op het thema 'sfeervol Zwolle'.

6. Communicatieresultaat



Het Ontwikkelingsprogramma is tot stand gekomen via interactief werken. Bij de voorbereiding van het rapport 'Zwolle bij de top van de Nederlandse binnensteden', de Parkeerevaluatie, Fietsparkeernota en Ban van de Ring is in verschillende samenstellingen gesproken met belanghebbenden. In maart en april 2011 zijn daarnaast bijeenkomsten gehouden over de ontwikkeling van de binnenstad. Daarbij zijn bewoners, winkeliers, ondernemers, belangenorganisaties, culturele instellingen, het college en de gemeenteraad betrokken. Zij konden tijdens workshoprondes in maart en april diverse actiepunten en wensen voor het Ontwikkelingsprogramma benoemen. In de kaders hieronder staat welke punten in die bijeenkomsten het meest zijn genoemd en zijn opgenomen in het programma.

Bereikbaarheid

- looproutes naar binnenstad duidelijker maken;
- karakter bij de entrees uitwerken;
- meer parkeergelegenheden;
- de binnenstad autoluw maken;
- betere voorzieningen voor fietsparkeren.

Centrum als verblijfplaats

- daghoreca mee verspreiden over de binnenstad;
- nieuw soort winkels aantrekken;
- de warenmarkt naar een andere locatie;
- meer aandacht voor cultuur in aanpak binnenstad;
- leefbaarheid en verblijfsgebied binnenstad naar hoger niveau;
- gastvrijheid uitstralen en versterken.

Historische allure

- openbare ruimte beter beheren;
- beeldkwaliteit verbeteren in bijvoorbeeld de stegen;
- historisch karakter van de binnenstad beter benutten;
- meer aandacht geven aan het groen in de stad het water in de stad gebruiken.

Kaarten: overzicht en opgave

[1: Plangebied] 43

[2: Topografische kaart 1900] 44

[3: Topografische kaart 2000] 45

[4: Cultuurhistorische lijnen] 46

[5: Structuurbeeld 2020] 47

[6: Globale visie met de hoofdopzet] 48

[7a: Visie Winkelhart] 49

[7b: Routing] 50

[7c: Fietsparkeren] 51

[7d: Route Sassenpoort -Diezerpoort] 52

[8: Visie Multifunctioneel Woongebied] 53

[9: Visie Groene Singelring] 54

[9a: Bestaande wandelroute langs de wegen om de Binnenstad] 55

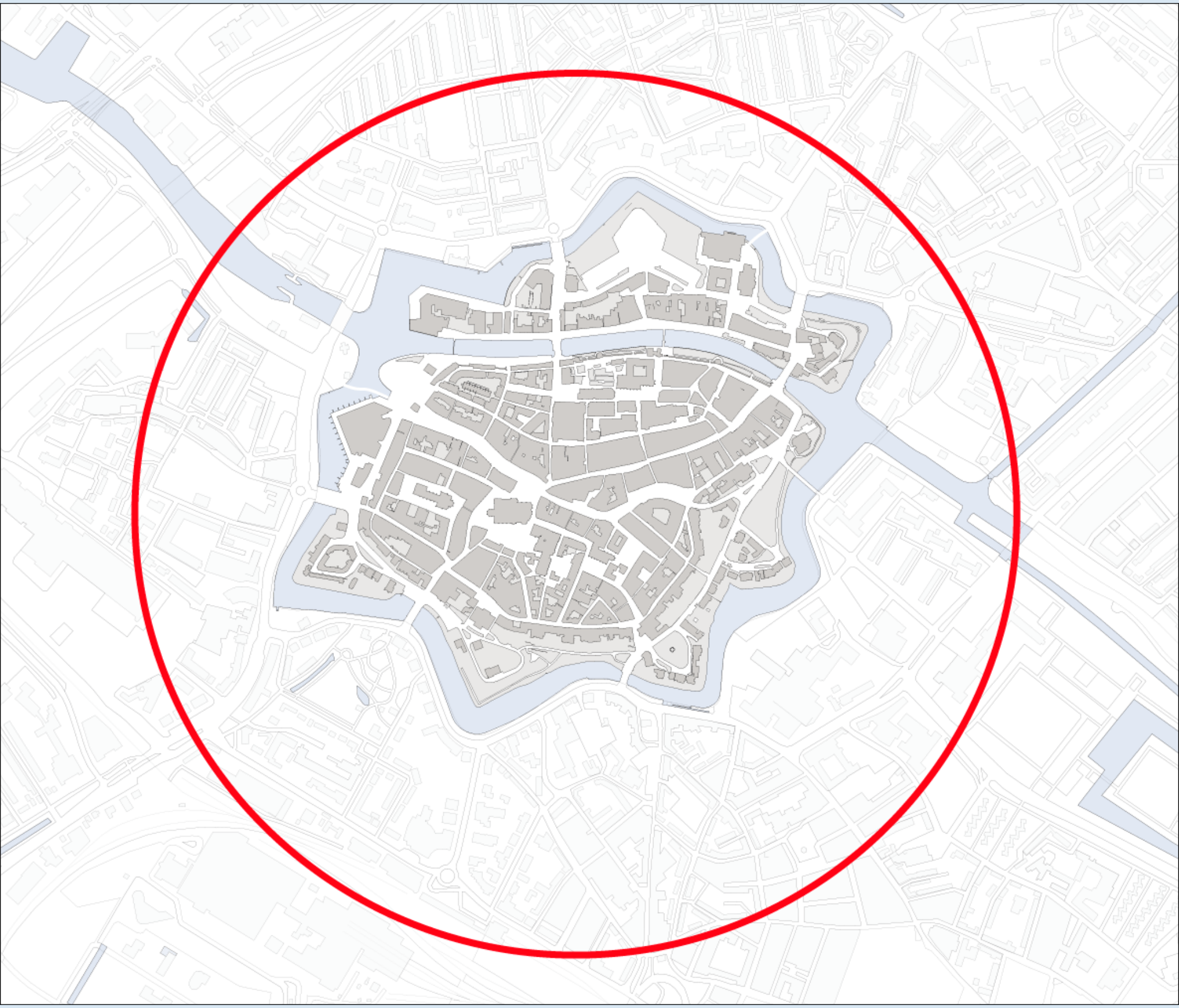
[9b: Potentiële wandelroute in het groen langs de Singel] 56

[10: Visie Entrees] 57

[11: Visie binnenstadschil] 58

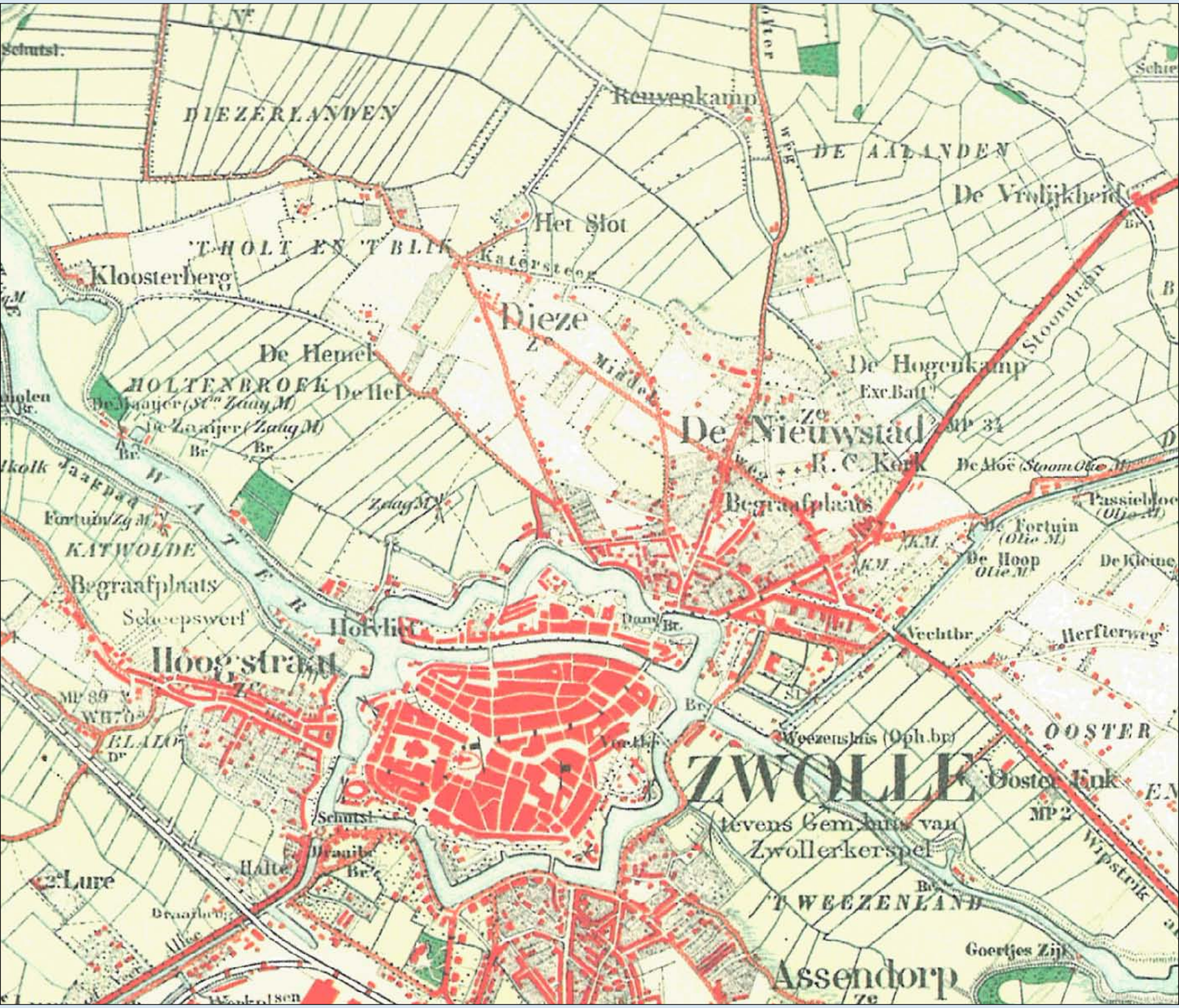
terug naar tekst
terug naar kaarten: overzicht en opgave

1: Plangebied



terug naar tekst
terug naar kaarten: overzicht en opgave

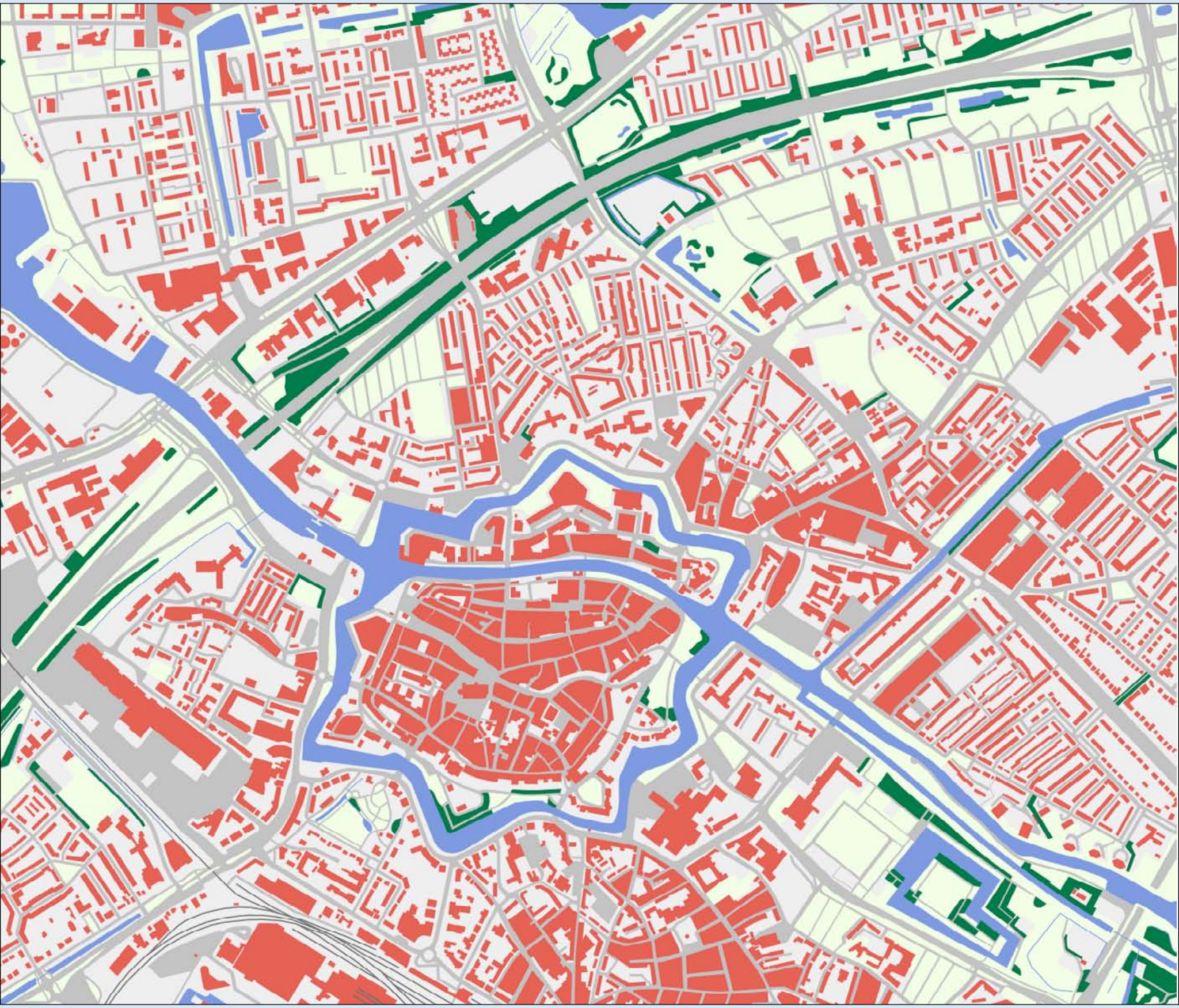
2: Topografische kaart 1900



terug naar tekst

terug naar kaarten: overzicht en opgave

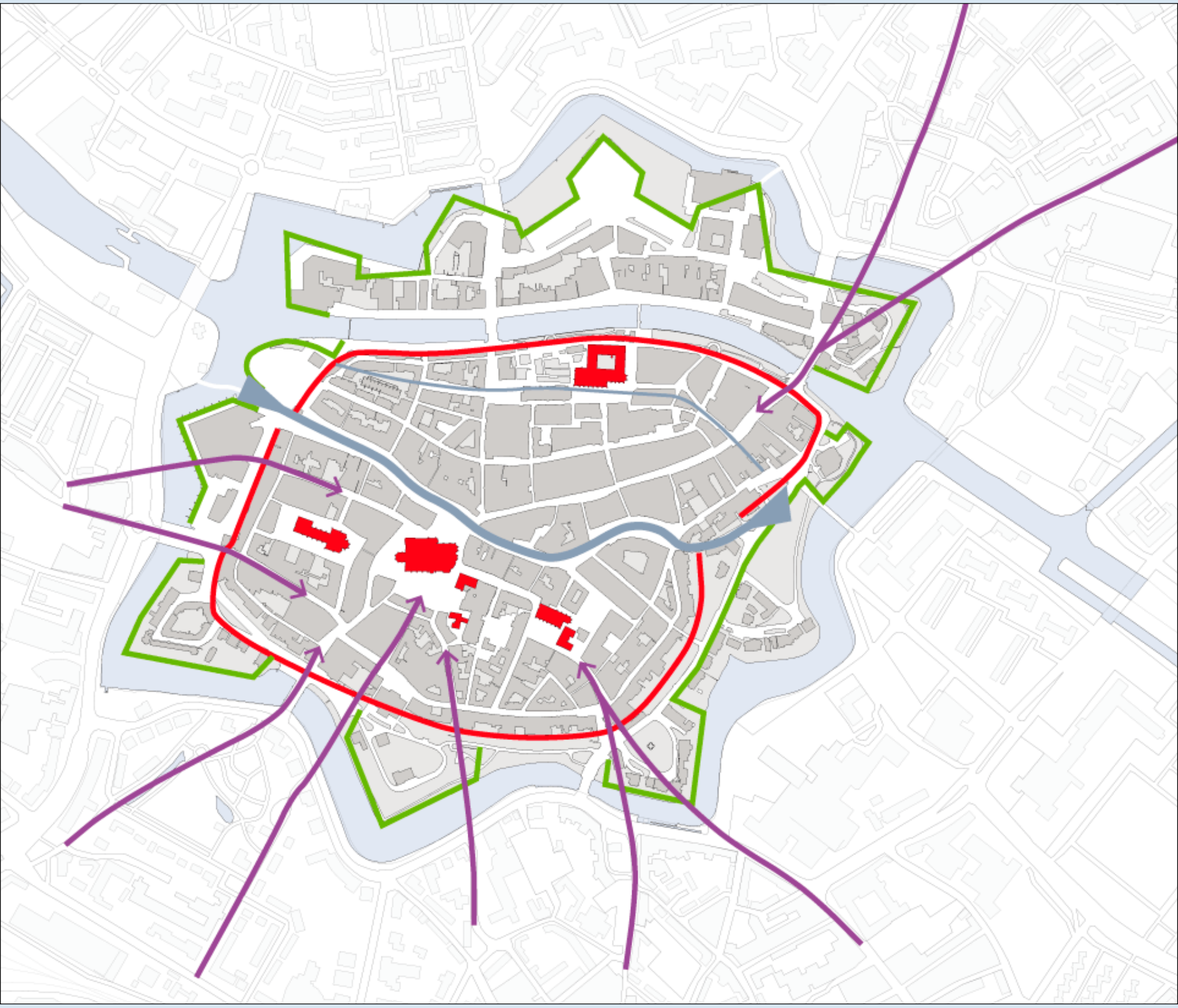
3: Topografische kaart 2000



terug naar tekst

terug naar kaarten: overzicht en opgave

4: Cultuurhistorische lijnen



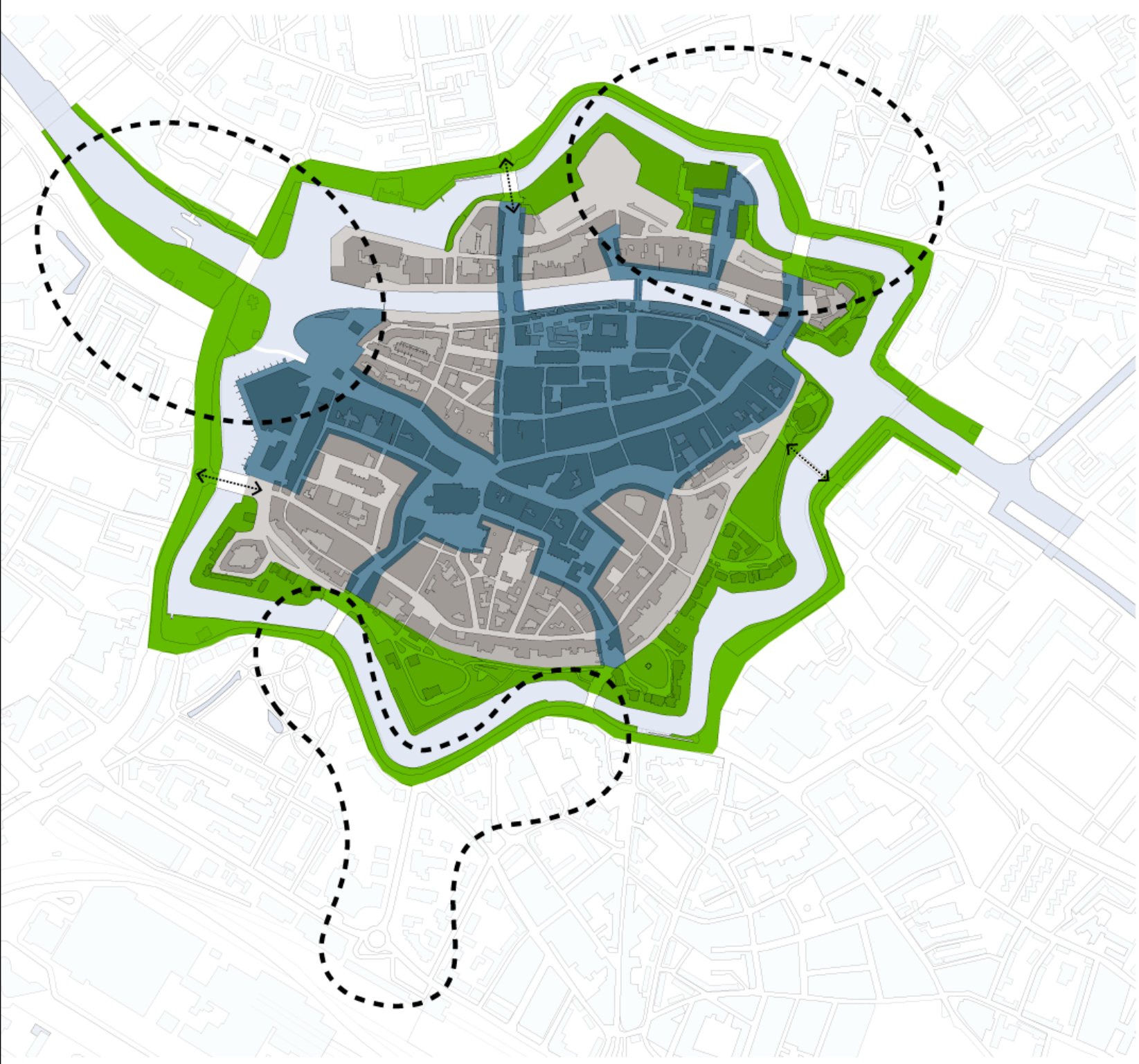
terug naar tekst
terug naar kaarten: overzicht en opgave

5: Structuurbeeld 2020



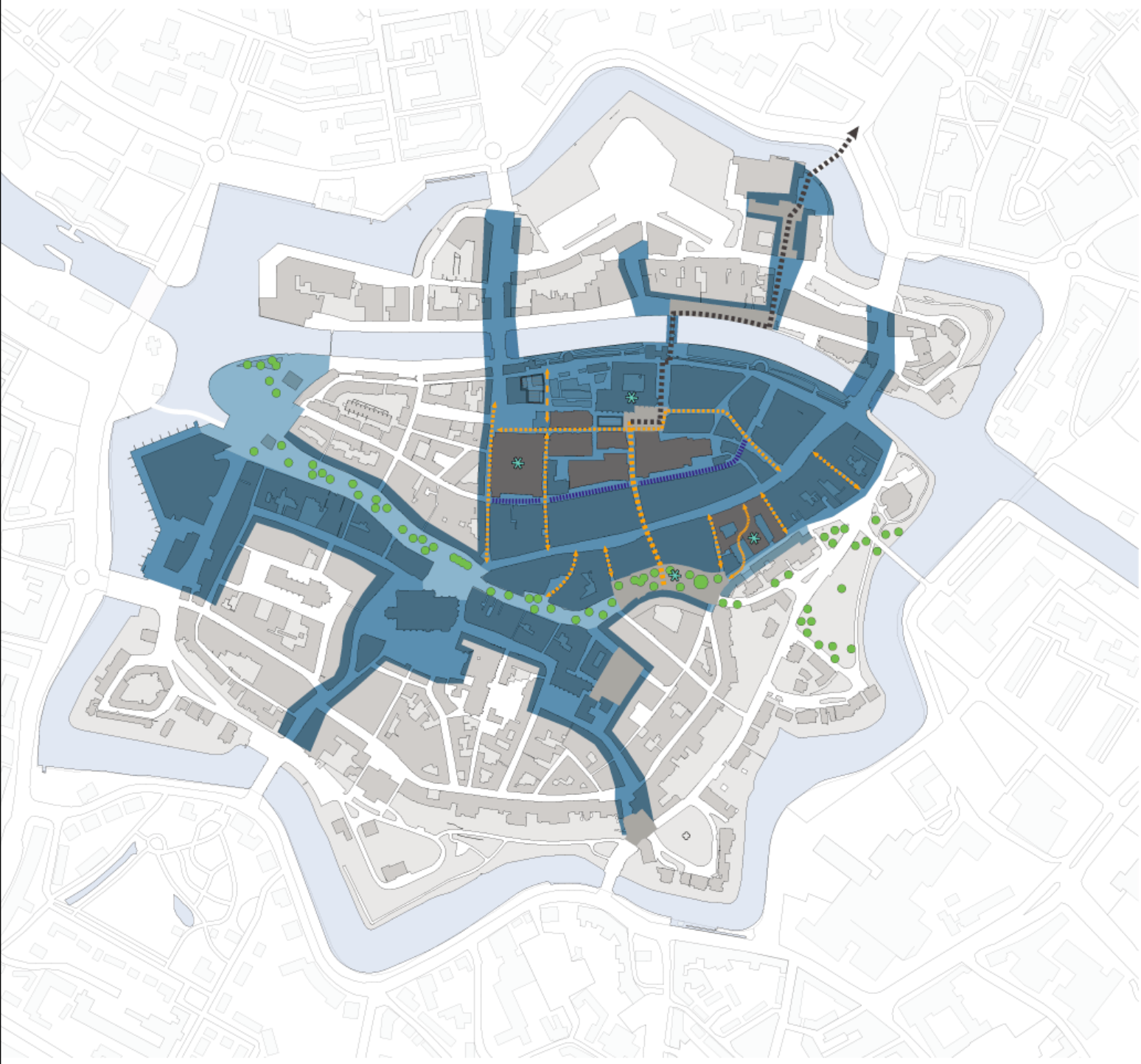
terug naar tekst
terug naar kaarten: overzicht en opgave

6: Globale visie met de hoofdopzet



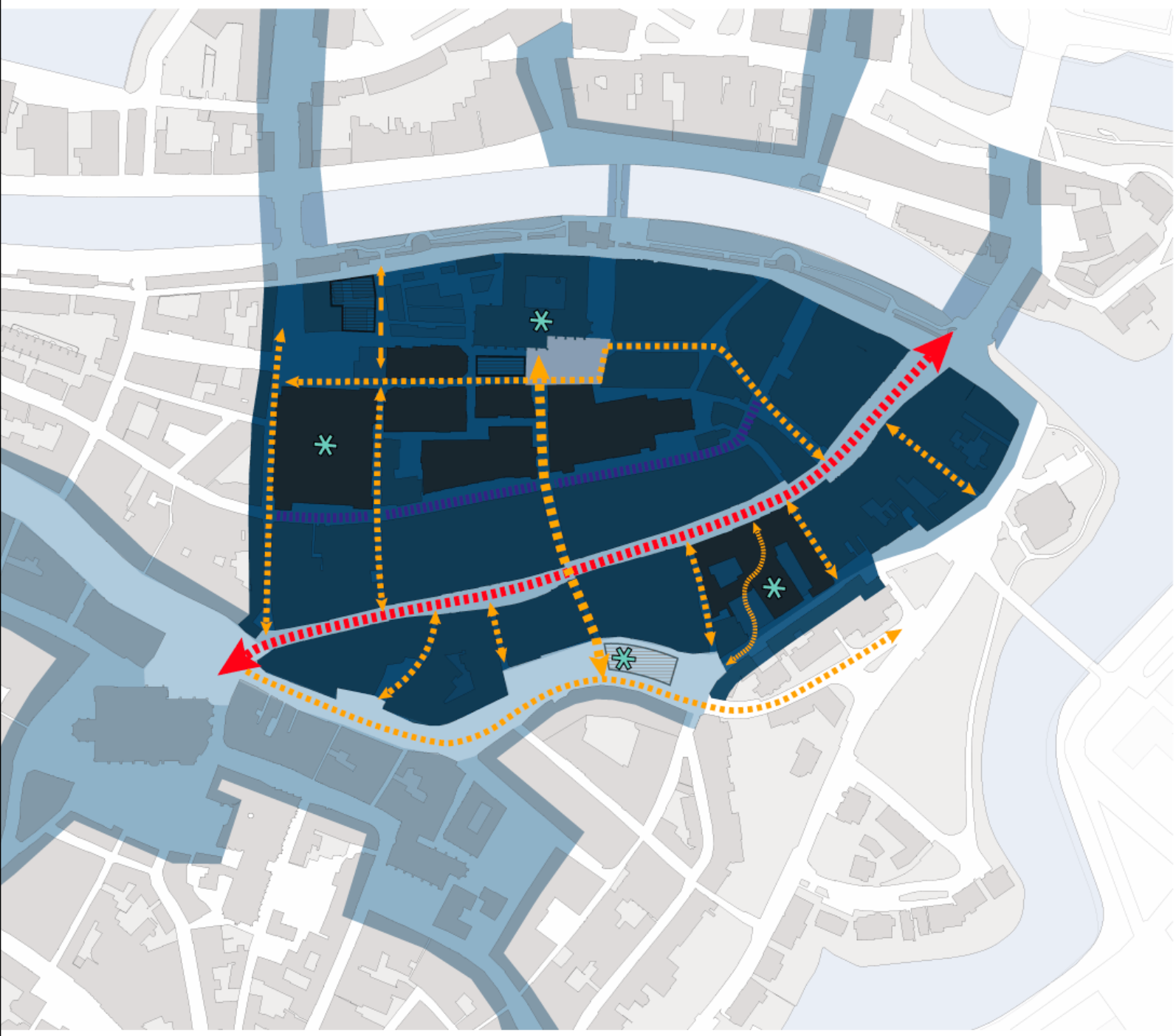
terug naar tekst
terug naar kaarten: overzicht en opgave

7a: Visie Winkelhart



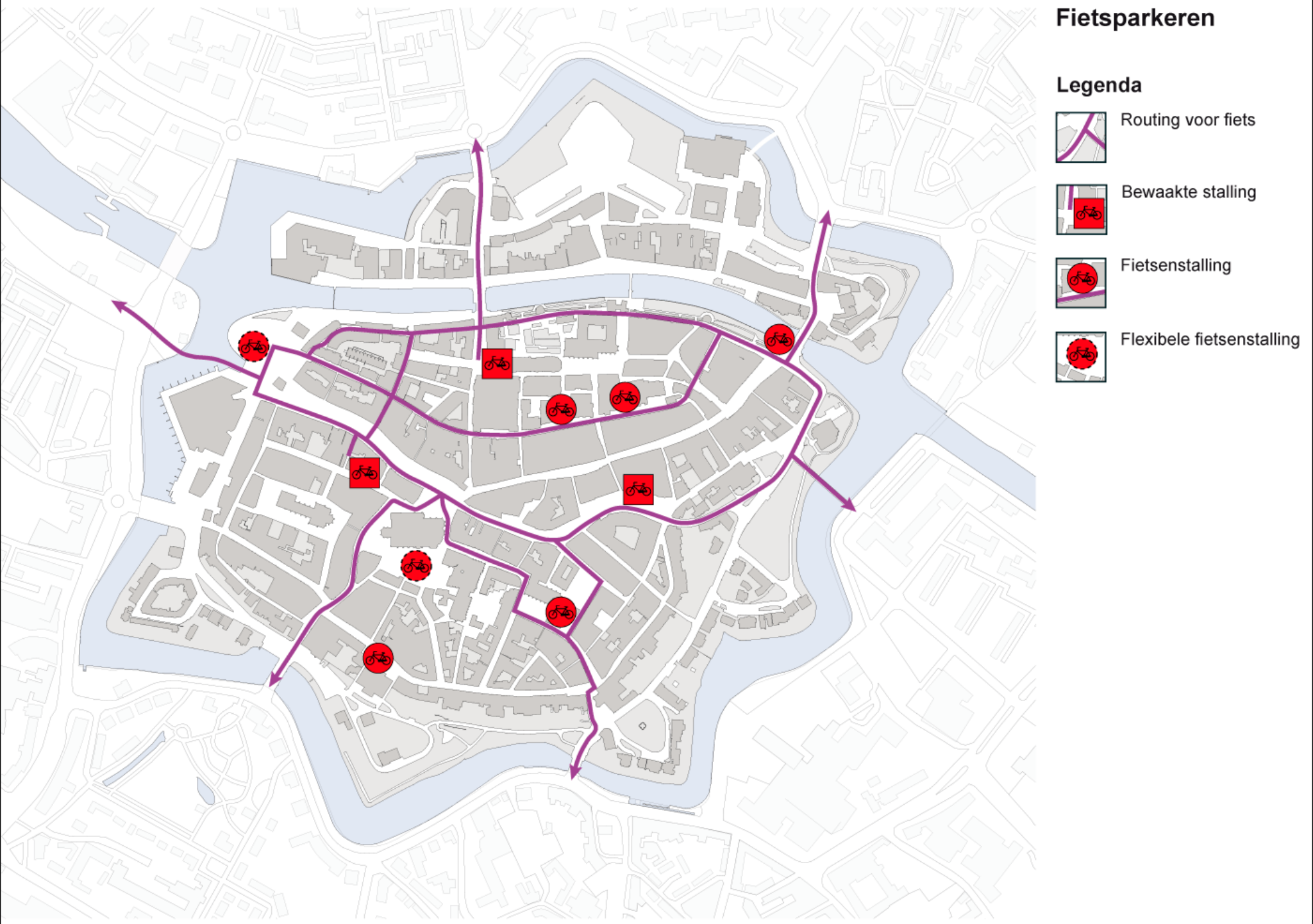
terug naar tekst
terug naar kaarten: overzicht en opgave

7b: Routing



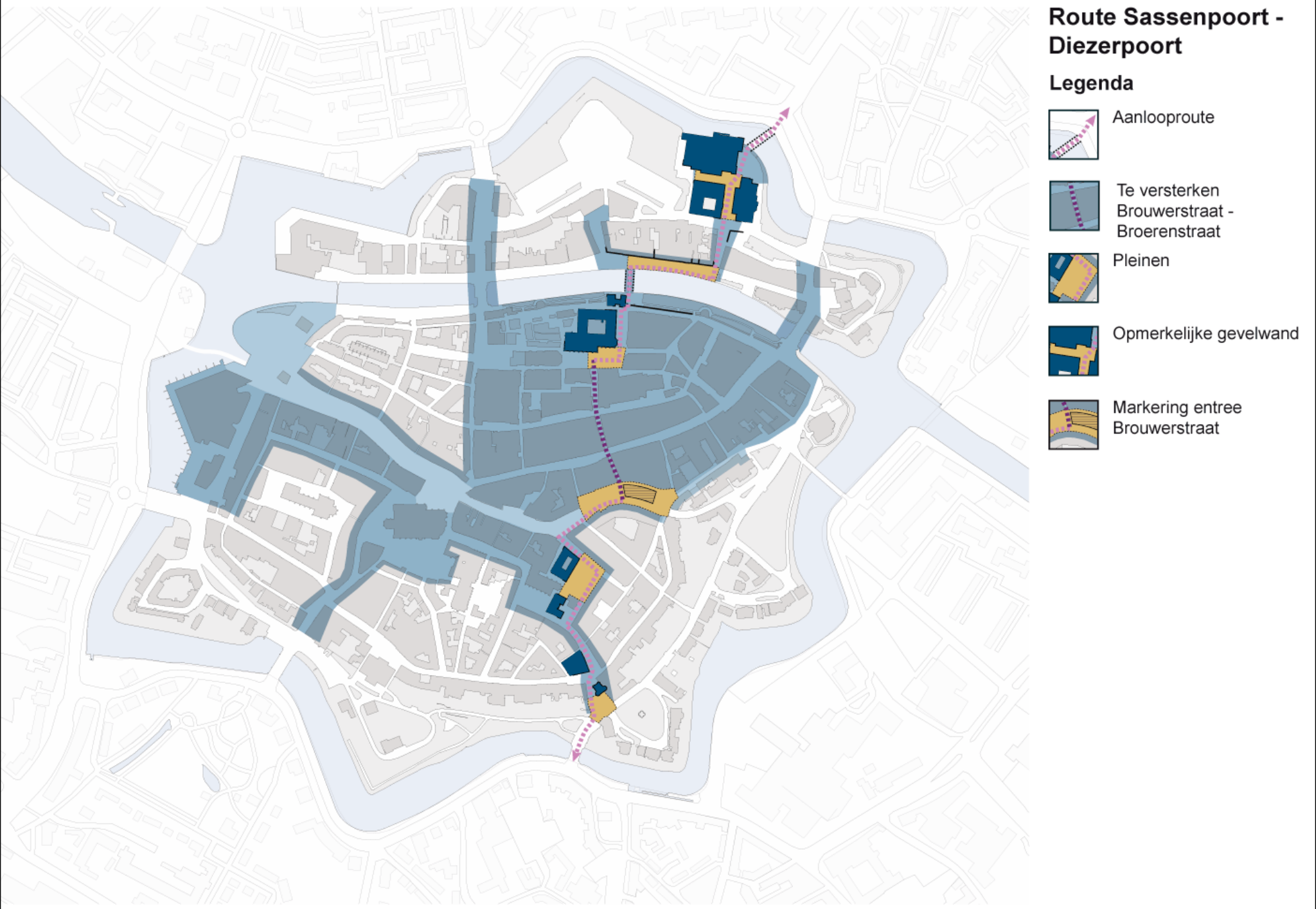
terug naar tekst
terug naar kaarten: overzicht en opgave

7c: Fietsparkeren



terug naar tekst
terug naar kaarten: overzicht en opgave

7d: Route Sassenpoort -Diezerpoort



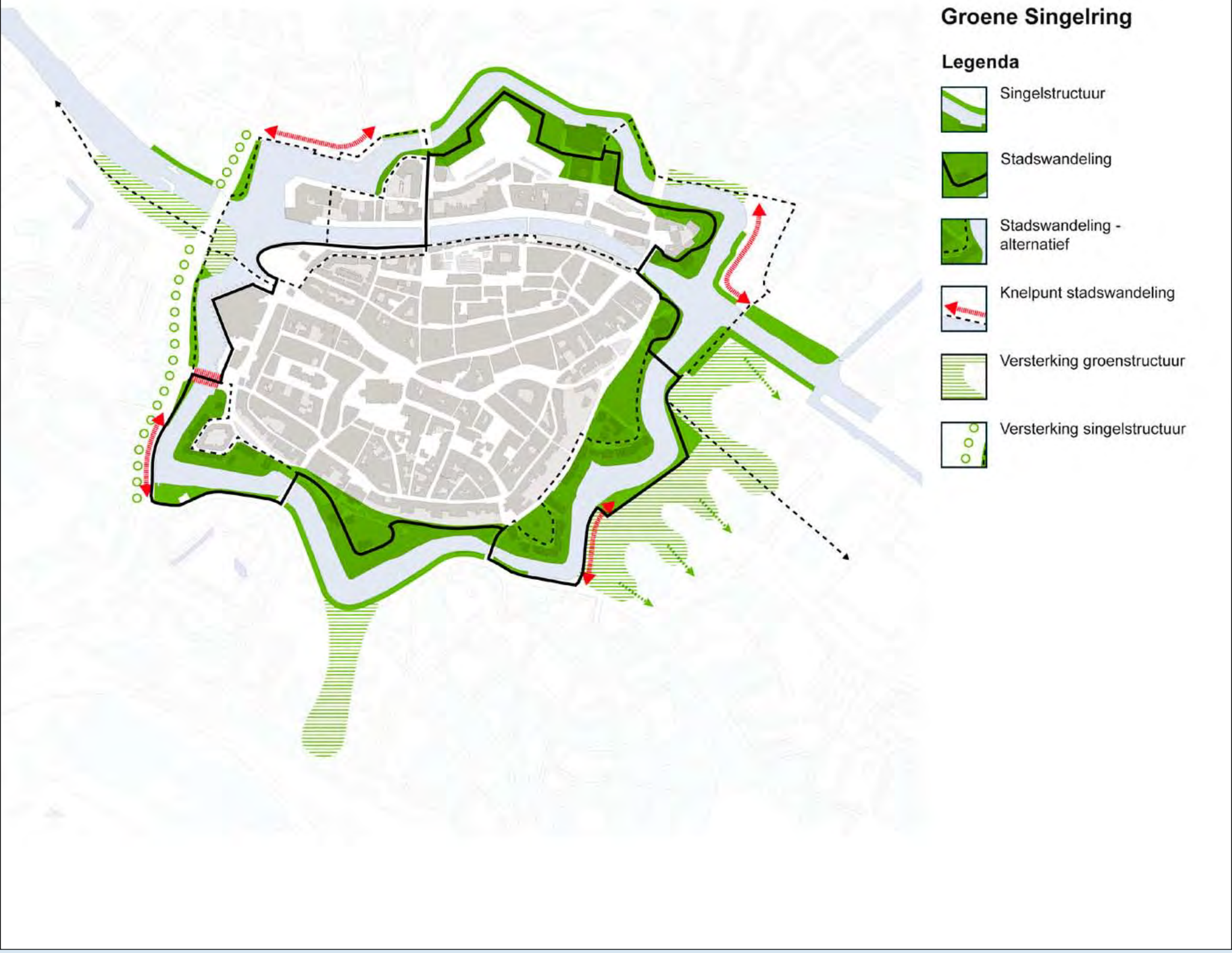
terug naar tekst
terug naar kaarten: overzicht en opgave

8: Visie Multifunctioneel Woongebied



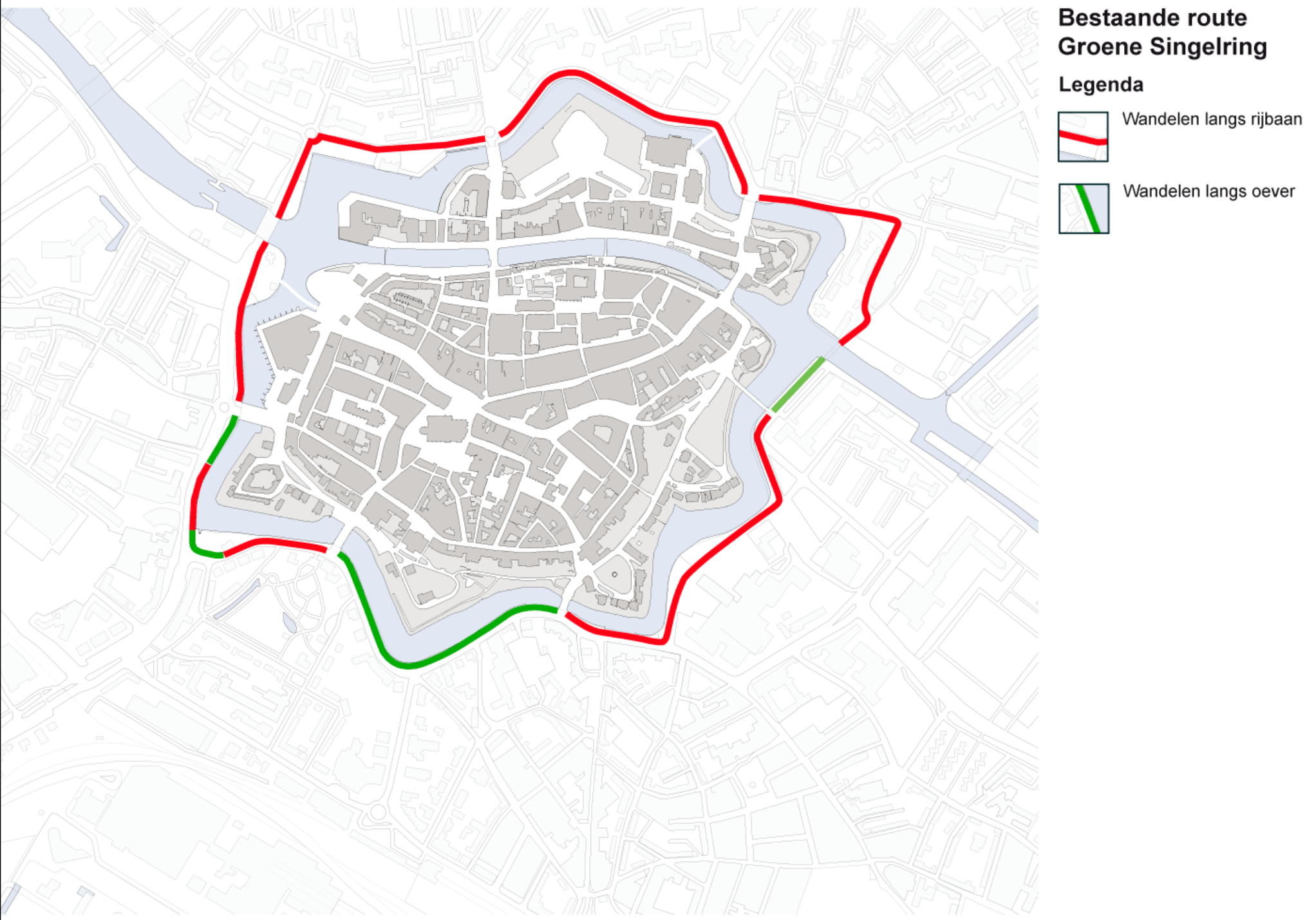
terug naar tekst
terug naar kaarten: overzicht en opgave

9: Visie Groene Singelring



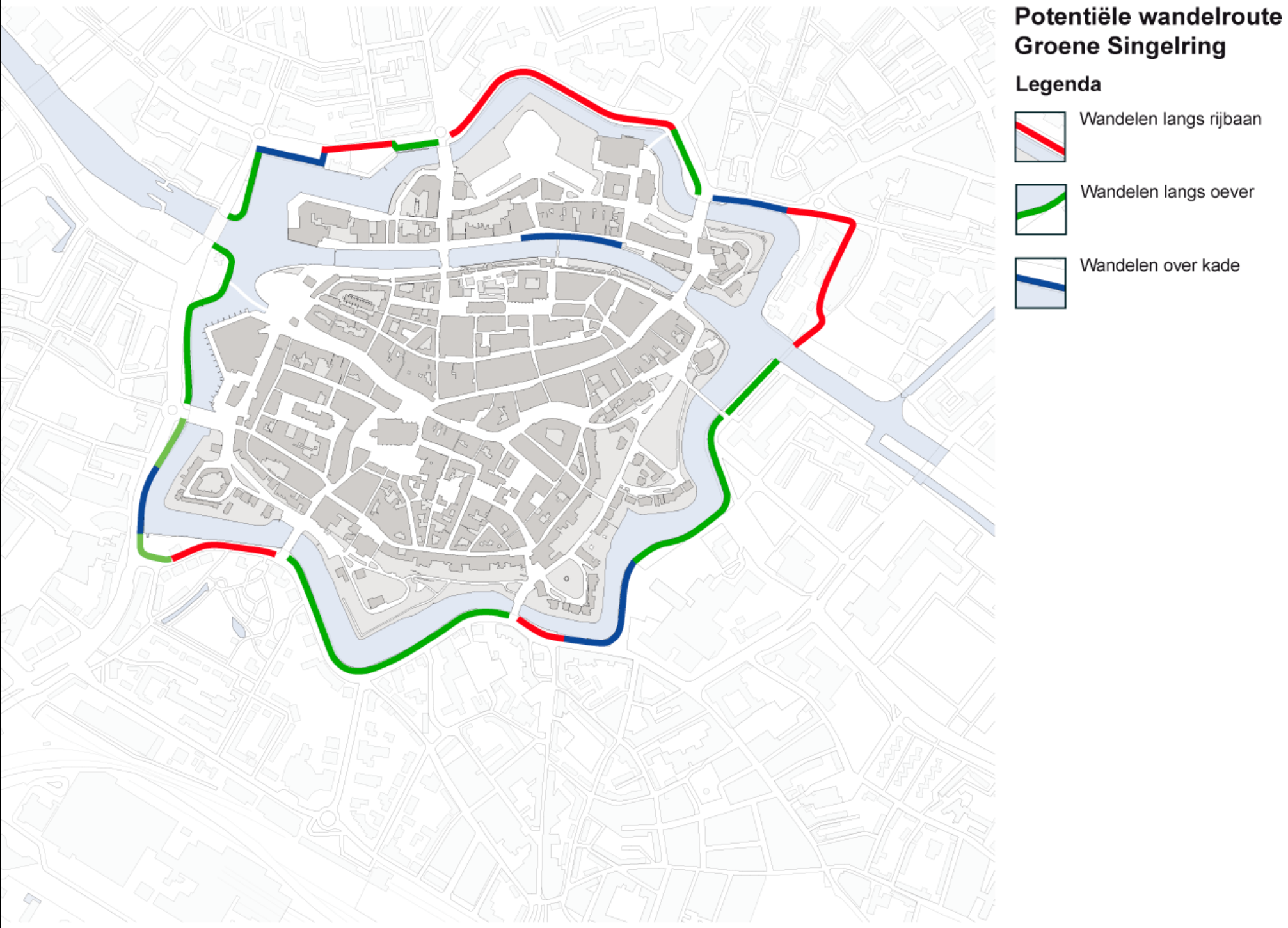
terug naar tekst
terug naar kaarten: overzicht en opgave

9a: Bestaande wandelroute langs de wegen om de Binnenstad



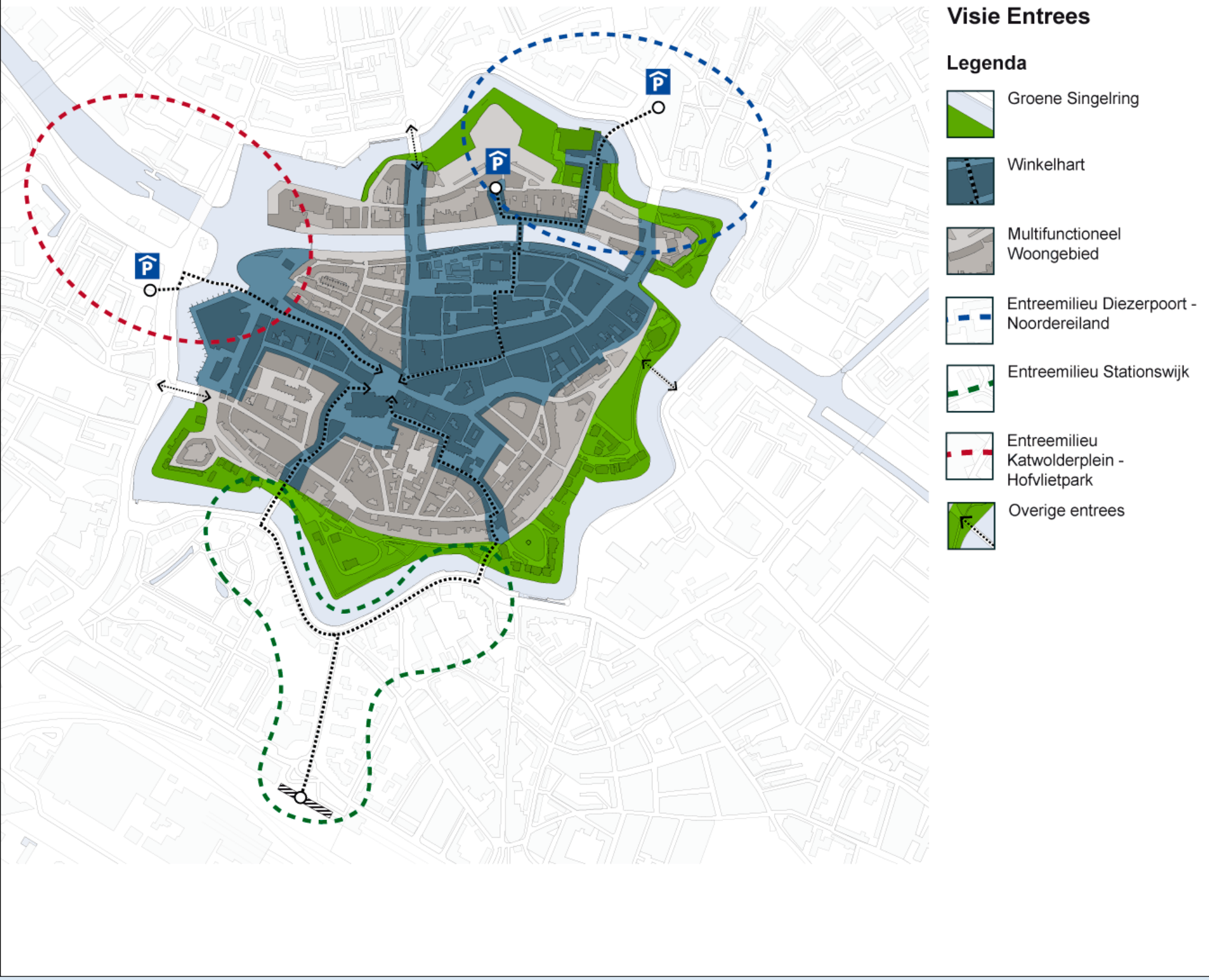
terug naar tekst
terug naar kaarten: overzicht en opgave

9b: Potentiële wandelroute in het groen langs de Singel



terug naar tekst
terug naar kaarten: overzicht en opgave

10: Visie Entrees



terug naar tekst
terug naar kaarten: overzicht en opgave

11: Visie binnenstadschil



Visie Binnenstadschil

Legenda

- Groene entree “visitekaartje Zwolle”
- Versterking singelmilieu
- Versterking groen singelstructuur
- Katwolderplein
- Directe voetgangersverbinding
- Kademilieu
- Continueren singelpark
- Vergroten ruimtelijke samenhang met singel
- Vergroten samenhang stedelijk weefsel
- Heldere verkeersstructuur binnenring
- Kwaliteit singelpark
- Statige groene lanen
- Kansen voor nieuwe stedelijke woongebieden
- OV-verbinding
- Halte OV / Zoeklocatie halte OV
- Zoekgebied parkeergarage



Colofon

Dit is een uitgave van:
Gemeente Zwolle
Eenheid Ontwikkeling
Postbus 10007
8000 GA ZWOLLE

Coördinatie:
afdeling Communicatie

December 2011

02112021 [redacted].

Algemeen.

Het is zoeken naar welke opmerkingen zijn meegenomen en welke niet. STOMP principe zit er beter in. Onderbouwing is nog hinkend op twee gedachten: wel of niet gebruik maken van capaciteit in de openbare ruimte voor bewoners. Ook voor bezoekersdeel is onderbouwing van waarom de gehele opgave niet op eigen terrein wordt opgevangen cruciaal.

fietsparkeren

1. Parkeervoorzieningen fiets komt niet overeen met de routekaart. Ook zijn er hoogteverschillen wat routes beïnvloed. Svp secuur naar kijken en aanpassen.
2. Routes naar buiten het plangebied. Rolstoelroute en fiets steekt gewoon over de rijbaan? Graag een meer realistisch beeld presenteren
3. Parkeernormering fiets toevoegen.
4. In 1.4 wordt gesproken over de fietsenstalling in de kelder? Hoe is die bereikbaar? Welke capaciteit. En hoe bereikbaar vanuit de woningen?
5. Hoe wordt omgegaan met buitenmodelfietsen, bak- en kratfietsen. En denk om de realisatie van laadinfrastructuur.
6. Welke capaciteit en ruimte is er binnen het plangebied voor bezoekers? Zie veel nietjes aan de rand van de rijbaan, wat ten koste gaat van ruimte voor lopen. Graag in detail met maatvoering aangeven. M.i. wordt er ontworpen op gemeentegrond?

Parkeeropgave

- Op basis van regeling 128 plekken in de nacht. In de avond circa 143 plekken waarvan 116 bewoners.
- De exacte berekening/opgave is echt afhankelijk van de marktwaarde van de woningen. Ten tijde van vergunningverlening kan deze dus nog moeten worden bijgesteld.
- Een duidelijke motivatie/onderbouwing van de (stedenbouwkundige bezwaren waarom de parkeeropgave (gebruikers en bezoekers) niet op eigen terrein gerealiseerd kan worden ontbreekt nog. Dit is echt nodig om en moet in de basis bestuurlijk worden geaccordeerd conform de regeling Parkeernormen.
- Onderbouwing van autobezit naar type huishouden is wat verouderd.. 6 jaar geleden. Een groot risico of dit zo door de juridische toets komt. Immers in de normering is ook rekening gehouden met goedkope woningen die een lagere norm hebben.
- Slokker stelt in de berekening dat appartementen goedkoop en middelduur geen parkeervraag hebben. Onderbouwing hiervan ontbreekt. En is dit realistisch. Verder geeft goudappel aan dat in de analyse wel wordt gerekend met deze woningen? Wat is het nu?
- Deelautoconcept. Prima dat 1 auto 4 plekken vervangt, ligt in lijn met andere ontwikkelingen. Graag wat meer duiden t.a.v. financiële en juridische borging. Hoofdstuk 4.1 gaat daar meer op in. Graag deelconcepten en laadinfra ook in de kelder faciliteren.
- 3.3. parkeergelegenheid in de omgeving. In principe is eerst een parkeerbalans nodig om te bepalen of er gebruik moet worden gemaakt van de openbare ruimte. Dit ligt in lijn met de onderbouwing waarom e.e.a. echt niet op eigen terrein kan.
- 3.3.5 graag visueel aangeven welke en hoeveel plekken in de zones vallen. Gemeten vanuit de rand van het plangebied en meer specifiek de entree’s van woningen.

- Svp een verkeersveiligheidsanalyse opnemen van de wijze waarop de garage wordt ontsloten. Helling, opstelruimte, zicht etc. In relatie met voetgangers, etc. Voldoet dit en welke maatregelen worden meegenomen in het ontwerp?

Vervolg

- Nog intern bespreken met juridische zaken.
- Parkeeronderzoek gemeente Zwolle verwerken.

Resultaat parkeerbalans

- Uitgangspunt bij 30 woningen geen parkeerplaats. Omdat (er wordt verwezen naar CBS data) er geen behoeft is. Deze onderbouwing ontbreekt. In hoeverre is dit wensdenken?
- In 3.3.5 wordt uitgegaan van parkeren bewoners in de openbare ruimte, terwijl elders er wordt aangegeven dat er geen recht is op een vergunning. Dit is hinken op twee gedachten.
- 77 Parkeerplekken worden verkocht. Dubbelgebruik is daardoor niet mogelijk. Verkoop zorgt voor minder flexibiliteit en mogelijk gebruik van derden, zoals bezoekers etc. Wat is de reden daarvan?
- 4.3. Commerciële ruimte. De parkeerbehoefte wordt toch in de garage opgevangen. Toewijzen aan de commerciële functie lijkt de gedachte, echter overdag is er in de basis ruimte genoeg, mits niet gereserveerd/toegewezen aan specifieke bewoners/doelgroep.
  5.3 resultaat.
  Verkeersgeneratie en de beoordeling van de afwikkeling is gebaseerd op inschattingen. Goed om dit te benoemen. Gezien de plannen van de omgevingsvisie wordt de singel op termijn heringericht. Naar fietssingel bijvoorbeeld. Graag een doorkijk geven naar de huidige beoordeling zicht verhoudt tot die plannen.



Bomen [redacted]



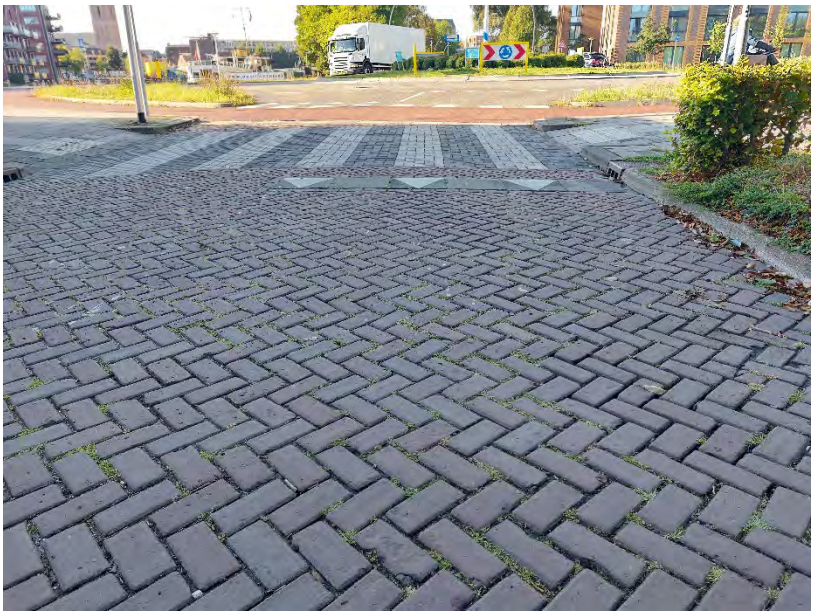
Bomen [redacted]



Bomen [redacted], Bij inrit sloop locatie



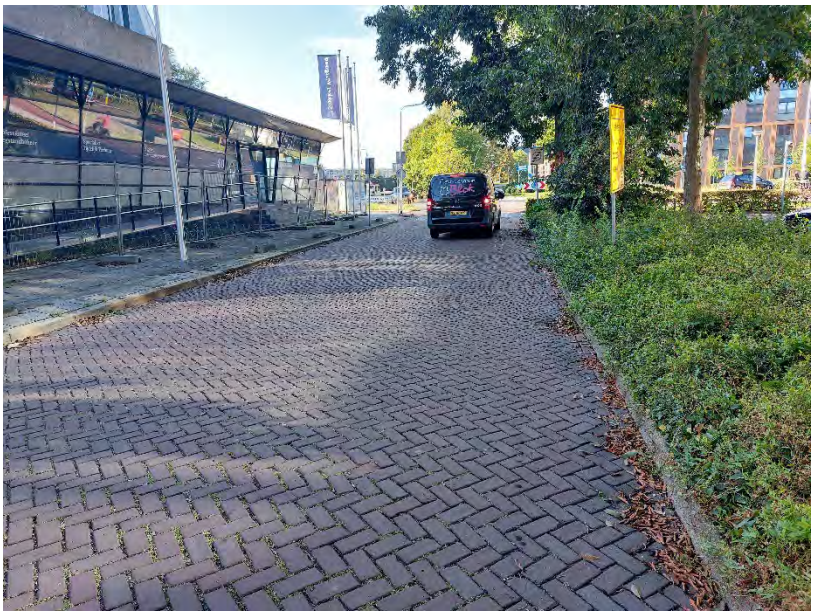
Bomen [redacted]



Bestrating [redacted]



Bestrating [redacted]



Bestrating [redacted]



Bestrating [redacted]



Bebording [redacted]



Straatkolk [redacted]



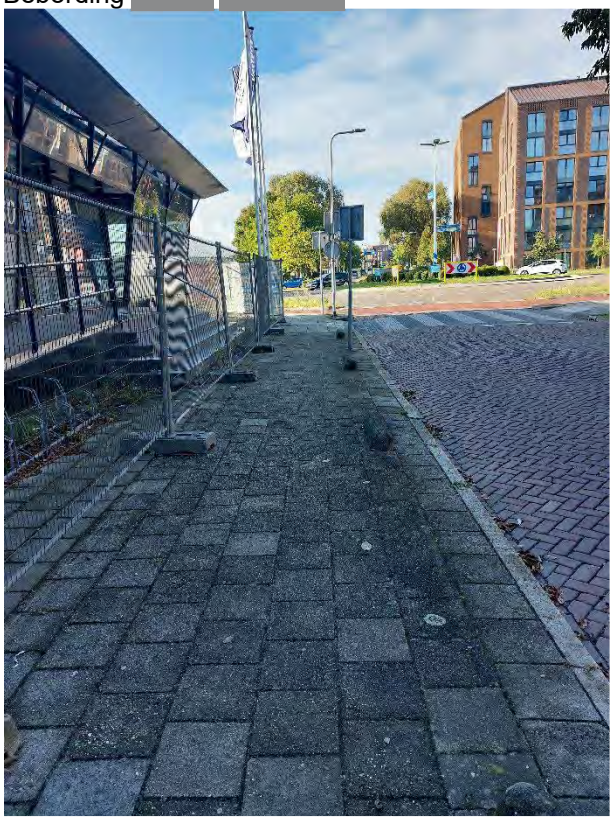
Bebording



Bebording [redacted]



Bebording [redacted]



Trottoir [redacted]



Trottoir voor bouw inrit



Lichtmast bij bouwinrit, schade aanwezig



Lichtmast bij bouwinrit

kijk

Zwolle

Proces Schu[redacted]kade tot op heden

- Maart 2017: Ingediend initiatief behandeld in de toenmalige regiekamer: kansrijk maar is stedebouwkundig niet passend
- Juli 2017: Startnotitie + intentieovereenkomst in college
- Fictieve stedebouwkundige studie gereed.
- Discussie over gebiedsontwikkeling Schu[redacted]kade en omgeving en rol slokker → Brief aan Slokker: Sop voor eigen perceel maken.
- Oktober 2019: concept SOP [redacted] ingediend
- November 2019: inloopbijeenkomst omgeving

Hoe verder

- Ambtelijke reactie op SOP
  - Via het planbegeleidingsteam
  - Zorgdragen dat alle beleidsvelden een advies geven
- Verwerken opmerkingen
- Concept SOP en verslag inloopbespreking bespreken in PFO, ook extra budget nodig
- Definitief SOP en anterieure overeenkomst aanbieden aan college en raad ter vaststelling
- Bestemmingsplanprocedure

Wie erbij betrokken?

Projectleider: [redacted]

Anterieure overeenkomst: [redacted]

Stedebouw: [redacted]

Bestemmingsplan: [redacted]

Diverse beleidsadviseurs: wonen, hoofdgroenstructuur, parkeren, klimaat en energie, ecologie

Waat staan de bestanden?

Y:\Gemeente\EENHEID_OW\OWA\RO\Schut[redacted]kade

wij presenteren u...

Zwolle

Planontwikkeling [redacted] en Waterzijde

Agenda

1. Opening
2. Kennis maken
3. Bespreken planontwikkeling
    a. Eerste reactie gemeente
4. Planvormingsproces
5. Gemaakte afspraken
6. Sluiting

2. Kennis maken



3. De planontwikkeling

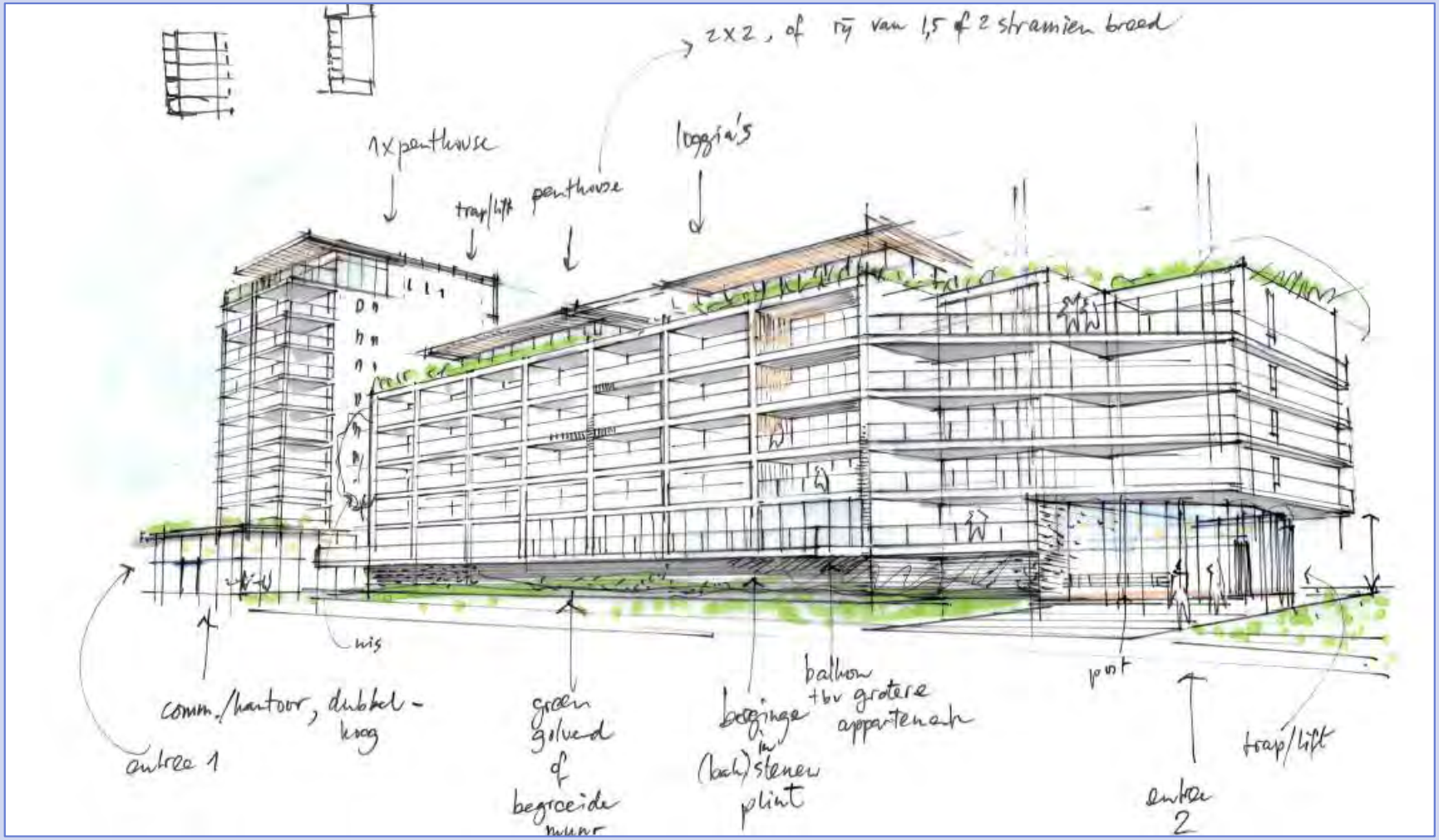



DermaClinic








2x2, of rij van 1,5 of 2 stramien breed
1x penthouse
loggia's
trap/lift
penthouse
comm./kantoor, dubbel-hoog
entree 1
groen gilved of begroeide muur
(kach) stenen plint
balkon tbv grotere appartementen
entree 2
trap/lift

WATERPARK



WATERAPPARTEMENTEN



HERENHUIZEN



LOCATIE WATERZIJDE | 3 IDEEEN

Het programma: [redacted]:

- Circa 75 appartementen van gemiddeld ruim 100m² met penthouses van ca. 180 m². Zowel aan de [redacted] als bij de waterzijde;
- Kwalitatieve toevoeging van circa 600m² kantoor/ commercieel op zichtbare plek, op de hoek;

Het programma: de Waterzijde

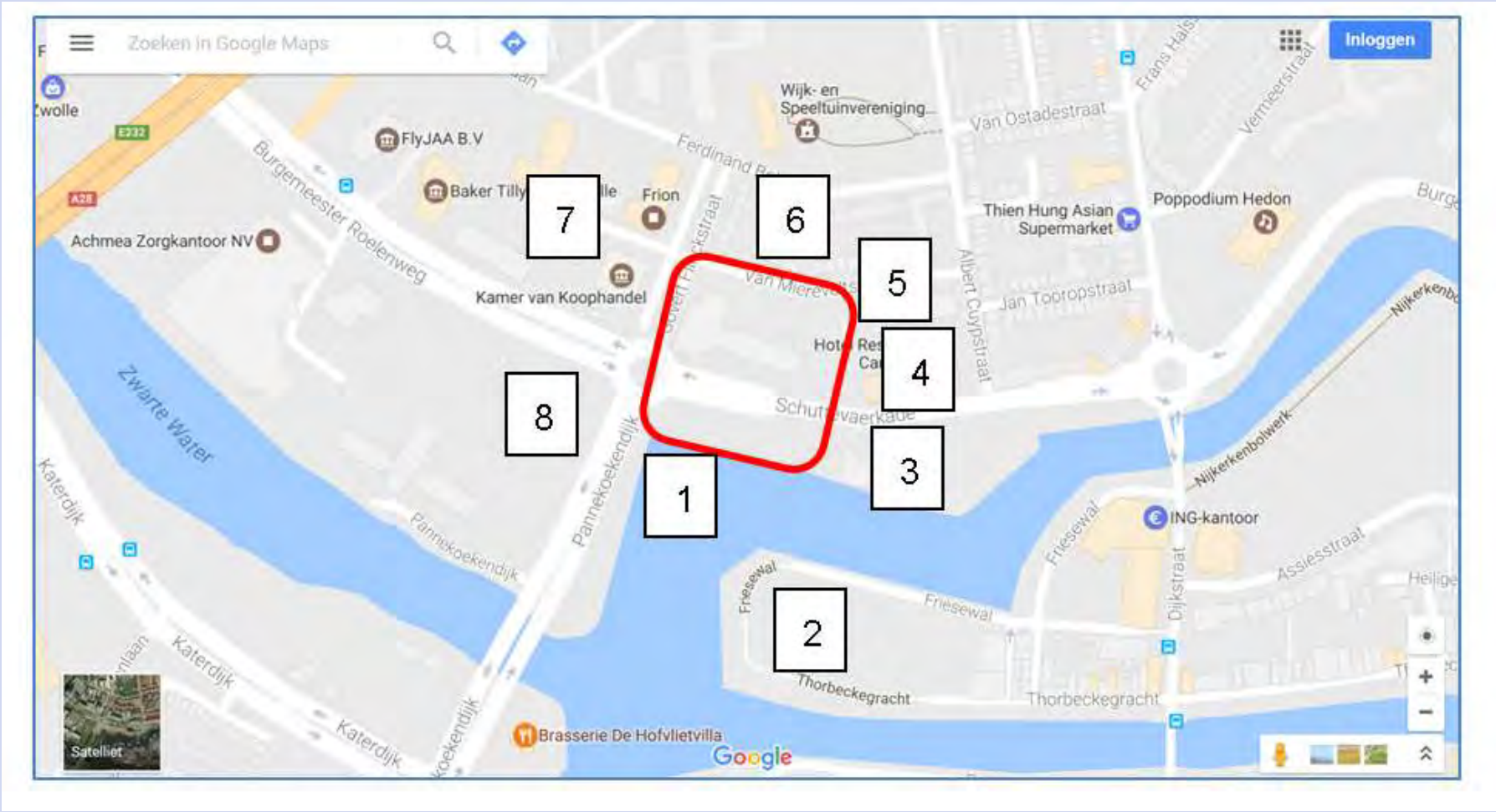
- Waterpark: diverse leisure/parkachtige functies, zoals een fontein, steiger, paviljoen, elementen die het verblijf in het park stimuleren, etc.
- Waterappartementen: een appartementencomplex met 36 woningen en een parkje;
- Herenhuizen: een rij van 9 grondgebonden woningen en een parkje.

Toets aan het bestemmingsplan



- enkelbestemming “Gemengd-1”, de dubbelbestemming ´waarde/archeologisch’ en de dubbelbestemming ‘waterstaat-waterkering’.
- Partiële herziening van bestemmingsplan noodzakelijk

De omgeving

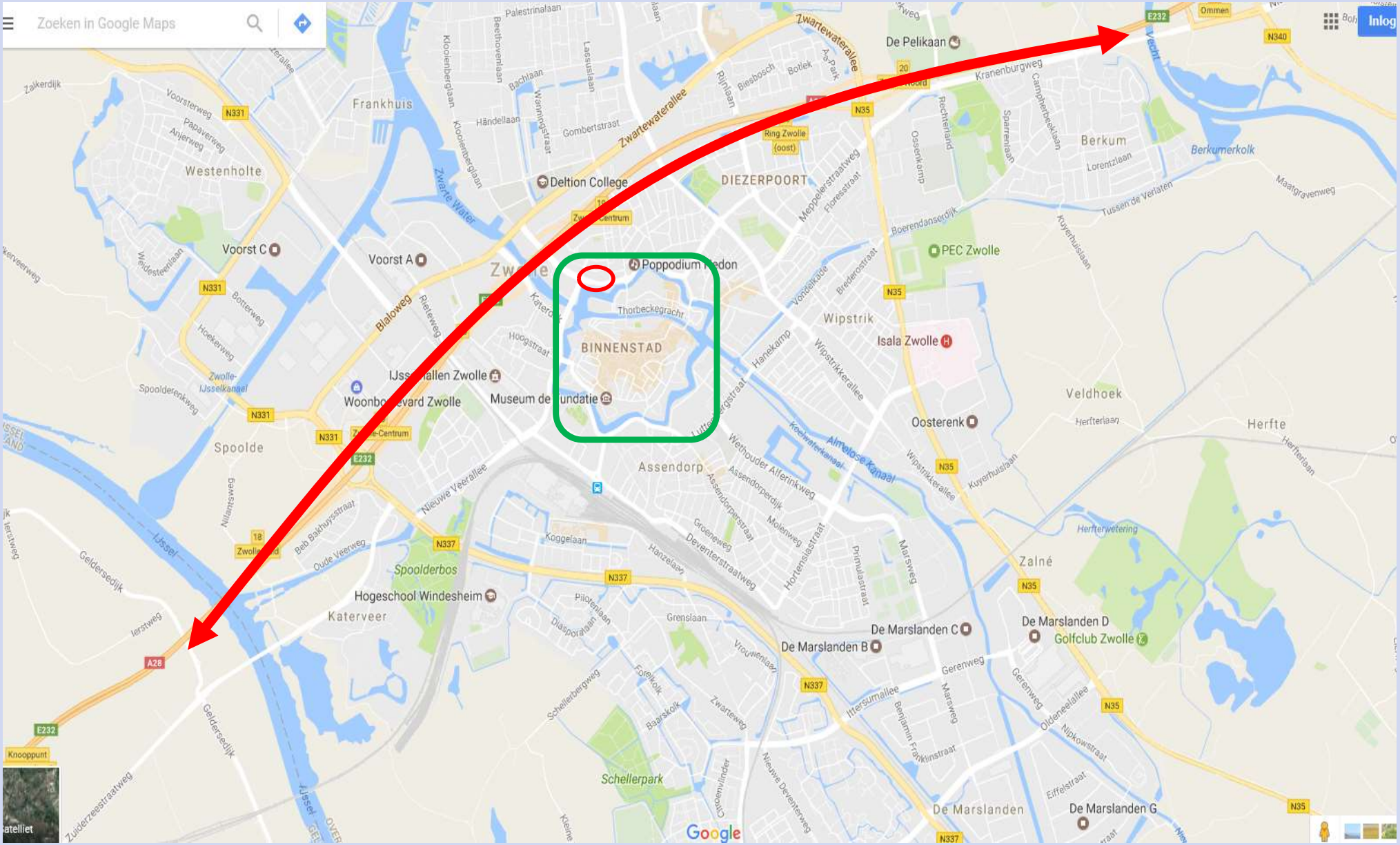

Zoeken in Google Maps
Inloggen
Wijk- en Speeltuinvereniging
Van Ostadestraat
Frans Halsstraat
Vermeerstraat
FlyJAA B.V
Baker Tilly
Frion
Ferdinand Bolstraat
Burgemeester Roelenweg
Achmea Zorgkantoor NV
Kamer van Koophandel
Thien Hung Asian Supermarket
Poppodium Hedon
Albert Cuypstraat
Jan Toropstraat
Nijkerkenbolwerk
Zwarte Water
Katerdijk
Pannekoekendijk
Schutsvaerkade
ING-kantoor
Friesewal
Dijkstraat
Assiesstraat
Thorbeckegracht
Brasserie De Hofvlietvilla
Satelliet
Google
1
2
3
4
5
6
7
8

Gemeentelijke regiekamer ‘Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven’

- Een kansrijke ontwikkeling op prominente/beeldbepalende plek in Zwolle
  - Kansen voor ontwikkeling ‘waterzijde’

- Startnotitie met intentieovereenkomst opstellen.

- Startnotie als opmaat voor een ‘Verkennend stedebouwkundig ontwikkelplan’ (incl. Anteriereure overeenkomst)


Zoeken in Google Maps
Inlog
Zwartewaterallee
De Pelikaan
Kranenburgweg
Berkum
Berkumerkolk
Deltion College
DIEZERPOORT
PEC Zwolle
Voorst C
Voorst A
Poppodium Hedon
Thorbeckegracht
BINNENSTAD
Wipstrik
Isala Zwolle
Museum de Fundatie
Oosterenk
Veldhoek
Herfte
Assendorp
Spoolde
Spoolderbos
Hogeschool Windesheim
Katerveer
Schellerpark
Zalné
De Marslanden B
De Marslanden C
De Marslanden D
Golfclub Zwolle
De Marslanden
De Marslanden G
Westenholte
Frankhuis
Blaloweg
Nieuwe Veerallee
Wipstrikkerallee
Almelose Kanaal
Ring Zwolle (oost)
Google

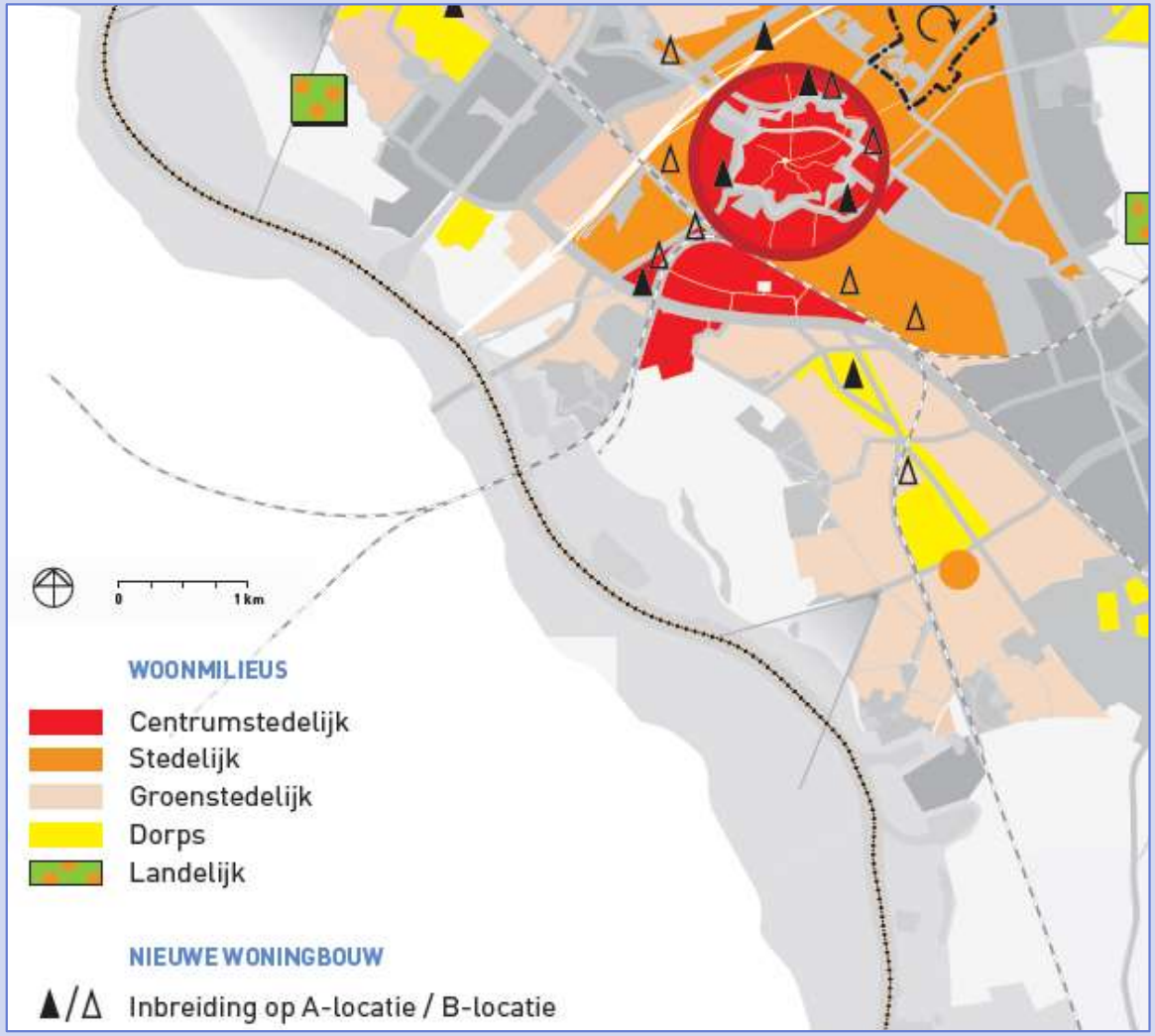
Eerste bouwstenen startnotitie

- Structuurplan Zwolle 2009

- Ontwikkelprogramma Binnenstad Zwolle

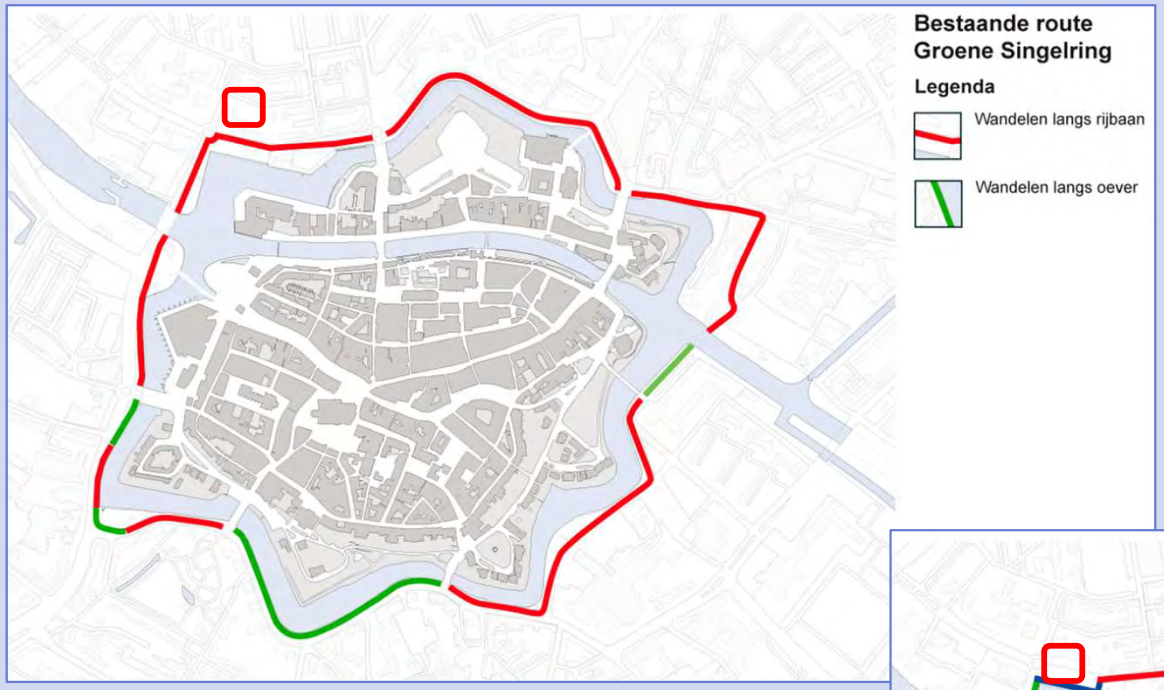
- klimaatadaptatie & energietransitie en andere strategische beleidskaders, zoals Welstandsnota (met BKP Bi), Woonvisie en collegebesluit Kantorentransformatie naar Wonen.

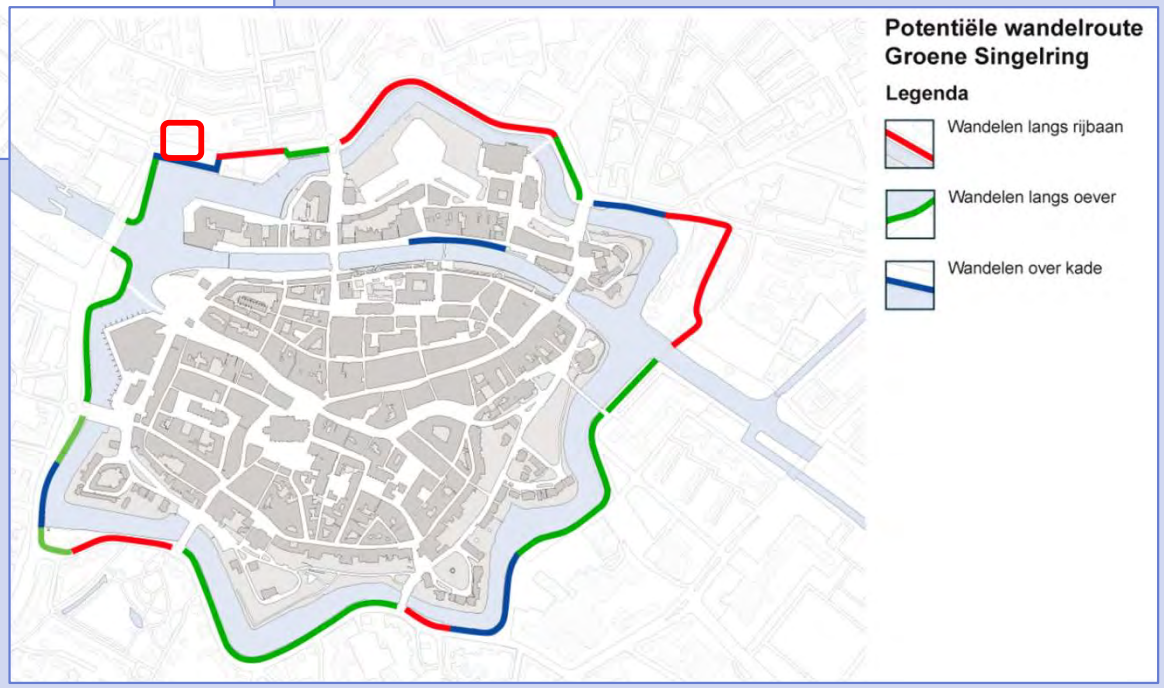
Strutuurplan Zwolle



Ontwikkelprogramma binnenstad

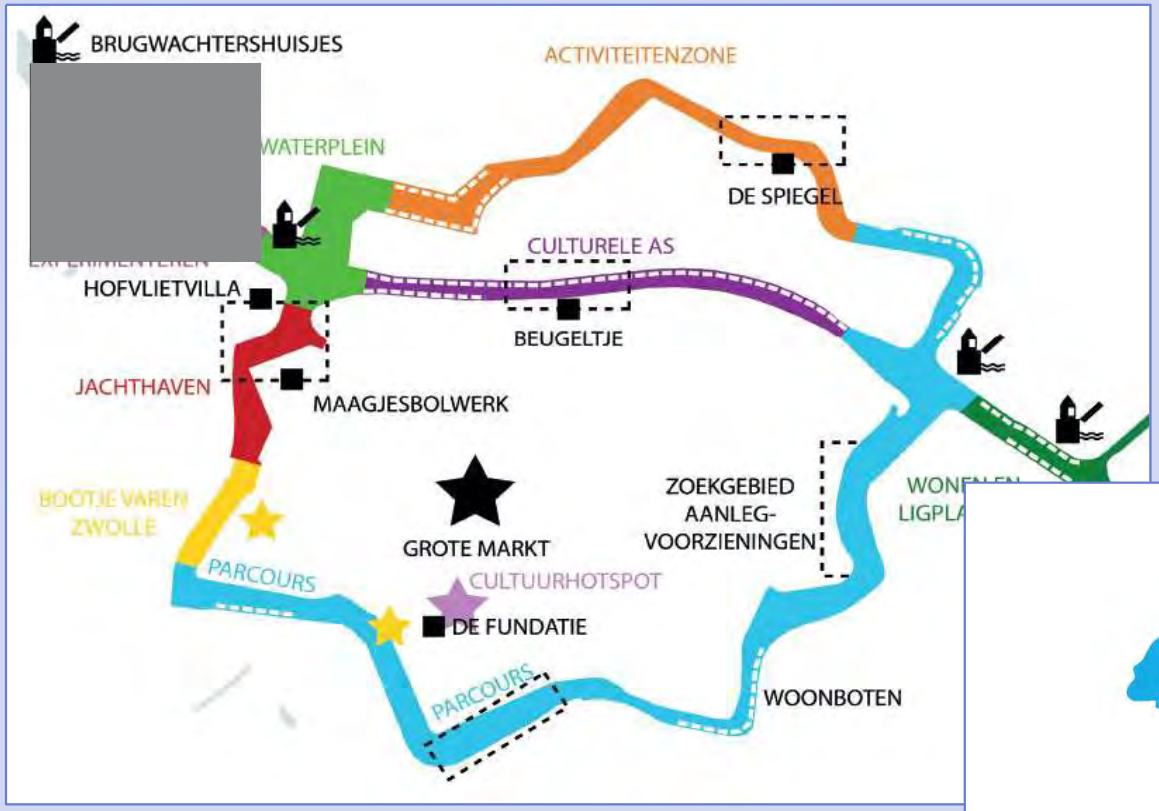



Bestaande route
Groene Singelring
Legenda
Wandelen langs rijbaan
Wandelen langs oever


Potentiële wandelroute
Groene Singelring
Legenda
Wandelen langs rijbaan
Wandelen langs oever
Wandelen over kade

En verder…

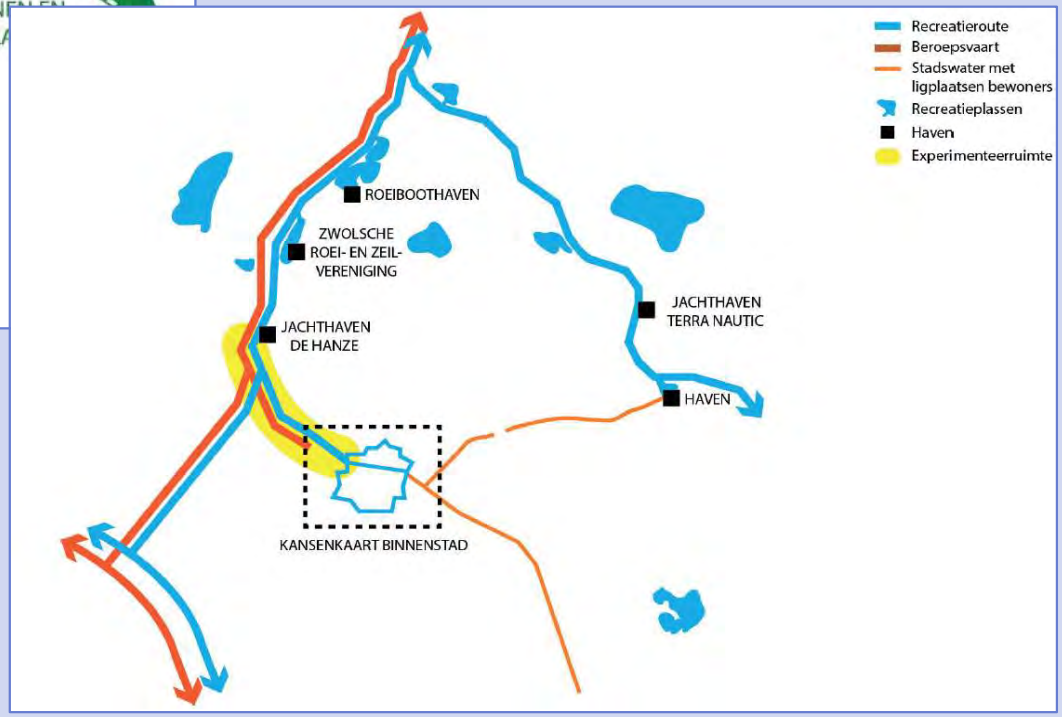
- Woningen in duurder segment positief. Is sociale huur toe te voegen?
- Hoe kunnen we het plan stedebouwkundig verfijnen?
  - Massa, rooilijnen, doorzichten, aansluiting op omgeving, parkeren, groenstructuren, etc.
- Hoe omgaan met parkeren bij waterzijde?
- Beeldkwaliteitsplan
- Kansenkaart leisure





Waterplein

Op het Waterplein komen Parcours, Cultuuras, experimenteerzone en evenementenzone samen. Hier is ruimte voor grote en bijzondere schepen met publieksfuncties aan boord. Afwijkend van de historische norm kan, beeldkwaliteit en onderscheidendheid is belangrijk. Er is ruimte voor grotere evenementen. Oevergebruik sluit waar mogelijk aan.



Beeldkwaliteit

De gewone straat

In de gewone straat rijden ook auto's. Een verdiepte rijbaan markeert helder de overgang tussen rijloper en voetgangersruimte. Dit is verkeersveilig. Trottoirbanden hebben de voorkeur. Blijft er te weinig ruimte over voor de voetganger of rijden er weinig auto's dan kan alles op één niveau bestraat worden. Verschillen in kleur, materiaal en afmetingen van de straatstenen tussen rijloper en trottoir kunnen de leesbaarheid van het profiel verbeteren en het geheel meer karakter en sfeer geven.

Verlichtingsarmaturen kunnen aan draden, aan de gevel of als masten. Dit afhankelijk van de beschikbare ruimte.

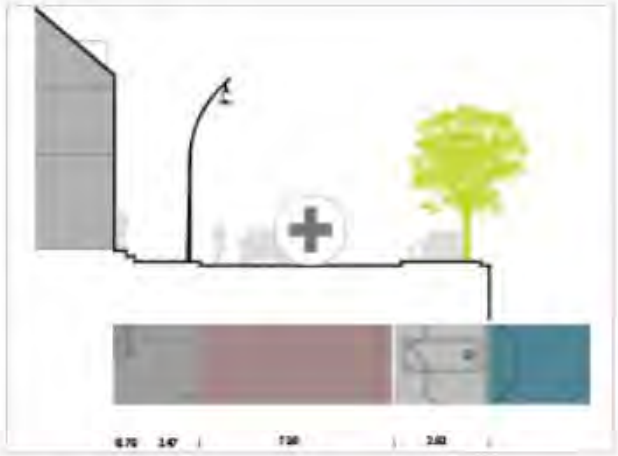




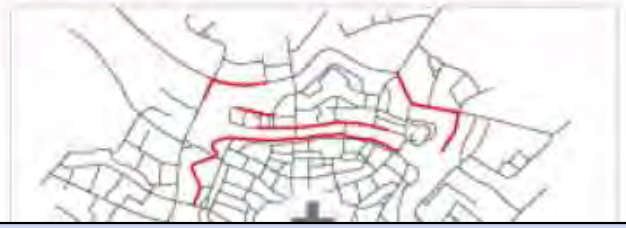


De kades

Bebouwing aan de kades heeft van oudsher een sterke relatie met het water. Hier werden goederen uitgeladen en overgeslagen. De eenheid van de kade staat voorop en een te sterke zonering van de ruimte is niet gewenst. Robuuste materialen als Zweedse granietkeien, kloeke natuursteenplaten en afdeksloven, geven karakter en een stoere sfeer aan deze voormalige handelskades. Wees terughoudend met het aanplanten van bomen. Zorg er voor dat de afstand tussen bomen voldoende groot is om het aaneenrijgen van boomkronen te voorkomen. Een verlaagd deel van de kade langs het water kan helpen het water meer bij de beleving van de stad te betrekken. Bereikbaarheid van het water heeft de voorkeur. Het hemelwater kan afstromen naar de gracht. Verlichtingsarmaturen kunnen aan de gevel of als masten.







De ontsluitingsweg

De binnenring volgt grotendeels de gracht. De opbouw van de weg sluit aan bij deze belangrijke groenblauwe structuurlijn. De binnenring wordt daarom rijkelijk voorzien van bomen, in rijen of in groepen. Met de stadswandeling uit het ontwikkelingsprogramma binnenstad 2020 krijgt de voetganger een steeds prominentere plek. De balans tussen doorstromen en verblijven wordt daarmee evenwichtiger. Aan de binnenring wordt in toenemende mate gewoond, gewerkt en uitgegaan. De verlichting is meer utilitair, aan masten en qua type afgestemd op het autoverkeer.

Klik op de afbeelding voor een vergroting





Klimaatadaptatie en energietransitie

- Klimaat- en energietransitie speerpunten voor de gemeente Zwolle
- ‘Agenda duurzaamheid Zwolle’: duurzaamheid is normaalste zaak van de wereld en zelf in behoefte kunnen voorzien (o.a. energie)

Uitvoerbaarheid

- Geluid
- Cultuurhistorie (incl. archeologie)
- Luchtkwaliteit
- Bodem
- Ecologie
- Parkeren
- Hulpdiensten
- Ladder duurzame verstedelijking
- Etc.

4. Planvormingsproces

1. Startnotie (incl. intentieovereenkomst)
2. Stedebouwkundig ontwikkelplan (incl anterieure overeenkomst)
3. Bestemmingsplan (incl. benodigde onderzoeken)
4. Vergunningen etc.
5. Uitvoeren

5. Gemaakte afspraken

- Hier gemaakte afspraken invoegen
  - Wie doet wat wanneer?

6. Sluiting

bedankt voor uw tijd

Zwolle

DE ZWAAN | STUDIE BLOK E [redacted] ZWOLLE

SLOKKER VASTGOED | JSA

23-01-2020



VAN MIEREVELTSTRAAT | HUIDIGE SITUATIE



VAN MIEREVELTSTRAAT | VOORSTEL



dak :

900mm naar beneden

ramen Verdiepingen :

alle ramen 2500mm en tussen afstanden gelijk

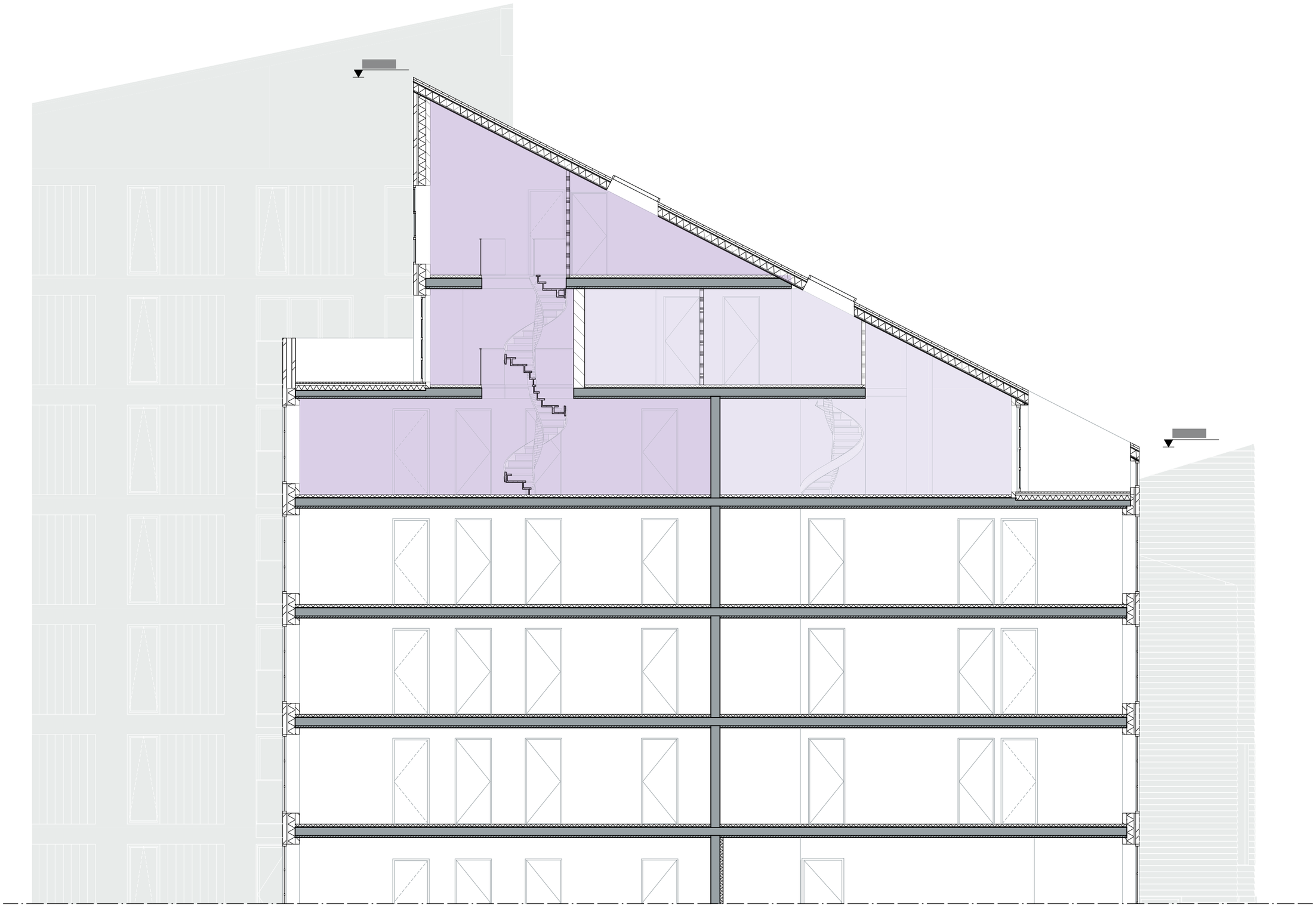
raam BG :

begint vanaf dekniveau

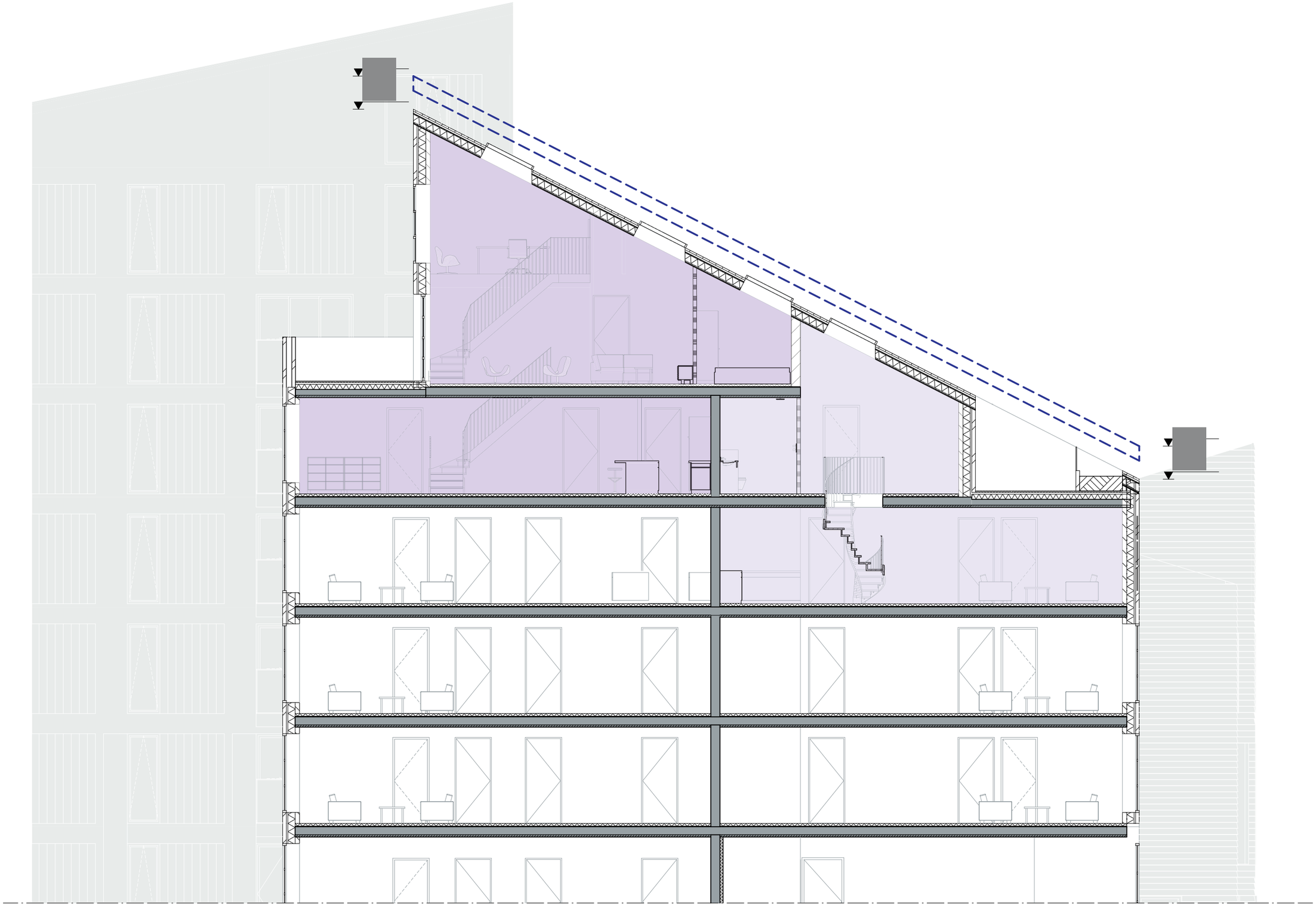
entreedeur en ramen BG:

reces, vlak met binnenkant van de muur

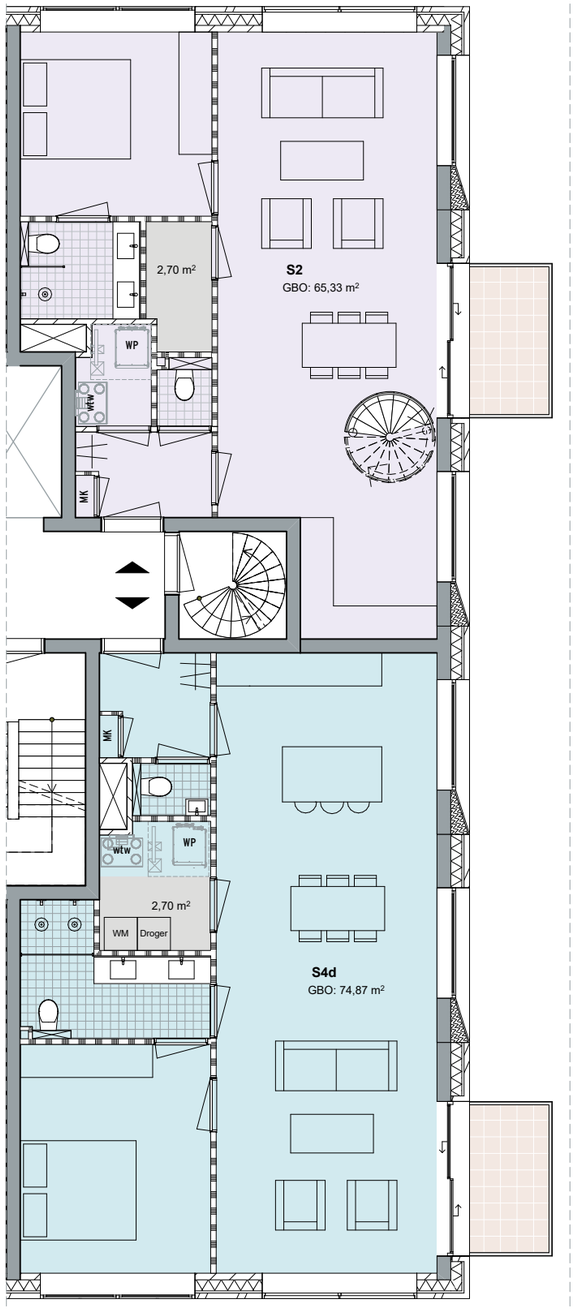
VAN MIEREVELTSTRAAT | GEWIJZIGDE PUNTEN



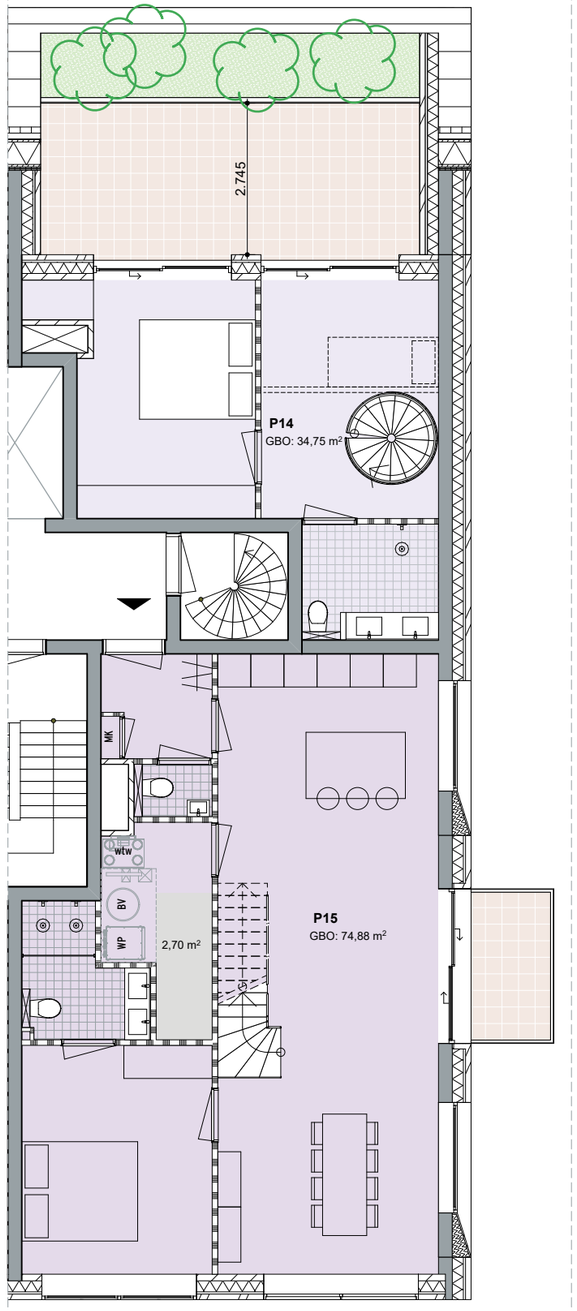
BLOK E | DOORSNEDE TOPEPINGEN | HUIDIGE SITUATIE



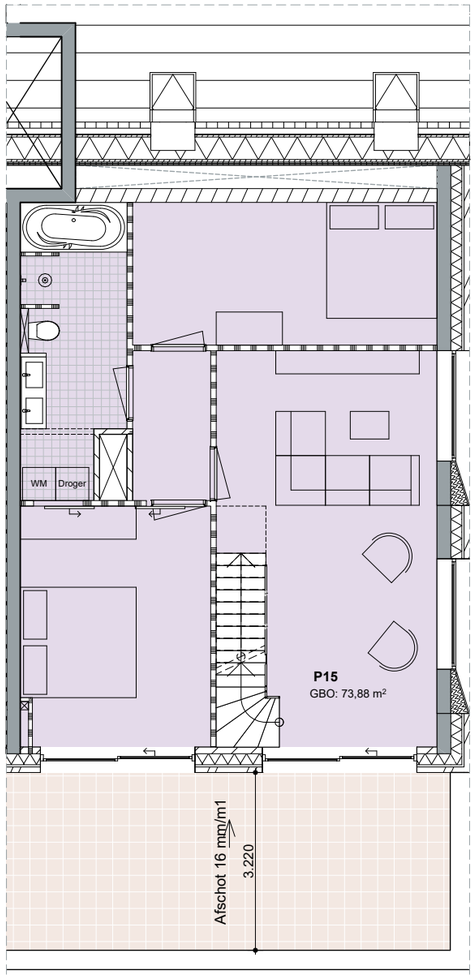
BLOK E | DOORSNEDE TO[redacted]IEPINGEN | VOORSTEL



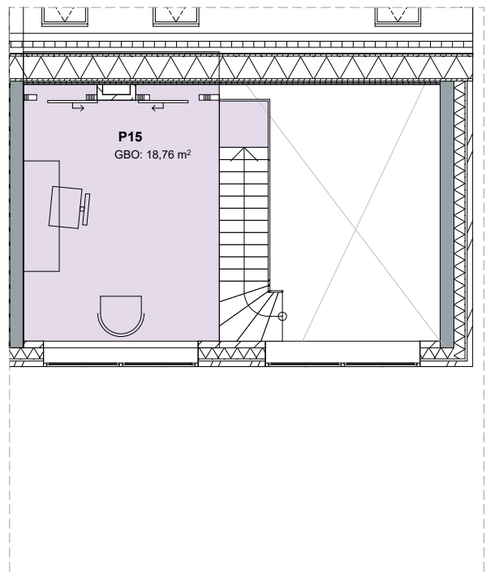
3e verdieping



4e verdieping



5e verdieping

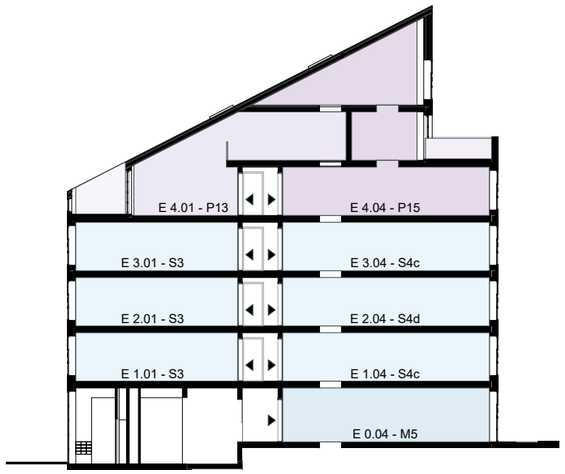


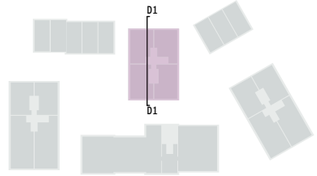
6e verdieping

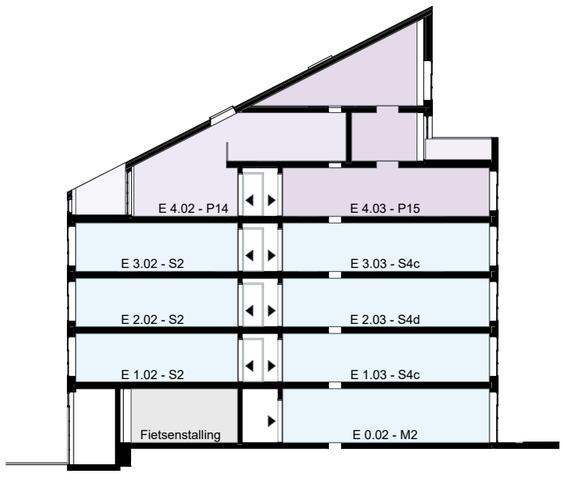
BLOK E | PLATTEG [redacted] RAGMENTEN | VOORSTEL

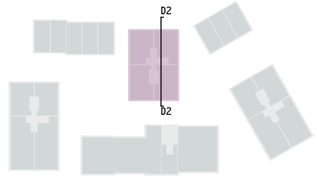


BLOK E | PERSPECTIEF TOP VERDIEPINGEN | VOORSTEL









Overzicht GBO per blok E

Nummer	Verdieping	Type	GBO
E 0.01	Begane grond	L4	128,13
E 0.02	Begane grond	M2	74,87
E 1.01	1e verdieping	S3	64,93
E 1.02	1e verdieping	S2	65,33
E 2.01	2e verdieping	S3	64,93
E 2.02	2e verdieping	S2	65,33
E 2.03	1e verdieping	S4d	74,87
E 2.03	2e verdieping	S4d	74,87
E 2.03	3e verdieping	S4d	74,87
E 2.04	1e verdieping	S4d	74,87
E 2.04	2e verdieping	S4d	74,87
E 2.04	3e verdieping	S4d	74,87
E 3.01	3e verdieping	S3	64,93
E 3.02	3e verdieping	S2	65,33
E 4.01	4e verdieping	P13	50,47
E 4.02	4e verdieping	P14	45,63
E 4.03 E 2.04	4e verdieping	P15	149,74
E 5.01	5e verdieping	P13	52,60
E 5.02	5e verdieping	P14	52,60
E 5.03	5e verdieping	P15	26,61
E 5.04	5e verdieping	P15	26,61
E 6.03	6e verdieping	P15	44,95
E 6.04	6e verdieping	P15	44,95

1.537,18 m²

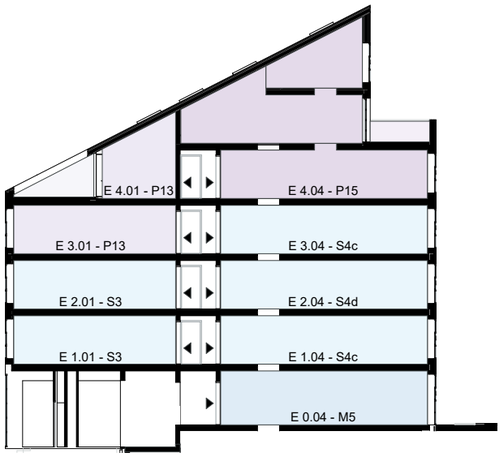
AANTAL WONINGEN 18

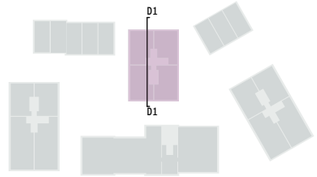
Overzicht BVO blok E

Type	Home Story	Oppervlakte
_Woningen	Souterrain	26,61
_Woningen	Begane grond	328,80
_Woningen	1e verdieping	381,08
_Woningen	2e verdieping	381,13
_Woningen	3e verdieping	381,22
_Woningen	4e verdieping	337,63
_Woningen	5e verdieping	204,07
_Woningen	6e verdieping	116,03

2.156,56 m²

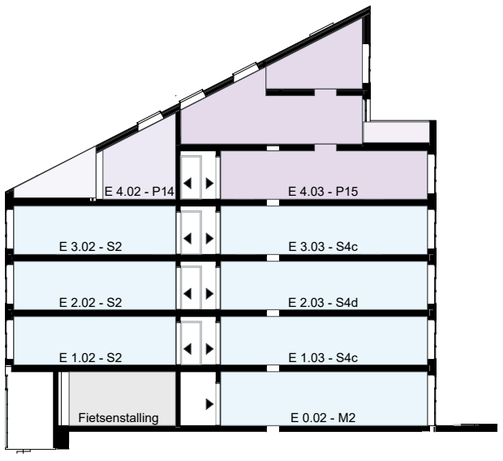
Factor GO / BVO = 0.71

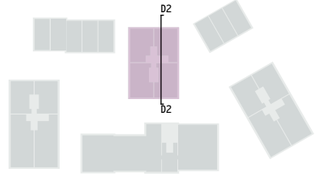




Overzicht GBO per blok E			
Nummer	**Verdieping**	**Type**	**GBO**
E 0.01	Begane grond	L4	128,13
E 0.02	Begane grond	M2	74,87
E 1.01	1e verdieping	S3	64,93
E 1.02	1e verdieping	S2	65,33
E 2.01	2e verdieping	S3	64,93
E 2.02	2e verdieping	S2	65,33
E 2.03	1e verdieping	S4d	74,87
E 2.03	2e verdieping	S4d	74,87
E 2.04	1e verdieping	S4d	74,87
E 2.04	2e verdieping	S4d	74,87
E 3.01	3e verdieping	P13	64,93
E 3.02	3e verdieping	P14	65,33
E 3.03	3e verdieping	S4d	74,87
E 3.04	3e verdieping	S4d	74,87
E 4.01	4e verdieping	P13	39,59
E 4.02	4e verdieping	P14	34,75
E 4.03	4e verdieping	P15	74,88
E 4.04	4e verdieping	P15	74,88
E 5.03	5e verdieping	P15	73,88
E 5.04	5e verdieping	P15	73,88
E 6.03	6e verdieping	P15	18,76
E 6.04	6e verdieping	P15	18,76
			1.452,41 m²

AANTAL WONINGEN 16





Overzicht BVO blok E		
Type	**Home Story**	**Oppervlakte**
_Woningen	Souterrain	26,61
_Woningen	Begane grond	328,80
_Woningen	1e verdieping	381,08
_Woningen	2e verdieping	381,13
_Woningen	3e verdieping	381,22
_Woningen	4e verdieping	313,08
_Woningen	5e verdieping	191,52
_Woningen	6e verdieping	94,21
		2.097,65 m²

Factor GO / BVO = 0.69

(incl. vides 6e verdieping)

BLOK E ALLEN OVERZICHT | VOORSTEL

De Zwaan, [redacted] Zwolle

[redacted] architecten bv
[redacted] rotterdam
postbus 10[redacted], [redacted] rotterdam
tel [redacted]
www.jsa-rotterdam.nl



van Slokker naar Gemeente 69m²

van Gemeente naar Slokker 120m²

Renvool

algemeen

drinkwatervoorziening: conform NEN 1006
warmwatervoorziening: conform NEN 3215
meterkast: conform NEN 2768

elektra: conform NEN 1010
rookmelders: conform NEN 2555
stallingsgarage: conform NEN 2443

bouwkundig

- in het werk gestort beton
- prefab beton
- metselwerk kalkzandsteen
- metselwerk baksteen
- isolatie
- GIBO
- terrastegels

- optioneel
- vrt verblijfsruimte
- br bergruimte
- vkr verkeersruimte
- bdr badruimte
- entree

- ventilatie afzuigpunt (plafond)
- mv mechanische ventilatie
- hwa hemelwaterafvoer
- wm opstelplaats wasmachine
- wd opstelplaats wasdroger
- wtw wtw unit

- WBDBO 30 min, zelfsluitend
- WBDBO 60 min, zelfsluitend
- WBDBO 90 min, zelfsluitend

0 1 2 3 4 5

orange architects

opdrachtgever	Slokker Vastgoed B.V.
project	P-147-De Zwaan
tekening	Begane grond (kavelgrens)
schaal	1:100
datum	17-01-2022

OV-kavelgrens

		Werkdag-ochtend		Werkdag-middag		Werkdag-avond		Werkdag-nacht		Koop-avond		Zaterdag-middag		Zaterdag-avond		Zondag-middag	
Bestaande situatie	**gebruikers**	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal
Kantoor/bedrijven	79,52	100%	79,52	100%	79,52	5%	3,98	0%	0,00	5%	3,98	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Parkeeropgave			**79,52**		**79,52**		**3,98**		**0,00**		**3,98**		**0,00**		**0,00**		**0,00**

	Werkdag-ochtend		Werkdag-middag		Werkdag-avond		Werkdag-nacht		Koop-avond		Zaterdag-middag		Zaterdag-avond		Zondag-middag	
bezoekers	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal
4,19	100%	4,19	100%	4,19	5%	0,21	0%	0,00	5%	0,21	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
		4,19		**4,19**		**0,21**		**0,00**		**0,21**		**0,00**		**0,00**		**0,00**

		Werkdag-ochtend		Werkdag-middag		Werkdag-avond		Werkdag-nacht		Koop-avond		Zaterdag-middag		Zaterdag-avond		Zondag-middag	
Nieuwe situatie	**gebruikers**	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal
Wonen	127,50	50%	63,75	50%	63,75	90%	#####	100%	#####	80%	#####	60%	76,50	80%	#####	70%	89,25
Commerciële dienstverlening	5,85	100%	5,85	100%	5,85	5%	0,29	0%	0,00	75%	4,38	100%	5,85	0%	0,00	0%	0,00
			69,60		**69,60**		**#####**		**#####**		**#####**		**82,35**		**#####**		**89,25**

	Werkdag-ochtend		Werkdag-middag		Werkdag-avond		Werkdag-nacht		Koop-avond		Zaterdag-middag		Zaterdag-avond		Zondag-middag	
bezoekers	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal
32,10	10%	3,21	20%	6,42	80%	25,68	0%	0,00	70%	22,47	60%	19,26	100%	32,10	70%	22,47
1,46	100%	1,46	100%	1,46	5%	0,07	0%	0,00	75%	1,10	100%	1,46	0%	0,00	0%	0,00
		4,67		**7,88**		**25,75**		**0,00**		**23,57**		**20,72**		**32,10**		**22,47**

Parkeeropgave bestaande situatie							
Gebruikers	79,52	79,52	3,98	0,00	3,98	0,00	0,00	0,00
Bezoekers	4,19	4,19	0,21	0,00	0,21	0,00	0,00	0,00
Totaal	**83,70**	**83,70**	**4,19**	**0,00**	**4,19**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Parkeeropgave nieuwe situatie							
Gebruikers	69,60	69,60	#####	#####	#####	82,35	#####	89,25
Bezoekers	4,67	7,88	25,75	0,00	23,57	20,72	32,10	22,47
Totaal	**74,27**	**77,48**	**#####**	**#####**	**#####**	**#####**	**#####**	**#####**

		Werkdag-ochtend		Werkdag-middag		Werkdag-avond		Werkdag-nacht		Koop-avond		Zaterdag-middag		Zaterdag-avond		Zondag-middag	
Bestaande situatie	**gebruikers**	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal
Kantoor/bedrijven	79,52	100%	79,52	100%	79,52	5%	3,98	0%	0,00	5%	3,98	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Parkeeropgave			**79,52**		**79,52**		**3,98**		**0,00**		**3,98**		**0,00**		**0,00**		**0,00**

	Werkdag-ochtend		Werkdag-middag		Werkdag-avond		Werkdag-nacht		Koop-avond		Zaterdag-middag		Zaterdag-avond		Zondag-middag	
bezoekers	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal
4,19	100%	4,19	100%	4,19	5%	0,21	0%	0,00	5%	0,21	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
	4,19		**4,19**		**0,21**		**0,00**		**0,21**		**0,00**		**0,00**		**0,00**	

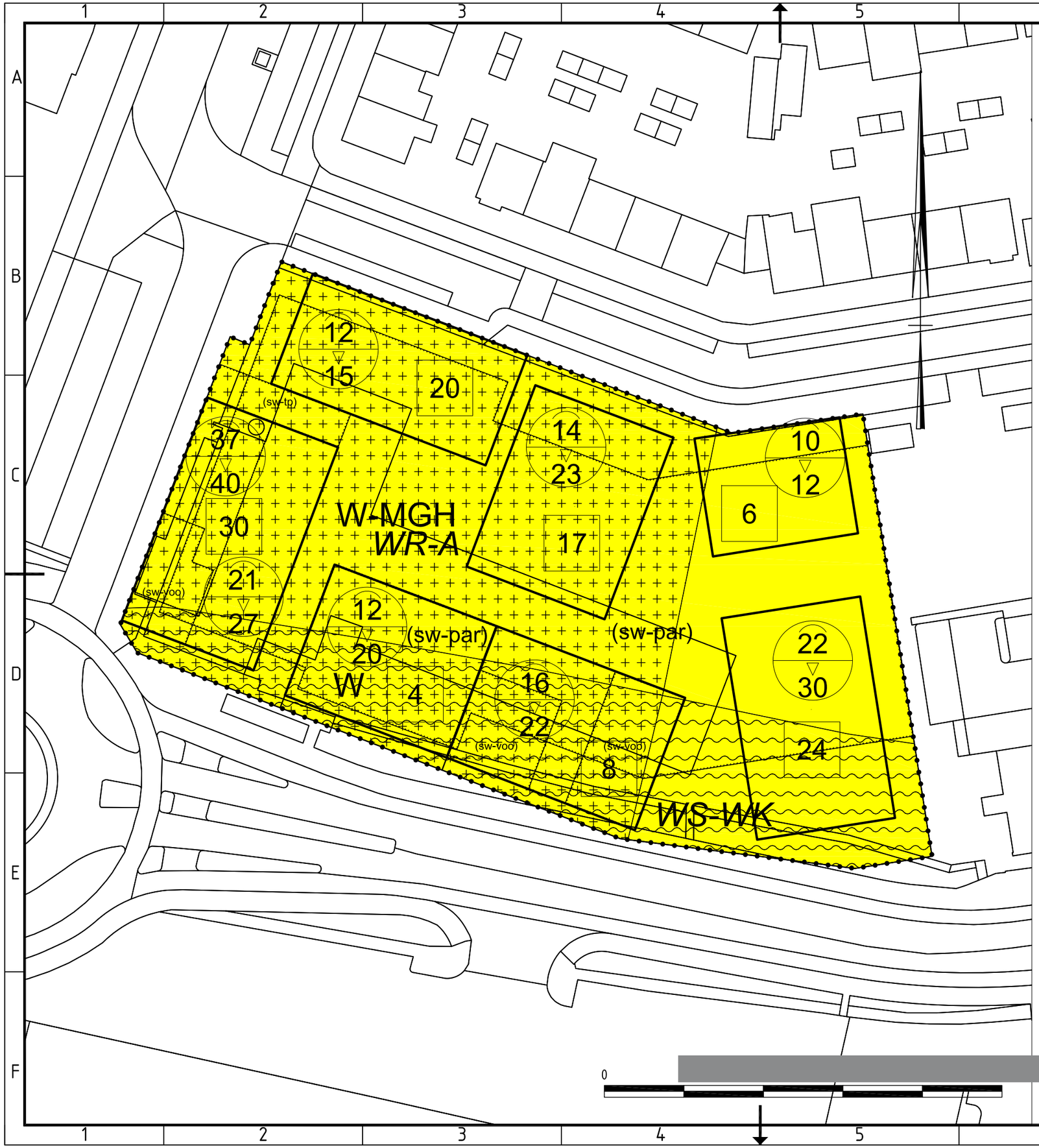
		Werkdag-ochtend		Werkdag-middag		Werkdag-avond		Werkdag-nacht		Koop-avond		Zaterdag-middag		Zaterdag-avond		Zondag-middag	
Nieuwe situatie	**gebruikers**	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal
Wonen	123,12	50%	61,56	50%	61,56	90%	110,81	100%	123,12	80%	98,49	60%	73,87	80%	98,49	70%	86,18
Commerciële dienstverlening	6,52	100%	6,52	100%	6,52	5%	0,33	0%	0,00	75%	4,89	100%	6,52	0%	0,00	0%	0,00
		68,08		**68,08**		**111,13**		**123,12**		**103,38**		**80,39**		**98,49**		**86,18**	

	Werkdag-ochtend		Werkdag-middag		Werkdag-avond		Werkdag-nacht		Koop-avond		Zaterdag-middag		Zaterdag-avond		Zondag-middag	
bezoekers	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal
32,89	10%	3,29	20%	6,58	80%	26,31	0%	0,00	70%	23,02	60%	19,73	100%	32,89	70%	23,02
0,79	100%	0,79	100%	0,79	5%	0,04	0%	0,00	75%	0,59	100%	0,79	0%	0,00	0%	0,00
	4,08		**7,37**		**26,35**		**0,00**		**23,62**		**20,52**		**32,89**		**23,02**	

Parkeeropgave bestaande situatie	79,52	79,52	3,98	0,00	3,98	0,00	0,00	0,00
	4,19	4,19	0,21	0,00	0,21	0,00	0,00	0,00
	83,70	**83,70**	**4,19**	**0,00**	**4,19**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Parkeeropgave nieuwe situatie	68,08	68,08	111,13	123,12	103,38	80,39	98,49	86,18
	4,08	7,37	26,35	0,00	23,62	20,52	32,89	23,02
	72,16	**75,44**	**137,48**	**123,12**	**127,00**	**100,91**	**131,38**	**109,21**

Plankosten Schuttevaerkade zie tabblad uren

Discipline	Totaal uren	Uurtarief	Totaal bedrag
Projectmanager	300	[redacted]	[redacted]
Strategisch adviseuse/Juriste	150		
Stedenbouwkundige	80		
Planeconoom	40		
Geluid/milieu	30		
Groen	30		
Flora en Fauna	30		
Mobiliteit	30		
Waterveiligheid/Klimaatadaptatie	30		
KEC adviseurs	30		
Beheer	30		
Toezicht/Beheerplan/Overleg/Klach	150		
Communicatie	30		
Planologie	30		
Wonen	10		
R&E	10		
Totaal	1010		



Plangebied

Schuttevaerkade

Enkelbestemmingen

- W — Wonen
- W-MGH — Wonen - Meergezinshuis

Dubbelbestemmingen

- WR-A — Waarde - Archeologie
- WS-WK — Waterstaat - Waterkering

Functieaanduidingen

- (sw-par) — specifieke vorm van wonen - parkeergarage
- (sw-tp) — specifieke vorm van wonen - toegang parkeergarage
- (sw-voo) — specifieke vorm van wonen - voorzieningen

Bouwvlakken

- bouwvlak

Maatvoeringen

- 6 — maximum aantal wooneenheden
- 22 / 30 — maximum goothoogte (m) / maximum bouwhoogte (m)

identificatie code: **NL.IMRO.0193.Schuttevaerkade-ON01**
status: **ontwerp**
datum: **2020-09-29**

Gemeente Zwolle
…gsplan Schuttevaerkade

datum: 2020-09-30 (11:06:38) | formaat: A3 | schaal: 1:500

VERBEELDING

file: q:\bsb\pva00420\st plankaart\ontwerp\pva00420 bp schuttevaerkade_ontwerp_verbeelding_30092020.dwg



natuurtoets

Quickscan natuurtoets [redacted], Zwolle

Beoordeling van effecten op wettelijk beschermde natuurwaarden

Opdrachtgever

Slokker Vastgoed BV

Status

Definitief

advies & ingenieursbureau

[redacted] Zwolle
T [redacted]
E info@ecogroen.nl
[redacted] www.ecogroen.nl

Colofon

Titel

Quickscan natuurtoets [redacted] Zwolle

Subtitel

Beoordeling van effecten op wettelijk beschermde natuurwaarden

Projectcode	Datum	Status
17-060	22 februari 2017	Definitief

Auteur(s)

[redacted]

Tweede lezer

[redacted]

Opdrachtgever

Slokker Vastgoed BV

© Ecogroen bv
Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, mits onder vermelding van bron en status.

Apperloo, [redacted]. Quickscan natuurtoets Schuttevaerkade 80, Zwolle. Beoordeling van effecten op wettelijk beschermde natuurwaarden. Rapport 17-060. Ecogroen bv Zwolle.

Inhoud

Samenvatting 1

1. Inleiding 2
1.1 Aanleiding en doelstelling 2
1.2 Huidige situatie en voorgenomen ontwikkelingen 2
1.3 Leeswijzer 3

2. Kader en methode 4
2.1 Wettelijk kader 4
2.2 Onderzoeksmethode 4

3. Soortbescherming 6
3.1 Flora 6
3.2 Zoogdieren 6
3.3 Broedvogels 8
3.4 Amfibieën 8
3.5 Overige soortgroepen 9

4. Geraadpleegde bronnen 10

Bijlagen

Samenvatting

Inleiding

Slokker Vastgoed wil het deels leegstaande gebouw aan de [redacted] in Zwolle slopen om op het vrijkomende terrein een appartementencomplex te bouwen. De geplande werkzaamheden gaan mogelijk gepaard met effecten op beschermde natuurwaarden. Slokker Vastgoed heeft Ecogroen gevraagd te beoordelen of de ingrepen conflicteren met de wettelijke bescherming van natuurwaarden. Voorliggend rapport beschrijft de methodiek en resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Huidige situatie en voorgenomen ontwikkelingen

Het plangebied bevindt zich aan de [redacted] net buiten het oude centrum van Zwolle. Aanwezige bebouwing wordt als bedrijfs- en praktijkruimte gebruikt, maar staat grotendeels leeg. Verder zijn een verhard parkeerterrein, lage heesters en enkele bomen aanwezig.

Er zijn plannen om de bebouwing te slopen en begroeiing direct rondom het gebouw te rooien. In afstemming met de gemeente vinden mogelijk ook aanpassingen plaats aan het gemeentelijke groen rondom de locatie. Op het vrijkomende perceel wordt vervolgens een nieuw appartementencomplex gebouwd.

Soortbescherming

- In bebouwing in het plangebied worden geen verblijfplaatsen van vleermuizen verwacht. Door de sloop van het gebouw gaan geen verblijfplaatsen verloren. Schade op onmisbare vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen is eveneens niet te verwachten;
- In het gebouw zijn oude uitwerpselen van Steenmarter aangetroffen. Van voortplantingsplaatsen of andere vaste verblijfplaatsen van de soort is geen sprake;
- In het plangebied zijn enkele algemeen voorkomende broedvogels van struweel aangetroffen en of te verwachten. Jaarrond beschermde nesten van broedvogels ontbreken;
- In het plangebied zijn geen groeiplaatsen van flora en voortplantings- en andere vaste verblijfplaatsen van amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden aangetroffen of te verwachten die bescherming genieten binnen de provincie Overijssel.

Advies

Werkzaamheden die broedbiotopen van alle aanwezige vogels beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor half maart en na eind juli of het onderzoeksgebied te controleren op broedende vogels en nesten binnen de invloedsfeer van de plannen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of nesten of eieren van broedvogels worden beschadigd of vernield, ongeacht de datum.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Slokker Vastgoed wil het deels leegstaande gebouw aan de [redacted] in Zwolle slopen om op het vrijkomende terrein een appartementencomplex te bouwen. De geplande werkzaamheden gaan mogelijk gepaard met effecten op beschermde natuurwaarden. Slokker Vastgoed heeft Ecogroen gevraagd te beoordelen of de ingrepen conflicteren met de wettelijke bescherming van natuurwaarden. Voorliggend rapport beschrijft de methodiek en resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

1.2 Huidige situatie en voorgenomen ontwikkelingen

Het plangebied bevindt zich aan de [redacted] net buiten het oude centrum van Zwolle (zie figuur 1.1). Aanwezige bebouwing wordt als bedrijfs- en praktijkruimte gebruikt, maar staat grotendeels leeg. Verder zijn een verhard parkeerterrein, lage heesters en enkele bomen aanwezig.

Er zijn plannen om de bebouwing te slopen en begroeiing direct rondom het gebouw te rooien. In afstemming met de gemeente vinden mogelijk ook aanpassingen plaats aan het gemeentelijke groen rondom de locatie. Op het vrijkomende perceel wordt vervolgens een nieuw appartementencomplex gebouwd.



Figuur 1.1: *Ligging van het plangebied (binnen rode omlijning). Bron luchtfoto: Google Earth.*

1.3 Leeswijzer

Het kader waarbinnen de natuurtoets is uitgevoerd en de gebruikte methodiek zijn beschreven in hoofdstuk 2. Op basis van de verzamelde informatie volgt een korte beschrijving van te verwachten effecten op soorten (hoofdstuk 3). Daarnaast is beschreven welke mitigerende (verzachtende of inpassings-) maatregelen nodig zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen.

2. Kader en methode

2.1 Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming (Staatsblad 2016) regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden, soorten en houtopstanden. In dit rapport gaan wij in op de soortbescherming. Conform de vraagspecificatie gaan we niet in op de bescherming van beschermde gebieden en houtopstanden. Voor de volledige wettekst van de Wet natuurbescherming verwijzen wij naar: http://wetten.overheid.nl/BWBR0037552/2017-01-01. In onderstaand kader 2.1 geven we een samenvatting van de relevante wetteksten.

Kader 2.1 Wet natuurbescherming

Soortbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

- Vogels met jaarrond beschermde nesten;
- Overige vogels;
- Soorten van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Voor vogels geldt dat er twee categorieën zijn: de vogels met jaarrond beschermde nesten (o.a. Huismus, Gierzwaluw en Buizerd) en de overige broedvogels. Vogels met jaarrond beschermde nesten hebben een strikte beschermingsstatus binnen de Wet natuurbescherming. Van overige broedvogels zijn hun nesten alleen tijdens de broedseizoen beschermd zijn (periode van nestbouw, eileg, broeden en voeren van de jongen op het nest).

Voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn zijn in artikel 3.5 verboden vastgelegd (o.a. verboden om dieren te doden en voortplantings- of rustplaatsen te vernielen) en geldt een strikte beschermingsstatus. Soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, kunnen ingedeeld worden in twee categorieën. Provincies mogen besluiten om bepaalde soorten vrij te stellen van bescherming in het kader van ruimtelijke ingrepen, beheer en onderhoud. In de meeste provincies geldt - onder andere voor ruimtelijke ontwikkelingen - een vrijstelling voor een selectie van zoogdieren en amfibieën. Voor de overige soorten gelden vergelijkbare verboden (zie artikel 3.10) als voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn en geldt eveneens een strikte beschermingsstatus.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

2.2 Onderzoeksmethode

De voorgenomen plannen zijn mogelijk in strijd met de Wet natuurbescherming. Daarom is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige of te verwachten beschermde waarden binnen de invloedssfeer van de voorgenomen activiteiten.

Gestart is met literatuuronderzoek om uit te zoeken of beschermde soorten bekend zijn in en rondom het plangebied. Wij hebben gebruik gemaakt van beschikbare bronnen als verspreidingsatlassen, NDFF[1] en provinciale kaartviewers (zie voor een volledig overzicht de Geraadpleegde bronnen in hoofdstuk 5).

De verzamelde informatie uit het literatuuronderzoek vormt de basis voor het veldbezoek dat op 6 februari 2017 is uitgevoerd. Het plangebied en de directe omgeving (zone 50 meter) is onderzocht door één ecoloog van Ecogroen. Tijdens het veldbezoek is aandacht besteed aan beschermde soorten binnen de Wet natuurbescherming. Tijdens het veldonderzoek is in kaart gebracht of (mogelijke) nesten van jaarrond beschermde broedvogels en nesten van Eekhoorn aanwezig zijn in bomen. Daarnaast zijn bomen gecontroleerd op hun geschiktheid als vaste verblijfplaats voor vleermuizen (holten). Aanwezige gebouwen zijn aan de binnen- en buitenzijde geïnspecteerd op potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen, Steenmarter en jaarrond beschermde nesten van soorten als Gierzwaluw en Huismus.

Op basis van het uitgevoerde literatuuronderzoek en het veldbezoek is beoordeeld welke soorten (mogelijk) aanwezig zijn. Vervolgens is op basis van de geplande ingrepen bepaald welke effecten kunnen optreden op beschermde soorten. Indien sprake is van negatieve effecten is advies gegeven over te nemen vervolgstappen.

[1] Op de gegevens van de NDFF rusten auteursrechten.

3. Soortbescherming

3.1 Flora

In het plangebied zijn algemene plantensoorten van groenstroken en gazons aangetroffen en/of te verwachten waaronder Straatgras, Klimop en Grote weegbree. Tijdens het veldbezoek zijn geen in de Wet natuurbescherming beschermde plantensoorten of plantensoorten van de Rode Lijst aangetroffen. Op basis van de aangetroffen soortensamenstelling, de terreingesteldheid en bekende verspreidingsgegevens (NDFF 2017) worden deze soorten ook niet verwacht. Het nemen van vervolgstappen in het kader van de Wet natuurbescherming is voor flora niet aan de orde.

3.2 Zoogdieren

Vleermuizen

Algemeen

Het leefgebied van de in artikel 3.5 (Habitatrichtlijn bijlage IV) beschermde vleermuizen bestaat uit verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebieden (zie ook kader 4.1). Hieronder worden deze onderdelen nader beschreven.

Kader 4.1 Vleermuizen

Verblijfplaatsen

Verblijfplaatsen kunnen zich bevinden in donkere en voor vleermuizen bereikbare ruimten in bomen, huizen, kelders et cetera en kunnen aanwezig zijn in de vorm van kraamverblijven / zomerverblijven, baltslocaties / paarverblijven en winterverblijven. Verstoring, beschadiging, vernietiging of het verwijderen van deze verblijfplaatsen is verboden.

Vliegroutes

Voor oriëntatie tijdens de trek van en naar hun verblijfplaatsen en foerageergebieden gebruiken vleermuizen veelal jarenlang dezelfde structuren. Vanwege dit traditiegetrouwe gedrag van vleermuizen vormen bepaalde lijnvormige structuren (bijvoorbeeld rijen woningen, watergangen en bomenrijen) een belangrijk onderdeel van een vliegroute. Wanneer alternatieve structuren ontbreken zijn dergelijke structuren 'onmisbaar' en zodoende beschermd.

Foerageergebied

Locaties waar insecten aanwezig zijn, bijvoorbeeld langs randen van bossen, bomenrijen of boven water zijn van belang als foerageergebied voor vleermuizen. Foerageergebied van vleermuizen geniet binnen de Wet natuurbescherming echter geen juridische bescherming, tenzij het onmisbaar is voor het voortbestaan van een populatie.

Verblijfplaatsen

Vanwege het ontbreken van geschikte invliegopeningen in combinatie met het ontbreken van voor vleermuizen toegankelijke geschikte verblijfsruimten zijn geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen te verwachten in de bebouwing. Bomen met potentieel geschikte spleten of holten zijn eveneens niet in het plangebied aanwezig. Vervolgstappen voor vaste verblijfplaatsen van vleermuizen zijn niet aan de orde.

Vliegroutes en foerageergebieden
Door aanwezigheid van opgaande lijnvormige structuren worden de randen van het plangebied mogelijk gebruikt als foerageergebied en vliegroute door Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger, Rosse vleermuis, Ruige dwergvleermuis en Watervleermuis (NDFF 2017).

Als gevolg van de plannen (slopen van de bebouwing) worden in het plangebied geen onmisbare opgaande lijnvormige structuren verwijderd die van belang kunnen zijn als onmisbare vliegroute voor vleermuizen. In de omgeving blijven voldoende alternatieve, geleidende elementen aanwezig in de vorm van singels en bebouwing. Ook zal geen onmisbaar foerageergebied verloren gaan, aangezien in de omgeving voldoende alternatieve foerageergebieden resteren. De voorgenomen plannen geven dan ook geen aanleiding schade te veronderstellen aan onmisbare vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen. Vervolgstappen voor vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen zijn niet aan de orde.

Overige zoogdieren
Bij overige zoogdieren wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën met een verschillende beschermingsregime (zie kader 2.1).

Soorten van Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn
Tijdens het veldbezoek zijn geen vaste verblijfplaatsen van overige zoogdieren die zijn opgenomen op Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn aangetroffen.

Vaste verblijfplaatsen van overige zoogdieren die zijn opgenomen op Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn (o.a. Otter) worden op basis van het veldbezoek, verspreidingsgegevens en terreinkenmerken uitgesloten. Vervolgstappen voor deze soorten zijn niet aan de orde.

Nationaal beschermde soorten (zonder provinciale vrijstelling)

Steenmarter
Op de bovenste etage van het gebouw zijn enkele oude uitwerpselen aangetroffen van Steenmarter. Op basis van de resultaten van het veldbezoek worden geen voortplantings- of andere vaste verblijfplaatsen van Steenmarter verwacht in het plangebied. Het nemen van vervolgstappen voor Steenmarter is niet aan de orde.

Overige soorten
Op basis van bekende verspreidingsgegevens en het ontbreken van sporen en/of geschikt leefgebied van overige soorten zoogdieren (zoals Eekhoorn), kunnen vaste verblijfplaatsen van deze soorten worden uitgesloten.

Nationaal beschermde soorten (met provinciale vrijstelling)
In het plangebied zijn vaste verblijfplaatsen van enkele grondgebonden zoogdiersoorten aangetroffen/ te verwachten. Dit zijn onder andere Egel, Bosmuis, Konijn, Veldmuis en Rosse woelmuis. Bij de geplande ingrepen kunnen enkele exemplaren van deze grondgebonden zoogdieren geschaad worden.

In voorliggende situatie geldt in de provincie Overijssel automatisch vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Wet natuurbescherming, waardoor het nemen van vervolgstappen voor deze zoogdieren niet aan de orde is.

3.3 Broedvogels

Bij broedvogels wordt onderscheid gemaakt in twee categorieën met een verschillende beschermingsregiem (zie kader 2.1).

Broedvogels met jaarrond beschermde nesten
Op basis van het uitgevoerde veldbezoek, de terreinkenmerken en de constructie van de bebouwing worden geen jaarrond beschermde nesten van broedvogels (zie kader 4.2) verwacht. Het nemen van vervolgstappen in het kader van de Wet natuurbescherming voor broedvogels met jaarrond beschermde nesten is niet aan de orde.

Kader 4.2 Broedvogels met jaarrond beschermde nestplaatsen

Onder jaarrond beschermde nesten van broedvogels wordt verstaan: in functie zijnde nesten van de Ooievaar, Boomvalk, Buizerd, Havik, Ransuil, Roek, Wespendief, Zwarte wouw, Slechtvalk, Sperwer, Steenuil, Kerkuil, Oehoe, Gierzwaluw, Grote gele kwikstaart en Huismus. Voor sommige andere soorten geldt dat de nesten jaarrond beschermd zijn als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen.

Overige broedvogels
Door de aanwezigheid van groenstroken in het plangebied is broedbiotoop aanwezig voor algemene vogelsoorten zoals Merel, Tjiftjaf, Roodborst, Heggenmus, Winterkoning, Houtduif, Turkse tortel en Vink.

Voor alle inheemse vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die soorten, nesten, eieren of vaste rust- of verblijfplaatsen beschadigen of verstoren. Voor werkzaamheden met schadelijke effecten op broedvogels wordt veelal geen ontheffing verleend, omdat het uitvoeren van de werkzaamheden buiten het broedseizoen over het algemeen een goed alternatief vormt. In het kader van de Wet natuurbescherming wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd, omdat deze per soort en vaak per jaar kan verschillen. Van belang is of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Voor de meeste soorten kan de periode tussen half maart en eind juli worden aangehouden als broedseizoen.

Bij het verwijderen van begroeiing in de periodes tussen half februari - half maart en half juli - half december, is het wel van belang om na te gaan of nog bewoonde nesten van vroeg of laat in het seizoen broedende soorten als Houtduif en Turkse tortel aanwezig zijn binnen het plangebied.

3.4 Amfibieën

Bij amfibieën wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën met een verschillende beschermingsregime (zie kader 2.1).

Soorten van Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn
Voortplanting en overwintering van amfibieën die zijn opgenomen op Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn wordt op basis van het veldbezoek, terreinkenmerken en bekende verspreidingsgegevens (NDFF 2017) uitgesloten. Vervolgstappen voor deze soorten zijn niet aan de orde.

Nationaal beschermde soorten (zonder provinciale vrijstelling)
Voortplanting en overwintering van nationaal beschermde amfibieën zonder provinciale vrijstelling wordt op basis van het veldbezoek, terreinkenmerken en bekende verspreidingsgegevens (NDFF 2017) uitgesloten. Vervolgstappen voor deze soorten zijn niet aan de orde.

Nationaal beschermde soorten (met provinciale vrijstelling)
Vanwege het ontbreken van oppervlaktewater in het plangebied kan voortplanting van nationaal beschermde amfibieën met provinciale vrijstelling worden uitgesloten. Wel zijn enkele algemene soorten zoals Kleine watersalamander, Gewone pad en Bastaard kikker overwinterend te verwachten in het plangebied.

Bij de geplande ingrepen kunnen enkele exemplaren van vrijgestelde beschermde amfibieën geschaad worden. In voorliggende situatie automatisch vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Wet natuurbescherming, waardoor het nemen van vervolgstappen voor deze amfibieën niet aan de orde is.

3.5 Overige soortgroepen

Op basis van de terreinkenmerken, habitateisen en bekende verspreidingsgegevens (NDFF 2017) wordt in het projectgebied geen voortplanting of vaste verblijfplaatsen verwacht van overige beschermde soorten uit de Wet natuurbescherming. Het nemen van vervolgstappen in het kader van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde voor overige soortgroepen (reptielen, vissen en ongewervelden).

4. Geraadpleegde bronnen

Literatuur

Provincie Overijssel (2015). Omgevingsverordening Overijssel 2009, geconsolideerde versie, geldend vanaf 21-10-2015.

Staatsblad van het koninkrijk der Nederlanden (2016). Jaargang 2016, Nr. 34. Wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur (Wet natuurbescherming).

Internet

Ministerie van EZ (http://mineleni.nederlandsesoorten.nl).

Ministerie van EZ (2016). (https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/natuur-en-biodiversiteit/inhoud/nieuwe-natuurwet).

NDFF Uitvoerportaal (https://ndff-ecogrid.nl). Geraadpleegd op 8 februari 2017.

Provincie Overijssel (2017). Atlas van Overijssel (http://gisopenbaar.overijssel.nl/viewer/app/atlasvanoverijssel_basis/v1). Geraadpleegd op 8 februari 2017.

Provincie Overijssel (2017). (http://www.overijssel.nl/thema's/natuur-en-landschap/wet/).

Ravon.nl (website met soortinformatie over reptielen, amfibieën en vissen).

Bijlagen

REGELS

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN SCHUTTEVAERKADE

Inhoud

Regels

1. Inleidende regels ... 3
Artikel 1 Begrippen ... 3
Artikel 2 Wijze van meten ... 8
2. Bestemmingsregels ... 9
Artikel 3 Wonen ... 9
Artikel 4 Wonen - Meergezinshuis ... 12
Artikel 5 Waarde - Archeologie ... 15
Artikel 6 Waterstaat - Waterkering ... 17
3. Algemene regels ... 19
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel ... 19
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels ... 20
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels ... 22
Artikel 10 Algemene procedureregels ... 23
Artikel 11 Overige regels ... 24
4. Overgangs- en slotregels ... 25
Artikel 12 Overgangsrecht ... 25
Artikel 13 Slotregel ... 26

1. Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan:
het bestemmingsplan 'Schuttevaerkade' met identificatienummer NL.IMRO.0193.Schuttevaerkade-ON01 van de gemeente Zwolle.

1.2 Bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.Schuttevaerkade-ON01 met deze bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 Aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar - ingevolge de regels - regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 Aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding, indien het een vlak betreft.

1.5 Archeologische monumenten:
terreinen die van algemeen belang zijn wegens daar aanwezige vóór tenminste 50 jaar vervaardigde zaken, welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarden.

1.6 Archeologische waarden:
de aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het belang voor de archeologie en de kennis van de beschavingsgeschiedenis.

1.7 Bebouwing:
één of meer gebouwen en/of overige bouwwerken.

1.8 Bed and breakfast:
ruimte in of direct bij de hoofdwoning, waar gasten voor een beperkte periode verblijven en het ontbijt wordt geserveerd.

1.9 Bedrijf aan huis:
een dienstverlenend bedrijf of ambachtelijk bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.10 Beroep aan huis:
een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.11 Beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:
de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor beroep aan huis c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

een daaraan vastgebouwde of er deel van uitmakende woning wordt niet meegeteld.

1.12 Bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 Bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 Bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw of ander bouwwerk met een dak.

1.15 Bouwen:
plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten.

1.16 Bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.

1.17 Bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.18 Bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar - ingevolge de regels - bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.19 Bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.20 Dienstverlenend bedrijf of dienstverlenende instelling:
bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van diensten, waarbij, het publiek rechtstreeks al dan niet via een balie te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder zijn begrepen internetcafés, kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.

1.21 Dienstverlening:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij, het publiek rechtstreeks al dan niet via een balie te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder zijn begrepen belwinkels, internetcafés, kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.

1.22 Eengezinshuis:
een gebouw, dat één woning omvat.

1.23 Eerste bouwlaag:
de bouwlaag op de begane grond.

1.24 Erf:
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct gelegen is bij een hoofdgebouw.

1.25 Erotisch getinte vermaaksfunctie:
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.

1.26 Gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.27 Geluidsbelasting:
de geluidsbelasting vanwege een industrieterrein, een spoorweg of een weg als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder.

1.28 Geluidsgevoelige functies:
ruimten binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer worden gebruikt of voor een zodanig gebruik zijn bestemd, alsmede een keuken van een woning met een vloeroppervlakte van niet minder dan 11 m² en andere geluidsgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

1.29 Geluidsgevoelige gebouwen:
gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder.

1.30 Hogere grenswaarde:
een maximale waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

1.31 Hoofdgebouw:
gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.32 Kampeermiddel:

a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde,

één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.33 Kelder:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de onderkant niet boven peil is gelegen;

1.34 Maatschappelijke voorzieningen:
educatieve, medische, sociale ,sociaal-medische, culturele, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.35 Meergezinshuis:
een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

1.36 Naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw:
de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw, waar de hoofdtoegang van het hoofdgebouw is gelegen.

1.37 Naar de weg toegekeerde grens van het bouwvlak:
de naar de weg toegekeerde grens van een bouwvlak, waar de hoofdtoegang van het op dat bouwvlak gelegen hoofdgebouw is gelegen.

1.38 Normaal onderhoud:
werkzaamheden die regelmatig nodig zijn voor een goed beheer van de gronden en/of bouwwerken.

1.39 Openbare nutsvoorzieningen:
voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, zoals gas-, water-, elektriciteits- en communicatievoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de inzameling van afval.

1.40 Overig bouwwerk:
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw of bijbehorend bouwwerk zijnde.

1.41 Peil:

a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

1.42 Prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.43 Seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden;

onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan:

een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.44 Sociale veiligheid:
de mogelijkheid om zich in een omgeving te kunnen bevinden zonder bedreigd te worden of het gevoel te hebben persoonlijk lastig te worden gevallen.

1.45 Standplaats:
het vanaf een vaste plaats op of aan de weg of op een andere voor het publiek toegankelijke en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen of het anderszins

aanbieden van goederen of diensten, al dan niet gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel, waarbij onder een standplaats niet worden verstaan vaste plaatsen op jaarmarkten of markten, vaste plaatsen op evenementen en vaste plaatsen op snuffelmarkten.

1.46 Stedenbouwkundig beeld:
het beeld dat wordt opgeroepen door het samengaan van gebouwde elementen, beplantingselementen en onbebouwde ruimten.

1.47 Voorgevel:
de naar de weg toegekeerde gevel.

1.48 Voorkeursgrenswaarde:
de maximale waarde voor de geluidsbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

1.49 Woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 De bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen als bedoeld in artikel 2.8.

2.2 De oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren en/of, bij het ontbreken van één of meerdere gevelvlakken, de buitenwerkse maar, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.3 De vloeroppervlakte van een woning

binnenwerks op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor wonen.

2.4 De inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, dan wel tussen het maaiveld bij het ontbreken van een begane grondvloer, de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren en/of, bij het ontbreken van één of meer gevelvlakken, de buitenwerkse maat, en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.5 De horizontale bouwdiepte van een gebouw

de lengte van een gebouw, gemeten buitenwerks en loodrecht vanaf de naar de weg toegekeerde gevel.

2.6 De verticale bouwdiepte van een gebouw

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer.

2.7 De afstand tot de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw

van enig punt van een bouwwerk tot de naar de weg toegekeerde gevel van dat gebouw.

2.8 Ondergeschikte bouwdelen die buiten beschouwing gelaten moeten worden:

a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, stoeptreden, dorpels, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, antennes, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits:
    1. de overschrijding van aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,30 meter bedraagt;
    2. een erker aan een naar de weg toegekeerde gevel van een woning niet breder is dan 3/5 deel van de betreffende gevel.
b. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen blijven plinten, pilasters, dorpels, kozijnen, gevelversieringen, overstekende dakgoten en daken tot maximaal 0,5 meter buiten beschouwing.

2. Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. eengezinshuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep of bedrijf aan huis;
b. bijbehorende bouwwerken;
c. een parkeergarage in de kelder uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeergarage';

met daaraan ondergeschikt:

d. opritten, parkeervoorzieningen en paden;

met de daarbij behorende:

e. tuinen en erven;
f. overige bouwwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak gelden de volgende regels:

a. er mogen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal wooneenheden niet meer bedragen dan het aangegeven aantal wooneenheden;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte in meters niet meer dan de aangegeven bouwhoogte bedragen.

3.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
    1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
    2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, niet genoemd onder a, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;

b. een goede woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
e. de sociale veiligheid;
f. een goede milieusituatie;
g. de bescherming van de groenstructuur;
h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in de aanhef van artikel 3.2.1 om toe te staan dat een bouwvlak wordt vergroot, mits daardoor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
b. het bepaalde in artikel 3.2.1 sub b om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een bouwwerk wordt vergroot met niet meer dan 1 meter.

3.4.2 Voorwaarden

De in artikel 3.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de parkeergelegenheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de milieusituatie;
g. de groenstructuur;
h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gebouwen op een perceel voor meer dan één woning;
b. het gebruik van gebouwen voor beroep aan huis, tenzij het gedeelte dat voor beroep aan huis wordt gebruikt, niet groter is dan 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen op het perceel tot een maximum van 50 m²;
c. het gebruik van bouwwerken en het bijbehorende erf voor de uitoefening van een bedrijf;
d. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
f. het gebruik van onbebouwde gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
g. het gebruik van onbebouwde gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel 3.5 sub a om meerdere woningen op een perceel toe te staan.

3.6.2 Voorwaarden

De in artikel 3.6.1 genoemde afwijking kan slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de parkeergelegenheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de milieusituatie;
g. de groenstructuur;
h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 4 Wonen - Meergezinshuis

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Meergezinshuis' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. meergezinshuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep aan huis;
b. bijbehorende bouwwerken;
c. een parkeergarage in de kelder ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeergarage';
d. de toegang tot de parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - toegang parkeergarage';
e. een maatschappelijke voorziening en/of een dienstverlenend bedrijf of dienstverlenende instelling op de eerste bouwlaag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorzieningen';

met daaraan ondergeschikt:

e. opritten, parkeervoorzieningen en paden;

met de daarbij behorende:

f. tuinen en erven;
g. overige bouwwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak gelden de volgende regels:

a. er mogen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal wooneenheden niet meer bedragen dan het aangegeven aantal;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte in meters niet meer dan de aangegeven bouwhoogte bedragen.

4.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
    1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
    2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, niet genoemd onder a, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
b. een goede woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
e. de sociale veiligheid;
f. een goede milieusituatie;
g. de bescherming van de groenstructuur;
h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in de aanhef van artikel 4.2.1 om toe te staan dat een bouwvlak wordt vergroot, mits daardoor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
b. het bepaalde in artikel 4.2.1 sub c om toe te staan dat de bouwhoogte van een bouwwerk wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;

4.4.2 Voorwaarden

De in artikel 4.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de parkeergelegenheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de milieusituatie;
g. de groenstructuur;
h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gebouwen voor beroep aan huis, tenzij het betreft een gedeelte van een woning met inbegrip van de bijbehorende bouwwerken behorende bij die woning en de vloeroppervlakte die voor beroep aan huis wordt gebruikt niet groter is dan 30% van de vloeroppervlakte van de genoemde bouwwerken tot een maximum van 50 m²;
b. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;

d. het gebruik van onbebouwde gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
e. het gebruik van onbebouwde gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen;

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op of in deze gronden niet anders worden gebouwd ten behoeve van deze bestemmingen dan overeenkomstig de volgende regels, indien door de bouw de bodem op een grotere diepte dan 0,5 meter en over een grotere oppervlakte dan 100 m² zal kunnen worden verstoord:

a. de aanvrager van een omgevingsvergunning dient in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport over te leggen waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
b. aan een omgevingsvergunning kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg in ieder geval de volgende regels worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.2.2 Bouwwerken

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' worden gebouwd.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend een gebruik ten behoeve van een andere bestemming waardoor een onevenredige afbreuk aan het belang van de archeologische monumentenzorg wordt gedaan.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, welke kunnen leiden tot het verstoren van de bodem op een grotere diepte dan 0,5 meter en over een grotere oppervlakte dan 100 m².

5.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

5.4.3 Voorwaarden

De in artikel 5.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de archeologische monumentenzorg op grond waarvan de volgende regels van toepassing zijn:

a. de aanvrager van een omgevingsvergunning dient in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport over te leggen waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
b. aan een omgevingsvergunning kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg in ieder geval de volgende regels worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 6 Waterstaat - Waterkering

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. de aanleg, de verbetering en het onderhoud van de waterkeringen;
b. dijken en kaden;
c. de waterhuishouding;

met daaraan ondergeschikt:

d. uiterwaarden;
e. bergingsvijvers;
f. wegen en paden;
g. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

h. overige bouwwerken.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op of in deze gronden niet anders worden gebouwd dan ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

6.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' worden gebouwd.

6.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
    1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
    2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 8 meter bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2.1 om toe te staan dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de andere bestemmingen.

6.3.2 Voorwaarden

De in artikel 6.3.1 genoemde afwijking wordt toegestaan, mits:

a. geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen als omschreven in artikel 6.1;
b. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken waterstaatsbeheerder.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend een gebruik ten behoeve van een andere bestemming, waardoor een onevenredige afbreuk aan de waterstaatsbelangen als omschreven in artikel 6.1 wordt gedaan.

6.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.5.1 Niet voor 'Waterstaat - Waterkering'

Indien en voor zover deze gronden samenvallen met gronden, waarvoor in een andere bestemming een omgevingsvergunning vereist is voor een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, geldt dat de daarin genoemde werken of werkzaamheden, voor zover deze niet worden uitgevoerd ter realisering of instandhouding van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering', uitsluitend toelaatbaar zijn, mits:

a. door die werken of werkzaamheden tevens geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen als omschreven in artikel 6.1;
b. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken waterstaatsbeheerder.

6.5.2 Voor 'Waterstaat - Waterkering'

Indien en voor zover deze gronden samenvallen met gronden, waarvoor in een andere bestemming een omgevingsvergunning vereist is voor een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, geldt dat de daarin genoemde werken of werkzaamheden, voor zover deze worden uitgevoerd ter realisering of instandhouding van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering', uitsluitend toelaatbaar zijn, mits door die werken of werkzaamheden, geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan één of meer van de in de doeleindenomschrijving voor die gronden genoemde functies en waarden, met dien verstande dat geen omgevingsvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden met betrekking tot het aanbrengen van rivier- en kanaalverlichting, bebakeningvoorwerpen en waterstandsignalerende apparatuur.

3. Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemene afwijking van het algemeen geldende gebruiksverbod van artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Bij een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

8.2 Algemene afwijkingsbevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan in dit plan of in een wijzigingsplan of uitwerkingsplan afgeweken worden van:

a. de bij recht in de regels gegeven aantallen, maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die aantallen, maten, afmetingen en percentages voor zover er geen specifieke afwijkingsmogelijkheid in deze regels van toepassing is;
b. de bestemmingsregels om toe te staan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geven;
c. de bestemmingsregels om toe te staan dat aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximum bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen om toe te staan dat de bouwhoogte wordt vergroot in het belang van het af te scheiden erf of het af te scheiden perceel;
e. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken om toe te staan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken ten behoeve van kunstwerken en ten behoeve van zend-, ontvang- of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40,00 meter;
f. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder d en e, om toe te staan dat de bouwhoogte van deze overige bouwwerken wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 meter;
g. het bepaalde ten aanzien van de maximum bouwhoogte van gebouwen om toe te staan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen van bouwdelen die niet van ondergeschikte aard zijn, als, liftkokers, trappenhuizen, en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
    1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 50 m² bedraagt;
    2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximum bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
h. de bestemmingsregels ten behoeve van het innemen of hebben van een standplaats, tenzij:
    1. de standplaats hetzij op zichzelf hetzij in verband met de omgeving niet voldoet aan eisen van redelijke welstand;
    2. als gevolg van bijzondere omstandigheden in de gemeente of in een deel van de gemeente redelijkerwijs te verwachten is dat door het verlenen van de vergunning voor een standplaats voor het verkopen van goederen een redelijk verzorgingsniveau voor de consument ter plaatse in gevaar komt;
i. de bestemmingsregels, voor zover deze een woning toestaan, ten behoeve van bed & breakfast, mits:
    1. degene die de bed & breakfastactiviteiten uitvoert, tevens de hoofdbewoner van de woning is of een lid van zijn gezin;

2. er voor de bed & breakfastactiviteiten niet meer dan 30% van de brutovloeroppervlakte van de woning met bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt met een maximum oppervlakte van 75 m²;
3. er geen zelfstandige keuken in een door gasten gebruikte kamer of in een zelfstandig gastenverblijf aanwezig is.

8.3 Voorwaarden voor het toestaan van afwijkingen

De in artikel 8.2 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de parkeergelegenheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de milieusituatie;
g. de groenstructuur;
h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemmingen 'Wonen' en 'Wonen - Meergezinshuis' wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van de in het plan aangegeven bouwvlakken met bijbehorende tuinen, erven, wegen en groenvoorzieningen worden gewijzigd dan wel nieuwe bouwvlakken met bijbehorende tuinen, erven, wegen en groenvoorzieningen in het plan worden aangegeven, mits:

a. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
c. het stedenbouwkundig beeld;
d. de woonsituatie;
e. de verkeersveiligheid;
f. de parkeergelegenheid;
g. de sociale veiligheid;
h. de milieusituatie;
i. de groenstructuur;
j. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 10 Algemene procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van een nadere eis is de volgende procedure van toepassing:

a. het ontwerp van een besluit met bijbehorende stukken wordt gedurende 2 weken ter inzage gelegd in het informatiecentrum in het stadskantoor van de gemeente Zwolle waarbij de stukken door een ieder kunnen worden geraadpleegd en voor een ieder digitaal kunnen worden opgevraagd;
b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging van tevoren langs elektronische weg bekend in het Gemeenteblad dat tevens bereikbaar is via de website van de gemeente Zwolle en op www.overheid.nl;
c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen;
d. gedurende de onder a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders langs elektronische weg of schriftelijk hun zienswijzen naar voren brengen omtrent het ontwerp van het besluit.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Parkeren

a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik is verzekerd, dat op eigen terrein, dat bij dat bouwwerk of terrein waarvoor vergunning wordt verleend hoort, wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Daarbij moet worden voldaan worden aan de parkeeropgave, zoals neergelegd in de 'Regeling Parkeernormen 2016'. Indien deze regeling wordt gewijzigd, moet rekening worden gehouden met deze wijziging.
b. De onder a. bedoelde plaatsen voor het parkeren van motorvoertuigen moeten afmetingen hebben die afgestemd zijn op gangbare motorvoertuigen, zoals neergelegd in de 'Regeling Parkeernormen 2016'. Indien deze regeling wordt gewijzigd, moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

11.2 Laden en lossen

Indien de bestemming van een bouwwerk of een terrein aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen moet, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik, zijn verzekerd, dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende ruimte voor het laden en lossen.

11.3 Afwijken van de overige regels

11.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.1 en artikel 11.2:

a. voor zover op andere wijze in de nodige parkeergelegenheid dan wel laad- of losruimte wordt voorzien;
b. voor zover door een maatregel geen of minder dan de nodige parkeergelegenheid dan wel laad- of losruimte noodzakelijk is;
c. voor zover het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

11.3.2 Voorwaarden

Bij de toepassing van de in artikel 11.3.1 genoemde afwijkingen wordt rekening gehouden met de afwijkingsvoorwaarden, zoals deze zijn neergelegd in de 'Regeling Parkeernormen 2016'. Indien deze regeling worden gewijzigd moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

4. Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 Bouwen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

12.1.2 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 12.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 12.1.1 met maximaal 10%.

12.1.3 Uitzonderingen op het overgangsrecht bouwwerken

artikel 12.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1 Voortzetting strijdig gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

12.2.2 Verbod verandering strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 12.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

12.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 12.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

12.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

artikel 12.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

12.2.5 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan grond en bouwwerken gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan met het oog op beëindiging op termijn van die met het plan strijdige situatie, ten behoeve van die persoon of personen bij een omgevingsvergunning van dat overgangsrecht worden afgeweken.

Artikel 13 Slotregel

Het plan wordt aangehaald als:

bestemmingsplan 'Schuttevaerkade'.

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Schutteva[redacted]'.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Zwolle in de vergadering van .... nummer .....

[redacted], voorzitter, [redacted], griffier,

Inleiding
In 2017 is een verzoek van Slokker Vastgoed binnengekomen voor herontwikkeling van het door hen aangekochte, leegstaande kantoorgebouw aan de [redacted]. Het jaren 70 kantoorpand sluit niet meer aan op de huidige vraag. Ook de positie van een vrijstaand kantoorpand met een gesloten uitstraling te midden van een parkeerterrein sluit niet aan op de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

De positie van de beoogde ontwikkellocatie in de stad is bijzonder. Het vormt als het ware een sluitsteen in de diverse ontwikkelingen in de omgeving en in het bijzonder van het Waterplein.

In de voorliggende beslisnota wordt een korte omschrijving gegeven van de historie van het project en hoe de ontwikkelaar tot deze plannen is gekomen. Daarnaast wordt een onderbouwing gegeven van de stedenbouwkundige opzet inclusief hoogteaccent, het woningbouwprogramma en participatie.

Historie
Tot in de eerste helft van de twintigste eeuw was het plangebied een groen gebied buiten de stad met bedrijvigheid langs de buitenoever van de Stadsgracht. De stadsgracht is in de 17^{e} eeuw gegraven vanwege de 80 jarige oorlog en heeft de contravorm van de bastions die ook in deze periode zijn aangelegd. Langs de gracht liep een dijkje.

Op de betreffende locatie stond sinds 1724 houtzaagmolen genaamd ‘De Zwaan’. Firma Schaepman & Russel hield zich bezig met houthandel op deze locatie en hadden o.a. loodsen op het Kraanbolwerk. In 1901 is de bovenbouw van de molen gesloopt en in 1825 de onderbouw. Op deze plek is waarschijnlijk na de sloop van de houtzaagmolen een klein bedrijfje gevestigd dat z\ich onder andere bezighield met de reparatie van houtwerk van schepen en de verhuur van roeiboten. In 1927 verdween het bedrijfje door de aanleg van een kademuur vanaf de Coöperatieve Landbouwbank naar de Holtenbroekerdijk (huidige schuttevaerkade).

Pas in de jaren 50 is het, tot dan toe agrarische gebied ten noorden van de locatie, ontwikkeld ten behoeve van woningbouw van Dieze. In 1976 is het huidige kantoorgebouw gebouwd in de zone tussen de stadsgracht en de achterliggende woonwijk.

Huidige situatie
Afgelopen jaren is de stedenbouwkundige context drastisch veranderd. Langs de Pannekoekendijk is aan de Kamperpoort een stadsgevel ontwikkeld met het Katwolderplein als climax. De plek waar de ruimtelijke structuur van de wijk Kamperpoort optimaal is verbonden met die van de historische binnenstad. Op de hoek waar het water van de stadsgracht is verbonden met het Zwarte Water is op de voormalige locatie van Taxi Centrale Zwolle (TCZ) een gebouwensemble ten behoeve van de studentenhuisvesting ontwikkeld. En op het Kraanbolwerk zijn de gebouwen van de voormalige verffabriek getransformeerd tot een bijzonder binnenstedelijke woonomgeving .

Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan
In februari 2017 is een verzoek van Slokker Vastgoed binnengekomen voor herontwikkeling van het leegstaande kantoorgebouw ten behoeve van woningbouw. Het initiatief is besproken in de Regiekamer Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven en er is een startnotitie opgesteld. Op 4 juli 2017 is de definitieve startnotitie en de bijbehorende te sluiten intentieovereenkomst (IOK) ter vaststelling geagendeerd en startte de initiatieffase met als resultaat het voorliggende stedenbouwkundig ontwikkelplan(SOP).

In een uitgebreid traject zijn de gemeente Zwolle en ontwikkelaar Slokker tot een stedenbouwkundig ontwikkelplan gekomen dat past bij de ambities van de gemeente Zwolle. Vanuit ruimtelijk oogpunt maar zeker ook vanuit programma en duurzaamheidsambities.

Beoogd effect
Door sloop- en bouwwerkzaamheden rondom de [redacted] wordt (leegstaande) kantoorruimte getransformeerd tot woningbouw. De gemeente Zwolle heeft een groeiopgave, het toevoegen van woningen ten koste van kantoorruimte komt tegemoet aan die behoefte. De gewenste ontwikkeling past echter niet binnen het huidige geldende planologische kader. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken zal de geldende kantoorbestemming als hoofdbestemming moeten vervallen en zal de huidige bestemming gewijzigd moeten worden in een woonbestemming waarbinnen voor een deel ruimte is voor commerciële functies. Voor deze ontwikkeling is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In het nieuwe bestemmingsplan is de ruimte voor kantoren sterk ingeperkt. Dit past in het beleid van de gemeente om de kantorenleegstand te verminderen en het aanbod van oude kantoren op bepaalde plekken in de stad te reduceren. De Zwolse kantorenmarkt wordt hierdoor gezonder. Als basis voor een nieuw bestemmingsplan is het Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan opgesteld.

Argumenten
1. *De beoogde ontwikkeling draagt positief bij het verminderen van de druk op de Zwolse woningmarkt*

Gezien de druk op de huidige Zwolse woningmarkt zal de vraag naar woningen naar verwachting nog harder groeien dan prognoses voorspellen. Dat betekent dat er ook huizen moeten zijn om aan deze vraag te voldoen. Gezien de verwachte groei van de stad is er een extra impuls nodig om een versnelling van het aantal woningen te realiseren.

Om de groei van Zwolle in goede banen te leiden zijn er in de Woonvisie 2017 uitgangspunten en leidraden vastgelegd als kaders voor realisatie van het beleid en het woonprogramma. De Ontwikkelstrategie wonen 2019-2024 is omgeschreven hoe de ambities uit de Woonvisie 2017 worden gerealiseerd. De Schu[redacted] is opgenomen in de Ontwikkelstrategie.

2. *De beoogde ontwikkeling heeft de gewenste stedenbouwkundige uitstraling met de daarbij behorende ambities*

Het Waterplein is de naam van een reeks projecten rondom het Rode Torenplein waarin de verbinding tussen historische binnenstad met de schil aan de westzijde wordt gelegd. De Schuttevaerkade grijpt hier op aan als de laatste afrondende ontwikkeling. Rondom het Waterplein is gezocht naar samenhang in schaal en maat van de gebouwen, goede aansluiting op de openbare ruimte en contact met het water.

Voor het project Schuttevaerkade is daarom gekozen voor een ensemble van verticaal gelede panden met een gevarieerd dakenlandschap. De panden kennen een evenwichtige hoogteopbouw die is afgestemd op de bouwvolumes van de studentenhuisvesting, Katwolderplein en het Kraanbolwerk. Inclusief een hoogteaccent vergelijkbaar met “Kop van Hoog” en de “Koningin”. Samen vormen ze een omlijsting van de plek en markeren dit bijzondere knooppunt in de stad waar het Sallandse water via de gracht en het Zwarte water de stad verlaat. Bovendien markeert het een belangrijke entree van de binnenring.

Voor de aansluiting op de openbare ruimte wordt de parkeeropgave in een kelder opgelost. Hiermee ontstaat de ruimte om een groene buitenruimte tussen de gebouwen aan te leggen die bijdraagt aan het woongenot maar ook bijdraagt aan een betere verbinding tussen de stadsgracht en de achterliggende wijk Dieze. Hierbij wordt er geanticipeerd om op termijn de singelstructuur langs de gracht te vergroenen en de mogelijkheid om de buitenruimte te transformeren naar een stadsstraat. Door de positie van de gebouwen wordt de huidige barriérewerking opgelost, ontstaan verschillende doorkijkjes en daarmee zicht op het water van de stadsgracht.

Voor de groene buitenruimte is een groenplan opgesteld (bijlage SOP). De groenstructuur sluit aan op de hoofdgroenstructuur en is openbaar toegankelijk. Met behulp van voorzieningen functioneert deze buitenruimte tevens als waterberging voor hemelwater. De groene inrichting, berging van water en tenslotte verdamping wordt een sterke bijdrage geleverd aan het verminderen van hittestress. Tenslotte wordt met behulp van de sortimentskeuze aandacht geschonken aan het versterken van de biodiversiteit in de stad.

In de plinten (begane grond laag) van de gebouwen zijn eenvoudig toegankelijke fietsenstallingen opgenomen voor de bewoners waarmee het gebruik van de fiets wordt gestimuleerd. Ook zijn twee ruimtes voor commerciële voorzieningen in de plint gesitueerd om de relatie tussen gebouw en openbare ruimte te versterken en een bijdrage te leveren aan levendigheid in de straat.

3. Het woningbouwprogramma is in lijn met het gewenste aanbod op deze plek

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de bouw van een gevarieerd aanbod van ruim 100 woningen waarvan het merendeel zal bestaan uit appartementen. Normaliter wordt de verdeling 30/40/30 van toepassing verklaard. In de wijk Dieze zijn voornamelijk sociale huurwoningen en goedkope woningen te vinden. Mede hierdoor is in de intentieovereenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente opgenomen dat de nadruk van dit project zal komen te liggen op de middeldure- en dure koopsegment. Nadere

uitwerking van het plan heeft er voor gezorgd dat er, mede op verzoek van wethouder [redacted], ook het goedkope segment is toegevoegd in de planvorming.

In het plan zijn ca. 30 koopappartementen opgenomen in de goedkope en middeldure koopsector.. Voor deze woningen wordt een zelfbewoningsplicht opgenomen, om te voorkomen dat huisjesmelkers ze opkopen en verhuren. Daarmee voldoet de ontwikkeling aan het Zwols pakket van maateregelen op de woningmarkt voor starters en mensen met lagere inkomens, zoals samengesteld door het Zwols Concilium. Hierdoor ontstaat er een mooie mix van woningtypen en prijssegmenten die een goede toevoeging voor de wijk Dieze zijn.

4. De plannen zijn overwegend positief ontvangen door de buurt

In oktober 2019 heeft een bewonersbijeenkomst plaatsgevonden in hotel Campanile. Voorafgaand aan deze bijeenkomst heeft de ontwikkelaar separaat met de bewoners van het tegenoverliggende appartementencomplex gesproken. De plannen werden overwegend positief ontvangen. Bij de bewonersbijeenkomst waren ook De Vrienden van de Stadskern aanwezig en werd het plan ook door hen zeer gewaardeerd en vonden deze passend in de omgeving.

Een enkele bewoner heeft zorgen geuit over de schaduw die als gevolg van de nieuwbouw ontstaat aan de [redacted] en de woningen aldaar. Om te onderzoeken of deze zorgen gegrond zijn heeft de ontwikkelaar een bezonningstudie laten uitvoeren. Op basis van de resultaten werd geconcludeerd dat dit binnen de marges valt en dat de woningen aan de [redacted] nog in de zon staan. **Plan is ook nog aangepast toch?**

Sinds de bewonersbijeenkomst heeft de ontwikkelaar de buurt op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen via nieuwsbrieven. Er heeft geen bewonersbijeenkomst meer plaatsgevonden omdat de plannen in de basis hetzelfde zijn als ten tijde van de bewonersbijeenkomst in 2019 en doordat het Coronavirus de mogelijkheden voor bijeenkomsten sterk heeft ingeperkt.

Voor de wijziging van het bestemmingsplan zal het nieuwe bestemmingsplan voor de reguliere wettelijke termijn ter inzage gelegd moeten worden. Daarnaast adviseert de gemeente de ontwikkelaar actief met de buurt te communiceren over de voortgang en planning van de plannen en actief informatie uit de buurt op te halen.

Risico's

Om de beoogde ontwikkeling op deze locatie van de grond te krijgen moet het bestemmingsplan worden aangepast. De planologische haalbaarheid zal aangetoond moeten worden in de bestemmingsplanprocedure. Er is tevens inspraak op de wijziging van het bestemmingsplan.

Verder moeten er verschillende onderzoeken worden uitgevoerd op o.a. het gebied van archeologie, bodem en geluid. In het voorliggende Stedenbouwkundige Ontwikkelplan zijn de belangrijkste uitgangspunten van de beoogde ontwikkeling omschreven en wordt al in detail ingegaan op de stedenbouwkundige inpassing.

Financiën
Voor de ontwikkeling aan de Schuttevaerkade zijn ambtelijke kosten voorzien ten behoeve van de toetsing (en eventuele uitwerking van) het bestemmingsplan. Tevens zijn er kosten gemaakt bij de toetsing en advisering rondom het voorliggende Stedenbouwkundig Ontwikkelplan. Deze kosten zijn reeds in rekening gebracht bij de ontwikkelaar Voor het vervolgtraject zullen de ambtelijke kosten opgenomen gaan worden in de nog te sluiten anterieure overeenkomst.

Communicatie
Na de laatste bewonersbijeenkomst in oktober 2019 heeft er geen fysieke bijeenkomst meer plaats kunnen vinden wegens het Coronavirus. In de tussentijd zijn de plannen verder gedetailleerd. Na vaststelling van het SOP zal de ontwikkelaar de communicatie met belanghebbende weer oppakken. Daarbij zal onderzocht worden in hoeverre fysieke bijeenkomst weer mogelijk zijn, anders zullen alternatieven onderzocht en toegepast worden. Belanghebbende zullen daarbij meegenomen worden in de voortgang van de plannen en in de gelegenheid worden gesteld om hierop te reageren.

Het ontwerpbestemmingsplan zal ter inzage worden gelegd. Hierbij krijgen belanghebbende de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Hier wordt t.z.t. actief over gecommuniceerd.

Vervolg
Na behandeling en vaststelling van het Stedenbouwkundige Ontwikkelplan wordt de anterieure overeenkomst afgerond en ondertekend. Hierna zal de ontwikkelaar starten met de benodigde stappen om tot een wijziging van het bestemmingsplan te komen. De gemeente Zwolle toetst de ingediende stukken en beoordeeld of deze in lijn zijn met planologische kaders en het beleid waarna de wijziging van het bestemmingsplan aan de raad zal worden voorgelegd. Ingeval de raad akkoord gaat met de wijziging en er geen zienswijze worden ingediend kan de ontwikkelaar in de 2^{e} helft van 2021 starten met de verkoop waarna de bouw begin 2022 kan plaatsvinden.

De wijk Dieze heeft een herkenbare stedenbouwkundige structuur, waar de bebouwing aan de Schuttevaerkade, met name in de bebouwingsgrenzen, van afwijkt. Deze bebouwing heeft een redelijk dichte structuur, is niet openbaar toegankelijk en sluit daarmee de woonwijk af van de open ruimte rond de stadsgracht.

Voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied is een zorgvuldige stedenbouwkundige benadering noodzakelijk. Het betreft hier immers een prominente plek in Zwolle. De locatie is een belangrijke schakel tussen de woonbuurten van Diezerpoort en de Binnenstad. Een belangrijk uitgangspunt is om het anonieme kantoorpand te veranderen tot een levendig centrumstedelijke locatie. Daar moet het aangenaam zijn om te wonen, werken en verblijven. Van belang is dat door het

plangebied een verbinding wordt gecreëerd tussen de Groene Singelring en de achterliggende wijk Diezerpoort.

De eerste plannen voldeden, met name op het gebied van stedenbouw, niet aan de wensen van de gemeente Zwolle. Het bouwvolume was te massaal en er was te weinig afstemming over het woningaanbod, parkeergelegenheid en groen

Met opm. van [redacted], dd. 11 december 2019

Inleiding

Dit programma van eisen is een gezamenlijk product van het Waterschap Drents Overijsselse Delta en de gemeente Zwolle. Het omschrijft de functionele eisen die de gemeente en het waterschap stellen bij het waterveilig en klimaatbestendig ontwikkelen van het plangebied [redacted].
Dit programma van eisen, *in combinatie met het Technisch Programma van Eisen van de gemeente Zwolle* en de Uitgangspuntennotitie van het waterschap Drents Overijsselse Delta (maart 2019), vormt voor de initiatiefnemer de basis voor een waterveilig en klimaatbestendig ontwerp van het plangebied. Dit document geeft dus geen volledig overzicht van alle eisen. Meer gedetailleerde technisch inhoudelijke informatie is opgenomen in de twee laatstgenoemde documenten. Tot slot dient opgemerkt te worden dat in de vergunningsprocedures aanvullende, specifieke eisen en randvoorwaarden gesteld kunnen worden. De verwachting is bovendien dat door o.a. klimaatverandering de regelgeving de komende jaren wijzigt. Geadviseerd wordt om hiervoor in het ontwerpproces tijdig contact op te nemen met de gemeente en het waterschap.
Deze notitie omschrijft als eerste de integrale 'groenblauwe strategie' voor De Schuttevaerkade. Uit deze strategie en de doelen volgen de eisen en wensen voor de verschillende waterthema's:

- Waterveiligheid
- Wateroverlast
- Waterhergebruik en groenvoorziening
- Hittestress en droogte

Dit programma van eisen is de uitkomst van een samenwerking en afstemming tussen de gemeente Zwolle, het waterschap Drents Overijsselse Delta, Slokker vastgoed.

Er is gebruik gemaakt van het concept-ontwerp zoals besproken tijdens het overleg in november 2019.

Groenblauwe strategie Schuttevaerkade

De gemeente Zwolle heeft de Zwolse Adaptatiestrategie (ZAS) vastgesteld. Onderdelen daarvan zijn een Waterrobubuust Zwolle, een Groenblauwnetwerk en sponswerking in de wijken. Het Groenblauwnetwerk biedt ruimte om wateroverlast, hitte, droogte en mogelijk gevolgen van overstroming op te kunnen vangen.



Door mee te koppelen in projecten die nu worden uitgevoerd, wordt stap voor stap aan een waterrobuust en klimaatbestendig Zwolle gewerkt. De ontwikkeling de Schuttevaerkade leent zich bij uitstek voor het realiseren van de ZAS en innovatieve concepten op het gebied van klimaatadaptatie en waterveiligheid.
Het algemene uitgangspunt voor het ontwerp van Schuttevaerkade is klimaatbestendigheid en waterrobuustheid. Dit betekent dat extreem weer – hevige neerslag, droogte of hitte – nu én in de toekomst niet leidt tot overlast en schade en de gevolgen van een eventuele overstroming worden beperkt.
Kenmerkend voor de 'waterstrategie' van het plangebied is de integrale benadering. De aanpak is systeemgericht zonder onderscheid te maken tussen waterveiligheid, het watersysteem, de riolering, hergebruik etc. De combinatie van een parkeergarage ondergronds (nabij de waterkering!) met bovengrondse groenstructuur
(beplanting en bomen), gebouwen, een waterrobuuste inrichting en de opslag water in het plangebied zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Ontwerpprincipes:

- Het plangebied is waterrobuust en klimaatbestendig. Extreem weer zoals hevige neerslag, hoog buitenwater, droogte en hitte leiden nu en in de toekomt niet tot overlast. Ook zijn de gebouwen hittebestendig.
- Het watersysteem functioneert trapsgewijs in verschillende lagen. Via bijvoorbeeld polderdaken, wadi's/vijvers en een infiltratievoorziening stroomt het overtollige water (onder extremen) richtingIn het plangebied ligt een zichtbare groenblauwe structuur.
- Het plangebied omvat een duurzame waterkringloop. Water wordt hergebruikt voor groen, verkoeling en mogelijk in de woningen.
- Voor een prettig binnenklimaat is de energiehuishouding van de woningen optimaal afgestemd op het veranderde klimaat (hittestress voorkomen)
- De wijk is een voorbeeld voor integraal klimaatbestendig en waterrobuust inrichten.

Waterveiligheid

De regionale waterkering en de beschermingszone van deze kering is integraal onderdeel van het projectgebied Schuttevaerkade. De doelstelling is het realiseren van een multifunctionele, waterveilige en toekomstbestendige waterkering in het plangebied. Belangrijke voorwaarde is dat de ontwikkelingen geen negatief effect hebben op de veiligheid en een toekomstige dijkverbetering niet belemmeren. Uit de toetsing van het waterschap blijkt dat de waterkering aan de huidige norm voldoet, maar dat er geen marge is. Door klimaatverandering en de verwachte verhoging van het beschermingsniveau (hogere norm voor de waterkering) is het in de toekomst nodig om de kering te verbeteren. Hiervoor is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen een toekomstige dijkverbetering niet belemmeren. Tegelijkertijd biedt de herinrichting kansen om de waterkering robuust te maken richting 2050 en te anticiperen op de klimaatverandering en een mogelijke normverzwaring.
Om een multifunctionele waterkering mogelijk te maken, is het noodzakelijk dat de activiteiten voldoen aan de specifieke constructieve eisen, en dat rekening wordt gehouden met klimaatverandering en toekomstige hogere waterstanden.
Deze eisen gelden voor het aanbrengen van bebouwing en beplanting, maar o.a. ook bij ophogen, afgraven of het plaatsen en verleggen van kabels en leidingen. Hiervoor is een watervergunning van het waterschap Drents Overijsselse Delta (WDODelta) nodig. Ondanks deze beperkingen zijn er zeker mogelijkheden. Wel
vraagt dit nauwe afstemming met het waterschap. Zo komt de geprojecteerde parkeergarage grotendeels 'in' de waterkering te liggen. Naast het waterkerend maken van de wanden, gelden o.a. aanvullende eisen voor de sterkte van de vloer. Daarnaast moet in het ontwerp rekening worden gehouden met toekomstige,
hogere (grond)waterstanden van 2,65 m + NAP.



Rechtsboven: overzichtskaart ligging en leggerzones waterkering

Doelen
De regionale waterkering in het plangebied is multifunctioneel, waterveilig en toekomstbestendig. Dit betekent dat de activiteiten voldoen aan de specifieke constructieve eisen en dat rekening wordt gehouden met klimaatverandering en toekomstige hogere waterstanden.

Eisen

- Voor activiteiten binnen de verschillende leggerzones gelden specifieke eisen en is een watervergunning van het waterschap Drents Overijsselse Delta vereist.
- Voor stedelijke ontwikkelingen langs regionale keringen in Zwolle (stadsgrachten en het Almelose kanaal) is de ontwerpwaterstand van 2,65 m + NAP. Deze waterstanden zijn toekomstbestendig en dienen in het ontwerp geïntegreerd te zijn.

- De ontwerpgrondwaterstand hangt nauw samen met de ontwerpwaterstand. In de huidige situatie is die enekle decimenters lager dan het huidige maatgevend hoogwater (MHW, nu 1,90 + NAP) in de stadsgracht. Gezien de verwachte ontwerpwaterstand van 2,65 + NAP zal de ontwerpgrondwaterstand tussen de ca. 2,0 m en 2,3 m + NAP kunnen komen te liggen . De ontwerpgrondwaterstand is belangrijk vor het bepalen van de opdruk onder de parkeergarage.
- De geprojecteerde parkeergarage ligt 'nabij' de waterkering en grotendeels binnen de leggerzones. Hiervoor gelden specifieke, constructieve eisen. Naast het waterkerend maken van de wanden, dient bijvoorbeeld de vloer waterdicht te zijn en moet deze voldoende weerstand bieden tegen opbarsten en opdrijven. Daarnaast moet inspectie en onderhoud van de kering mogelijk zijn.
- Het - in samenwerking met het waterschap en de gemeente- ontwerpen van een multifunctionele, regionale waterkering bij de Schuttevaerkade t op de robuuste hoogte van 2,65 m + NAP (ontwerpend onderzoek). De parkeergarage, bebouwing, beplanting en kabels en leidingen liggen grotendeels in de leggerzones van het waterschap.

Wateroverlast

Het watersysteem van de Schuttevaerkade is klimaatbestendig en waterrobuust. Dit betekent dat hoosbuien of langdurige neerslag nu én in de toekomst niet leiden tot overlast en schade: er mag geen water in woningen komen en belangrijke ontsluitingswegen blijven vrij van water. Andere kapitaalintensieve
functies, zoals elektriciteits- of communicatievoorzieningen of de parkeergarages mogen ook niet (ongecontroleerd) onder water komen te staan. Om dit te bereiken is het noodzakelijk dat er ruimschoots voldoende ruimte is om water tijdelijk te bergen en dat water gecontroleerd kan afstromen.
Getraptheid in het watersysteem en de waterstroming is leidend in het ontwerp. Water wordt opgevangen op de daken en stroomt vervolgens van de wadi's/vijvers naar de infiltratievoorziening (kratten/putten) Uitgangspunt is nee berging van 70 mm. Pas daarna stroomt het overtollige water richting het oppervaktewatersysteem in Dieze of de stadsgrachten. Om schade en overlast te voorkomen, moeten de verschillende schakels van het watersysteem goed worden ingeregeld en afgestemd zodat het 'totaal' functioneert.
Een 'robuust watersysteem 2.0' vraagt om deze reden een wezenlijk andere ontwerpbenadering waarbij waterstroming leidend is. Het systeem moet onder verschillende omstandigheden immers functioneren zoals het bedacht is. Het is daarom van belang dat het systeem niet op basis van één standaardbui wordt
ontworpen maar een aantal uiteenlopende buien. Uitgangspunt is een iteratief ontwerpproces. Met 3DI (of een soortgelijk waterstromingsmodel) wordt het ontwerp doorgerekend, de waterstromingen in beeld gebracht, vervolgens geoptimaliseerd en daarna opnieuw doorgerekend, etc.. Op deze manier kan inzichtelijk worden gemaakt dat het systeem daadwerkelijk robuust is en functioneert zoals het bedoeld is.
Vragen bij de verschillende test- en ontwerpbuien zijn: Hoeveel water stroomt er van de daken naar de wadi's? Functioneert de verbinding met (en tussen) de Wadi's en de infiltratievoorziening? Raken de Wadi's niet overvol en staat er niet teveel water op straat? Infiltreert er voldoende water, en hoeveel capaciteit is er voor een volgende bui? Hoeveel water staat er op straat en veroorzaakt dit mogelijk schade? Stroomt – bij hevige neerslag- water via een afvoer af naar de stadsgrachten?



Wateroverlast op basis van huidige inrichting (bron: Zwolse Adaptatie Strategie

Wateroverlast op basis van de huidige inrichting. (bron: klimaatatlas WDOdelta)

Doelen
Het watersysteem van de Schuttevaerkade is klimaatbestendig en waterrobuust. Dit betekent dat hoosbuien of langdurige neerslag nu én in de toekomst niet leiden tot overlast en schade. Om dit te bereiken is het noodzakelijk dat er ruimschoots voldoende ruimte is om water tijdelijk te bergen en dat water gecontroleerd kan afstromen.

Eisen

- Het bestaande gemengde stelstel vervangen door een gescheiden systeem.
- Het oppervlaktewaterpeil van Stadsgrachten staat onder directe invloed van de afvoer van de Sallandse weteringen, de Vecht en het IJsselmeer. Het gemiddelde waterpeil van de Stadsgracht ter hoogte van het plangebied is circa 0,2 m – NAP. Door de open verbinding met het hoofdwatersysteem is het waterpeil zeer variabel. Uitschieters komen geregeld voor! Vitale infrastructuur zoals elektriciteit, communicatie, vuilwaterriolering enz. worden daarom waterbestendig uitgevoerd waarbij rekening wordt gehouden met extreme waterstanden van minimaal 2,65 m + NAP op het Almelose kanaal, het Koelwaterkanaal en de Stadsgrachten.
- Er dient rekening te worden gehouden met sterk fluctuerende grondwaterpeilen. In praktijk volgt het grondwater het peil van de Stadsgracht . Kelders, verdiepte parkeerplaatsen en souterrains dienen waterdicht te worden gebouwd tot boven maaiveld. Ook is opdrijven en opbarsten een aandachtpunt (zie ook veiligheid).
- Een aansluiting maken op de hoofdriolering met voldoende afschot en het beperken van (waterdichte) doorvoeren in de parkeergarage en wanden tot een noodzakelijk minimum.
- Het regenwater afkomstig van daken, terrassen en parkeerplaatsen voert af op een infiltratievoorziening.
- Voldoende ontwatering van beplanting op de parkeerdekken.
- Het in verschillende ‘lagen’ realiseren van voldoende capaciteit voor waterberging en een robuust watersysteem. Dit kan middels polderdaken, groene daken, wadi’s, op het parkeerdek (drainagematten), infiltratie kratten/putten, inzet van de parkeergarage (waterbakken waar auto’s niet passen) en door extra berging van water op straat in combinatie met verhoogde drempels van woningen (+20cm) en het verhoogd aanleggen

kwetsbare functies (elektriciteitskastjes). Door het slim inrichten, wordt schade voorkomen. Voor verschillende buien gelden verschillende eisen: bij

- een extreme hoosbui mag bijvoorbeeld geen schade ontstaan, terwijl een dagelijkse bui probleemloos door de riolering verwerkt moet kunnen worden. De juiste werking van het totale watersysteem dient daarom doorgerekend en aangetoond te worden (met 3Di) voor (ten minste) de 4 volgende buien:
    - Normale, dagelijkse bui (‘dagelijkse rioleringsbui’’): Dit is een bui van 20 mm (bui08). De hydraulische afvoercapaciteit van het regenwaterrioolstelsel moet voldoende zijn zodat deze bui zonder problemen kan wegstromen.
    - Langdurige neerslag (‘toetsbui waterschap, Stowa 2015’). Dit is een bui met een totale neerslaghoeveelheid van 111 mm in 48 uur (incl. 10% klimaatverandering 2050), deze hoeveelheid neerslag wordt gemiddeld eens in de 100 jaar overschreden. Bij deze situatie is een afvoer van 1,6 l/s.hectare (28mm) naar de stadsgrachten (SW10) toegestaan. De overige neerslaghoeveelheid dient in het gebied opgevangen te worden,
      zonder dat er schade of overlast optreedt (geen water in woningen, belangrijke wegen vrij van water, geen/uitval schade kapitaalintensieve functies).
    - Hoosbuien (1): Bij een hoosbui kan in korte tijd lokaal veel regen vallen en dit kan lokaal tot veel wateroverlast leiden. In het plangebied zelf is voldoende ruimte om een hoosbui van 70 mm/uur (T=100, d.w.z. kans van eens per honderd jaar) tijdelijk te kunnen opvangen in/op gebouwen, de openbare ruimte (op maaiveld) of op straat, zonder dat dit schade oplevert aan woningen, auto’s of andere kwetsbare functies. Het water stroomt niet naar omliggende, lager gelegen locaties buiten het plangebied (geen afwenteling).
    - Hoosbuien (2): Bij een extremere hoosbui (150 mm/uur) kan het regenwater oppervlakkig afstromen naar de stadsgrachten (SW10), zonder schade te veroorzaken. Ook dient het water niet de parkeergarage in te stromen.

- Het iteratief en integraal ontwerpen – in samenwerking met het waterschap en de gemeente- van een robuust, getrapt watersysteem dat functioneert onder verschillende neerslagomstandigheden (ontwerpend onderzoek). In ontwerpproces wordt duidelijk aangetoond hoe de waterstromen lopen om zekerheid te krijgen dat het systeem werkt.
- Afspraken met het waterschap zijn nodig om de berging ook te waarborgen voor de toekomst.

Wensen en kansen

Vanuit de waterrobuuste inrichting heeft het de voorkeur om het maaiveld zo veel mogelijk integraal te verhogen (>2.65m NAP). Hierdoor kan bij (zeer) hevige regen het water oppervlakkig, en onder vrij verval, gecontroleerd afstromen richting de stadsgrachten. Dit is de kortste route. Bijkomend voordeel is dat de benodigde hoogte van de waterkering wordt gerealiseerd voor het plangebied. In dit geval dient wel een afvoer te worden aangelegd door de waterkering. Hieraan stelt het waterschap specifieke eisen. Dit moet tijdig worden afgestemd en uiteindelijk zal hiervoor een vergunning van het waterschap nodig zijn. Afvoer naar het verderop gelegen park aan de [redacted] bied mogelijk ook kansen, maar hiervoor moet nader onderzoek uitwijzen wat de mogelijkheden zijn.

Voor het deel van het plangebied waar de (half) verdiepte parkeergarage wordt gerealiseerd, komt het maaiveld vanzelf hoger te liggen. Ontwerpend onderzoek is nodig om verschillende mogelijkheden nader te verkennen.

Water hergebruiken en groenvoorziening

Het realiseren van gezonde, goed groeiende bomen bovenop op een dak van een parkeergarage is een flinke uitdaging. Daktuinen, groene gevels en beplanting op een parkeerdek vragen bijzondere aandacht in het ontwerp, de aanleg en het beheer. In feite is er voor de groeiplaats geen verschil tussen een daktuin of het dak van een parkeergarage. De wortels van planten en bomen staan niet in de volle grond: regenwater infiltreert niet naar de ondergrond en er is geen natuurlijke vochtlevering vanuit het grondwater. Er is immers geen aansluiting met de onderliggende bodem.
Belangrijk onderdeel van een gezonde groeiplaats is het watergeef- en afvoersysteem. Het systeem voorziet de beplanting en bomen van water en zorgt onder natte omstandigheden voor drainage en afvoer van water. Voor het watergeefsysteem in het plangebied heeft hergebruik van water en het creëren van waterbuffers in het plangebied de voorkeur. Ook hiervoor geldt het principe van getraptheid: water dat wordt opgevangen op de daken, kan gebruikt worden voor de groene daktuinen en vervolgens voor de groenvoorziening op het parkeerdek. Hierdoor ontstaan een duurzaam watergeefsysteem dat met hergebruikt water de groenvoorziening van water voorziet.
De maaiveldhoogte en de aansluiting op de infrastructuur en woningen is een aandachtspunt in het ontwerp. Voor de groeiplaatsen en het watergeef- en afvoersysteem is namelijk voldoende ruimte nodig tussen het maaiveld en het dak van de parkeergarage. In de regel wordt de groeiplaats opgebouwd met een laag kratjes en daarop teelaarde. Hierdoor komt het maaiveld beduidend hoger te liggen dan wanneer bomen worden ingegraven in de volle grond.

Doelen

Duurzame en onderhoudsvriendelijke groene daktuinen, groene gevels en beplanting op het parkeerdek. Dit betekent dat er gezonde groeiplaatsen moeten worden gecreëerd met een uitgebalanceerd watergeef- en afvoersysteem. Dit systeem voorziet de groeiplaats van hergebruikt water en zorgt voor voldoende afvoer onder natte omstandigheden.

Eisen

- De daken en het parkeerdek zijn constructief berekend op een extra belasting ten behoeve van een leeflaag (substraat), beplanting en waterretentie.
- Het ontwerpen en creëren van gezonde groeiplaatsen op het parkeerdek met een duurzaam watergeef- en afvoersysteem.
- Er is voldoende drainage en afvoer voor de groenvoorziening.
- Naast de ruimte voor wateropslag voor hergebruik, moet er voldoende ruimte zijn voor de tijdelijke opvang van water bij hevige neerslag. De opslag van water voor hergebruik gaat immers ten koste van de bergingscapaciteit. Onderdeel van de ontwerpopgave is het vinden van en aantoonbaar maken van een goede (dynamische) verhouding tussen beschikbare waterberging en de opslag van water voor hergebruik.

Wensen en kansen

- Het watergeefsysteem voor de daken en het parkeerdek voorziet de groeiplaatsen van hergebruikt water.
- De aanvoer en afvoer van water werkt met een eenvoudig en zelfsturend systeem. Fysieke handelingen zijn (o.a. bij extreem weer) zijn niet nodig en het systeem is niet afhankelijk van kwetsbare en watergevoelige techniek.
- Het creëren van waterbuffers op de daken (polderdaken) voor hergebruik. Hierdoor kan onder vrij verval (zonder pompen) de groenvoorziening van water worden voorzien. Naast opslag kunnen de daken ingezet worden voor waterberging. Ook bieden de polderdaken extra verkoeling en isolatie. Dit zorgt voor een besparing op verwarmings- en koelingskosten.
- De groeiplaatsen op het parkeerdek en het watergeef- en afvoersysteem is onderhoudsvriendelijk, goed toegankelijk en inspecteerbaar. Met o.a. peilbuizen en inspectieputten zijn problemen gemakkelijk te achterhalen. Naast polderdaken is opslag van water voor hergebruik mogelijk in verticale reservoirs, een soort ‘mega’-regentonnen. Dit kan geïntegreerd worden in de gebouwen.
- De aanleg van een grijswatersysteem voor de gebouwen.

Droogte en hittestress

Hitte in steden en gebouwen is in toenemende mate een probleem. Door de verharding in stedelijk gebied blijft warmte langer hangen en lopen temperaturen hoger op dan het omliggende landelijke gebied. Tijdens windstille nachten kan het temperatuurverschil tussen verstedelijkt en landelijk gebied oplopen tot circa 10
graden! Voor een gezond woonklimaat is het wenselijk om het hitte-eiland effect terug te brengen.
Het aanbrengen van veel groen in het plangebied zorgt voor schaduw en beperkt het hitte-eiland effect. De polderdaken met een waterbuffer voorkomen opwarming van de daken.
De waterbuffers en infiltratie beperken verdroging van bomen en planten.

Doelen
Het voorkomen van het hitte-eiland effect (hittestress) en droogte in het plangebied en het creëren van een aangenaam en gezond woonklimaat door verkoeling en meer groen.

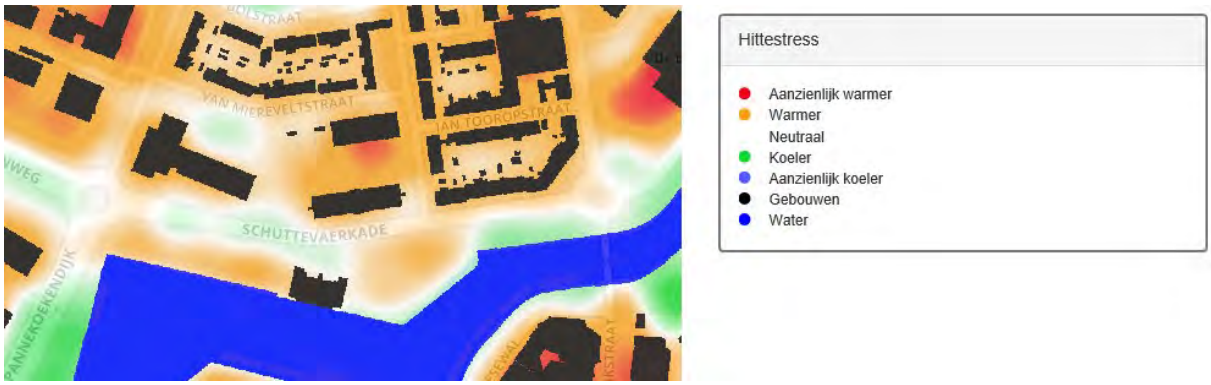
Eisen

- In het plangebied is er geen sprake van een versterkt hitte-eiland effect als gevolg van klimaatverandering. Door klimaatverandering neemt het aantal warme dagen van 25 graden of in 2050 toe van circa 20 dagen per jaar (huidige klimaat) naar circa 35 dagen. De situatie blijft ‘neutraal’ volgens de klimaatatlas (WDOD, wdodelta.klimaatatlas.net; zie hittestresskaart, figuur).
- Infiltratie en buffering van regenwater tegen verdroging van de groenvoorziening van de openbare ruimte (zie Watersysteem).
- Ruimte voor groen (zo min mogelijke verharding) en grote bomen, waarbij grote bestaande bomen zoveel mogelijk gehandhaafd worden.
- De aanleg van een duurzaam watergeefsysteem voor de groenvoorziening op de parkeerdek dat bestand is tegen droogte en hitte (zie Watersysteem).

Wensen en kansen

- Aanbrengen van veel groen (planten, maaiveld) en weinig verharding. Denk aan: grote bomen (bestaand en nieuw) zorgen voor schaduw en verkoeling, groene gevels en daktuinen. Ook draagt groen bij het verminderen van fijnstof en luchtvervuiling en zorgt het voor meer biodiversiteit in de stad.

- Het creëren van een open bebouwingsstructuur. Door voldoende ruimte tussen de gebouwen zorgt de wind voor extra verkoeling. Ook kunnen nieuwe gebouwen schaduw creëren.
- Goed isolerende gevels en daken en zonwering en gefilterde zoninval in gebouwen. De polderdaken bieden extra verkoeling en isolatie.
- Een autovrij maaiveld kan zorgen voor een mindering verharding, warmte en luchtvervuiling in de openbare ruimte.
- Verneveling water kan ook zorgen voor verkoeling.



Hittestress huidige situatie (Klimaatatlas WDODelta)



Visie op mobiliteit

Visie op het faciliteren van mobiliteit bij woningbouwontwikkeling aan te Zwolle

Goudappel
MOBILITEIT BEWEEGT ONS

Opdrachtgever	Slokker Vastgoed
Titel rapport	Visie op mobiliteit [redacted]
Kenmerk	009531.2021[redacted].R1.02
Datum publicatie	oktober 2021
Projectleider	[redacted]
Status	Definitief

© Copyright Goudappel [Copyright informatie]

Inhoudsopgave

1. Mobiliteitsvisie Zwolle 2

1.1 De kracht van Zwolle 2

1.2 Het STOMP-principe 2

1.3 Stappen 3

1.4 Trappen 4

1.5 Openbaar Vervoer 5

1.6 Mobiliteitsdiensten en privévervoer 6

2. Gemeentelijke parkeeropgave 8

2.1 Parkeeropgave 8

2.2 Resultaat gemeentelijke parkeervraag 11

3. Kenmerken van deze ontwikkeling 13

3.1 Autobezit naar type huishouden 13

3.2 Mobiliteitsconcepten 14

3.3 Parkeergelegenheid in de omgeving 16

4. Resultaat parkeerbalans STOMP-principe Zwolle 20

4.1 Parkeeraanbod ontwikkeling in de praktijk 20

4.2 Theoretisch benodigd aantal parkeerplaatsen 21

4.3 Invulling commerciële ruimte 22

5. Verkeersgeneratie 23

5.1 Aanpak en uitgangspunten 23

5.2 Huidige situatie 24

5.3 Resultaat 24

6. Conclusies 26

Het voornemen

Slokker Vastgoed is voornemens de bestaande kantorenlocatie aan de [redacted] in Zwolle te transformeren tot in totaal 107 wooneenheden (zie figuur 1.1 voor de ligging van de ontwikkellocatie). Het project omvat 107 appartementen en een commerciële plint. In totaal worden 103 parkeerplaatsen in een halfverdiepte parkeerkelder gerealiseerd die de volledige omvang van het gebouw bevat, en op maaiveld worden nog twee parkeerplaatsen voor deelauto's beschikbaar gesteld. Tot slot wordt de bestaande parkeergelegenheid aan de [redacted] aangepast, waarbij 3 parkeerplaatsen worden toegevoegd. Slokker Vastgoed heeft Goudappel B.V. verzocht de parkeerbalans voor de geplande ontwikkeling op te stellen. In voorliggende notitie wordt het resultaat beschreven.



Figuur 1.1: Ligging ontwikkellocatie (bron ondergrond: Cyclomedia)

1. Mobiliteitsvisie Zwolle

1.1 De kracht van Zwolle

Zwolle ligt centraal in Nederland waardoor zowel De Randstad als het noorden en het zuiden goed te bereiken zijn. De gemeente is na Utrecht zelfs het grootste spoorknooppunt van Nederland én wereldwijd heeft de stad het hoogste fietspercentage. De stad is goed bereikbaar voor een variëteit aan doelgroepen: inwoners, forensen, logistiek verkeer, studenten en scholieren. Daarnaast lopen lokale, regionale en nationale verbindingen in Zwolle, waardoor de Zwolse infrastructuur zowel onderdeel is van het 'daily urban system' als van de Regio Zwolle daarbuiten.

1.2 Het STOMP-principe



Juist dit type stedelijkheid vraagt om een goede verbinding tussen de modaliteiten die de stad rijk is. Hierbij wordt in het gemeentelijke beleid uitgegaan van het STOMP-principe. Bij dit principe wordt gestuurd op langzaam verkeer en goede veiligheid. STOMP staat voor:

- Stappen – voetgangers
- Trappen – fietsers
- Openbaar vervoer
- Mobiliteitsdiensten – denk aan deelauto's en Mobility as a Service (MaaS)
- Privéauto – de traditionele auto

Zwolle is een verdicht gebied, waardoor bovenstaande modaliteiten van boven naar beneden kunnen worden ingezet. Daarbij moeten voetgangers en fietsers het straatbeeld domineren en kunnen zij veilig naast de auto bewegen. De stad blijft goed bereikbaar voor de auto maar wordt hierop slim ingericht.

Slokker Vastgoed B.V. richt de ontwikkeling aan de [redacted] volgens het STOMP-principe in. Hierdoor wordt voor de bewoners en bezoekers van de functies een prettige omgeving gecreëerd.

1.3 Stappen

Binnen de ontwikkellocatie worden verschillende woongebouwen gerealiseerd. Het groene gebied dat daartussen ligt is ingericht op voetgangers, die daar veilig kunnen wandelen zonder gestoord te worden door fietsers en auto's. Tevens is het terrein rolstoelvriendelijk door gelijkvloerse paden en voldoende ruimte.



Figuur 1.1: Groene inrichting in het plangebied en fietsparkeerlocaties

De plint van de gebouwen is gemengd, met verschillende functies gevuld. Doordat de functies op verschillende momenten van de dag bezoek en personeel verwachten, zijn er meestal ook andere mensen aanwezig. Dit zorgt voor voldoende bedrijvigheid wat sociale controle en levendigheid met zich meebrengt.

Daarnaast is de gehele locatie aan de rand van het centrum gelegen. Binnen circa 5 minuten lopen staan bewoners en bezoekers op de markt van Zwolle. Vrijwel alle voorzieningen zijn dus op loopafstand van de ontwikkellocatie gelegen.

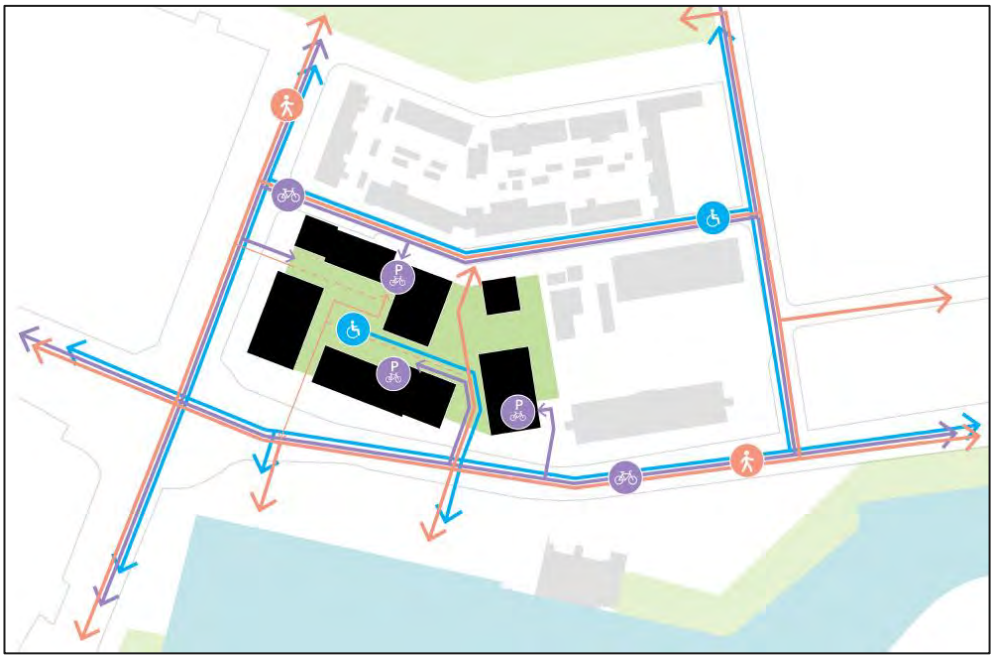
1.4 Trappen

Zoals eerder in dit hoofdstuk genoemd heeft Zwolle wereldwijd het hoogste percentage fietsers. Bij de ontwikkeling aan de [redacted] wordt hier dan ook rekening mee gehouden. Rondom het plan en ook de route naar de berging zijn veilige paden die goed verlicht worden. In figuur 1.1 staan de verschillende stallingsplekken voor fietsen aangegeven.



Figuur 1.2: Fietsparkeren in kelder

Het fietsparkeren wordt zoveel mogelijk dicht bij de voordeur aangeboden. Met kwalitatief hoogwaardige en makkelijk toegankelijke fietsenstallingen worden bewoners gestimuleerd deze vorm van vervoer te gebruiken. De fietsenstallingen zijn gesitueerd in zowel de parkeerkelder als op de begane grond en zijn enkellaags, waardoor het makkelijk is de fiets in- en uit te parkeren. Dit maakt de fiets een goed en makkelijk toegankelijk alternatief. Naast de stallingen, krijgen de woningen ruime bergingen. Dit weerhoudt bewoners ervan om spullen als tuinmeubelen of gereedschap in de fietsenstallingen te bergen, waardoor deze in gebruik blijven waarvoor ze bedoeld zijn. De fietsparkeerplekken zijn bovendien per stuk gekoppeld aan de appartementen, zodat de bewoners nooit hoeven te zoeken naar een fietsparkeerplek. Er zijn ruim voldoende fietsparkeerplekken. Zo heeft een klein appartement van 50m^2 de beschikking over 2 eigen fietsparkeerplekken en een groot appartement van 120m^2 of meer beschikt zelfs over 6 eigen plekken.



Figuur 1.3: Locatie fietsparkeerplaatsen en routes voor langzaamverkeer in- en rondom het plangebied

Naast de stallingen voor bewoners worden aan de randen van het plan ook fietsnietjes geïnstalleerd. Bezoekers en kortparkeerders maken veelal gebruik van dergelijke stallingsmogelijkheden waarin de fiets snel gestald is en de mogelijkheid bestaat de fiets met een slot vast te maken. Dit is een veilige en functionele vorm van fietsparkeren.

Tevens wordt rekening gehouden met gebruikers van scootmobielen. De parkeerplaatsen voor deze voortuigen liggen nabij liften zodat bewoners deze plekken ook makkelijk kunnen bereiken.

1.5 Openbaar Vervoer

Een goed bereikbare locatie is ook met het openbaar vervoer goed te bereiken. De locatie aan de [redacted] heeft routes naar verschillende vormen van openbaar vervoer. Zo is het Centraal Station van Zwolle binnen 7 minuten fietsafstand. Het station is in het Toekomstbeeld OV 2040 van de Rijksoverheid als tweede spoorknooppunt van Nederland de belangrijkste 'spin' in het Noord-Nederlandse spoorweb gepositioneerd. Vanuit Zwolle centraal zijn de Randstad, Schiphol maar ook Groningen, Almelo en Arnhem binnen een uur te bereiken.



Figuur 1.4: Elektrische bus in Zwolle

Daarnaast is op 400 meter loopafstand de bushalte ‘Katwolderplein/Centrum gelegen. Vanuit deze bushalte rijdt in de spits 4 keer per uur een bus langs het centrum naar het station en Apeldoorn. Vanaf halte ‘[redacted]’ rijdt ieder kwartier een bus richting het centrum/station en richting de wijken Holterbroek en Stadshagen. Dat maakt de locatie [redacted] een met het openbaar vervoer uitstekend bereikbare locatie.



Figuur 1.5: Station Zwolle

1.6 Mobiliteitsdiensten en privévervoer

Hoewel bewoners en bezoekers van de ontwikkeling aan de [redacted] al breed gefaciliteerd worden op het gebied van stappen, trappen en openbaar vervoer, bestaat er nog steeds een behoefte om op andere manieren van en naar de locatie te komen. Daar komen mobiliteitsdiensten en privévervoer bij kijken. In de volgende twee hoofdstukken wordt uiteengezet hoe bij de ontwikkeling in deze behoefte wordt voorzien en hoe dit binnen het beleid van gemeente Zwolle past.



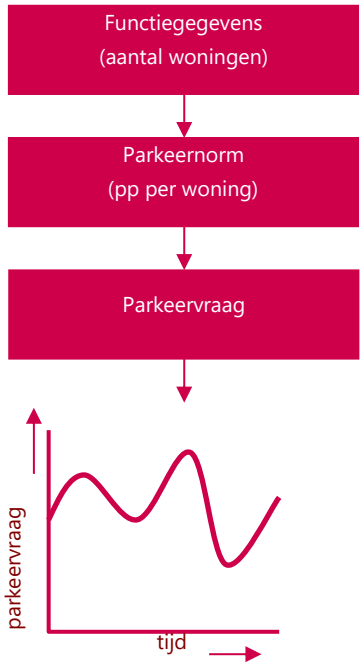
Figuur 1.6: Elektrische deelauto

2. Gemeentelijke parkeeropgave

2.1 Parkeeropgave

2.1.1 Aanpak

Voor de geplande ontwikkeling in Zwolle is de parkeervraag bepaald met behulp van de gemeentelijke parkeernormen. De gemeente Zwolle heeft haar parkeerbeleid beschreven in de 'Regeling parkeernormen 2016' (datum inwerkingtreding: 29-09-2016). De parkeervraag is berekend door het aantal woningen dat wordt gerealiseerd te vermenigvuldigen met de bijbehorende parkeernorm (het aantal benodigde parkeerplaatsen per woning).



Figuur 2.1: Berekening

Bij woningen kan daarbij onderscheid worden gemaakt tussen bewoners en bezoekers, die niet op alle momenten van de week een even grote parkeervraag genereren. De bewoners kennen de hoogste parkeervraag gedurende de nacht, terwijl het maatgevende moment voor de bezoekers van de woningen de zaterdagavond is. Naast de bewoners en bezoekers van de woningen wordt het ook gebruikt door het personeel van de commerciële ruimte. Conform het gemeentelijke parkeerbeleid kan door toepassing van aanwezigheidspercentages rekening gehouden worden met dit effect. Zichtbaar wordt hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn op welk moment van de dag en van de week. In figuur 2.1 is de berekening van de parkeervraag geschematiseerd.

De parkeerbalans ontstaat door de berekende parkeervraag af te zetten tegen het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd.

2.1.2 Uitgangspunten ontwikkeling

Functieprogramma

Het functieprogramma is door Slokker Vastgoed opgegeven en is gebaseerd op het ontwerp van Orange van oktober 2021. Het functieprogramma bestaat uit in totaal 107 wooneenheden verdeeld over verschillende type woningen. In tabel 2.1 is het woningbouwprogramma naar woningtypen gepresenteerd. De onderverdeling tussen goedkoop, middeldure en dure woningen is niet overeenkomstig met het prijssegment conform het gemeentelijke parkeerbeleid. Volgens die verdeling behoren de appartementen van de middelduur l tot de goedkope woningen[1].

					Woningaantallen
type gebouw	goedkoop	midden l	midden ll	duur	**totaal**
a. appartementen	20	-	-	-	**20**
b. appartementen	-	10	-	-	**10**
c. appartementen	-	-	26	-	**26**
d. appartementen			-	47	**47**
e. stadswoningen	-	-	-	4	**4**
totaal	**20**	**10**	**26**	**51**	**107**

Tabel 2.1: Woningaantallen verdeeld naar woningtypen

Ten behoeve van de woningen worden 103 parkeerplaatsen in de parkeerkelder onder het gebouw gerealiseerd. Daarnaast zijn op maaiveld twee parkeerplaatsen voor deelauto's beschikbaar en worden 3 parkeerplaatsen extra gerealiseerd aan de Van [redacted]. De woningbouw vindt plaats op de locatie van een bestaand kantoorpand met een omvang van 5.400 m² bvo en een parkeerterrein met 90 parkeerplaatsen. Het gebouw wordt gesloopt waardoor de functie en daarmee de bijbehorende parkeervraag komt te vervallen. Op basis van de omvang van het kantoor bedroeg de parkeervraag 84 parkeerplaatsen (1,55 ppl per 100 m² bvo). Het parkeerterrein met 90 parkeerplaatsen was dus voldoende om de volledige parkeervraag op te vangen.

[1] Goedkoop: tot € [redacted] VON incl. btw
Middenduur 1: vanaf € [redacted] - € [redacted] VON incl. btw
Middenduur 2: vanaf € [redacted] - € [redacted] VON incl. btw
Duur: vanaf € [redacted] VON incl. btw
De prijzen per woningbouwcategorie worden jaarlijks door de gemeenteraad van de Gemeente vastgesteld ingaande het daaropvolgende jaar. De verkoopprijs van een woning in een bepaalde prijsklasse kan binnen de voor die woningbouwcategorie dan geldende prijsklasse door de Ontwikkelaar worden aangepast naar de in het jaar van verkoop door de gemeenteraad van de gemeente Zwolle per woningbouwcategorie vastgestelde woningprijsklasse.

Parkeernormen

In de 'Regeling Parkeernormen 2016' heeft de gemeente Zwolle haar parkeernormen opgenomen. De parkeernormen dienen als toetsingskader voor vastgoed ontwikkelingen, bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen in de gemeente Zwolle. De gemeentelijke parkeernormen zijn afgeleid uit de landelijk te hanteren CROW[2] parkeerkencijfers[3]. In de basis zijn deze opgesteld in samenwerking met Goudappel.

CROW parkeerkencijfers zijn gebaseerd op het gemiddelde autobezit naar een stedelijkheidsgraad. Met behulp van de gemeentelijke parkeernormen wordt de omvang van de parkeeropgave inzichtelijk gemaakt. Dit betreft het benodigd aantal parkeerplaatsen waarin moet worden voorzien op het eigen terrein (op of onder de grond of in, op of onder de bouwwerken behorende bij het plan) op basis van het gebruik van het terrein, het plan en/of het bouwwerk.

Binnen de parkeernormen is onderscheid gemaakt naar de ligging ten opzichte van het centrum. De ontwikkellocatie is conform de kaart 'locatie en stedelijkheidsgraad' van de gemeente Zwolle (d.d. 05-04-2016) gelegen in 'schil centrum' en in sterk stedelijk gebied. Binnen deze categorie is een bandbreedte beschikbaar. Conform het parkeerbeleid wordt uitgegaan van de gemiddelde kencijfers in de bandbreedte. Samengevat zijn de gemeentelijke parkeernormen bepaald op basis van de volgende uitgangspunten:

- sterk stedelijk gebied;
- schil centrum;
- gemiddelde kencijfers binnen de bandbreedte.

---

2 CROW is een landelijke kennisorganisatie op het gebied van infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer en werk en veiligheid.

3 De meest recente CROW parkeerkencijfers zijn opgenomen in publicatie 381: Toekomstbestendig parkeren.

In tabel 2.2 zijn de gemeentelijke parkeernormen naar woningtypen gepresenteerd.

type functie	parkeernorm bewoners	parkeernorm bezoek	eenheid
koop, appartement, duur	1,3	0,3	ppl per woning
koop, appartement, midden	1,2	0,3	ppl per woning
koop, appartement, goedkoop	1,0	0,3	ppl per woning
koop, huis, tussen/hoek	1,3	0,3	ppl per woning
kantoor (commerciële ruimte)	1,55	-	ppl per 100 m²

Tabel 2.2: Parkeernormen per woningtype in schil centrum

Aanwezigheidspercentages

Bij het bepalen van de parkeeropgave wordt onderscheid gemaakt in aandelen gebruikers en bezoekers, zoals ook weergegeven in de te hanteren gemeentelijke parkeernormen. Gebruikers zijn de bewoners en de bedrijven die in een bouwwerk of op een terrein woonachtig of gevestigd zijn. Wanneer er gerekend wordt met meerdere functies met afwijkende aanwezigheidspercentages wordt rekening gehouden met meervoudig gebruik, mits aannemelijk is dat dat in de praktijk ook als zodanig zal functioneren. Dat is bij bewoners en bezoekers van de woningen het geval. In tabel 2.3 staan de gehanteerde aanwezigheidspercentages gepresenteerd, welke afkomstig zijn uit CROW publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren).

	werkdag-ochtend	werkdag-middag	werkdag-avond	werkdag-nacht	koopavond	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag
bewoners	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
bezoekers	10%	20%	80%	0%	70%	60%	100%	70%
commerciële dienstverlening	100%	100%	5%	0%	75%	0%	0%	0%

Tabel 2.3: Gehanteerde aanwezigheidspercentages (bron: CROW publicatie 381)

2.2 Resultaat gemeentelijke parkeervraag

Aan de hand van het functieprogramma, de gehanteerde parkeernormen en aanwezigheidspercentages is berekend hoeveel parkeerplaatsen voor de ontwikkeling benodigd zijn strikt genomen conform het gemeentelijke parkeerbeleid.

Het resultaat van de parkeerbalans is opgenomen in tabel 2.4.

woningtype	aantal	doelgroep	zonder dubbel gebruik	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
koop, appartement, goedkoop	20	bewoners	20,0	10,0	10,0	18,0	20,0	16,0	12,0	16,0	14,0
koop, appartement, midden I	10	bewoners	10,0	5,0	5,0	9,0	10,0	8,0	6,0	8,0	7,0
koop, appartement, midden II	26	bewoners	31,2	15,6	15,6	28,1	31,2	25,0	18,7	25,0	21,8
koop, appartement, duur	47	bewoners	61,1	30,6	30,6	55,0	61,1	48,9	36,7	48,9	42,8
koop, woning, duur	4	bewoners	5,2	2,6	2,6	4,7	5,2	4,2	3,1	4,2	3,6
totaal bewoners*	107	bewoners	127,5	63,8	63,8	114,8	127,5	102,0	76,5	102,0	89,3
bezoek woningen	107	bezoekers	32,1	3,2	6,4	25,7	0,0	22,5	19,3	32,1	22,5
commerciële plint	395 m^2		6	6	6	0,3	0	4,5	0	0	0

** Totalen zijn afgerond en kunnen daarom niet overeenkomen in tabel.*

Tabel 2.4: Parkeervraag conform gemeentelijke parkeerbeleid

Uit tabel 2.4 blijkt dat, conform gemeentelijk beleid, het maatgevende moment van de ontwikkeling voor bewoners de werkdagnacht is met een totale afgeronde parkeervraag van 128 parkeerplaatsen.

De bezoekers van de woningen genereren een maatgevende parkeervraag van 32 parkeerplaatsen op de zaterdagavond. Op dat zelfde moment is de parkeerkelder in theorie reeds vol met voertuigen van de bewoners. De commerciële plint heeft overdag een parkeervraag van maximaal 6 parkeerplaatsen.[4]

Het gemeentelijk beleid gaat echter uit van gemiddelden binnen bepaalde type stedelijkheden. Met het gebruik van kencijfers is niet ingezoomd op locatie specifieke kenmerken die van invloed kunnen zijn op het autobezit, zoals beschreven in hoofdstuk 1. In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de specifieke kenmerken van de locatie en de ontwikkeling die van invloed zijn op het autobezit. In het komende hoofdstuk wordt een parkeerbalans op maat weergegeven rekening houdend met de uitgangspunten van het STOMP-principe van Zwolle en de specifieke kenmerken van de ontwikkellocatie.

[4] Conform gemeentelijke parkeernormering.

3. Kenmerken van deze ontwikkeling

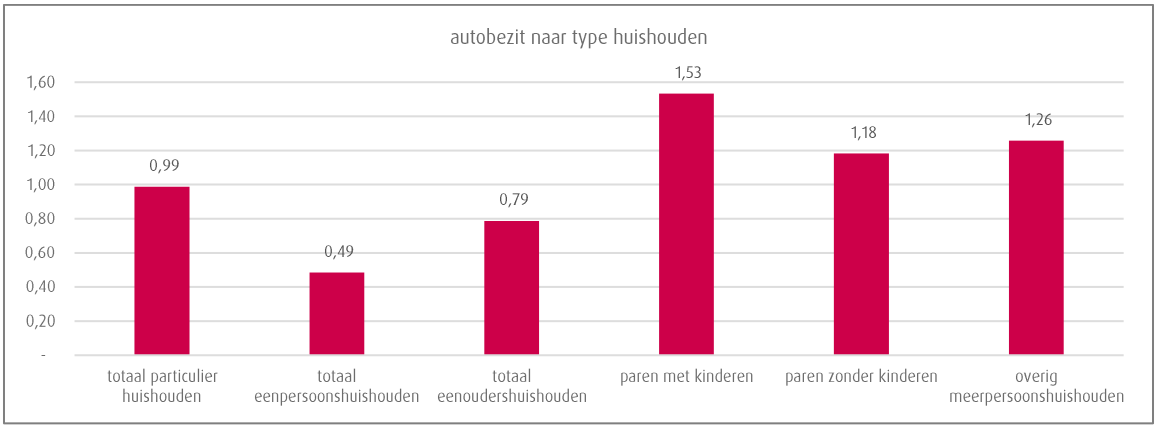
3.1 Autobezit naar type huishouden

In het vorige hoofdstuk is het benodigde aantal parkeerplaatsen theoretisch berekend met behulp van de gemeentelijke parkeernormen. Er zijn echter bepaalde criteria van invloed op het benodigde aantal parkeerplaatsen. Bij de woningbouwontwikkeling aan de [redacted] is sprake van een specifieke doelgroep. 53 woningen binnen het bouwplan beschikken over één slaapkamer en zijn relatief klein. Van die 53 woningen zijn er 30 in het segment 'goedkoop' en 'middelduur I' die specifiek worden aangeboden als 'startersappartement'. Het is dus aannemelijk dat de huishoudens die hierin gaan wonen van beperkte omvang zijn; gezinnen met kinderen gaan zich er niet huisvesten.

Op basis van cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek is bekend dat de specifieke doelgroep van deze appartementen een lager dan gemiddeld autobezit hebben. Omdat de gemeentelijke parkeernorm uitgaat van een gemiddelde situatie, is binnen deze studie onderzocht wat het effect is van de specifieke doelgroep op de parkeervraag.

De gemeentelijke parkeernormen zijn gebaseerd op de CROW kencijfers die uitgaan van het gemiddelde autobezit dat in die stedelijkheidsgraad voorkomt. Hierin is geen rekening gehouden met onder andere het hoge fietsgebruik in Zwolle, gefaciliteerd middels het STOMP-principe. Om het autobezit voor verschillende typen huishoudens te analyseren, is gebruikgemaakt van gegevens van CBS Statline: 'Huishoudens in bezit van auto of motor; huishoudkenmerken, 2015'.

Figuur 3.1 geeft het gemiddelde aantal auto's per type huishouden weer, op basis van CBS Statline.



Figuur 3.1: Autobezit per huishouden per type huishouden (CBS 2015)

Figuur 3.1 laat zien dat de huishoudsamenstelling van grote invloed is op het gemiddelde autobezit. Gezinnen gaan zich doorgaans niet vestigen in kleine woningen. Kleinere woningen zijn aantrekkelijk voor één- en tweepersoonshuishoudens. De te realiseren woningen met één slaapkamer zijn derhalve geschikt voor één- en tweepersoonshuishoudens. Bij deze specifieke doelgroep[5] is het gemiddelde autobezit 80% van het gemiddelde autobezit per huishouden (0 auto per huishouden ten opzichte van 9 auto per huishouden).

Uitgaande van de doelgroep 'één- en tweepersoonshuishoudens' van de appartementen met één slaapkamer, bedraagt de parkeervraag van bewoners 80% van de parkeervraag conform de gemeentelijke parkeernormen. In totaal gaat het om 53 appartementen verdeeld over de verschillende prijssegmenten. Slokker Vastgoed BV stelt zelfs dat de appartementen goedkoop en middelduur 1 helemaal geen parkeervraag hebben. Immers die appartementen worden aangeboden zonder parkeerplaats en die kopers kunnen ook geen parkeerplaats in het plan kopen. Bovendien wordt in de leveringsakte vastgelegd dat ze ook geen parkeervergunning kunnen aanvragen. In de analyse wordt uitgegaan van 80% van de gemeentelijke parkeernorm.

3.2 Mobiliteitsconcepten

Slokker Vastgoed gaat twee elektrische deelauto's stallen bij de woningontwikkeling, ten behoeve van de bewoners. Dit past binnen het STOMP-principe van de gemeente. Het principe van autodelen is dat meerdere mensen gebruik maken van dezelfde auto. Het voordeel van autodelen is dat bewoners wel

[5] Onder 1- tot 2-persoonshuishoudens kunnen de categorieën 1-persoonshuishouden en paren zonder kinderen vallen. Het gewogen gemiddelde van deze categorieën is gehanteerd om het gemiddelde autobezit te bepalen.

gebruik kunnen maken van een auto, maar deze niet hoeven te bezitten. Verschillende onderzoeken[6] zijn beschikbaar naar de effecten van autodelen op het autobezit. Uit deze onderzoeken blijkt dat de parkeerbehoefte van bewoners met 15% tot 30% gereduceerd kan worden ten gevolge van het stallen van deelauto's. Momenteel hanteren de aanbieders van deelauto's, waaronder We Drive Solar, veelal de volgende uitgangspunten: per 30 woningen wordt 1 deelauto aangeboden, waarbij elke deelauto 5 eigen auto's vervangt. Bij de locatieontwikkeling is ruimte voor 2 deelauto's, die gezamenlijk 10 (5 x 2) eigen auto's vervangen. Per saldo daalt, zonder toepassing van dubbelgebruik van de parkeerplaatsen, de parkeervraag met 8 (10 – 2) parkeerplaatsen.

Het faciliteren van het deelautogebruik betekent dat het autodelen zo eenvoudig mogelijk wordt gemaakt. Dit betekent onder meer dat:

- de deelauto's binnen de ontwikkeling (op eigen terrein) beschikbaar moeten zijn;
- variëteit wordt geboden in het aanbod van de deelauto's;
- gemak en flexibiliteit wordt geboden aan de gebruikers van de deelauto's, bijvoorbeeld door een huismeester die praktische zaken regelt in geval van pech, onderhoud en schoonmaken.



6 - CROW/KpVV, Factsheet 5 argumenten voor autodelen, 2016.
- Planbureau voor de Leefomgeving, Effecten van autodelen op mobiliteit en CO2-uitstoot, 2015.
- Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid (KiM), Mijn auto, jouw auto, onze auto – Deelautogebruik in Nederland: omvang, motieven en effecten, december 2015.

Figuur 3.2: Impressie van de hellingbaan met op de achtergrond één van de elektrische deelauto's

3.3 Parkeergelegenheid in de omgeving

Naast de parkeergelegenheid op eigen terrein is het vaak zinvol om ook naar parkeergelegenheid in de omgeving te kijken. Het komt voor dat in de omgeving nog voldoende parkeercapaciteit over is, dat nu onbenut blijft. Bij de ontwikkeling aan de [redacted] is daarom gekeken naar deze capaciteit middels een parkeerdrukmeting.

3.3.1 Uitgangspunten

Met een parkeerdrukmeting is onderzocht of binnen een acceptabele loopafstand vanaf de ontwikkellocatie restcapaciteit (overschot aan parkeerplaatsen) aanwezig is om het tekort op eigen terrein op te kunnen vangen. De maximaal wenselijke parkeerbezetting bedraagt conform het gemeentelijke parkeerbeleid 80%. Wanneer er sprake is van een bezetting onder de 80%, is er restcapaciteit beschikbaar in de omgeving. Het tekort aan parkeerplaatsen kan dan worden opgevangen in de omgeving. NDC heeft deze parkeerdrukmeting uitgevoerd.

3.3.2 Onderzoeksgebied

Een parkeerdrukmeting geeft inzicht in de verhouding tussen het aantal geparkeerde voertuigen en het aantal beschikbare parkeerplaatsen (parkeercapaciteit) op het moment van de meting. Het onderzoeksgebied voor het parkeeronderzoek is weergegeven in figuur 3.1. In het onderzoeksgebied geldt een betaald parkeren regime. Bij het uitvoeren van de parkeerdrukmeting zijn de parkeerplaatsen voor vergunninghouders buiten de telling gehouden.

3.3.3 Meetmomenten

In het onderzoeksgebied is op de volgende dagen gemeten[7]:

- Donderdag 27 mei 2021 (20.00 uur; koopavond);
- Zaterdag 29 mei 2021 (15.00 uur, 20.00 uur);
- Zondag 30 mei 2021 (15.00 uur);

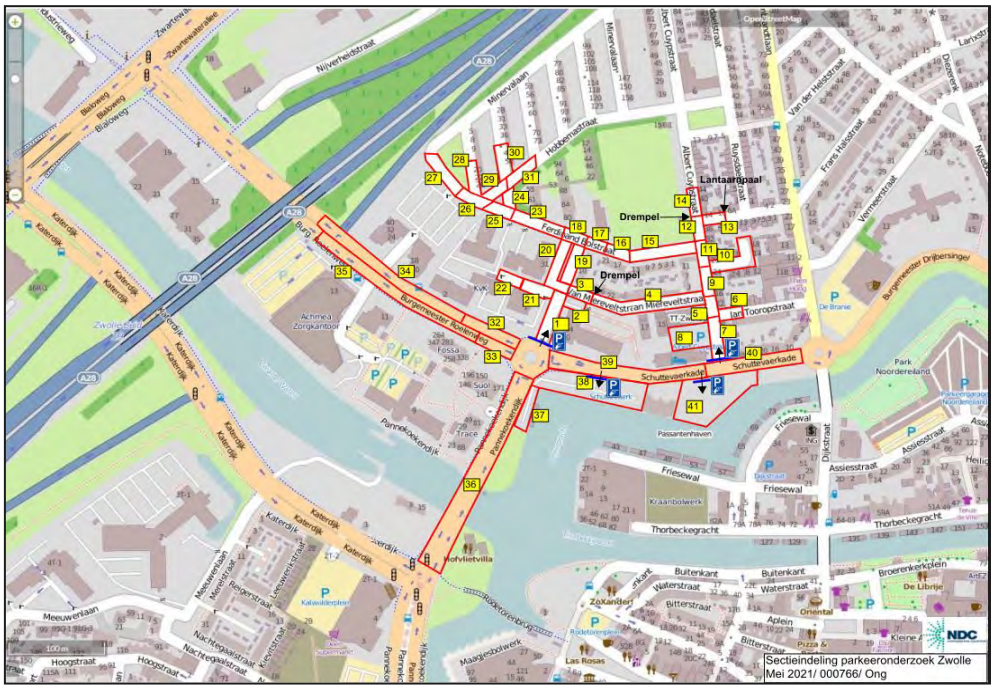
[7] De meetmomenten hebben plaatsgevonden tijdens de Covid-19 pandemie echter versoepelingen van 19 mei doorgevoerd. Doordat voornamelijk naar maatgevende gekeken wordt, zoals de avond en nacht, en de pandemie daar weinig invloed op heeft is dergelijke meting representatief.

- Dinsdag 1 juni 2021 (11.00 uur, 15.00 uur, 20.00 uur, >23.00 uur).

3.3.4 Uitgangspunten parkeerdruk

Gemeente Zwolle heeft in haar beleid enkele uitgangspunten rondom de parkeerdruk van dergelijke ontwikkeling. Met de volgende punten dient rekening gehouden te worden:

- Bij het oplossen van de parkeervraag in openbaar gebied mag de parkeerdruk niet boven de 80% uitkomen;
- Bezoekers van de woningen moeten binnen 100 meter van de ontwikkellocatie kunnen parkeren. Dit is strenger dan de richtlijn van CROW die voorschrijft dat de loopafstand voor bewoners tot de auto maximaal 200 meter bedraagt;
- Bezoekers van de commerciële plint moeten binnen 500 meter kunnen parkeren.



Figuur 3.3: Onderzoeksgebied voor de parkeerdrukmeting (bron: NDC)

3.3.5 Resultaat

In het volledige onderzoeksgebied zijn in totaal 130 parkeerplaatsen in zone 1 (0-100 meter loopafstand) en 224 parkeerplaatsen in zone 2 (100-250 meter loopafstand). De hoogste parkeerdruk in zone 1 is gemeten op zaterdag 29 mei om 15.00 uur en bedroeg 50% (65/130). De hoogste parkeerdruk in zone 2 is gemeten op zaterdag 29 mei en bedroeg 69% (155/224). Op alle andere momenten was er sprake van een lagere parkeerdrukmeting (zie bijlage 1 voor de resultaten).

Naar aanleiding van de gemeentelijke parkeernormen is in paragraaf 2.3 het tekort en overschot aan parkeerplaatsen per dagdeel berekend. In tabel 3.1 en 3.2 zijn deze samengevoegd met de restcapaciteit in de openbare ruimte.

	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
parkeerdruk/bezetting zone 1	34 (26%)	34 (26%)	37 (28%)	27 (21%)	35 (27%)	65 (50%)	28 (22%)	61 (47%)
restcapaciteit wenselijke 80%	70	70	67	77	69	39	76	43

Tabel 3.1: restcapaciteit openbare ruimte zone 1

In tabel 3.1 is te zien dat op het maatgevende moment, de werkdagnacht, een restcapaciteit van 77 parkeerplaatsen bestaat. Uit de gemeentelijke parkeerbalans kwam naar voren dat er op dat moment een tekort van 27 parkeerplaatsen voor bewoners bestaat. Dit betekent dat er ruim voldoende plaats is voor de bewoners in de openbare ruimte, binnen een straal van 100 meter van de locatie. Ook blijft de parkeercapaciteit van zone 1 onder de gewenste 80% bij toevoeging van bewonersparkeren (huidige bezetting 27 + 25 parkeervraag = 52. Dat geeft een parkeerdruk van 40% (52/130).

	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
parkeerdruk/bezetting zone 2	58 (26%)	70 (31%)	79 (35%)	69 (31%)	92 (41%)	155 (69%)	70 (31%)	80 (36%)
restcapaciteit wenselijke 80%	121	109	100	101	87	24	109	99

Tabel 3.2: restcapaciteit openbare ruimte zone 2

In tabel 3.2 is te zien dat op het maatgevende moment, de zaterdagavond, een restcapaciteit van 109 parkeerplaatsen bestaat. Uit de gemeentelijke parkeerbalans kwam naar voren dat er op dat moment een tekort van 32,1 parkeerplaatsen voor bezoekers van woningen en de commerciële plint bestaat. Dit betekent dat er ruim voldoende plaats is voor de bezoekers in de openbare ruimte, binnen een straal van 500 meter van de locatie.

Ook blijft de parkeerdruk in zone 2 onder de gewenste 80% bij toevoeging van bezoekersparkeren (70+32,1 = 102,1). Dat geeft een parkeerdruk van 46% (102,1/224). Voor zowel het bewoners- als het bezoekersparkeren geldt dus dat het tekort aan parkeerplaatsen dat bestaat, opgelost kan worden in de openbare

ruimte. Tevens blijft de capaciteit van het gebied ook dan nog onder de gewenste 80%.

De ontwikkelaar gaat het openbaar gebied bij de Van [redacted] aanpassen. In de huidige situatie zijn hier 4 parkeerplaatsen gesitueerd, na aanpassing worden dit er 7. Er is dus een netto toevoeging van 3 parkeerplaatsen waar bezoekers van de woningen gebruik van kunnen maken. De parkeerbezetting in de openbare ruimte zal daardoor in de praktijk nog later zijn.

4. Resultaat parkeerbalans STOMP-principe Zwolle

4.1 Parkeeraanbod ontwikkeling in de praktijk

De ontwikkelaar gaat bij de 30 kleine woningen geen parkeerplaats aanbieden. Dit sluit aan bij het mobiliteitsprofiel van de toekomstige bewoners, die veelal geen auto bezitten (zie ook CBS-data) en zeker op deze locatie veel gebruik zullen maken van de fiets en het openbaar vervoer. Het betaald parkeren in de omgeving en het feit dat deze bewoners geen aanspraak kunnen maken op een parkeervergunning zal er in de praktijk toe leiden dat de toekomstige bewoners mensen zonder auto zijn. Bij de overige 77 woningen wordt één parkeerplaats per woning contractueel mee verkocht. Gebruikers kopen een eigen parkeerplaats op nummer, waardoor van het totale parkeeraanbod tenminste 77 parkeerplaatsen in gebruik zullen zijn.

De resterende parkeercapaciteit in de parkeergarage wordt dit uitsluitend binnen de VVE aangeboden en toegewezen. Mensen van buiten het gebouw kunnen hierdoor geen aanspraak maken op een parkeerplaats. Ook bij onderlinge verkoop kan dit alleen binnen de VVE. Dit wordt vastgelegd in de leveringsakte. Hierdoor is de parkeergarage uitsluitend te benutten voor bewoners/gebruikers binnen de VVE. Hierin wordt ook vastgelegd dat bewoners geen aanspraak kunnen maken op een parkeervergunning, die nodig is om in de openbare ruimte te kunnen parkeren.

De ontwikkelaar van het plan gaat toekomstige bewoners een alternatief voor autobezit aanbieden in de vorm van twee elektrische deelauto's, dat tevens wordt opgenomen in de leveringsakte van de woning. Het succes van deelmobiliteit staat of valt met een goede start. Daarom krijgen bewoners direct na oplevering van de woning een kennismakingsabonnement met ritbundel, waarmee zij zonder financiële risico's kunnen proberen of gebruik van deelmobiliteit iets voor hen is. De ervaring leert dat met een kennismakingsperiode veel vragen en onzekerheden weggenomen kunnen worden. Momenteel worden gesprekken gevoerd tussen de ontwikkelaar met mogelijke deelautoaanbieders om hierover concrete afspraken te maken. De deelauto's worden door de initiatiefnemer ingezet gedurende 3 jaar na de oplevering. Daarna is het aan de vereniging van eigenaars om dit concept door te zetten. De deelauto's worden op twee parkeerplaatsen op maaiveld gestald.

Onder deze voorwaarden is de parkeercapaciteit in de parkeergarage voldoende (zie ook tabel 4.1). In de directe omgeving van de ontwikkellocatie is een betaald

parkeren regime van kracht. Tevens komen de bewoners niet in aanmerking voor een parkeervergunning, wat wordt vastgelegd in de leveringsakte.
Binnen deze randvoorwaarden in combinatie met de maatregelen conform STOMP worden bepaalde kopersgroepen aangetrokken, die beperkt of veelal geen eigen auto bezitten. De toekomstige bewoners gaan derhalve ook niet op straat staan waardoor er geen parkeeroverlast in de wijk ontstaat. De bewoners weten dit bij de koop van de woning en dus wordt er een bewuste keuze gemaakt.

4.2 Theoretisch benodigd aantal parkeerplaatsen

In tabel 4.1 is de maatwerk parkeerbalans weergegeven, opgesteld aan de hand van de richtlijnen conform STOMP. Hierin is uitgegaan van goed toegankelijke en ruim voldoende fietsparkeerplaatsen, het stallen van 2 deelauto's, die 10 eigen auto's van de bewoners vervangen en het functioneel toewijzen van parkeerplaatsen binnen de VVE. De deelauto's worden gestald op maaiveld, waar twee parkeerplaatsen gereserveerd zijn. Daarnaast wordt ervan uitgegaan dat 53 appartementen met één slaapkamer enkel geschikt zijn voor 'één- en tweepersoonshuishoudens'. Deze mensen kennen een laag autogebruik, zeker in Zwolle met dat door het STOMP-principe een zeer hoog fietsgebruik kent. In tabel 4.1 is het benodigde aantal parkeerplaatsen voor de bewoners op het maatgevende moment weergegeven, de werkdagnacht.

woningtype	aantal	doelgroep	correctie factor	werkdag nacht
koop, appartement, goedkoop	20	bewoners	-	-
waarvan 1 slaapkamer	20	bewoners	0,8	16,0
koop, appartement, midden I	10	bewoners	-	-
waarvan 1 slaapkamer	10	bewoners	0,8	8,0
koop, appartement, midden II	26	bewoners	-	-
waarvan 1 slaapkamer	26	bewoners	0,8	25,0
koop, appartement, duur	47	bewoners	-	-
waarvan 1 slaapkamer	1	bewoners	0,8	1,3
waarvan 2+ slaapkamers	46	bewoners		59,8
koop, woning, duur	4	bewoners		5,2
stallen deelauto's				2,0
afname parkeervraag door deelauto's				-10,0
kantoor	395	m^2 bvo		6,0
totaal	*107*	*bewoners*		*111,2*
parkeeraanbod kelder				*103*
parkeeraanbod deelauto's maaiveld				*2*
overschot/tekort				***-6,2***

Tabel 4.1: Resultaat parkeerbalans inclusief autobezit specifieke doelgroep en stallen deelauto's conform het STOMP-principe

Het autobezit van de doelgroep 'één- en tweepersoonshuishoudens' en het stallen van 2 deelauto's resulteert in een maatgevende parkeervraag van 111 parkeerplaatsen op een werkdagnacht, waarvan 2 voor deelauto's en 103 parkeerplaatsen voor bewoners en theoretisch 6 parkeerplaatsen voor de commerciële ruimte. Het parkeeraanbod van 103 parkeerplaatsen in de parkeerkelder en 2 parkeerplaatsen op maaiveld is voldoende om op alle momenten het benodigde aantal parkeerplaatsen voor de bewoners te faciliteren.

4.3 Invulling commerciële ruimte

Op de begane grond is plek voor commerciële ruimte (maximaal 395 m^2), als onderdeel van de VVE. Daarbij wordt rekening gehouden met een parkeerbehoefte van 6 parkeerplaatsen ten behoeve van deze commerciële ruimte.[8] Dit wordt gefaciliteerd op de resterende parkeercapaciteit in de parkeergarage. Omdat de parkeerplaatsen worden toegewezen binnen de VVE zal op de werkdagnacht een theoretisch tekort ontstaan van 6 parkeerplaatsen. Gezocht zal worden naar een commerciële invulling met een mobiliteitsprofiel passend in het STOMP-principe om zodoende een lager aantal autoparkeerplaatsen benodigd te hebben.

[8] Conform gemeentelijke parkeernormering.

5. Verkeersgeneratie

5.1 Aanpak en uitgangspunten

Bewoners en bezoekers van de te realiseren woningen en commerciële plint genereren een bepaalde hoeveelheid verkeer als gevolg van de verplaatsingen die ze maken. Bewoners gaan naar het werk, doen boodschappen en krijgen familie en vrienden op bezoek. Ook is er sprake van bezorgend en/of verzorgend verkeer (vuilnisauto's, bezorging van boodschappen, goederen etc.). Deze verplaatsingen worden (deels) per auto gemaakt. Met behulp van CROW-kencijfers uit publicatie 381: 'Toekomstbestendig parkeren' is de verkeersgeneratie van de nieuwbouwontwikkeling in kaart gebracht. De verkeersgeneratie bestaat uit een optelling van de verkeersproductie (vertrekkend verkeer) en -attractie (aankomend verkeer).

Binnen de CROW kencijfers wordt onderscheid gemaakt naar stedelijkheidsgraad en de ligging van de ontwikkellocatie ten opzichte van het centrum. Conform de CBS statistieken is Zwolle 'sterk stedelijk' en is de ontwikkellocatie gelegen in de schil van het centrum. Gemeente Zwolle houdt voor haar kencijfers het gemiddelde van het CROW aan. De bijbehorende verkeersgeneratiekencijfers zijn hieronder in tabel 5.1 opgenomen. De weergegeven waarden betreffen motorvoertuigen (mvt) per etmaal per functie op een gemiddelde weekdag.

functie	kencijfer verkeersgeneratie weekdag
commerciële plint	8,7 motorvoertuigen per 100m² bvo
koop, appartement, goedkoop	4,3 motorvoertuigen per woning
koop, appartement, midden	5,1 motorvoertuigen per woning
koop, appartement, duur	6,8 motorvoertuigen per woning
koop, woning, duur	6,8 motorvoertuigen per woning

Tabel 5.1: Kencijfers verkeersgeneratie in motorvoertuigen (mvt) per etmaal op een gemiddelde weekdag

Voor de analyse naar de kwaliteit van de verkeersafwikkeling wordt echter gerekend met de verkeersgeneratie op een gemiddelde werkdag, omdat het aantal verplaatsingen dan hoger is. De aantallen motorvoertuigen op een werkdag worden omgerekend naar ochtend- en avondspitsuur.

Conform CROW-richtlijnen betekent dit het volgende:

- De omrekenfactor van commerciële dienstverlening van weekdag naar werkdag bedraagt 1,33;
- Het aandeel verkeer op werkdag van commerciële plint bedraagt 5% in het ochtendspitsuur en 10% in het avondspitsuur;
- De omrekenfactor van woningen van weekdag naar werkdag bedraagt 1,11;
- Het aandeel verkeer op werkdag van woningen bedraagt 8% in het ochtendspitsuur en 9% in het avondspitsuur.

5.2 Huidige situatie

Op de ontwikkellocatie is momenteel een kantorenpand gelegen. Dit heeft in de huidige situatie een oppervlakte van 5.400 m^2 bvo. De verkeersgeneratie van de huidige situatie is weergegeven in tabel 5.2.

	weekdag	werkdag	ochtendspitsuur	avondspitsuur
kantoren	470	630	32	63

Tabel 5.2: Verkeersgeneratie huidige situatie

Uit de tabel blijkt dat de huidige verkeersgeneratie op een werkdag circa 630 motorvoertuigen per werkdagetmaal bedraagt. Daarin is de avondspits drukker dan de ochtendspits. Door het vervallen van het kantoor komt de berekende verkeersgeneratie in de toekomst te vervallen. Dit wordt in de toekomstige situatie in mindering gebracht op de verkeersgeneratie van de woningen.

5.3 Resultaat

De berekende verkeersgeneratie tijdens een weekdag, werkdag en in de ochtend- en avondspits voor de nieuwe situatie zijn weergegeven in tabel 5.3.

functie	weekdag	werkdag	ochtendspitsuur	avondspitsuur
commerciële plint	34,3	45,7	2,3	4,5
koop, appartement, goedkoop	86,0	95,5	7,6	8,6
koop, appartement, midden	183,6	203,8	16,3	18,3
koop, appartement, duur	319,6	354,8	28,4	31,9
koop, woning, duur	27,2	30,2	2,4	2,7
totaal	**650,8**	**730,0**	**57**	**66**
totaal afgerond op 10-tallen	**660**	**730**	**60**	**70**

Tabel 5.3: Verkeersgeneratie toekomstige situatie

Uit de tabel blijkt dat op een werkdag circa 730 voertuigen per werkdagetmaal rijden rond de ontwikkellocatie. Ten opzichte van de huidige situatie, met invulling als kantoor, neemt de verkeersintensiteit toe met circa 100 mvt/etmaal. Dit verkeer verdeelt zich over de wegvakken in de omgeving afhankelijk van de herkomst/bestemming. De [redacted] is onderdeel van de noordelijke centrumring. In de huidige situatie heeft de weg een breed profiel, voorzien van fietsstroken. De huidige verkeersintensiteiten zijn niet bekend, maar bedragen naar verwachting, op basis van de huidige vormgeving en ligging in het netwerk, circa 7.000 tot 10.000 mvt/etmaal[9]. De toename als gevolg van de geplande ontwikkeling is daarmee beperkt.

De kwaliteit van de verkeersafwikkeling is leidend in de spitsperioden (ochtend- en avondspitsuur). Ten opzichte van de huidige verkeersgeneratie neemt de verkeersintensiteit door de woningbouw toe met circa 60 tot 70 mvt/uur. Gemiddeld betekent dit een toename van circa 1 auto per minuut. Dit is een dermate beperkte toename dat dit niet waarneembaar van invloed is op de kwaliteit van de verkeersafwikkeling. Het extra verkeer gaat op in de reguliere verkeersintensiteit.

9 Inschatting Goudappel.

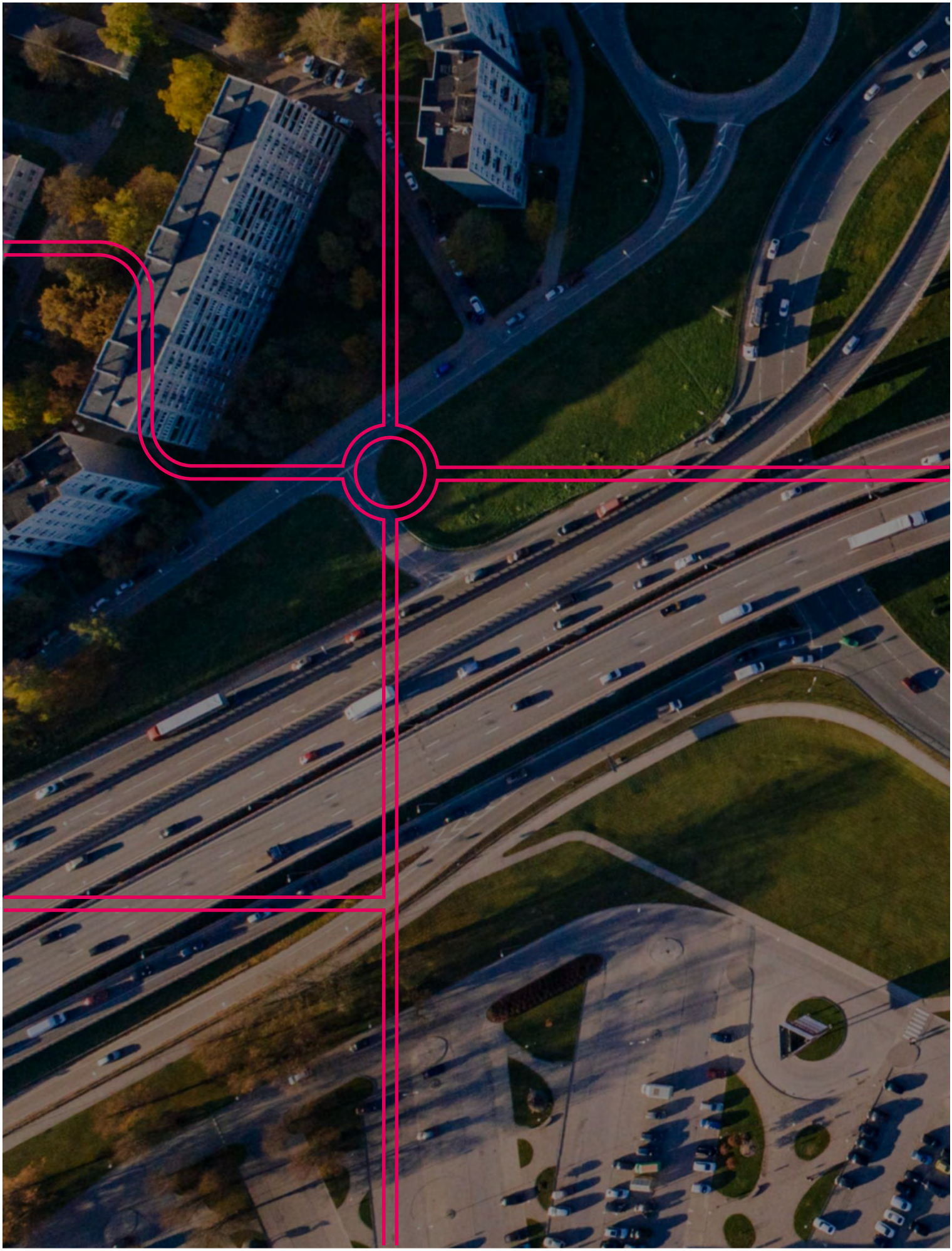
6. Conclusies

Uit het gehouden onderzoek naar parkeren bij de ontwikkeling aan de [redacted] te Zwolle worden een aantal conclusies getrokken:

- De verschillende modaliteiten die gebruikt worden door bewoners en bezoekers van de ontwikkeling worden ondersteund middels het STOMP-principe.
- Bewoners en bezoekers kunnen het terrein lopend goed betreden en kunnen zich in een veilige en aantrekkelijke omgeving voortbewegen.
- Alle dagelijkse voorzieningen zijn op loopafstand gelegen.
- Fietsers hebben voldoende parkeergelegenheid en kunnen hun fiets zowel veilig en droog als snel en kort parkeren.
- De bushalte ligt vlakbij de ontwikkeling en treinstation Zwolle, het tweede spoorknooppunt van Nederland, is op 7 minuten fietsafstand.
- Bewoners die met de auto komen kunnen gebruikmaken van de parkeerkelder.
- Op basis van gemeentelijke parkeernormering hebben de bewoners van de woningen een maatgevende parkeervraag van 128 parkeerplaatsen tijdens een werkdagnacht. Dit resulteert in een parkeertekort van 25 parkeerplaatsen.
- De bezoekers van de woningen genereren, op basis van gemeentelijke parkeernormen, een parkeervraag van 32 parkeerplaatsen op de zaterdagavond.
- De parkeerdrukmeting laat zien dat er restcapaciteit in de openbare ruimte is op de maatgevende dagdelen. Daarom is er voldoende plaats voor de bezoekers van de woningen om hier te parkeren.
- Daarnaast is er voldoende plaats voor de bezoekers van de commerciële ruimte om in de openbare ruimte te parkeren.
- Bij het parkeren van de totale groep bezoekers in de openbare ruimte komt de parkeerdruk niet boven de 80% uit. Dit is in lijn met de wens van gemeente Zwolle.
- Het autobezit van de doelgroep ‘één- en tweepersoonshuishoudens’ en het stallen van 2 deelauto’s resulteert in een maatgevende parkeervraag van 105 parkeerplaatsen op een werkdagnacht inclusief 2 voor de deelauto’s. Het parkeeraanbod in de parkeerkelder en de 2 plekken voor deelauto’s op maaiveld is voldoende om op alle momenten in het benodigde aantal parkeerplaatsen voor bewoners te voorzien. Omdat bij 30 van de kleine woningen geen eigen parkeerplek wordt aangeboden, en de ontwikkellocatie is gelegen in gereguleerd gebied kunnen deze bewoners conform de leveringsakte geen aanspraak maken op een

parkeerplaats. De resterende parkeerplaatsen in de parkeergarage worden binnen de VVE verkocht.

- De verkeersgeneratie van de commerciële plint en de woningen samen bedraagt circa 660 motorvoertuigen per weekdagetmaal en 730 per werkdagetmaal. Ten opzichte van de huidige verkeersintensiteit betreft dit een beperkte verkeerstoename op de wegvakken in de omgeving van de planontwikkeling.
- De verkeerstoename in de spitsperioden is dermate beperkt dat dit niet waarneembaar van invloed is op de kwaliteit van de verkeersafwikkeling.



Goudappel werkt vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer, Eindhoven en Leeuwarden

[redacted]
[redacted] Deventer
The Netherlands

Postbus 161
[redacted] Deventer
The Netherlands

[redacted]
info@goudappel.nl
www.goudappel.nl

BTW [redacted]
KVK 3801 7479
IBAN [redacted]

Dinsdag lukte me niet en vandaag heb ik gebeld en ben jij niet aanwezig. Dan maar even via de mail.
ik vind het prettig als je gewoon belt als je iets wilt overleggen.

Ik zie dat jullie een bureau hebben gevraagd om de buitenruimte vorm te geven. Mooi. Presentatie heb ik bekeken, mooie referentiebeelden, ziet er goed uit. Schema “relatie water” vind ik nog een beetje cryptisch zonder toelichting maar dat komt een volgende keer waarschijnlijk wel. Sterkere contrast tussen het woonhof en het meer openbare hof geeft meer differentiatie en geeft de ruimtes meer betekenis. Ook mooi dat de functies in de gebouwen daarop aansluiten.

Vind ook goed dat een groenvak vanuit de pleinruimte om het gebouw C doorloopt op het trottoir. Draagt bij aan een goede aansluiting van het plein op de Schuttevaerkade. Ook wordt de trap daarmee minder monumentaal.

De te verwijderen bomen heb ik intern besproken met de afdeling groen. Beleid is dat deze bomen gecompenseerd moeten worden en de bomen aan de Schuttevaerkade zijn onderdeel van de hoofdgroenstructuur, en dat ligt altijd gevoelig. We hebben deze locatie besproken, het dilemma dat we ruimtelijk graag de woningen gekoppeld willen zien aan het trottoir en daarom de rooilijn naar voren willen schuiven versus kwaliteit bestaand groen die gezien de nieuwe ontwikkeling op ongewenste plekken staan. Ik denk dat jullie de ruimte krijgen om deze bomen te verwijderen. Het is wel de bedoeling om de hoofdgroenstructuur in stand te houden. Daarom moeten er wel nieuwe bomen terug gebracht worden, maar dan op andere/betere plekken. Het voorstel is om dit dan voor de hele rij bomen te doen ter hoogte van jullie locatie, onder het mom van herstel / onderhoud hoofd groenstructuur (dit is wel afhankelijk van de aanwezigheid van kabels en leidingen).

Geoptimaliseerd model
Mooie aanpassing om blok B in te korten. Mooi de bredere entree naar het binnengebied. Ook de aanpassingen in de rooilijn door blok E te verschuiven is een goede aanpassing.

Blok B, verschuiven rooilijn, ontstaat meer lucht in het hof, mogelijkheid om de relatie met trottoir te verbeteren.
De nieuwe opzet, andere massa is verfrissend. Als ik naar de plattegronden kijk op begane grond zit er een andere indeling/programma (4 grondgebonden woningen). Dit zal invloed hebben op de gevelindeling. Vind het goede keuze om aan de westzijde lager te beginnen en dan bouwhoogte op te laten lopen. Vraag me alleen of je met bouwhoogte kunt aansluiten op de verschillende functionele invulling. Dus beginnen met laag bij de grondgebonden woningen en dan op laten lopen. Lijkt me ook iets minder statisch.

Nu, met deze grafische vormgeving, lijkt blok B er heel erg uit te springen ten opzichte van de rest. Ik snap dat het hier alleen over de massa opbouw gaat. Toch is het wel de vraag of en hoe je met materialisering, architectonische uitwerking, detaillering gaat aansluiten en waar op. Met andere woorden nu lijkt de rest een ensemble en blok B een vreemde. Ik kan me goed voorstellen dat blok B in uitwerking meer gaat aansluiten op blok D en blok F, en daarmee A, E en C alle drie een eigen unieke uitstraling krijgen. Je kunt er ook voor kiezen om juist blok B en C meer familie van elkaar te maken terwijl de rest een afwijkende uitstraling krijgt. Nou ja het gaat er om dat er balans komt in samenhang versus uniciteit. Let wel op dat je met de gekozen dakvorm van blok b niet gaat concurreren met de gevelwand in het Kraanbolwerk van [redacted].

Memo

Betreft: Opmerkingen op Concept stedenbouwkundige verkenning [redacted] Zwolle
Versiedatum februari 2018

Opsteller: [redacted]

Datum: 27 maart 2018

Opmerkingen

Pagina 4

- **Samenhang met Dieze** (rechts onderaan deze pagina): Hier staat dat de huidige bebouwing geen positief effect heeft op de leefbaarheid van de wijk. Terwijl als wij de bewoners aan de achterzijde van ons pand spreken, geven zij aan dat ze juist blij zijn met een parkeerterrein en daarna een groot gebouw. Ze wonen hier nu heerlijk rustig. Lijkt ons nog wel een aandachtspunt bij de verdere ontwikkeling.

Pagina 5

- **Hoogteaccenten op de 2e rij (tot 9 lagen):** naar ons inziens kunnen we hier ook naar hoogteaccenten van 10-12 toe (ook op de 1e rij). Zeker gezien dit een binnenstedelijke locatie betreft en de recente ontwikkelingen in de omgeving (studentenhuisvesting / Kraanbolwerk).
  De koppeling met het plaatje eronder begrijpen wij niet helemaal. Graag een toelichting.
- **Evenwichtige hoogtes op 1e rij:** ons inziens 6-7 lagen als horizon.
- **Open zicht op water en groen:** ***'***de centrale openbare ruimte van wijk naar kade/gracht'.
  We nemen aan dat hier de 'scheg' mee wordt bedoeld. Zoals in ons laatste gesprek (14 maart) aangegeven lijkt het ons realistischer/eerlijker om gezamenlijk een andere oplossing te zoeken voor de 'scheg'. Hier zouden wij graag met [redacted] over in overleg treden. Wellicht zijn er andere en/of betere ideeën te bedenken, waarbij we tot kunnen voldoen aan de gestelde uitgangspunten.
  Voor ons is het uitgangspunten dat de appartementen een goed (vrij) uitzicht hebben met een goede bezonning van de buitenruimtes (balkons).

Pagina 6

- Het onderdeel **Waterplein** gaat onder andere over de groene scheg (traptreden). Zie ons standpunt hierboven.
- Dient blok A (zie getoonde afbeelding) niet dichter op het trottoir gesitueerd te worden? Ook gezien het feit om een goede leefbare binnenplaats/binnenterrein (qua maatvoering) te creëren.

Pagina 7

- Onder het kopje **Dieze** wordt het volgende aangegeven: '*door met de rooilijnen en hoogten van bouwblok A en B aan te sluiten op de aanliggende bouwblokken ontstaat samenhang met de wijk en krijgt de wijk een adres aan de stadsgracht'*. Kunnen jullie aangeven wat hiermee wordt bedoeld?

- In de afbeelding wordt over bouwlagen gesproken. Zie ook reeds aangegeven opmerking bij pagina 5, punt 1 en 2. Hoe hard zijn deze aantallen bouwlagen?

Pagina 8

- Het onderdeel **'alzijdig':** Kan dit wil in alle gevallen? Ook gezien de fasering verderop in het document? Stel dat Blok B er niet komt?

Pagina 9

- **Molen als referentie en inspiratie**. Dat deze plek iets is om een icoon aan de stad toe te voegen, daar zijn we het over eens. We vragen ons wel af of we hier als referentie en inspiratie de molen voor moeten gebruiken. Hier zouden we graag nog eens met [redacted] met elkaar van gedachten willen wisselen. Wellicht wat meer vrijheid/ruimte bieden.

Pagina 10

- De referentie van Strijp-S is een mooie referentie. Het binnenplein heeft hier wel een riante maat. We zouden wel ruimte willen hebben voor project Schuttevaer om zowel grondgebonden woningen (gering aan aantal) als een project met alleen maar appartementen. Dit dienen we nader te onderzoeken en aspecten als: achtertuinen wel of niet, hoogteverschillen, half verdiept parkeren als bak, bezonning etc. hebben invloed op deze keuze.
- Voor bijvoorbeeld bouwblok A wordt nu uitgegaan van: 79 appartementen van 95m2 (= 7.505m2) of 113 appartementen van 65m2 (7.345 m2). Zijn dit GBO's of BVO's?
  In ons plan hielden wij rekening met een programma variërend van appartementen 60m2 gbo tot 200m2 gbo (penthouses), maar gemiddeld 100 m2 gbo per appartement (100m2 x 80-100 appartementen = minimaal 8.000m2).
  Hoe leidend zijn deze rekenmodellen? Moeten we dit nog wat verder uitzoeken? Er zit in de segmentering nogal een verschil of je allemaal appartementen van gemiddeld 65m2 gaat ontwikkelen of appartementen van 65-200m2 (luxer)?

Pagina 11

- Is een parkeernorm van 1,8 en [redacted] per appartement realistisch voor een binnenstedelijke ontwikkeling? Circa 1,5 pp per appartement achten wij realistischer? Hoe (en met welke redenen) kunnen we hiervan afwijken?
- Op maaiveld is ruimte voor 44 plekken. Hoeveel kunnen daarvan worden toebedeeld aan blok A?
- Ik denk dat wij onze hele kavel wel nodig hebben voor een plot met een half verdiepte kelder. Onze menig is dat hierdoor een scheg op deze plek ook minder voor de hand lijkt te liggen (afgezien van eerdere genoemde argumenten)

Pagina 17

- Wie heeft deze modellen beoordeeld?
- Wij missen in deze wel het onderdeel: financiële haalbaarheid?

bericht

Zwolle

Vastgoed

Stadskantoor
[redacted]
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon 14 [redacted]
[redacted]

www.zwolle.nl

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Slokker Vastgoed bv
[redacted]
[redacted]
[redacted] ZWOLLE

Uw kenmerk
Ons kenmerk
Behandeld door [redacted]
Datum 3 mei 2018
Onderwerp Verlenging intentieovereenkomst [redacted]

Geachte [redacted],

Op 27 november 2018 is door partijen de Intentieovereenkomst herontwikkeling [redacted] ondertekend. In artikel 10 van deze overeenkomst is bepaald dat de overeenkomst wordt aangegaan voor een periode van vier maanden na ondertekening van de overeenkomst.

Het is beide partijen duidelijk dat de in de intentieovereenkomst beschreven verkenning en het opstellen van een verkennende stedenbouwkundige visie voor [redacted] door Slokker Vastgoed bv in samenhang met de door de gemeente op te stellen fictieve stedenbouwkundige studie ten aanzien van de nabije omgeving van [redacted], in deze periode niet volledig is afgerond. In onze brief d.d. 18 april 2018 hebben wij de huidige stand van zaken beschreven en een doorkijk gegeven naar het verdere planvormingsproces. Afgelopen periode is tevens duidelijk geworden dat er nog wezenlijke onderzoeksvragen dienen te worden beantwoord voordat de gemeente kan beslissen al dan niet tot een integrale gebiedsontwikkeling over te gaan en medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanwijziging ten behoeve van [redacted].

De komende periode zal Slokker bv in het kader van de intentieovereenkomst verder werken aan het opstellen van een stedenbouwkundige verkenning voor de [redacted] in relatie tot de door de gemeente opgestelde stedenbouwkundige studie voor de [redacted] en omgeving.
Aan de hand van bovenbedoelde verkenning en visie zullen partijen besluitvorming voorbereiden overeenkomstig het bepaalde in de intentieovereenkomst.
Ter bevordering van een spoedige besluitvorming zullen partijen gedurende de looptijd van de intentieovereenkomst regelmatig in overleg treden.

Partijen wensen gezien bovenstaande de looptijd van de intentieovereenkomst te verlengen tot 1 augustus 2018. Beide partijen dienen deze verlenging schriftelijk te bevestigen.

Op opdrachten die door gemeente Zwolle worden verstrekt, zijn de algemene inkoopvoorwaarden van gemeente Zwolle van toepassing, gedeponeerd bij KvK Zwolle onder nummer 3132.

Datum 3 mei 2018
Ons kenmerk

Het bovenstaande houdt in dat de in artikel 10 de gestelde termijn van vier maanden zal worden vervangen door de datum 1 augustus 2018. Voor het overige blijft de tussen partijen gesloten intentieovereenkomst van kracht.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben en verzoeken u één exemplaar binnen 7 dagen na dagtekening van deze brief ondertekend te retourneren aan de Gemeente Zwolle.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

[redacted]
Vastgoed

Voor akkoord:

[redacted]
Vastgoed B.V.

Schadeformulier OVL

Naam monteur	[redacted]

Algemene gegevens

Datum melding	01-12-2022
SOC of DEC nummer	Soc11022075971

Locatiegegevens

Locatie	[redacted], [redacted] Zwolle, Netherlands
Nadere omschrijving locatie	Miereveltstr
Straatnaam	Miereveltstr
Huisnummer (indien nabij woning)	Kruising
Plaats	Zwolle
Binnen / buiten bebouwde kom	Binnen
Max. toegestane snelheid ter plaatse (km/u)	50
Wegtype	Kruising
Positionering van het object	Bestrating

Objectgegevens

Objectnr	005
Soort lichtmast	EU
Type lichtmast	Conisch
Materiaal lichtmast	Aluminium
Lichtpunthoogte (m)	8
Type mast (bv. diameter/doorsnede lm)	Zie foto
Type armatuur (locatie opgeven indien opslag)	Afgegeven vestiging Zwolle
Type kabel	Kunststof IN
Aantal kabels	1
Aantal aders	3
Dikte van de aders	2,5

Schadegegevens

Schade moet ontstaan zijn door	Aanrijding door motorrijtuig(en)
Status schade object	Delen vernieuwen
Geconstateerde schade	Enkelvoudig geknikt
Extra aanvulling / toelichting	Em geplaatst, mast wegn.

Onderzoek

Zijn er stille getuigen?	Nee
Schadeveroorzaker (reeds) bekend?	Nee
Is de politie ter plaatse geweest en/of heeft de politie de schade doorgegeven?	Nee
Is er buurtonderzoek verricht?	Nee

Foto's

Foto 1 (Overzichtsfoto)



Foto 2 (Objectfoto)



Foto 3 (Detailfoto)



Foto 4 (Lichtmastnr)



Foto 5 (Artikelnummer mast, binnenkant mastluikje)



Foto 6 (Artikelnummer armatuur)



Foto 7 (Situatie na veiligstellen)

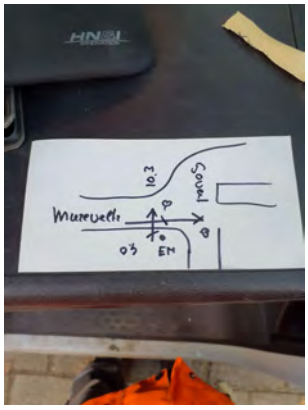


Foto 8 (Extra)



[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 7 december 2020 13:34
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted] - SOP Raadstukken
Bijlagen: 201207 - Beslisnota Raad Sch[redacted]docx

Hoi [redacted]

Ik heb het stuk voor de raad in concept af. Ik heb het meest recente format gebruikt dat ik kon vinden.
Kan jij meelezen, vragen in het stuk beantwoorden en er in het algemeen op schieten?

Weet jij of we ook nog langs het college moeten en daar een stuk voor moeten maken? Denk het wel he?
Moeten/kunnen we daarvoor dezelfde tekst gebruiken of moet die uitgebreider zijn? Of volstaat iets als: 'in te stemmen met het bijgevoegde raadsstuk' oid?
Diezelfde vraag gaat op voor het PFO. Heb je anders miss een voorbeeld van zoiets?

Hoor het graag! Dank je alvast ☺

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 30 nov[redacted]
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Dat lijkt mij op zich akkoord.

In cc. Ook even een bericht naar [redacted] als nieuwe projectleider voor deze locatieontwikkeling.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: zaterdag 28 november 2020 18:16
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp [redacted]
Urgentie: Hoog

Hallo allen,

M.b.t. dit project/initiatief krijgen we een bijdrage van Slokker Vastgoed ad € [redacted],-.
Begrotingstechnisch is dit project/JC niet goed weergegeven.

Formeel is deze "transactie" (direct of indirect) niet aan de raad "voorgelegd".
Dat had bijv. bij een berap gekund. Een evt. laatste mogelijkheid dit jaar is bij de 3e periodieke wijziging.
Hier kunnen zaken die klein van omvang zijn dan wel niet-politiek gevoelig of waarbij derden alles betalen, gemeld worden. Gevallen waar e.e.a. budgettair-neutraal verlopen.
Het is nl. nu zo dat we e.e.a. verrichten zonder dat we daar formeel een akkoord op hebben.

Ik wil deze "afwijking" dat per saldo nul is bij de 3e periodieke wijziging melden. Akkoord ?

rapport

Projecten:

Boekjaar: 2020 t/m: moment van uitdraaien

		Investeringsraming	Deelbudgetten / Opdrachten	Uitg. / Ink. t/m 2019	Uitg. / Ink. 2020
10704	Vaerka: Cultuurhistorie				
10705	Vastgoed				
10801	bp procedurekosten				
10	*Uitvoeringskosten*				
20	*Slokker*				
20801	kst AO				
20	*Slokker*				
99	*Nog te geven opdrachten*				
99101	Nog te geven opdrachten				
99	*Nog te geven opdrachten*				
Totaal	Herontw				

54340896 INK-Herontw Schuttev.kade80-8

10	*Inkomsten*				
101	Bijdrage B&L				
10102	Overige inkomsten				
10	*Inkomsten*				
Totaal	INK-Herontw				

met vriendelijke groet Zwolle

Adviseur Financiën

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, Zwolle
Afwezig op
Tel:

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: zaterdag 28 november 2020 18:16
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: [redacted]

Urgentie: Hoog

Hallo allen,

M.b.t. dit project/initiatief krijgen we een bijdrage van Slokker Vastgoed ad € [redacted]
Begrotingstechnisch is dit project/JC niet goed weergegeven.

Formeel is deze "transactie" (direct of indirect) niet aan de raad "voorgelegd".
Dat had bijv. bij een berap gekund. Een evt. laatste mogelijkheid dit jaar is bij de 3e periodieke wijziging.
Hier kunnen zaken die klein van omvang zijn dan wel niet-politiek gevoelig of waarbij derden alles betalen, gemeld worden. Gevallen waar e.e.a. budgettair-neutraal verlopen.
Het is nl. nu zo dat we e.e.a. verrichten zonder dat we daar formeel een akkoord op hebben.

Ik wil deze "afwijking" dat per saldo nul is bij de 3e periodieke wijziging melden. Akkoord ?

rapport

Projecten:

Boekjaar: 2020 t/m: moment van uitdraaien

		Investerings-raming	Deelbudgetten / Opdrachten	Uitg. / Ink. t/m 2019	Uitg. / Ink. 2020
10704	Vaerka: Cultuurhistorie		[redacted]		
10705	Vastgoed [redacted]				
10801	bp procedurekosten				
10 Uitvoeringskosten					
20 Slokker					
20801	[redacted] kst AO				
20 Slokker					
99 Nog te geven opdrachten					
99101	Nog te geven opdrachten				
99 Nog te geven opdrachten					
Totaal	Herontw [redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
54340896	**INK-Herontw** [redacted]				
10 Inkomsten					
[redacted]	Bijdrage B&L				
10102	Overige inkomsten				
10 Inkomsten					
Totaal	INK-Herontw [redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Adviseur Financiën

Gemeente Zwolle, ZWFIA
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, Zwolle
Afwezig op [redacted]
Tel: [redacted]
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 25 november 2020 15:25
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: ruimtelijke visie hoogteaccent de [redacted] Zwolle

Dag [redacted]

Volgens mij staat het meeste er wel in.

- De belangrijkste punten zijn denk ik dat het onderdeel vormt van de ontwikkelingen rondom het waterplein.
- Het hoogteaccent reageert op de Koningin en de Kop van Hoog.
- Dat in die visie voor het waterplein is gevraagd om het hoogteaccent in "tweede lijn" te zetten en dat deze positie dat in zekere zin doet.
- [redacted] entree van het centrumgebied maar anticipeert tevens op de (toekomstige) ontwikkelingen langs de [redacted] en Burg. D[redacted]
- Naar mijn mening vormt het hoogteaccent ook een hele prettige beëindiging van de zichtlijn vanaf de Pannekoekendijk.

Het woord ringgracht gebruiken we hier niet, we spreken meestal over de singel. Misschien handig om dat even aan te passen.

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: maandag 23 november 2020 17:37
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: ruimtelijke visie hoogteaccent de[redacted] Zwolle

Goedemiddag [redacted]

[redacted] heeft een beknopte onderbouwing geschreven inzake het hoogteaccent De[redacted] aan de [redacted] Dit ten behoeve van extra (ruimtelijke) onderbouwing betreffende het onderwerp 'bouwhoogte' voor de [redacted]

Ik begreep van [redacted] dat dit ook even via jou zou (mogen) lopen. Hierbij dus de tekst, zie bijlage. Wat vindt jij ervan? Hij jou nog verbeteringen/aanvullingen? Of is dit afdoende?

Ik hoor graag even. Dank alvast.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Slokker

Slokker Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] >
Verzonden: maandag 23 november 2020 14:46
Aan: [redacted] <
CC: [redacted]
Onderwerp: ruimtelijke visie hoogteaccent de [redacted] Zwolle

Dag [redacted]

Hierbij de ruimtelijke motivatie voor het hoogteacent; laat maar weten of je hier mee uit de voeten kunt,

M [redacted]

[redacted]
architect partner | [redacted]

orange
architects

[redacted] | [redacted] Rotterdam
[redacted]
www.orangearchitects.nl

Orange and JSA join forces in orange architects!

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Slokker Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Slokker Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted]mber 2020 13:59
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: reactie gemeente op concept voorontwerp bestemmingsplan [redacted]
Bijlagen: 2020-06-16 Beoordeling Geluid De [redacted] Zwolle.pdf; houtzaagmoplen.pdf; Proefsleuf_SVK20.pdf; reactie gemeente op concept vo bp.pdf; KEC en duurzaamheid in bp [redacted].docx; Schuttevaerkade80-82.jpg

Volgens mij is dit niet helemaal in lijn met wat wij in gedachten hadden of wel?
Ik dacht: even alle werkzaamheden staken tot SOP is vastgesteld?
Aan de andere kant moet de ontwikkelaar het ook zelf weten, zijn risico, maar wel kans dat de investeringen die gedaan worden dan voor niets zijn.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 25 november 2020 13:48
Aan: [redacted]
C: [redacted]
Onderwerp: reactie gemeente op concept voorontwerp bestemmingsplan [redacted]

Dag [redacted]

Excuses dat de reactie van de gemeente een paar dagen later komt, dan ik vorige week met je heb afgesproken. De vertraging is mede gekomen door de vele reacties van mijn collega's op het concept voorontwerp bestemmingsplan. Ik was iets te [redacted] in de tijd die ik nodig had om er één reactiedocument van te maken.

Zoals bekend zal eerst het SOP inclusief de randvoorwaarden voor de verdere uitwerking van het plan vastgesteld moeten worden door de raad. Na vaststelling van het SOP, kan met in achtneming van het raadsbesluit, het aangepaste SOP en het bijgevoegde reactiedocument, het voorliggend concept voorontwerp bestemmingsplan aangepast worden. Gelet op de voortgang van het proces, zou in de tussentijd de ontwikkelaar de noodzakelijke onderzoeken voor het vervolg kunnen oppakken?

Mijn collega [redacted] zal ik vragen, jou het handboek van de gemeente voor het opstellen van bestemmingsplannen te mailen.

Succes met het vervolg. Ik hoor wel van je als je nog vragen hebt.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, ECR
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: [redacted]
☎ : [redacted]
@ : [redacted]
werkt var[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 25 november 2020 11:52
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: bespreekpunten groen. [redacted]

Hallo [redacted] en [redacted]

Gisteren hebben we kort het ontwikkelingsproject aan de [redacted] besproken. Er werd gevraag naar de noodzakelijke compensatie. [redacted] heeft op eerder op dit punt geadviseerd, zie ook mail 1 oktober:

1. De bestaande bomen en het groen; uitwerken compensatie
   Binnen het plangebied staan 25 bomen; een complete overzichtslijst met een detailbeschrijving van de bomen ontbreekt. Er is geen rekening gehouden met kroonprojecties en geen analyse gedaan van de ecosysteemdiensten die deze bomen leveren. Het voornemen m.b.t het kappen is onvoldoende gemotiveerd in relatie tot de 'groene ambitie'. Volgens het plan worden 15 bomen gekapt en 3 nieuwe bomen (peren) geplant. Doordat de rooilijn dichter op de bestaande bomen komt zijn de bestaande bomen aan de voorgevel die deel uitmaken van de HGS, waarschijnlijk niet te handhaven.
   Aan de achterzijde van het complex is een landschappelijke eenheid aanwezig met een bomenstructuur die bijna geheel verdwijnt in het plan. Er is geen rekening gehouden met het inpassen van gezonde bomen in het ontwerp. B.v. de oudere eik op de hoek.
   Het plan aanvullen met:
   - een Boomeffecten rapportage
   - een monetaire waardebepaling van alle bestaande bomen.
   - een uitgewerkt compensatieplan van de bomen en het groen dat verdwijnt in relatie tot de geformuleerde groene ambitie (feitelijk en of gedeeltelijk financieel)
   - een analyse m.b.t. de ecosysteemdiensten van het bestaande groen en dat relateren aan het nieuw te ontwikkelen groen (binnentuin etc.)

Waarschijnlijk moet er nu grotendeels financieel worden gecompenseerd omdat de ruimte op het terrein beperkt is. Wat betreft het terugplanten van bomen levert [redacted] de gewenste maat aan en de aandachtspunten.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Adviseur Ecologie

Gemeente Zwolle, ECL
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎ : 0[redacted]
@ : [redacted]

Aanwezig [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 25 november 2020 9:48
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: bespreekpunten groen [redacted]

Goede morgen [redacted]

Zijn er nog nieuwe ontwikkelingen m.b.t. ontwerp en groene inrichting van project de [redacted]. Ik wil graag aangehaakt blijven en het is al een tijdje stil.
Wat is er gedaan met de opmerkingen tijdens het gesprek van 1 oktober met Slokker Vastgoed?

Ik hoor graag

[redacted]

beheeradviseur groen

werkzaam op [redacted] **en zie agenda**

E: [redacted]
M: [redacted]
M. [redacted]

Gemeente Zwolle, ECC
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 1 oktober 2020 13:58
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: bespreekpunten groen [redacted]

[redacted]

Naar aanleiding van ons gesprek gisterochtend het volgende.

Ik heb inderdaad het SOP voor het ontwikkelingsplan de [redacted] en de toelichting groen t.b.v. het SOP gebruikt voor de reactie van groen die ik aan [redacted] heb gestuurd. Met jouw toelichting heb ik er nog een keer naar gekeken. Dat heeft geleid tot de volgende opmerkingen die wat mij betreft dienen als input voor het gesprek vanmiddag.

In algemene zin kun je zeggen dat de 'groene ambitie' die in de toelichting Groen t.b.v. de SOK is beschreven, onvoldoende terug komt of uitgewerkt wordt in het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan. De groene invulling wordt verwoord als middel om bepaalde ambities te realiseren.
Maar de prestatie in dit plan en een garantie dat er meer groen wordt gerealiseerd dan er nu is, zoals de tekst suggereert (De [redacted] wordt een uitbundig groen gebied), wordt echter niet gerealiseerd.

De toetsing van het structuurplan in het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan zegt het volgende: met de voorgenomen ontwikkeling wordt zo min mogelijk groen van de huidige groenstructuur aangetast. In de binnentuin zal groen worden toegevoegd. Zo min mogelijk is in dit geval ook een vaag begrip. Het saldo groen realisatie is in dit plan m.i. negatief. Dat is een belangrijk vertrekpunt voor het gesprek.

De vraag is: wat doet Slokker Vastgoed feitelijk voor de HGS en de geformuleerde ambitie in de SOP? Mijn conclusie is te weinig en onvoldoende.

1. De hoofgroenstructuur (HGS) wordt aangetast i.p.v. versterkt. **De ambitie om 'de hoofdgroenstructuur te respecteren en binnen de plangrenzen door te zetten, eventueel te gecompenseerd daar waar een enkele bestaande boom moet wijken', wordt niet gerealiseerd**. De geplande rooilijn staat te dicht op de bestaande bomen; die kunnen feitelijk niet gehandhaafd blijven terwijl het plan suggereert dat ze blijvend deel uitmaken van de HGS.
   De feitelijke bijdrage aan de HGS dient uitgewerkt te worden in een beplantingsplan

2. De groene binnentuin met groenzones naar de achterliggende woonbuurt is praktisch zeer beperkt uitvoerbaar. **De ambitie per saldo meer groen en minder verharding ten opzichte van de huidige situatie** wordt in het plan onvoldoende onderbouwd en uitgewerkt. **De binnentuin wordt zoveel mogelijk vergroend en voorzien van informele verharde paden en paadjes die door het groen slingeren.** 'Zoveel mogelijk' is in de praktijk een heel beperkt oppervlak. Er is sprake van 2100 m2, waar van 30% paden en een deel van het bestemde oppervlak voor groen sterkt beschaduwd wordt door de bebouwing (hoogte). De inrichting is onvoldoende uitgewerkt; 'een beplanting met veel inheemse soorten' wat de titel aangeeft, komt niet overeen met de soortenkeus die voorgesteld wordt.
   Het plan voor de groenzones dient vollediger uitgewerkt te worden in relatie tot de achterliggende woonbuurt met meer groen en bomen

3. De bestaande bomen en het groen; uitwerken compensatie
   Binnen het plangebied staan 25 bomen; een complete overzichtslijst met een detailbeschrijving van de bomen ontbreekt. Er is geen rekening gehouden met kroonprojecties en geen analyse gedaan van de ecosysteemdiensten die deze bomen leveren. Het voornemen m.b.t het kappen is onvoldoende gemotiveerd in relatie tot de 'groene ambitie'. Volgens het plan worden 15 bomen gekapt en 3 nieuwe bomen (peren) geplant. Doordat de rooilijn dichter op de bestaande bomen komt zijn de bestaande bomen aan de voorgevel die deel uitmaken van de HGS, waarschijnlijk niet te handhaven.
   Aan de achterzijde van het complex is een landschappelijke eenheid aanwezig met een bomenstructuur die bijna geheel verdwijnt in het plan. Er is geen rekening gehouden met het inpassen van gezonde bomen in het ontwerp. B.v. de oudere eik op de hoek.
   Het plan aanvullen met:
   - een Boomeffecten rapportage
   - een monetaire waardebepaling van alle bestaande bomen.
   - een uitgewerkt compensatieplan van de bomen en het groen dat verdwijnt in relatie tot de geformuleerde groene ambitie (feitelijk en of gedeeltelijk financieel)
   - een analyse m.b.t. de ecosysteemdiensten van het bestaande groen en dat relateren aan het nieuw te ontwikkelen groen (binnentuin etc.)

Drie vragen die in me opkwamen.

- Is er al een Anterieure overeenkomst tussen gemeente en Slokker Vastgoedconcept en een concept-bestemmingsplan; zou er volgens de planning al moeten zijn (die behoorlijk vertraagd lijkt te zijn).
- Er wordt in de natuurtoets QuickScan geadviseerd aanvullend onderzoek te laten voeren naar verblijfplaatsen van vleermuizen en de aanwezigheid van de egel in de bosjes.. Wanneer verblijfplaatsen van vleermuizen en egel door de werkzaamheden verloren gaan, is het aanvragen van een ontheffing noodzakelijk. Is dat onderzoek al uitgevoerd?
- Is er na november 2019 nog een volgende nieuwsbrief verschenen?

Tot vanmiddag. Ik ben dan ergens in Zwolle en zal teamen via de telefoon.

[redacted]

Gemeente Zwolle, ECC
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 25 november 2020 09:48
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: bespreekpunten groen. [redacted]

Goede morgen [redacted]

Zijn er nog nieuwe ontwikkelingen m.b.t. ontwerp en groene inrichting van project de [redacted] Ik wil graag aangehaakt blijven en het is al een tijdje stil.
Wat is er gedaan met de opmerkingen tijdens het gesprek van 1 oktober met Slokker Vastgoed?

Ik hoor graag

[redacted]

beheeradviseur groen

[redacted]

E [redacted]
M: [redacted]
M. [redacted]

Gemeente Zwolle, ECC
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 1 oktober 2020 13:58
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: bespreekpunten groen [redacted]

[redacted]

Naar aanleiding van ons gesprek gisterochtend het volgende.

Ik heb inderdaad het SOP voor het ontwikkelingsplan de [redacted] en de toelichting groen t.b.v. het SOP gebruikt voor de reactie van groen die ik aan [redacted] heb gestuurd. Met jouw toelichting heb ik er nog een keer naar gekeken. Dat heeft geleid tot de volgende opmerkingen die wat mij betreft dienen als input voor het gesprek vanmiddag.

In algemene zin kun je zeggen dat de 'groene ambitie' die in de toelichting Groen t.b.v. de SOK is beschreven, onvoldoende terug komt of uitgewerkt wordt in het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan. De groene invulling wordt verwoord als middel om bepaalde ambities te realiseren.
Maar de prestatie in dit plan en een garantie dat er meer groen wordt gerealiseerd dan er nu is, zoals de tekst suggereert (De [redacted] wordt een uitbundig groen gebied), wordt echter niet gerealiseerd.

De toetsing van het structuurplan in het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan zegt het volgende: met de voorgenomen ontwikkeling wordt zo min mogelijk groen van de huidige groenstructuur aangetast. In de binnentuin zal groen worden toegevoegd. Zo min mogelijk is in dit geval ook een vaag begrip. Het saldo groen realisatie is in dit plan m.i. negatief. Dat is een belangrijk vertrekpunt voor het gesprek.

De vraag is: wat doet Slokker Vastgoed feitelijk voor de HGS en de geformuleerde ambitie in de SOP? Mijn conclusie is te weinig en onvoldoende.

1. De hoofgroenstructuur (HGS) wordt aangetast i.p.v. versterkt. **De ambitie om 'de hoofdgroenstructuur te respecteren en binnen de plangrenzen door te zetten, eventueel te gecompenseerd daar waar een enkele bestaande boom moet wijken', wordt niet gerealiseerd**. De geplande rooilijn staat te dicht op de bestaande bomen; die kunnen feitelijk niet gehandhaafd blijven terwijl het plan suggereert dat ze blijvend deel uitmaken van de HGS.
   De feitelijke bijdrage aan de HGS dient uitgewerkt te worden in een beplantingsplan

2. De groene binnentuin met groenzones naar de achterliggende woonbuurt is praktisch zeer beperkt uitvoerbaar. **De ambitie per saldo meer groen en minder verharding ten opzichte van de huidige situatie** wordt in het plan onvoldoende onderbouwd en uitgewerkt. **De binnentuin wordt zoveel mogelijk vergroend en voorzien van informele verharde paden en paadjes die door het groen slingeren.** 'Zoveel mogelijk' is in de praktijk een heel beperkt oppervlak. Er is sprake van 2100 m2, waar van 30% paden en een deel van het bestemde oppervlak voor groen sterkt beschaduwd wordt door de bebouwing (hoogte). De inrichting is onvoldoende uitgewerkt; 'een beplanting met veel inheemse soorten' wat de titel aangeeft, komt niet overeen met de soortenkeus die voorgesteld wordt.
   Het plan voor de groenzones dient vollediger uitgewerkt te worden in relatie tot de achterliggende woonbuurt met meer groen en bomen

3. De bestaande bomen en het groen; uitwerken compensatie
   Binnen het plangebied staan 25 bomen; een complete overzichtslijst met een detailbeschrijving van de bomen ontbreekt. Er is geen rekening gehouden met kroonprojecties en geen analyse gedaan van de ecosysteemdiensten die deze bomen leveren. Het voornemen m.b.t het kappen is onvoldoende gemotiveerd in relatie tot de 'groene ambitie'. Volgens het plan worden 15 bomen gekapt en 3 nieuwe bomen (peren) geplant. Doordat de rooilijn dichter op de bestaande bomen komt zijn de bestaande bomen aan de voorgevel die deel uitmaken van de HGS, waarschijnlijk niet te handhaven.
   Aan de achterzijde van het complex is een landschappelijke eenheid aanwezig met een bomenstructuur die bijna geheel verdwijnt in het plan. Er is geen rekening gehouden met het inpassen van gezonde bomen in het ontwerp. B.v. de oudere eik op de hoek.
   Het plan aanvullen met:
   - een Boomeffecten rapportage
   - een monetaire waardebepaling van alle bestaande bomen.
   - een uitgewerkt compensatieplan van de bomen en het groen dat verdwijnt in relatie tot de geformuleerde groene ambitie (feitelijk en of gedeeltelijk financieel)
   - een analyse m.b.t. de ecosysteemdiensten van het bestaande groen en dat relateren aan het nieuw te ontwikkelen groen (binnentuin etc.)

Drie vragen die in me opkwamen.

- Is er al een Anterieure overeenkomst tussen gemeente en Slokker Vastgoedconcept en een concept-bestemmingsplan; zou er volgens de planning al moeten zijn (die behoorlijk vertraagd lijkt te zijn).
- Er wordt in de natuurtoets QuickScan geadviseerd aanvullend onderzoek te laten voeren naar verblijfplaatsen van vleermuizen en de aanwezigheid van de egel in de bosjes.. Wanneer verblijfplaatsen van vleermuizen en egel door de werkzaamheden verloren gaan, is het aanvragen van een ontheffing noodzakelijk. Is dat onderzoek al uitgevoerd?
- Is er na november 2019 nog een volgende nieuwsbrief verschenen?

Tot vanmiddag. Ik ben dan ergens in Zwolle en zal teamen via de telefoon.

[redacted]

beheeradviseur groen

[redacted]

E: [redacted]
M: [redacted]
M. [redacted]

Gemeente Zwolle, ECC
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 24 november 2020 09:55
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Bespreken [redacted] - Groen

Heren,

Ik nodig jullie zo dadelijk uit via teams.
Tot zo.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 17 november 2020 9:01
Aan: [redacted]
Onderwerp: Bespreken [redacted] - Groen
Tijd: dinsdag 24 november 2020 10:00-10:45 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna.
Locatie: Teams

Hoi,

Hierbij een overleg om de ontwikkeling aan de [redacted] te bespreken.
@[redacted] trok dit en ik neem het over.

Er is eerder veel gezegd en geschreven over de ontwikkeling hier. De ontwikkelaar heeft nu een plan ingediend.
De eerste stap is om het zogenaamde SOP door de raad te krijgen. Hierin gaat het om de principes.
Dit overleg is ingepland om de groenplan van [redacted] te bespreken en hoe zij tot dat plan zijn gekomen.
[redacted] jij hebt daar op gereageerd, daar willen we ook graag over doorpraten.

Ik hoop dat dit moment schikt. Ik zou het graag deze week nog willen bespreken en dit is de enige optie.

[redacted]

Aan:
CC:
Onderwerp: Zwolle
Bijlagen: 201123-1147-beargumentatie hoogteaccent de Zwolle.pdf

Goedemiddag

heeft een beknopte onderbouwing geschreven inzake het hoogteaccent De aan de Dit ten behoeve van extra (ruimtelijke) onderbouwing betreffende het onderwerp 'bouwhoogte' voor de

Ik begreep van dat dit ook even via jou zou (mogen) lopen. Hierbij dus de tekst, zie bijlage. Wat vindt jij ervan? Hij jou nog verbeteringen/aanvullingen? Of is dit afdoende?

Ik hoor graag even. Dank alvast.

Met vriendelijke groet,

Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: , Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, Huizen

E
I www.slokkervastgoed.com

Van: >
Verzonden: maandag 23 november 2020 14:46
Aan: <
CC:
Onderwerp: ruimtelijke visie hoogteaccent de Zwolle

Dag

Hierbij de ruimtelijke motivatie voor het hoogteacent; laat maar weten of je hier mee uit de voeten kunt,

Mvg,

architect partner | [redacted]

orange
architects

[redacted] | [redacted] Rotterdam
[redacted]
www.orangearchitects.nl

Orange and JSA join forces in orange architects!

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 17 november 2020 13:33
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Bespreken [redacted] - Groen

Hallo,

Het lijkt me goed dat [redacted] en [redacted] ook aanhaken. Dan kunnen we het integraal bespreken. @[redacted] zoek jij een tijdstip dat we het in breder verband kunnen bespreken?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Adviseur Ecologie

Gemeente Zwolle, ECL
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎ : [redacted]
@ [redacted]

Aanwezig van [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 17 november 2020 12:25
Aan: [redacted]
Onderwerp: Bespreken [redacted] - Groen
Tijd: dinsdag 24 november 2020 10:00-10:45 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna.
Locatie: Teams

Hoi,

Hierbij een overleg om de ontwikkeling aan de [redacted] te bespreken.
@[redacted] trok dit en ik neem het over.

Er is eerder veel gezegd en geschreven over de ontwikkeling hier. De ontwikkelaar heeft nu een plan ingediend.
De eerste stap is om het zogenaamde SOP door de raad te krijgen. Hierin gaat het om de principes.
Dit overleg is ingepland om de groenplan van [redacted] te bespreken en hoe zij tot dat plan zijn gekomen.
[redacted] jij hebt daar op gereageerd, daar willen we ook graag over doorpraten.

Ik hoop dat dit moment schikt. Ik zou het graag deze week nog willen bespreken en dit is de enige optie.

Gr. [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 9 november 2020 11:28
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: Concept voorontwerp bestemmingsplan [redacted]

Hallo [redacted]

Hierbij de reactie vanuit groen. Complimenten voor de inbouwvoorzieningen.
De gemeente voert een terughoudend beleid met betrekking tot het toevoegen van bebouwing in de hoofdgroenstructuur. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet de recreatieve/landschappelijke en ecologische kwaliteit op z'n minst gelijk blijven en het liefst verbeteren.
Daarom de volgende opmerkingen t.a.v. het plan:

- Er moeten 25 bomen worden gekapt voor het plan (inclusief de 3 bomen aan de noordzijde; de nieuwe gebouwen staan in de kroonprojectie van de bomen). Daarvoor komen slechts 14 bomen terug. De kap van een mooie eik wordt slechts gecompenseerd met twee perenbomen.
- Er staat een mooi verhaal over klimaatadaptatie. Vervolgens wordt gekozen voor twee perenbomen. Deze bomen hebben ecologische waarde, maar dragen niet bij aan het voorkomen van bijv. hittestress.
- Er wordt gesproken over een groen dak. Maar dit is de binnenruimte van het terrein die je gewoon groen wil hebben t.b.v. een aantrekkelijk woonmilieu. Waarom geen groen dak op de woontorens? Bevordert biodiversiteit en is klimaatadaptief.
- Het groen is wegstopt in de binnenruimte van het terrein. Draagt niet direct bij aan de openbaarheid of het groene karakter van de singel.
- Er wordt gesproken over struweel. Ik lees alleen iets over een bloemenidylle. Struweel bestaat uit soorten als liguster, hulst, wilg, hazelaar, Gelderse roos, sleedoorn, krentenboom en sporkehout.
- Meer garanties opnemen voor groen in het bestemmingsplan. [redacted] kan later verhard worden.
- Langs de S[redacted] worden de essen gekapt en haagbeuken aangeplant. Op de foto van het Campanile hotel wordt al duidelijk dat het weinig bijdraagt aan het groene beeld van de singel. De laan is niet meer continue. Het bouwwerk wordt dominant terwijl je wil vergroenen. Probeer voor een laanbeplanting te kiezen die bijdraagt aan ecosysteemdiensten en geef de laan de ruimte.
- Algehele beeld is dat het plan onvoldoende bijdraagt aan het versterken van de hoofdgroenstructuur. Er gaat veel groen verloren en komt weinig voor terug.

[redacted]
Zwolle
[redacted]
3000 GA Zwolle
[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 27 oktober 2020 20:19
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Concept voorontwerp bestemmingsplan [redacted]

Dag [redacted]

Bijgaand tref je de aangepaste bijlage bij het Stedenbouwkundig Ontwikkelings Plan aan mbt Groen. Dit zou zich ook moeten vertalen in het ontwerp-bestemmingsplan. Zou je deze willen herbeoordelen met name ten aanzien van de hoofdgroenstructuur? Alvast bedankt.
Ik hoor gaarne.

met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]

GA Zwolle

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 27 oktober 2020 15:46
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Concept voorontwerp bestemmingsplan [redacted]

Hallo [redacted]

Ik heb vernomen dat het concept voorontwerp bestemmingsplan niet de juiste omschrijving stedelijke hoofdgroenstructuur bevat. Dit is gebaseerd op een oude versie. Er is nu echter gereageerd op basis van de toegestuurde stukken waarbij o.a. knelpunten met de hoofdgroenstructuur zijn gesignaleerd. Hoe gaat dit nu verder? Krijgen we op korte termijn de juiste stukken waarop we opnieuw moeten adviseren?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Adviseur Ecologie

Gemeente Zwolle, ECL
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎ [redacted]
@ : [redacted]

[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 21 oktober 2020 15:25
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Concept voorontwerp bestemmingsplan [redacted]/De [redacted] ([redacted])

Beste [redacted]

Bijgaand ook de reactie vanuit milieu.

Kort samengevat:

- (grote) aandachtspunten op het gebied van:
  - geluid vanwege wegverkeer (hoge geluidbelasting waardoor veel maatregelen en hogere waarden nodig zijn, dit vraagt om een betere uitwerking/onderbouwing, zoals ook tijdens het SOP al benoemd, de memo daarover is nog actueel en heb ik bijgevoegd),
  - bodem (onderzoek is onvolledig)
  - en externe veiligheid (maatregelen tegen scenario brandbaar gas ontbreken);
- Voor overige milieu aspecten (stikstof, aanmeldnotitie MER) is het onderzoek nog niet beschikbaar dus kan ik nog niet op reageren, behalve dat ze ontbreken;
- Bij een aantal aspecten zijn relatief weinig aandachtspunten (luchtkwaliteit en bedrijven en milieuzonering);
- Verder blijven een aantal aspecten onbeschouwd, wellicht is dat terecht, maar ik wil het in elk geval benoemen: bezonning, windhinder (ivm hoogbouw) en kabels, leidingen en straalpaden.

Het advies m.b.t. KEC is nog niet volledig:

- [redacted] heeft al wel gereageerd op het klimaatadaptatie deel, die input heb je ontvangen.
- Vanuit onze collega's die meer kijk hebben op energietransitie en circulariteit wacht ik nog op reactie. Zodra die beschikbaar is stuur ik het door.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, afd. ZWLM
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
Telefoonnummer: [redacted]
@ : [redacted]


Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 oktober 2020 17:20
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Concept voorontwerp bestemmin[redacted]ade/[redacted])

Hallo [redacted]

De soortgerichte onderzoeken moeten nog uitgevoerd worden, maar vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. [redacted] en [redacted] hebben al onderstaande opmerkingen gemaakt. In rood nog mijn aanvullende opmerkingen.

- Men maakt totaal niet inzichtelijk hoe om word gegaan met groen en waar en hoe compensatie plaatsvindt. Er vallen diverse kroonprojecties (hoofdgroen) over de locatie.
- In de toelichting staat: *"Met de voorgenomen ontwikkeling wordt zo min mogelijk groen van de huidige groenstructuur aangetast. In de binnentuin zal groen worden toegevoegd."* . Dat moeten we dan maar geloven, maar er is nergens iets bestuursrechtelijk geregeld. Waarom geen **voorwaardelijke verplichting** op dit punt in het plan? Wellicht kunnen we in deze voorwaardelijke verplichting eisen opnemen t.a.v. natuurinclusief bouwen en dus meer eisen stellen t.a.v. het openbaar groen.
- Ik heb de verbeelding nog even geplakt op de digitale ondergrond. Wat opvalt is dat men helemaal niet op eigen kavel blijft en het gebouw van 22m hoog parallel aan de [redacted] op slechts 2m van de rijbaan positioneert. Nogmaals: ik ben inhoudelijk niet betrokken, maar dit kan je toch niet motiveren! We stellen dat we dit een ontbrekende schakel vinden in de groene singel en de bomen die er staan moeten wijken voor reusachtige bouwblokken! Een kwalitatieve compensatie kan je ook niet motiveren door die paar steegjes van 5m tussen de bebouwing die je groen kan inrichten. Daar kan niet eens een boom staan, bovendien is het op een parkeerkelder! Naar mijn mening is dit niet acceptabel. Het doet afbreuk aan 'groene karakter van de singel en de bestaande hoofdgroenstructuur. .
- De bouwvlakken zijn ook dieper getekend dan de stedenbouwkundige verkaveling, waardoor de beoogde inrichting van de buitenruimte maar de vraag is. Wordt er normaal gesproken ook niet iets gezegd over een bebouwingspercentage. In het vorige plan was dit 50%
- Persoonlijk ([redacted] vind ik het nogal een volgepropt plan, met weinig toegevoegde waarde voor de omgeving, behalve dan de upgrade in beeldkwaliteit. Ik snap dat het proces is gelopen zoals het is gelopen, maar waak ervoor dit goed te motiveren anders zetten we wat mij betreft een niet zo positieve toon voor de rest van de omgeving waar ook ontwikkelingen ophanden zijn. Ik deel dezelfde gedacht
- De getoonde impressies in de toelichting zijn niet conform de gemaatvoerde hoogten.
- De gronden voor de rooilijn graag bestemmen als tuin. Idealiter zou je toch ook een stuk als groen willen bestemmen die deel uitmaakt van de hoofdgroenstructuur? Een tuin mag je geheel betegelen.
- Par. 3.2.4. De bomen langs de [redacted] moeten verdwijnen? In de tekst wordt geschreven dat er 'voldoende ruimte is ingeruimd voor de gewenste en noodzakelijke groenstructuur'. Dit kan ik niet rijmen. (opmerking [redacted]
- Een verwijzing naar de groene agenda ontbreekt. https://www[redacted]sites/default/files/groene-agenda-actualisatie-groenbeleid-2015-2025.pdf
- In par 3.6 zou ten minste ook een visie moeten staan over het (Openbaar) Groen en Recreatie.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Adviseur Ecologie

Gemeente Zwolle, ECL
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎ : 0[redacted]
@ : [redacted]

[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 15 oktober 2020 12:22
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Concept voorontwerp bestemmingsplan [redacted]

[redacted]

Hierbij mijn opmerkingen:

Toelichting:

- Par. 2.2.1/Klimaatbestendig Overijssel: Omdat het geen primaire kering is zou het overstromingsgevaar beperkt zijn. Waarom? De locatie ligt deels in de dubbelfunctie 'Waterstaat- Waterkering'; de gemeente Zwolle, de provincie Overijssel en het waterschap Drents Overijsselse Delta werken er aan om het de waterveiligheid van regionale wateren te verbeteren en anticiperen daarop door overal rond de stadgracht en keringshoogte van 2,65 m + NAP aan te houden. Zie ook Watertoets uitgangspunten van WDODelta.
- Par. 2.2.1/Klimaatbestendig Overijssel: Waaruit blijkt dat het groen voldoende is om de hittestress tegen te gaan en de waterberging voldoende is?
- Par. 2.3.3/Duurzame Deltastad: waaruit blijkt dat 'Nieuwe woningen en wijken worden water robuust, energieneutraaal en klimaatadaptief ontwikkeld' worden?
- Par. 2.4.10/Deltawet: achterhaalde tekst (RvdR en Maaswerken etc zijn al,lang afgerond; en Deltawet is anno 2020 al lang vastgesteld)
- Par. 2.4.10/Waterschapsbeleid: voor stedelijk water is beleidsnota 'Water Raakt!' (2015) van toepassing.
- Par. 2.4.11/Klimaatadaptatie: Gemeenteraad heeft in sept 2019 de Zwolse Adaptatiestrategie vastgesteld. Hier noemen en aangeven wat hier van toepassing is.
- Par. 2.4.11/Klimaatadaptatie: hier staat: 'Indien dit aan de orde is ziet de gemeente Zwolle het als een gezamenlijke zoektocht om de financiering van de plus mogelijk te maken en het nieuwbouwproject zo klimaatbestendig mogelijk uit te werken en realiseren.' Zijn hier afspraken over gemaakt?
- Par. 3.2.4. De panden langs de [redacted] komen binnen de zone 'Waterstaat-Waterkering'.
- Par. 3.2.4. De bomen langs de [redacted] moeten verdwijnen? In de tekst wordt geschreven dat er 'voldoende ruimte is ingeruimd voor de gewenste en noodzakelijke groenstructuur'. Dit kan ik niet rijmen.
- Par. 3.7.1/Huidige situatie. Ik wil nu bij het VO al een waterhuishoudingsplan en een rioleringsplan en niet pas bij de aanvraag aansluiting op de riolering.

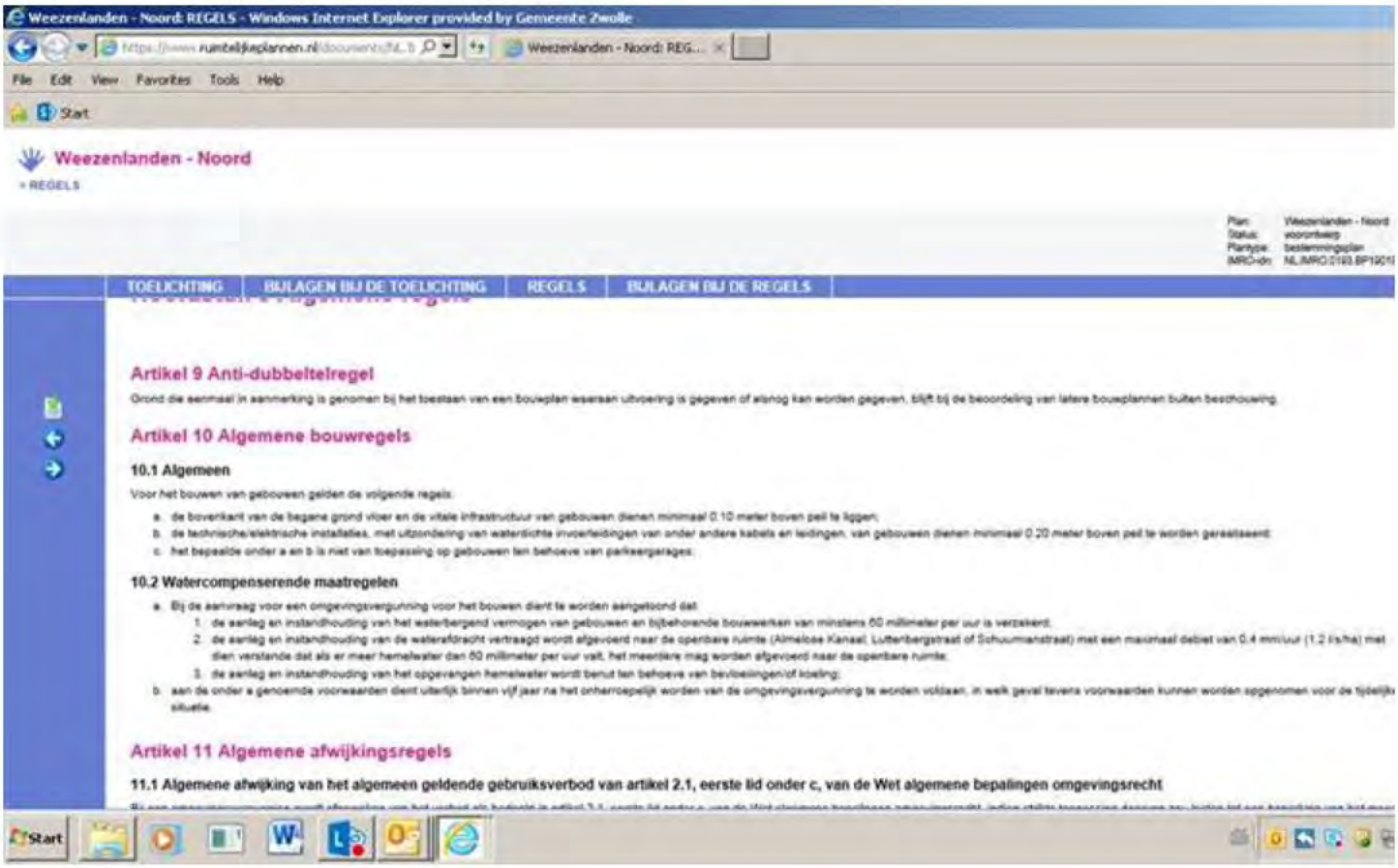
- Par. 3.7.1 De Watertoets wordt tweemaal beschreven; in hop je van de paragraaf en onder Digitale Watertoets
- Par. 3.7.1/Waterveiligheid: t.a.v. de gewenste hoogte van de waterkering (2,65 m + NAP) staat 'Hier wordt mogelijk rekening mee gehouden'; waar hangt dat vanaf?
- Par. 3.7.1/Wateroverlast: Waaruit blijkt dat het plan voldoende is om een bui van 60-70 mm /uur te bergen? In het waterhuishoudingsplan bij dit VO moet dit al onderbouwd worden.
- Par. 3.7.1./Riolering: Waaruit blijkt dat het plan niet leidt tot problemen voor het riool? In het rioleringsplan bij dit VO moet dit al onderbouwd worden.
- Par. 3.7.1./ Beheer een onderhoud: of de waterkering niet van het plan te leiden heeft zal het waterschap moeten bepalen.
- Par. 3.7.1./ Beheer een onderhoud: eerder wordt gesproken over een openbare buitenruimte; gaat de gemeente wat onderhouden?
- Par. 3.8.1: Waarom geen aandacht voor de fysische samenstelling (korrelgrootte verdeling en compactie) van de bodem i.v.m. infiltratiecapaciteit vast te houden regenwater.
- Par. 3.9.2. KEC/Klimaatadaptief: De eerste twee alinea's zijn een herhaling van par. 3.7.1. Verwijs daar dan ook naar. Die vergroende binnentuin is wel erg klein. Is die niet onderkelderd voor de parkeergarage? Auto's in parkeerkelder zetten en daardoor minder verhitten en daarom bijdragen aan verkleinen hittestress is erg innovatief. Voor mij nieuw.
- Par. 3.9.2. KEC/Wateropgaaf: er is een waterbergingsopgave en op welk oppervlaktewater gaat er geloosd worden?
- Par. 3.9.2. KEC/Wateropgaaf: nog een keer over de watertoets en de waterkering; herhaling! Er wordt verwezen naar Hoofdstuk 5 naar dat is Bijlage 5. Het gaat er om dat de tekst die het waterschap aanlevert wordt verwerkt in de Toelichting; dat zie ik niet.

Verbeelding:

- de aanduiding dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' (Waterstaatswerk) klopt niet; er is een te groot gebied aangegeven; zie Watertoets uitgangspunten van WDODelta.
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone dijk' ontbreekt; die is van toepassing op de beschermingszone van de waterkering; zie Watertoets uitgangspunten van WDODelta.

Regels:

- Waarom is geen peil aangeven (minimaal 30 cm boven straatpeil; zie ook Watertoets uitgangspunten van WDODelta.
- Waarom geen algemene Bouwregels met watercompenserende maatregelen zoals bij Weezenlanden–Noord. Zie onderstaande.



Zwolle

[redacted]

3000 GA Zwolle

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 1 oktober 2020 16:57
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Concept voorontwerp bestemmingsplan [redacted]

Beste collega's,

Gisteren heb ik het concept voorontwerp van het externe bureau ontvangen.

Aan jullie de vraag de stukken door te nemen en op- en aanmerkingen aan mij door te geven. Ontbreken er onderzoeken of wil je even met mij overleggen, dan hoor ik dat graag.

Lukt het jou **vóór 20 oktober** jouw op- en aanmerkingen door te geven?
.

Ik zie jou reactie met belangstelling tegemoet.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, ECR
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎ : [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 30 september 2020 17:09
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Concept voorontwerp bestemmingsplan [redacted]

Goedemiddag [redacted]

Zoals beloofd ontvang je hierbij de link nar het concept voorontwerpbestemmingsplan voor de [redacted].

https://we.tl/t-MILCMK37hO

De plannen voor de locatie staan nog niet 100% vast. Dat betekent dat in de stukken soms nog geen definitieve rapportages of definitieve onderbouwing aanwezig zijn. Wij willen je vragen om de stukken te (laten) beoordelen met dit gegeven in het achterhoofd. Verder de vraag om in zijn algemeenheid een inhoudelijke beoordeling te geven. Het is best wel een complex plan door de verschillende woningtypologieën, bouwhoogten etc. dus wellicht vraagt het nog wat afstemming om het allemaal goed te vertalen in de regels en de verbeelding.

Bij eventuele vragen kun je me uiteraard benaderen. Een en ander opsparen voor ons overleg van 3 november kan uiteraard ook.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Bureau voor Planvorming & Advies

T: [redacted]
W: www.bureaupena.nl
P/A [redacted]
[redacted] Zwolle
Bezoekadres: [redacted], Zwolle



[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 6 november 2020 11:27
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Offerte bestemmingsplan [redacted] (vernieuwde versie, oude graag weggooien)
Bijlagen: Getekende offerte 'procedurekosten bestemmingsplan [redacted] e.pdf; Verslag Projectteam [redacted] d.d. 3 september '20.pdf; 201104 bestemmingsplanprocedure.xlsm; Kopie van 201104 bestemmingsplanprocedure met aanpassingen ina.xlsm

Beste collega's,

Bijgaande opdrachtbon is verwerkt en te raadplegen via onderstaande link:

Y:\Gemeente\Financien\Opdrachtgever opdrachtnemerschap\Krediet projecten\[redacted].10801.20000528.bp schuttevaerkade.xlsm

Vanaf morgen is werkorder 502045 zichtbaar voor tijdschrijven.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWFIB
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15

☎: [redacted]
@ [redacted]

De Gemeente Zwolle verzorgt tevens de financiële administratie voor Regionaal Serviceteam Jeugd IJsselland, Shares Service Centrum ONS *en* Omgevingsdienst IJsselland.

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 6 november 2020 11:09
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Offerte bestemmingsplan [redacted] (vernieuwde versie, oude graag weggooien)

Hoi [redacted]

Onderstaand heb ik mijn akkoord gegeven. Wel heb ik wijzigingen aangebracht in de bon. Welke dat zijn, staan ook in onderstaande mai en als het goed is, zit de aangepaste versie bij deze mail.

Heb jij hier voldoende aan om een werkordernummer aan te maken in OneWorld?

Groet [redacted]

Verzonden vanaf mijn Samsung Galaxy-smartphone.

-------- Oorspronkelijk bericht --------
Van: "[redacted] <J[redacted]
Datum: [redacted] 16:30 (GMT+01:00)
Aan: [redacted]
Cc: "[redacted] <[redacted] "[redacted] <[redacted]
Onderwerp: FW: Offerte bestemmingsplan[redacted] (vernieuwde versie, oude graag weggooien)

Akkoord, de extra kosten voor het toetsen van het voorontwerp plan en de onderzoeken zullen ook op het werkordernummer worden geschreven. Verrekening vindt op andere wijze plaats.

Voor het inregelen in OneWorld, graag het exemplaar Kopie van 201104 bestemmingsplanprocedure met aanpassingen ina aanhouden. Dan is het werkordernummer gelijk opengesteld voor de afdelingen die aan dit plan werken en kunnen we door de gebruikte omschrijving het werkordernummer makkelijker terugvinden in OneWorld ☺

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, ECR
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 4 november 2020 17:58
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Offerte bestemmingsplan[redacted] (vernieuwde versie, oude graag weggooien)

Dag,

Bijgaande opdracht bon is akkoord.

[redacted]

groet

Zwolle

[redacted]

GA Zwolle

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 4 november 2020 17:22
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Offerte bestemmingsplan [redacted] (vernieuwde versie, oude graag weggooien)

Nu met goede bijlage (graag de oude mail weggooien)

Hoi [redacted]

Bijgaand de opdrachtbon conform de getekende offerte.
3 opvallendheden:

- Offerte dateert van april 2019, moet er geen index op tot oktober 2020?
- Verder zijn enkel de procedurekosten meegenomen in de offerte. En is het maken van het bestemmingsplan weggestreept. Zijn er geen toetsingskosten van het aangeleverde bestemmingsplan te verwachten naast de procedurekosten?
  Je spreekt ook richting mij over toetsingskosten. Verschil in beeldvorming qua kosten??
- Verder nergens staat in de offerte/aandachtspunten:
  - wanneer de factuur in rekening kan worden gebracht, handig om dit een volgende keer wel te vermelden… Wanneer gaat de factuur uit?
  - Of deze bedragen zonder of met btw zijn (procedurekosten en toetsingskosten die een marktpartij niet kan uitvoeren zijn zonder btw), het maken van een bestemmingsplan kan wel door een derde worden uitgevoerd en excl btw.

Indien beiden niet van toepassing zijn en je akkoord bent met de offerte kun je bijgevoegde opdrachtbon uitdoen.
Graag ontvang ik nog wel een reactie

Hartelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 23 oktober 2020 15:52
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Offerte bestemmingsplan [redacted]

[redacted]

Zie hierbij de getekende offerte mbt de toetsing van het bestemmingsplan. Hiervoor heb ik afgelopen week om een [redacted] verzorgt hiervoor de facturering? Wat mij betreft mag de factuur eruit.

[redacted]

groet

Zwolle

[redacted] A Zwolle

Van: [redacted] [mailto: [redacted]
Verzonden: vrijdag 23 oktober 2020 15:08
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Offerte bestemmingsplan [redacted]

Goedemiddag [redacted]

Naar aanleiding van ons telefonisch contact afgelopen week, hierbij de getekende offerte m.b.t. 'procedurekosten bestemmingsplan' project Sc[redacted]pot [redacted] euro. Het onderdeel 'kosten opstellen bestemmingsplan' (deze wordt opgesteld door BP&A) heb ik dus – zoals met jou overlegd- doorgekrast. De tekstuele toelichting/onderbouwing (wat moet er allemaal gebeuren; pagina 2 t/m 4) klopt dus niet meer met het genoemde bedrag.
Ik ga ervan uit dat dit voor jou/jullie afdoende is.

Verder heb ik het laatste verslag van ons overleg (3 september) nog bijgevoegd. In het 'blauw' nog een aantal actuele zaken aangegeven. We zouden in ieder geval van [redacted] een anterieure overeenkomst ontvangen (in week 38, inmiddels is het week 43). Kan ik deze z.s.m. ontvangen? Dank alvast.

Verder alvast een goed weekend

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is: [redacted], [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: vrijdag 9 oktober 2020 16:56
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: Offerte bestemmingsplan

Dag [redacted]

Momenteel wordt het conceptbestemmingsplan besproken tussen [redacted] en de gemeente. Wij hebben daarvoor geen budget. Om te voorkomen dat ik de werkzaamheden hiervoor moet stopzetten wil ik je vriendelijk verzoeken om de offerte mbt bestemmingsplan per omgaande te laten ondertekenen.
Alvast bedankt.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
[redacted]A Zwolle

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 5 november 2020 16:30
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Offerte bestemmingsplan [redacted] (vernieuwde versie, oude graag weggooien)
Bijlagen: Getekende offerte 'procedurekosten bestemmingsplan [redacted].pdf; Verslag Projectteam [redacted] d.d. 3 september '20.pdf; 201104 bestemmingsplanprocedure.xlsm; Kopie van 201104 bestemmingsplanprocedure met aanpassingen ina.xlsm

Akkoord, de extra kosten voor het toetsen van het voorontwerp plan en de onderzoeken zullen ook op het werkordernummer worden geschreven. Verrekening vindt op andere wijze plaats.

Voor het inregelen in OneWorld, graag het exemplaar Kopie van 201104 bestemmingsplanprocedure met aanpassingen [redacted] aanhouden. Dan is het werkordernummer gelijk opengesteld voor de afdelingen die aan dit plan werken en kunnen we door de gebruikte omschrijving het werkordernummer makkelijker terugvinden in OneWorld ☺

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, ECR
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 4 november 2020 17:58
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Offerte bestemmingsplan [redacted] (vernieuwde versie, oude graag weggooien)

Dag,

Bijgaande opdracht bon is akkoord.

[redacted]

groet

Zwolle

[redacted]

GA Zwolle

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 4 november 2020 17:22
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Offerte bestemmingsplan [redacted] (vernieuwde versie, oude graag weggooien)

Nu met goede bijlage (graag de oude mail weggooien)

Hoi [redacted]

Bijgaand de opdrachtbon conform de getekende offerte.
3 opvallendheden:

- Offerte dateert van april 2019, moet er geen index op tot oktober 2020?
- Verder zijn enkel de procedurekosten meegenomen in de offerte. En is het maken van het bestemmingsplan weggestreept. Zijn er geen toetsingskosten van het aangeleverde bestemmingsplan te verwachten naast de procedurekosten?
  Je spreekt ook richting mij over toetsingskosten. Verschil in beeldvorming qua kosten??
- Verder nergens staat in de offerte/aandachtspunten:
  - wanneer de factuur in rekening kan worden gebracht, handig om dit een volgende keer wel te vermelden… Wanneer gaat de factuur uit?
  - Of deze bedragen zonder of met btw zijn (procedurekosten en toetsingskosten die een marktpartij niet kan uitvoeren zijn zonder btw), het maken van een bestemmingsplan kan wel door een derde worden uitgevoerd en excl btw.

Indien beiden niet van toepassing zijn en je akkoord bent met de offerte kun je bijgevoegde opdrachtbon uitdoen.
Graag ontvang ik nog wel een reactie

Hartelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 23 oktober 2020 15:52
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
p: FW: Offerte bestemmingsplan [redacted]

[redacted]

Zie hierbij de getekende offerte mbt de toetsing van het bestemmingsplan. Hiervoor heb ik afgelopen week om een werkordernummer gevraagd. Wie verzorgt hiervoor de facturering? Wat mij betreft mag de factuur eruit.

met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]

A Zwolle

Van: [redacted] [mailto: [redacted]
Verzonden: vrijdag 23 oktober 2020 15:08
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Offerte bestemmingsplan [redacted]

Goedemiddag [redacted]

Naar aanleiding van ons telefonisch contact afgelopen week, hierbij de getekende offerte m.b.t. 'procedurekosten bestemmingsplan' project [redacted], groot [redacted] euro. Het onderdeel 'kosten opstellen bestemmingsplan' (deze wordt opgesteld door BP&A) heb ik dus – zoals met jou overlegd- doorgekrast. De tekstuele toelichting/onderbouwing (wat moet er allemaal gebeuren; pagina 2 t/m 4) klopt dus niet meer met het genoemde bedrag.
Ik ga ervan uit dat dit voor jou/jullie afdoende is.

Verder heb ik het laatste verslag van ons overleg (3 september) nog bijgevoegd. In het 'blauw' nog een aantal actuele zaken aangegeven. We zouden in ieder geval van [redacted] een anterieure overeenkomst ontvangen (in week 38, inmiddels is het week 43). Kan ik deze z.s.m. ontvangen? Dank alvast.

Verder alvast een goed weekend

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is: [redacted], Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
[redacted] www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 9 [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: Offerte b[redacted]

Dag [redacted]

Momenteel wordt het conceptbestemmingsplan besproken tussen [redacted] en de gemeente. Wij hebben daarvoor geen budget. Om te voorkomen dat ik de werkzaamheden hiervoor moet stopzetten wil ik je vriendelijk verzoeken om de offerte mbt bestemmingsplan per omgaande te laten ondertekenen.
Alvast bedankt.

[redacted]

groet Zwolle

[redacted]

GA Zwolle

[redacted]

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 5 november 2020 13:42
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: Concept voorontwerp bestemmingsplan [redacted]

Hallo [redacted]

Ik wil je uiterlijk begin volgende week een reactie geven. Is het niet nodig om ook de andere adviseurs ([redacted] en [redacted] deze plannen toe te sturen?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Adviseur Ecologie

Gemeente Zwolle, ECL
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎ : [redacted]
@ [redacted]

[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 27 oktober 2020 20:19
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Concept voorontwerp bestemmingsplan [redacted]

Dag [redacted]

Bijgaand tref je de aangepaste bijlage bij het Stedenbouwkundig Ontwikkelings Plan aan mbt Groen. Dit zou zich ook moeten vertalen in het ontwerp-bestemmingsplan. Zou je deze willen herbeoordelen met name ten aanzien van de hoofdgroenstructuur? Alvast bedankt.
Ik hoor gaarne.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]GA Zwolle

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 27 oktober 2020 15:46
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Concept voorontwerp bestemmin[redacted]ade/[redacted]n[redacted])

Hallo [redacted]

Ik heb vernomen dat het concept voorontwerp bestemmingsplan niet de juiste omschrijving stedelijke hoofdgroenstructuur bevat. Dit is gebaseerd op een oude versie. Er is nu echter gereageerd op basis van de toegestuurde stukken waarbij o.a. knelpunten met de hoofdgroenstructuur zijn gesignaleerd. Hoe gaat dit nu verder? Krijgen we op korte termijn de juiste stukken waarop we opnieuw moeten adviseren?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Adviseur Ecologie

Gemeente Zwolle, ECL
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎ [redacted]
@ : [redacted]

[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 21 oktober 2020 15:25

Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Concept voorontwerp bestemmingsplan [redacted]/De [redacted] ([redacted])

Beste [redacted]

Bijgaand ook de reactie vanuit milieu.

Kort samengevat:

- (grote) aandachtspunten op het gebied van:
  - geluid vanwege wegverkeer (hoge geluidbelasting waardoor veel maatregelen en hogere waarden nodig zijn, dit vraagt om een betere uitwerking/onderbouwing, zoals ook tijdens het SOP al benoemd, de memo daarover is nog actueel en heb ik bijgevoegd),
  - bodem (onderzoek is onvolledig)
  - en externe veiligheid (maatregelen tegen scenario brandbaar gas ontbreken);
- Voor overige milieu aspecten (stikstof, aanmeldnotitie MER) is het onderzoek nog niet beschikbaar dus kan ik nog niet op reageren, behalve dat ze ontbreken;
- Bij een aantal aspecten zijn relatief weinig aandachtspunten (luchtkwaliteit en bedrijven en milieuzonering);
- Verder blijven een aantal aspecten onbeschouwd, wellicht is dat terecht, maar ik wil het in elk geval benoemen: bezonning, windhinder (ivm hoogbouw) en kabels, leidingen en straalpaden.

Het advies m.b.t. KEC is nog niet volledig:

- [redacted] heeft al wel gereageerd op het klimaatadaptatie deel, die input heb je ontvangen.
- Vanuit onze collega's die meer kijk hebben op energietransitie en circulariteit wacht ik nog op reactie. Zodra die beschikbaar is stuur ik het door.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, afd. ZWLM
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
Telefoonnummer: [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 oktober 2020 17:20
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Concept voorontwerp bestemmingspla[redacted]e/De[redacted])

Hallo [redacted]

De soortgerichte onderzoeken moeten nog uitgevoerd worden, maar vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. [redacted] en [redacted] hebben al onderstaande opmerkingen gemaakt. In rood nog mijn aanvullende opmerkingen.

- Men maakt totaal niet inzichtelijk hoe om word gegaan met groen en waar en hoe compensatie plaatsvindt. Er vallen diverse kroonprojecties (hoofdgroen) over de locatie.
- In de toelichting staat: *"Met de voorgenomen ontwikkeling wordt zo min mogelijk groen van de huidige groenstructuur aangetast. In de binnentuin zal groen worden toegevoegd."* . Dat moeten we dan maar geloven, maar er is nergens iets bestuursrechtelijk geregeld. Waarom geen **voorwaardelijke verplichting** op dit punt in het plan? Wellicht kunnen we in deze voorwaardelijke verplichting eisen opnemen t.a.v. natuurinclusief bouwen en dus meer eisen stellen t.a.v. het openbaar groen.
- Ik heb de verbeelding nog even geplakt op de digitale ondergrond. Wat opvalt is dat men helemaal niet op eigen kavel blijft en het gebouw van 22m hoog parallel aan de [redacted] op slechts 2m van de rijbaan positioneert. Nogmaals: ik ben inhoudelijk niet betrokken, maar dit kan je toch niet motiveren! We stellen dat we dit een ontbrekende schakel vinden in de groene singel en de bomen die er staan moeten wijken voor reusachtige bouwblokken! Een kwalitatieve compensatie kan je ook niet motiveren door die paar steegjes van 5m tussen de bebouwing die je groen kan inrichten. Daar kan niet eens een boom staan, bovendien is het op een parkeerkelder! Naar mijn mening is dit niet acceptabel. Het doet afbreuk aan 'groene karakter van de singel en de bestaande hoofdgroenstructuur. .
- De bouwvlakken zijn ook dieper getekend dan de stedenbouwkundige verkaveling, waardoor de beoogde inrichting van de buitenruimte maar de vraag is. Wordt er normaal gesproken ook niet iets gezegd over een bebouwingspercentage. In het vorige plan was dit 50%
- Persoonlijk ([redacted] vind ik het nogal een volgepropt plan, met weinig toegevoegde waarde voor de omgeving, behalve dan de upgrade in beeldkwaliteit. Ik snap dat het proces is gelopen zoals het is gelopen, maar waak ervoor dit goed te motiveren anders zetten we wat mij betreft een niet zo positieve toon voor de rest van de omgeving waar ook ontwikkelingen ophanden zijn. Ik deel dezelfde gedacht
- De getoonde impressies in de toelichting zijn niet conform de gemaatvoerde hoogten.
- De gronden voor de rooilijn graag bestemmen als tuin. Idealiter zou je toch ook een stuk als groen willen bestemmen die deel uitmaakt van de hoofdgroenstructuur? Een tuin mag je geheel betegelen.
- Par. 3.2.4. De bomen langs de [redacted] moeten verdwijnen? In de tekst wordt geschreven dat er 'voldoende ruimte is ingeruimd voor de gewenste en noodzakelijke groenstructuur'. Dit kan ik niet rijmen. (opmerking [redacted]
- Een verwijzing naar de groene agenda ontbreekt. https://www[redacted]sites/default/files/groene-agenda-actualisatie-groenbeleid-2015-2025.pdf
- In par 3.6 zou ten minste ook een visie moeten staan over het (Openbaar) Groen en Recreatie.

[redacted]

Zwolle

[redacted]3000 GA Zwolle

[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 15 oktober 2020 12:22
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Concept voorontwerp bestemmingsplan Schuttevaerkade/D[redacted]n [redacted])

[redacted]

Hierbij mijn opmerkingen:

Toelichting:

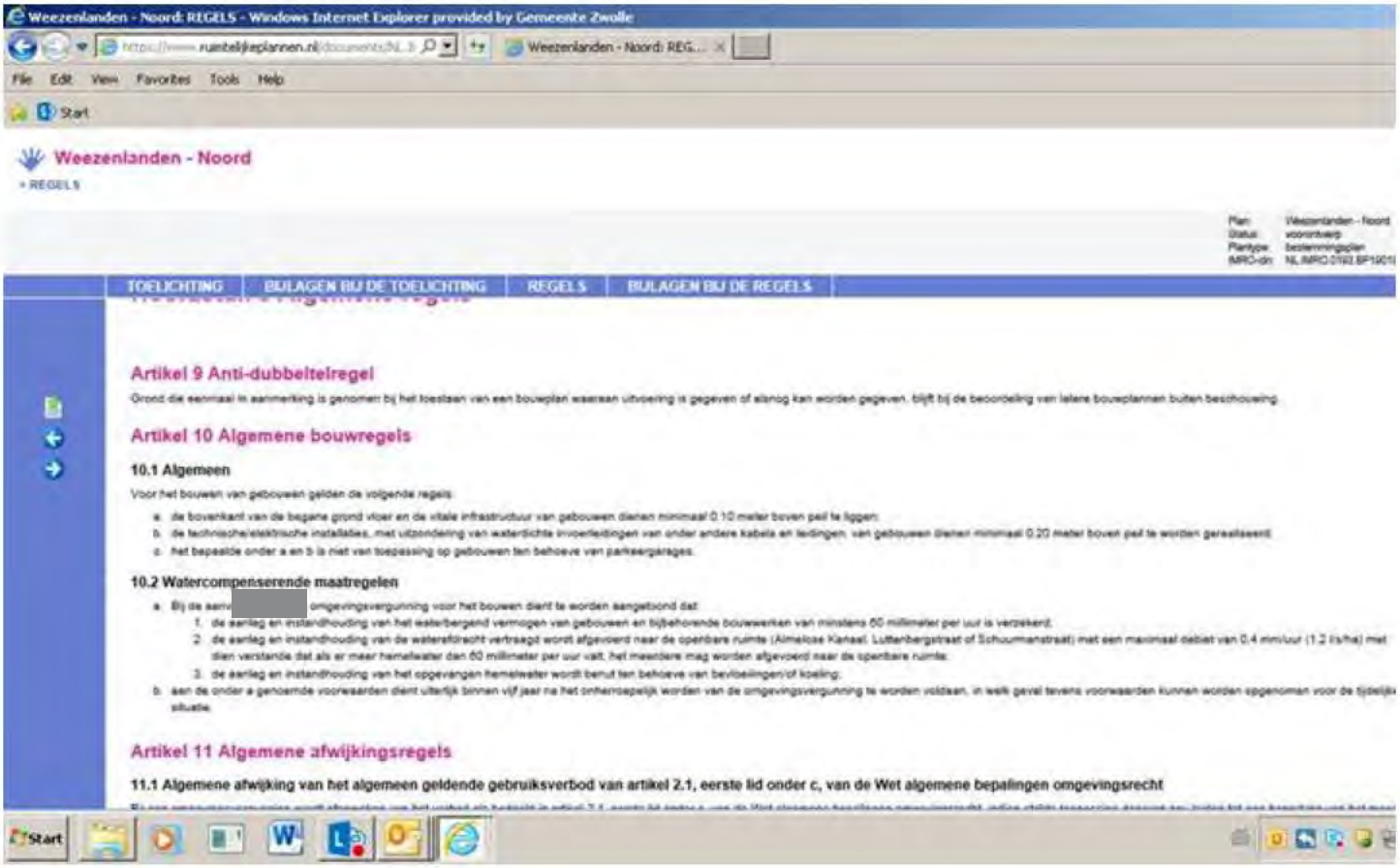
- Par. 2.2.1/Klimaatbestendig Overijssel: Omdat het geen primaire kering is zou het overstromingsgevaar beperkt zijn. Waarom? De locatie ligt deels in de dubbelfunctie 'Waterstaat- Waterkering'; de gemeente Zwolle, de provincie Overijssel en het waterschap Drents Overijsselse Delta werken er aan om het de waterveiligheid van regionale wateren te verbeteren en anticiperen daarop door overal rond de stadgracht en keringshoogte van 2,65 m + NAP aan te houden. Zie ook Watertoets uitgangspunten van WDODelta.
- Par. 2.2.1/Klimaatbestendig Overijssel: Waaruit blijkt dat het groen voldoende is om de hittestress tegen te gaan en de waterberging voldoende is?
- Par. 2.3.3/Duurzame Deltastad: waaruit blijkt dat 'Nieuwe woningen en wijken worden water robuust, energieneutraaal en klimaatadaptief ontwikkeld' worden?
- Par. 2.4.10/Deltawet: achterhaalde tekst (RvdR en Maaswerken etc zijn al,lang afgerond; en Deltawet is anno 2020 al lang vastgesteld)
- Par. 2.4.10/Waterschapsbeleid: voor stedelijk water is beleidsnota 'Water Raakt!' (2015) van toepassing.
- Par. 2.4.11/Klimaatadaptatie: Gemeenteraad heeft in sept 2019 de Zwolse Adaptatiestrategie vastgesteld. Hier noemen en aangeven wat hier van toepassing is.
- Par. 2.4.11/Klimaatadaptatie: hier staat: 'Indien dit aan de orde is ziet de gemeente Zwolle het als een gezamenlijke zoektocht om de financiering van de plus mogelijk te maken en het nieuwbouwproject zo klimaatbestendig mogelijk uit te werken en realiseren.' Zijn hier afspraken over gemaakt?
- Par. 3.2.4. De panden langs de [redacted] komen binnen de zone 'Waterstaat-Waterkering'.
- Par. 3.2.4. De bomen langs de [redacted] moeten verdwijnen? In de tekst wordt geschreven dat er 'voldoende ruimte is ingeruimd voor de gewenste en noodzakelijke groenstructuur'. Dit kan ik niet rijmen.
- Par. 3.7.1/Huidige situatie. Ik wil nu bij het VO al een waterhuishoudingsplan en een rioleringsplan en niet pas bij de aanvraag aansluiting op de riolering.
- Par. 3.7.1 De Watertoets wordt tweemaal beschreven; in hop je van de paragraaf en onder Digitale Watertoets
- Par. 3.7.1/Waterveiligheid: t.a.v. de gewenste hoogte van de waterkering (2,65 m + NAP) staat 'Hier wordt mogelijk rekening mee gehouden'; waar hangt dat vanaf?
- Par. 3.7.1/Wateroverlast: Waaruit blijkt dat het plan voldoende is om een bui van 60-70 mm /uur te bergen? In het waterhuishoudingsplan bij dit VO moet dit al onderbouwd worden.
- Par. 3.7.1./Riolering: Waaruit blijkt dat het plan niet leidt tot problemen voor het riool? In het rioleringsplan bij dit VO moet dit al onderbouwd worden.
- Par. 3.7.1./ Beheer een onderhoud: of de waterkering niet van het plan te leiden heeft zal het waterschap moeten bepalen.
- Par. 3.7.1./ Beheer een onderhoud: eerder wordt gesproken over een openbare buitenruimte; gaat de gemeente wat onderhouden?
- Par. 3.8.1: Waarom geen aandacht voor de fysische samenstelling (korrelgrootte verdeling en compactie) van de bodem i.v.m. infiltratiecapaciteit vast te houden regenwater.
- Par. 3.9.2. KEC/Klimaatadaptief: De eerste twee alinea's zijn een herhaling van par. 3.7.1. Verwijs daar dan ook naar. Die vergroende binnentuin is wel erg klein. Is die niet onderkelderd voor de parkeergarage? Auto's in parkeerkelder zetten en daardoor minder verhitten en daarom bijdragen aan verkleinen hittestress is erg innovatief. Voor mij nieuw.
- Par. 3.9.2. KEC/Wateropgaaf: er is een waterbergingsopgave en op welk oppervlaktewater gaat er geloosd worden?
- Par. 3.9.2. KEC/Wateropgaaf: nog een keer over de watertoets en de waterkering; herhaling! Er wordt verwezen naar Hoofdstuk 5 naar dat is Bijlage 5. Het gaat er om dat de tekst die het waterschap aanlevert wordt verwerkt in de Toelichting; dat zie ik niet.

Verbeelding:

- de aanduiding dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' (Waterstaatswerk) klopt niet; er is een te groot gebied aangegeven; zie Watertoets uitgangspunten van WDODelta.
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone dijk' ontbreekt; die is van toepassing op de beschermingszone van de waterkering; zie Watertoets uitgangspunten van WDODelta.

Regels:

- Waarom is geen peil aangeven (minimaal 30 cm boven straatpeil; zie ook Watertoets uitgangspunten van WDODelta.
- Waarom geen algemene Bouwregels met watercompenserende maatregelen zoals bij Weezenlanden–Noord. Zie onderstaande.



met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted] 8000 GA Zwolle

@ : [redacted] @ [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 1 oktober 2020 16:57
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Concept voorontwerp bestemmingsplan [redacted]

Beste collega's,

Gisteren heb ik het concept voorontwerp van het externe bureau ontvangen.

Aan jullie de vraag de stukken door te nemen en op- en aanmerkingen aan mij door te geven. Ontbreken er onderzoeken of wil je even met mij overleggen, dan hoor ik dat graag.

Lukt het jou **vóór 20 oktober** jouw op- en aanmerkingen door te geven?

.

Ik zie jou reactie met belangstelling tegemoet.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, ECR
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎ : 0[redacted]
@ : [redacted]
werkt [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 30 september 2020 17:09
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Concept voorontwerp bestemmingsplan [redacted]

Goedemiddag [redacted]

Zoals beloofd ontvang je hierbij de link nar het concept voorontwerpbestemmingsplan voor de [redacted].

https://we.tl/t-MILCMK37hO

De plannen voor de locatie staan nog niet 100% vast. Dat betekent dat in de stukken soms nog geen definitieve rapportages of definitieve onderbouwing aanwezig zijn. Wij willen je vragen om de stukken te (laten) beoordelen met dit gegeven in het achterhoofd. Verder de vraag om in zijn algemeenheid een inhoudelijke beoordeling te geven. Het is

best wel een complex plan door de verschillende woningtypologieën, bouwhoogten etc. dus wellicht vraagt het nog wat afstemming om het allemaal goed te vertalen in de regels en de verbeelding.

Bij eventuele vragen kun je me uiteraard benaderen. Een en ander opsparen voor ons overleg van 3 november kan uiteraard ook.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Bureau voor Planvorming & Advies

T: [redacted]
W: www.bureaupena.nl
P/A [redacted]
[redacted] Zwolle
Bezoekadres: [redacted], Zwolle

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 5 november 2020 07:00
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: Offerte bestemmingsplan [redacted]

Hoi [redacted]

Neem jij nog even contact op over het verschil tussen toetsingskosten en procedurekosten, en dat in de offerte de toetsingskosten nog als meerwerk komen ter grootte van € [redacted]-?

Hartelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 4 november 2020 23:27
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Offerte bestemmingsplan [redacted]

Zie hieronder in het groen mijn reactie. Het lijkt een gevalletje Murphy te worden.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, ECR
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 4 november 2020 17:57
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Offerte bestemmingsplan [redacted]

Hoi [redacted]

Hieronder de reactie

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 4 november 2020 17:19
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Offerte bestemmingsplan [redacted]

Hoi [redacted]

Bijgaand de opdrachtbon conform de getekende offerte.
3 opvallendheden:

- Offerte dateert van april 2019, moet er geen index op tot oktober 2020? Is niet zo vastgelegd maar wellicht een aandachtspunt voor in de toekomst Normaal gesproken geven we in de prijsopgave aan dat deze geldig is voor een half jaar. Ik zie dat dit in deze prijsopgave niet is aangegeven
- Verder zijn enkel de procedurekosten meegenomen in de offerte. En is het maken van het bestemmingsplan weggestreept. Zijn er geen toetsingskosten van het aangeleverde bestemmingsplan te verwachten naast de procedurekosten?
  Je spreekt ook richting mij over toetsingskosten. Verschil in beeldvorming qua kosten?? Ja, dit is het verschil in termologie, maar we bedoelen hetzelfde toetsingskosten zijn niet in deze prijsopgave opgenomen. Bij het opstellen van de prijsopgave is er namelijk vanuit gegaan dat de gemeente het bestemmingsplan zou gaan opstellen. Procedurekosten worden pas gemaakt vanaf het moment dat het voorontwerp klaar is en voor een akkoord aan de portefeuillehouder wordt voorgelegd.
  Ik heb snel even een berekening gemaakt van de kosten van het toetsen van het door de externe partij opgestelde voorontwerp bestemmingsplan .en de noodzakelijke onderzoeken en kom daarbij uit op een bedrag van € [redacted] uit. Prijspeil 2020. Dit bedrag is nog niet gecommuniceerd met [redacted]
- Verder nergens staat in de offerte/aandachtspunten:
  - wanneer de factuur in rekening kan worden gebracht, handig om dit een volgende keer wel te vermelden… Wanneer gaat de factuur uit? Graag zsm (@[redacted]
  - Of deze bedragen zonder of met btw zijn (procedurekosten en toetsingskosten die een marktpartij niet kan uitvoeren zijn zonder btw), het maken van een bestemmingsplan kan wel door een derde worden uitgevoerd en excl btw.

Indien beiden niet van toepassing zijn en je akkoord bent met de offerte kun je bijgevoegde opdrachtbon uitdoen.
Graag ontvang ik nog wel een reactie

Hartelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 23 oktober 2020 15:52
Aan: [redacted]

CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Offerte bestemmingsplan [redacted]

Dag [redacted]

Zie hierbij de getekende offerte mbt de toetsing van het bestemmingsplan. Hiervoor heb ik afgelopen week om een werkordernummer gevraagd. Wie verzorgt hiervoor de facturering? Wat mij betreft mag de factuur eruit.

[redacted]

groet Zwolle

[redacted]
GA Zwolle

Van: [redacted] [mailto: [redacted]
Verzonden: vrijdag 23 oktober 2020 15:08
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Offerte bestemmingsplan [redacted]

Goedemiddag [redacted]

Naar aanleiding van ons telefonisch contact afgelopen week, hierbij de getekende offerte m.b.t. 'procedurekosten bestemmingsplan' project [redacted], groot [redacted] euro. Het onderdeel 'kosten opstellen bestemmingsplan' (deze wordt opgesteld door BP&A) heb ik dus – zoals met jou overlegd- doorgekrast. De tekstuele toelichting/onderbouwing (wat moet er allemaal gebeuren; pagina 2 t/m 4) klopt dus niet meer met het genoemde bedrag.
Ik ga ervan uit dat dit voor jou/jullie afdoende is.

Verder heb ik het laatste verslag van ons overleg (3 september) nog bijgevoegd. In het 'blauw' nog een aantal actuele zaken aangegeven. We zouden in ieder geval van [redacted] een anterieure overeenkomst ontvangen (in week 38, inmiddels is het week 43). Kan ik deze z.s.m. ontvangen? Dank alvast.

Verder alvast een goed weekend

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is: [redacted], [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 9 [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: Offerte [redacted]

Dag [redacted]

Momenteel wordt het conceptbestemmingsplan besproken tussen [redacted] en de gemeente. Wij hebben daarvoor geen budget. Om te voorkomen dat ik de werkzaamheden hiervoor moet stopzetten wil ik je vriendelijk verzoeken om de offerte mbt bestemmingsplan per omgaande te laten ondertekenen.
Alvast bedankt.

[redacted]

groet

Zwolle

[redacted] A Zwolle

[redacted]-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 4 november 2020 23:27
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Offerte bestemmingsplan [redacted]

Zie hieronder in het groen mijn reactie. Het lijkt een gevalletje Murphy te worden.

[redacted]

Zwolle

[redacted]3000 GA Zwolle

[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 4 november 2020 17:57
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Offerte bestemmingsplan [redacted]

Hoi [redacted]

Hieronder de reactie

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 4 november 2020 17:19
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Offerte bestemmingsplan [redacted]

Hoi [redacted]

Bijgaand de opdrachtbon conform de getekende offerte.
3 opvallendheden:

- Offerte dateert van april 2019, moet er geen index op tot oktober 2020? Is niet zo vastgelegd maar wellicht een aandachtspunt voor in de toekomst Normaal gesproken geven we in de prijsopgave aan dat deze geldig is voor een half jaar. Ik zie dat dit in deze prijsopgave niet is aangegeven

- Verder zijn enkel de procedurekosten meegenomen in de offerte. En is het maken van het bestemmingsplan weggestreept. Zijn er geen toetsingskosten van het aangeleverde bestemmingsplan te verwachten naast de procedurekosten?
  Je spreekt ook richting mij over toetsingskosten. Verschil in beeldvorming qua kosten?? Ja, dit is het verschil in termologie, maar we bedoelen hetzelfde toetsingskosten zijn niet in deze prijsopgave opgenomen. Bij het opstellen van de prijsopgave is er namelijk vanuit gegaan dat de gemeente het bestemmingsplan zou gaan opstellen. Procedurekosten worden pas gemaakt vanaf het moment dat het voorontwerp klaar is en voor een akkoord aan de portefeuillehouder wordt voorgelegd.
  Ik heb snel even een berekening gemaakt van de kosten van het toetsen van het door de externe partij opgestelde voorontwerp bestemmingsplan .en de noodzakelijke onderzoeken en kom daarbij uit op een bedrag van [redacted] uit. Prijspeil 2020. Dit bedrag is nog niet gecommuniceerd met [redacted]
- Verder nergens staat in de offerte/aandachtspunten:
  - wanneer de factuur in rekening kan worden gebracht, handig om dit een volgende keer wel te vermelden… Wanneer gaat de factuur uit? Graag zsm (@[redacted]
  - Of deze bedragen zonder of met btw zijn (procedurekosten en toetsingskosten die een marktpartij niet kan uitvoeren zijn zonder btw), het maken van een bestemmingsplan kan wel door een derde worden uitgevoerd en excl btw.

Indien beiden niet van toepassing zijn en je akkoord bent met de offerte kun je bijgevoegde opdrachtbon uitdoen.
Graag ontvang ik nog wel een reactie

Hartelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 23 oktober 2020 15:52
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Offerte bestemmingsplan [redacted]

Dag [redacted]

Zie hierbij de getekende offerte mbt de toetsing van het bestemmingsplan. Hiervoor heb ik afgelopen week om een werkordernummer gevraagd. Wie verzorgt hiervoor de facturering? Wat mij betreft mag de factuur eruit.

met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

[redacted]

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: vrijdag 23 oktober 2020 15:08
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Offerte bestemmingsplan [redacted]

Goedemiddag [redacted]

Naar aanleiding van ons telefonisch contact afgelopen week, hierbij de getekende offerte m.b.t. 'procedurekosten bestemmingsplan' project [redacted], groot [redacted] euro. Het onderdeel 'kosten opstellen bestemmingsplan' (deze wordt opgesteld door BP&A) heb ik dus – zoals met jou overlegd- doorgekrast. De tekstuele toelichting/onderbouwing (wat moet er allemaal gebeuren; pagina 2 t/m 4) klopt dus niet meer met het genoemde bedrag.
Ik ga ervan uit dat dit voor jou/jullie afdoende is.

Verder heb ik het laatste verslag van ons overleg (3 september) nog bijgevoegd. In het 'blauw' nog een aantal actuele zaken aangegeven. We zouden in ieder geval van [redacted] een anterieure overeenkomst ontvangen (in week 38, inmiddels is het week 43). Kan ik deze z.s.m. ontvangen? Dank alvast.

Verder alvast een goed weekend

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: vrijdag 9 oktober 2020 16:56
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Offerte bestemmingsplan

Dag [redacted]

Momenteel wordt het conceptbestemmingsplan besproken tussen [redacted] en de gemeente. Wij hebben daarvoor geen budget. Om te voorkomen dat ik de werkzaamheden hiervoor moet stopzetten wil ik je vriendelijk verzoeken om de offerte mbt bestemmingsplan per omgaande te laten ondertekenen.
Alvast bedankt.

[redacted]

groet

Zwolle

[redacted]

[redacted]GA Zwolle

[redacted]-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze [redacted]geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 4 november 2020 17:31
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: FW: Vervolg overleg groen project de zwaan/ schuttevaerkade.

Hoi [redacted]

Vallen deze kosten ook niet onder toetsen bestemmingsplan, waarvoor ik je zojuist een mail heb gestuurd voor een opdrachtbon?

Hartelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 30 oktober 2020 14:29
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Vervolg overleg groen project de zwaan/ schuttevaerkade.

Hoi [redacted]

Zou jij hiervan de code kunnen doorgeven. Alvast bedankt.

[redacted]

groet Zwolle

[redacted]A Zwolle

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 30 oktober 2020 14:01
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Vervolg overleg groen project de zwaan/ schuttevaerkade.

LS,

Ik zou graag op korte termijn een project/boekingscode ontvangen voor de uren die ik besteed heb / en mogelijk nog ga besteden aan project de [redacted] ([redacted]).

[redacted]

beheeradviseur groen

[redacted]

E: [redacted]
M: [redacted]
M. [redacted]

Gemeente Zwolle, ECC
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 2 oktober 2020 11:43
Aan: [redacted]
Onderwerp: Vervolg overleg groen project de zwaan/ schuttevaerkade.

Goede morgen heren,

Ik denk dat het goed is om naar aanleiding van het teamoverleg gisteren met het landschap-groenteam van [redacted] Vastgoed (was verrast en ook niet op de hoogte dat het met deze delegatie van deskundigen zou zijn), een mail te sturen met de punten die we besproken hebben en de actiepunten die wij nog van hen verwachten mbt groen en bomen.

De mail van gistermiddag kan daarbij ais handvat dienen ([redacted] je kunt nooit 'streng' genoeg zijn als het om groen gaat is mijn ervaring 😉).

Ik zou zoals eerder gevraagd graag een boekingscode ontvangen, gezien de uren die ik op dit project draai die niet aan beheer gerelateerd zijn.

Zullen we volgende week even overleggen?

Een projectsecretaris lijkt mij geen overbodige luxe bij dit soort projecten trouwens.

Een fijn weekend!

Hg [redacted]

Verzonden vanaf mijn Samsung Galaxy-smartphone.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 4 november 2020 17:22
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: FW: Offerte bestemmingsplan [redacted] (vernieuwde versie, oude graag weggooien)
Bijlagen: Getekende offerte 'procedurekosten bestemmingsplan [redacted].pdf; Verslag Projectteam [redacted] d.d. 3 september '20.pdf; 201104 bestemmingsplanprocedure.xlsm

Nu met goede bijlage (graag de oude mail weggooien)

Hoi [redacted]

Bijgaand de opdrachtbon conform de getekende offerte.
3 opvallendheden:

- Offerte dateert van april 2019, moet er geen index op tot oktober 2020?
- Verder zijn enkel de procedurekosten meegenomen in de offerte. En is het maken van het bestemmingsplan weggestreept. Zijn er geen toetsingskosten van het aangeleverde bestemmingsplan te verwachten naast de procedurekosten?
  Je spreekt ook richting mij over toetsingskosten. Verschil in beeldvorming qua kosten??
- Verder nergens staat in de offerte/aandachtspunten:
  - wanneer de factuur in rekening kan worden gebracht, handig om dit een volgende keer wel te vermelden… Wanneer gaat de factuur uit?
  - Of deze bedragen zonder of met btw zijn (procedurekosten en toetsingskosten die een marktpartij niet kan uitvoeren zijn zonder btw), het maken van een bestemmingsplan kan wel door een derde worden uitgevoerd en excl btw.

Indien beiden niet van toepassing zijn en je akkoord bent met de offerte kun je bijgevoegde opdrachtbon uitdoen.
Graag ontvang ik nog wel een reactie

Hartelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 23 oktober 2020 15:52
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Offerte bestemmingsplan [redacted]

[redacted]

Zie hierbij de getekende offerte mbt de toetsing van het bestemmingsplan. Hiervoor heb ik afgelopen week om een werkordernummer gevraagd. Wie verzorgt hiervoor de facturering? Wat mij betreft mag de factuur eruit.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, OWP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎ : [redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted] [mailto:[redacted]
Verzonden: vrijdag 23 oktober 2020 15:08
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Offerte bestemmingsplan [redacted]

Goedemiddag [redacted]

Naar aanleiding van ons telefonisch contact afgelopen week, hierbij de getekende offerte m.b.t. 'procedurekosten bestemmingsplan' project [redacted], groot [redacted] euro. Het onderdeel 'kosten opstellen bestemmingsplan' (deze wordt opgesteld door BP&A) heb ik dus – zoals met jou overlegd- doorgekrast. De tekstuele toelichting/onderbouwing (wat moet er allemaal gebeuren; pagina 2 t/m 4) klopt dus niet meer met het genoemde bedrag.
Ik ga ervan uit dat dit voor jou/jullie afdoende is.

Verder heb ik het laatste verslag van ons overleg (3 september) nog bijgevoegd. In het 'blauw' nog een aantal actuele zaken aangegeven. We zouden in ieder geval van [redacted] een anterieure overeenkomst ontvangen (in week 38, inmiddels is het week 43). Kan ik deze z.s.m. ontvangen? Dank alvast.

Verder alvast een goed weekend

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is: Z[redacted], [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Hu[redacted]

[redacted]
[redacted]
www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: vrijdag 9 oktober 2020 16:56
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: Offerte bestemmingsplan

Dag [redacted]

Momenteel wordt het conceptbestemmingsplan besproken tussen [redacted] en de gemeente. Wij hebben daarvoor geen budget. Om te voorkomen dat ik de werkzaamheden hiervoor moet stopzetten wil ik je vriendelijk verzoeken om de offerte mbt bestemmingsplan per omgaande te laten ondertekenen.
Alvast bedankt.

[redacted]

groet

Zwolle

[redacted]
A Zwolle

[redacted]-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze [redacted] geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 4 november 2020 17:19
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: FW: Offerte bestemmingsplan [redacted]
Bijlagen: Getekende offerte 'procedurekosten bestemmingsplan [redacted] e.pdf; Verslag Projectteam [redacted] d.d. 3 september '20.pdf; 201104 bestemmingsplanprocedure.xlsm

Hoi [redacted]

Bijgaand de opdrachtbon conform de getekende offerte.
3 opvallendheden:

- Offerte dateert van april 2019, moet er geen index op tot oktober 2020?
- Verder zijn enkel de procedurekosten meegenomen in de offerte. En is het maken van het bestemmingsplan weggestreept. Zijn er geen toetsingskosten van het aangeleverde bestemmingsplan te verwachten naast de procedurekosten?
  Je spreekt ook richting mij over toetsingskosten. Verschil in beeldvorming qua kosten??
- Verder nergens staat in de offerte/aandachtspunten:
  - wanneer de factuur in rekening kan worden gebracht, handig om dit een volgende keer wel te vermelden… Wanneer gaat de factuur uit?
  - Of deze bedragen zonder of met btw zijn (procedurekosten en toetsingskosten die een marktpartij niet kan uitvoeren zijn zonder btw), het maken van een bestemmingsplan kan wel door een derde worden uitgevoerd en excl btw.

Indien beiden niet van toepassing zijn en je akkoord bent met de offerte kun je bijgevoegde opdrachtbon uitdoen.
Graag ontvang ik nog wel een reactie

Hartelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 23 oktober 2020 15:52
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Offerte bestemmingsplan [redacted]

Dag [redacted]

Zie hierbij de getekende offerte mbt de toetsing van het bestemmingsplan. Hiervoor heb ik afgelopen week om een werkordernummer gevraagd. Wie verzorgt hiervoor de facturering? Wat mij betreft mag de factuur eruit.

[redacted]

groet

Zwolle

[redacted]

A Zwolle

[redacted]

Verzonden: vrijdag 23 oktober 2020 15:08
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Offerte bestemmingsplan [redacted]

Goedemiddag [redacted]

Naar aanleiding van ons telefonisch contact afgelopen week, hierbij de getekende offerte m.b.t. 'procedurekosten bestemmingsplan' project [redacted], groot [redacted] euro. Het onderdeel 'kosten opstellen bestemmingsplan' (deze wordt opgesteld door BP&A) heb ik dus – zoals met jou overlegd- doorgekrast. De tekstuele toelichting/onderbouwing (wat moet er allemaal gebeuren; pagina 2 t/m 4) klopt dus niet meer met het genoemde bedrag.
Ik ga ervan uit dat dit voor jou/jullie afdoende is.

Verder heb ik het laatste verslag van ons overleg (3 september) nog bijgevoegd. In het 'blauw' nog een aantal actuele zaken aangegeven. We zouden in ieder geval van [redacted] een anterieure overeenkomst ontvangen (in week 38, inmiddels is het week 43). Kan ik deze z.s.m. ontvangen? Dank alvast.

Verder alvast een goed weekend

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]

E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: vrijdag 9 oktober 2020 16:56
Aan: [redacted] <[redacted]
Onderwerp: Offerte bestemmingsplan

Dag [redacted]

Momenteel wordt het conceptbestemmingsplan besproken tussen [redacted] en de gemeente. Wij hebben daarvoor geen budget. Om te voorkomen dat ik de werkzaamheden hiervoor moet stopzetten wil ik je vriendelijk verzoeken om de offerte mbt bestemmingsplan per omgaande te laten ondertekenen.
Alvast bedankt.

[redacted]

groet

Zwolle

[redacted]A Zwolle

[redacted]-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 4 novemb[redacted]6
Aan: [redacted]
Onderwerp: overleg schuttevaerkade

Dag [redacted]

Net overleg met [redacted] en [redacted] gehad over het voorontwerp bestemmingsplan. Conclusie van het overleg is om eerst het SOP te laten vaststellen om de randvoorwaarden voor de bestemmingsregeling duidelijk te hebben. Ik wil dit graag even met jou en [redacted] doorspreken.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, ECR
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 4 november 2020 09:21
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Hoi [redacted]

Ok check. Dank voor je snelle reactie.

Wat is jouw werkwijze geweest, check jij het SOP zelf op of de opmerkingen verwerkt zijn of vraag je een van de eerder doorgegeven collega's dat te doen (van wie de opmerkingen mogelijk komen).
Ik heb hier als contactpersonen: [redacted] (planeconoom), [redacted] (jurist), [redacted] en [redacted]
Op wat voor manier raad jij mij aan om hen te betrekken? Doe jij normaliter het voorwerk om te kijken of de opmerkingen verwerkt zijn of stuur je het als pakketje naar hen toe?

Verder vroeg ik mij of jij weet wat de actuele stand van zaken is mbt de prijs voor de grond, is [redacted] daar nog op teruggekomen?

Thanks nogmaals voor je snelle reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 3 november 2020 17:10
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE[redacted]

Hoi [redacted]

Dit is de laatste versie van de [redacted] Deze heb ik nog niet gecontroleerd maar hier moeten dus de opmerkingen van ons in verwerkt zijn. Ten aanzien van het VO bestemmingsplan heeft [redacted] een afspraak met de adviseur vd ontwikkelaar om de opmerkingen door te nemen. Aan de ene kant is dit meekijken andere kant is het ook van belang dat de SOP en het VO op elkaar aansluiten.

met vriendelijke groet

[redacted]

Zwolle

[redacted]

[redacted]07, 8000 GA Zwolle
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 3 november 2020 16:45
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE[redacted]

Hoi [redacted]

Vraagje, ik zie dat het SOP dat als bijlage bij de mail zit van augustus 2020 is en een definitieve status heeft.
De opmerkingen vanuit ons op het SOP komen van juli 2020.
Is het bijgevoegde SOP de aangepaste versie en is deze al definitief akkoord bevonden?
Staat mij bij uit ons overleg dat dit nog niet zo was maar qua data lijkt het niet te kloppen. Ik ga er vooralsnog vanuit dat wij wachten op nog een aangepaste versie van het document.
Heb jij nog contact met [redacted] en/of weet je waar het nu hangt?

Verder heb ik de opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan doorgenomen.
Weet jij wat de status is van dat proces?, is de indiener al op de hoogte gebracht van onze reacties en wordt er gewerkt aan een aangepast voorontwerp BP?
Dat proces ligt bij [redacted] begreep ik, dus daar is het meer meekijken en weten wat er speelt dan dat het echt inhoudelijke bijdrage is of wel?

Dank alvast voor de verlichting haha☺!

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 22 oktober 2020 13:14
Aan: [redacted]
Onderwerp [redacted]

Hoi [redacted]

Bijgaand de stukken. Hierna zal ik het concept bestemmingsplan + reacties doorsturen.

Contactpersonen zijn;
[redacted] planeconoom
[redacted] jurist
[redacted] stedenbouwkundige
[redacted]

Veel leesplezier :)

[redacted]

groet

Zwolle

[redacted]

GA Zwolle

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 3 november 2020 16:45
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Hoi [redacted]

Vraagje, ik zie dat het SOP dat als bijlage bij de mail zit van augustus 2020 is en een definitieve status heeft.
De opmerkingen vanuit ons op het SOP komen van juli 2020.
Is het bijgevoegde SOP de aangepaste versie en is deze al definitief akkoord bevonden?
Staat mij bij uit ons overleg dat dit nog niet zo was maar qua data lijkt het niet te kloppen. Ik ga er vooralsnog vanuit dat wij wachten op nog een aangepaste versie van het document.
Heb jij nog contact met [redacted] en/of weet je waar het nu hangt?

Verder heb ik de opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan doorgenomen.
Weet jij wat de status is van dat proces?, is de indiener al op de hoogte gebracht van onze reacties en wordt er gewerkt aan een aangepast voorontwerp BP?
Dat proces ligt bij [redacted] begreep ik, dus daar is het meer meekijken en weten wat er speelt dan dat het echt inhoudelijke bijdrage is of wel?

Dank alvast voor de verlichting haha☺!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 22 oktober 2020 13:14
Aan: [redacted]
Onderwerp [redacted]

Hoi [redacted]

Bijgaand de stukken. Hierna zal ik het concept bestemmingsplan + reacties doorsturen.

Contactpersonen zijn;
[redacted] planeconoom
[redacted] jurist
[redacted] stedenbouwkundige
[redacted]

Veel leesplezier :)

[redacted]

groet

Zwolle

GA Zwolle

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 3 november 2020 14:40
Aan: [redacted]
Onderwerp: opdrachtbon [redacted]
Bijlagen: 19-7-29 Kopie van 54340909.20101[redacted].herz. bp hoogstraat 28.xlsm

Urgentie: Hoog

Dag [redacted]

Er moet nog een opdrachtbon door jou worden aangemaakt om een werkordernummer voor de Schuttevaarkade ingeregeld te krijgen. Zolang deze opdrachtbon niet is geaccordeerd, door jou en mij, gaat FA geen werkordernummer aanmaken en kunnen mijn collega's niet hun uren schrijven. Voorbeeld van een opdrachtbon heb ik bijgevoegd.

Wil jij deze week de opdrachtbon aanmaken, zodat ik eind van de week een werkordernummer aan mijn collega's kan doorgeven en zij hun uren in OneWorld kunnen invullen.

Alvast hartelijk dank!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, ECR
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 30 oktober 2020 14:01
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Vervolg overleg groen project de zwaan/ schuttevaerkade.

LS,

Ik zou graag op korte termijn een project/boekingscode ontvangen voor de uren die ik besteed heb / en mogelijk nog ga besteden aan project de [redacted] ([redacted]).

[redacted]

beheeradviseur groen

[redacted]

E: [redacted]@[redacted]
M: [redacted]
M. [redacted]

Gemeente Zwolle, ECC
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 2 oktober 2020 11:43
Aan: [redacted]
Onderwerp: Vervolg overleg groen project de zwaan/ schuttevaerkade.

Goede morgen heren,

Ik denk dat het goed is om naar aanleiding van het teamoverleg gisteren met het landschap-groenteam van [redacted] Vastgoed (was verrast en ook niet op de hoogte dat het met deze delegatie van deskundigen zou zijn), een mail te sturen met de punten die we besproken hebben en de actiepunten die wij nog van hen verwachten mbt groen en bomen.

De mail van gistermiddag kan daarbij ais handvat dienen ([redacted] je kunt nooit 'streng' genoeg zijn als het om groen gaat is mijn ervaring 😉).

Ik zou zoals eerder gevraagd graag een boekingscode ontvangen, gezien de uren die ik op dit project draai die niet aan beheer gerelateerd zijn.

Zullen we volgende week even overleggen?

Een projectsecretaris lijkt mij geen overbodige luxe bij dit soort projecten trouwens.

Een fijn weekend!

Hg [redacted]

Verzonden vanaf mijn Samsung Galaxy-smartphone.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 29 oktober 2020 16:27
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: 2020 okt indicatie opbrengsten schuttevaer (2).xlsx
Bijlagen: 2020 okt indicatie opbrengsten schuttevaer (2).xlsx; 201005 In rekening te brengen plankosten voor [redacted].docx

Hoi [redacted]

Ik had het ook niet meer helemaal scherp. Dit was de laatste svz

Hartelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 5 oktober 2020 16:18
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: 2020 okt indicatie opbrengsten schuttevaer (2).xlsx

Hoi [redacted]

Zoals telefonisch besproken kijk jij eerst naar de stukken van de schuttevaerkade en uitgangspunten waarna jij weer contact met mij opneemt
Beiden zijn we volgende week niet bereikbaar. Dus als het deze week niet wordt dan wordt het na de herfstvakantie en wens ik je alvast een fijne vakantie toe.

Hartelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 27 oktober 2020 15:46
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Concept voorontwerp bestemmingsplan [redacted]/De [redacted])

Hallo [redacted]

Ik heb vernomen dat het concept voorontwerp bestemmingsplan niet de juiste omschrijving stedelijke hoofdgroenstructuur bevat. Dit is gebaseerd op een oude versie. Er is nu echter gereageerd op basis van de toegestuurde stukken waarbij o.a. knelpunten met de hoofdgroenstructuur zijn gesignaleerd. Hoe gaat dit nu verder? Krijgen we op korte termijn de juiste stukken waarop we opnieuw moeten adviseren?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Adviseur Ecologie

Gemeente Zwolle, ECL
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎ : [redacted]
@ : [redacted]

[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 21 oktober 2020 15:25
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Concept voorontwerp bestemmingsplan [redacted]/De [redacted] ([redacted])

Beste [redacted]

Bijgaand ook de reactie vanuit milieu.

Kort samengevat:

- (grote) aandachtspunten op het gebied van:
  - geluid vanwege wegverkeer (hoge geluidbelasting waardoor veel maatregelen en hogere waarden nodig zijn, dit vraagt om een betere uitwerking/onderbouwing, zoals ook tijdens het SOP al benoemd, de memo daarover is nog actueel en heb ik bijgevoegd),

- bodem (onderzoek is onvolledig)
- en externe veiligheid (maatregelen tegen scenario brandbaar gas ontbreken);

- Voor overige milieu aspecten (stikstof, aanmeldnotitie MER) is het onderzoek nog niet beschikbaar dus kan ik nog niet op reageren, behalve dat ze ontbreken;
- Bij een aantal aspecten zijn relatief weinig aandachtspunten (luchtkwaliteit en bedrijven en milieuzonering);
- Verder blijven een aantal aspecten onbeschouwd, wellicht is dat terecht, maar ik wil het in elk geval benoemen: bezonning, windhinder (ivm hoogbouw) en kabels, leidingen en straalpaden.

Het advies m.b.t. KEC is nog niet volledig:

- [redacted] heeft al wel gereageerd op het klimaatadaptatie deel, die input heb je ontvangen.
- Vanuit onze collega's die meer kijk hebben op energietransitie en circulariteit wacht ik nog op reactie. Zodra die beschikbaar is stuur ik het door.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, afd. ZWLM
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
Telefoonnummer: [redacted]
@[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 oktober 2020 17:20
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Concept voorontwerp bestemmings[redacted]de/D[redacted])

Hallo [redacted]

De soortgerichte onderzoeken moeten nog uitgevoerd worden, maar vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. [redacted] en [redacted] hebben al onderstaande opmerkingen gemaakt. In rood nog mijn aanvullende opmerkingen.

- Men maakt totaal niet inzichtelijk hoe om word gegaan met groen en waar en hoe compensatie plaatsvindt. Er vallen diverse kroonprojecties (hoofdgroen) over de locatie.
- In de toelichting staat: *"Met de voorgenomen ontwikkeling wordt zo min mogelijk groen van de huidige groenstructuur aangetast. In de binnentuin zal groen worden toegevoegd."* . Dat moeten we dan maar geloven, maar er is nergens iets bestuursrechtelijk geregeld. Waarom geen **voorwaardelijke verplichting** op dit punt in het plan? Wellicht kunnen we in deze voorwaardelijke verplichting eisen opnemen t.a.v. natuurinclusief bouwen en dus meer eisen stellen t.a.v. het openbaar groen.
- Ik heb de verbeelding nog even geplakt op de digitale ondergrond. Wat opvalt is dat men helemaal niet op eigen kavel blijft en het gebouw van 22m hoog parallel aan de [redacted] op slechts 2m van de rijbaan positioneert. Nogmaals: ik ben inhoudelijk niet betrokken, maar dit kan je toch niet motiveren! We stellen dat we dit een ontbrekende schakel vinden in de groene singel en de bomen die er staan moeten wijken voor reusachtige bouwblokken! Een kwalitatieve compensatie kan je ook niet motiveren door die paar steegjes van

5m tussen de bebouwing die je groen kan inrichten. Daar kan niet eens een boom staan, bovendien is het op een parkeerkelder! Naar mijn mening is dit niet acceptabel. Het doet afbreuk aan 'groene karakter van de singel en de bestaande hoofdgroenstructuur. .

- De bouwvlakken zijn ook dieper getekend dan de stedenbouwkundige verkaveling, waardoor de beoogde inrichting van de buitenruimte maar de vraag is. Wordt er normaal gesproken ook niet iets gezegd over een bebouwingspercentage. In het vorige plan was dit 50%
- Persoonlijk ([redacted] vind ik het nogal een volgepropt plan, met weinig toegevoegde waarde voor de omgeving, behalve dan de upgrade in beeldkwaliteit. Ik snap dat het proces is gelopen zoals het is gelopen, maar waak ervoor dit goed te motiveren anders zetten we wat mij betreft een niet zo positieve toon voor de rest van de omgeving waar ook ontwikkelingen ophanden zijn. Ik deel dezelfde gedacht
- De getoonde impressies in de toelichting zijn niet conform de gemaatvoerde hoogten.
- De gronden voor de rooilijn graag bestemmen als tuin. Idealiter zou je toch ook een stuk als groen willen bestemmen die deel uitmaakt van de hoofdgroenstructuur? Een tuin mag je geheel betegelen.
- Par. 3.2.4. De bomen langs de [redacted] moeten verdwijnen? In de tekst wordt geschreven dat er 'voldoende ruimte is ingeruimd voor de gewenste en noodzakelijke groenstructuur'. Dit kan ik niet rijmen. (opmerking [redacted]
- Een verwijzing naar de groene agenda ontbreekt. https://www[redacted]sites/default/files/groene-agenda-actualisatie-groenbeleid-2015-2025.pdf
- In par 3.6 zou ten minste ook een visie moeten staan over het (Openbaar) Groen en Recreatie.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Adviseur Ecologie

Gemeente Zwolle, ECL
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎ : [redacted]
@ : [redacted]

[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 15 oktober 2020 12:22
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Concept voorontwerp bestemmingsplan Schuttevaerkade/De[redacted]

[redacted]

Hierbij mijn opmerkingen:

Toelichting:

- Par. 2.2.1/Klimaatbestendig Overijssel: Omdat het geen primaire kering is zou het overstromingsgevaar beperkt zijn. Waarom? De locatie ligt deels in de dubbelfunctie 'Waterstaat- Waterkering'; de gemeente Zwolle, de

provincie Overijssel en het waterschap Drents Overijsselse Delta werken er aan om het de waterveiligheid van regionale wateren te verbeteren en anticiperen daarop door overal rond de stadgracht en keringshoogte van 2,65 m + NAP aan te houden. Zie ook Watertoets uitgangspunten van WDODelta.

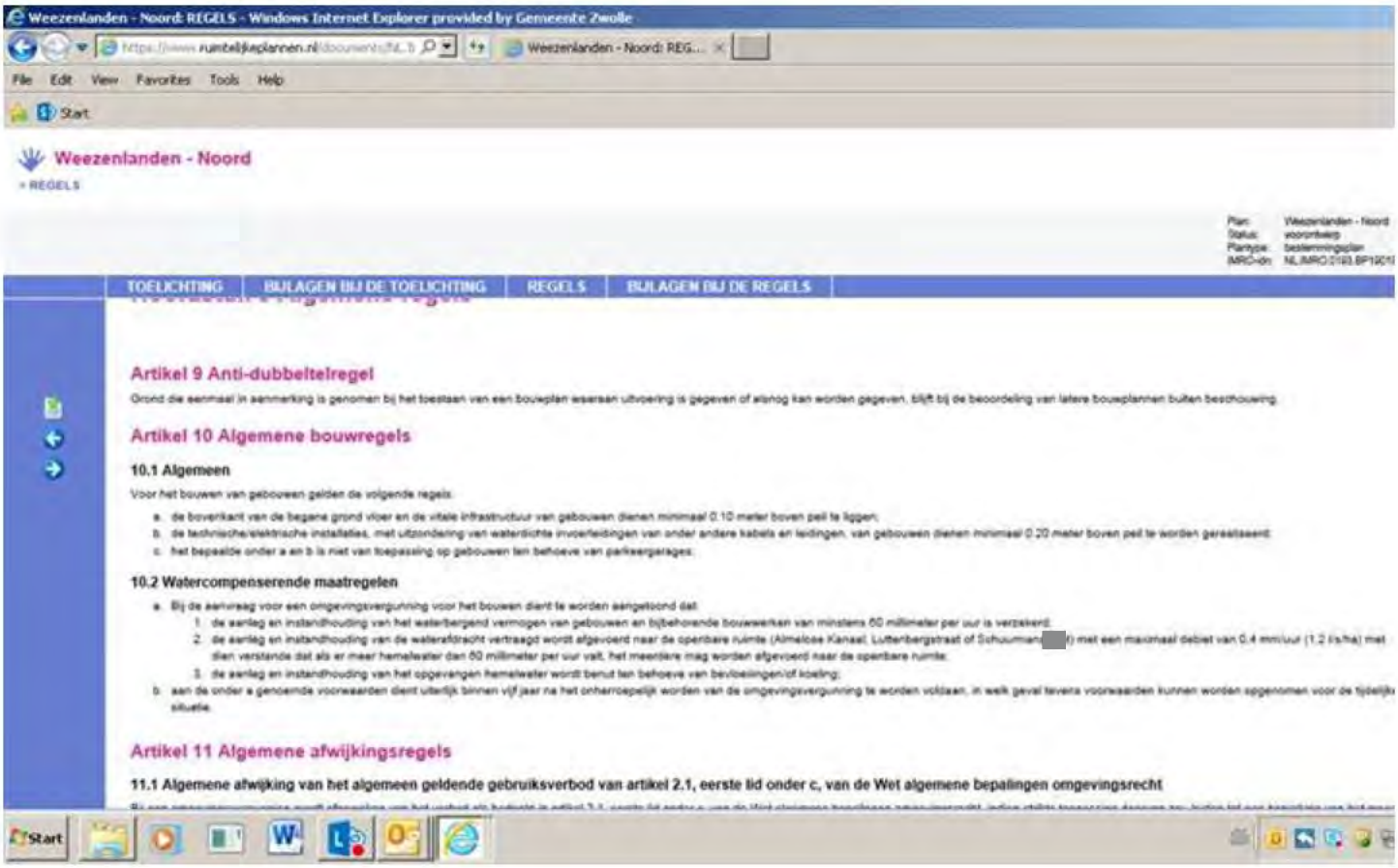
- Par. 2.2.1/Klimaatbestendig Overijssel: Waaruit blijkt dat het groen voldoende is om de hittestress tegen te gaan en de waterberging voldoende is?
- Par. 2.3.3/Duurzame Deltastad: waaruit blijkt dat 'Nieuwe woningen en wijken worden water robuust, energieneutraaal en klimaatadaptief ontwikkeld' worden?
- Par. 2.4.10/Deltawet: achterhaalde tekst (RvdR en Maaswerken etc zijn al,lang afgerond; en Deltawet is anno 2020 al lang vastgesteld)
- Par. 2.4.10/Waterschapsbeleid: voor stedelijk water is beleidsnota 'Water Raakt!' (2015) van toepassing.
- Par. 2.4.11/Klimaatadaptatie: Gemeenteraad heeft in sept 2019 de Zwolse Adaptatiestrategie vastgesteld. Hier noemen en aangeven wat hier van toepassing is.
- Par. 2.4.11/Klimaatadaptatie: hier staat: 'Indien dit aan de orde is ziet de gemeente Zwolle het als een gezamenlijke zoektocht om de financiering van de plus mogelijk te maken en het nieuwbouwproject zo klimaatbestendig mogelijk uit te werken en realiseren.' Zijn hier afspraken over gemaakt?
- Par. 3.2.4. De panden langs de [redacted] komen binnen de zone 'Waterstaat-Waterkering'.
- Par. 3.2.4. De bomen langs de [redacted] moeten verdwijnen? In de tekst wordt geschreven dat er 'voldoende ruimte is ingeruimd voor de gewenste en noodzakelijke groenstructuur'. Dit kan ik niet rijmen.
- Par. 3.7.1/Huidige situatie. Ik wil nu bij het VO al een waterhuishoudingsplan en een rioleringsplan en niet pas bij de aanvraag aansluiting op de riolering.
- Par. 3.7.1 De Watertoets wordt tweemaal beschreven; in hop je van de paragraaf en onder Digitale Watertoets
- Par. 3.7.1/Waterveiligheid: t.a.v. de gewenste hoogte van de waterkering (2,65 m + NAP) staat 'Hier wordt mogelijk rekening mee gehouden'; waar hangt dat vanaf?
- Par. 3.7.1/Wateroverlast: Waaruit blijkt dat het plan voldoende is om een bui van 60-70 mm /uur te bergen? In het waterhuishoudingsplan bij dit VO moet dit al onderbouwd worden.
- Par. 3.7.1./Riolering: Waaruit blijkt dat het plan niet leidt tot problemen voor het riool? In het rioleringsplan bij dit VO moet dit al onderbouwd worden.
- Par. 3.7.1./ Beheer een onderhoud: of de waterkering niet van het plan te leiden heeft zal het waterschap moeten bepalen.
- Par. 3.7.1./ Beheer een onderhoud: eerder wordt gesproken over een openbare buitenruimte; gaat de gemeente wat onderhouden?
- Par. 3.8.1: Waarom geen aandacht voor de fysische samenstelling (korrelgrootte verdeling en compactie) van de bodem i.v.m. infiltratiecapaciteit vast te houden regenwater.
- Par. 3.9.2. KEC/Klimaatadaptief: De eerste twee alinea's zijn een herhaling van par. 3.7.1. Verwijs daar dan ook naar. Die vergroende binnentuin is wel erg klein. Is die niet onderkelderd voor de parkeergarage? Auto's in parkeerkelder zetten en daardoor minder verhitten en daarom bijdragen aan verkleinen hittestress is erg innovatief. Voor mij nieuw.
- Par. 3.9.2. KEC/Wateropgaaf: er is een waterbergingsopgave en op welk oppervlaktewater gaat er geloosd worden?
- Par. 3.9.2. KEC/Wateropgaaf: nog een keer over de watertoets en de waterkering; herhaling! Er wordt verwezen naar Hoofdstuk 5 naar dat is Bijlage 5. Het gaat er om dat de tekst die het waterschap aanlevert wordt verwerkt in de Toelichting; dat zie ik niet.

Verbeelding:

- de aanduiding dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' (Waterstaatswerk) klopt niet; er is een te groot gebied aangegeven; zie Watertoets uitgangspunten van WDODelta.
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone dijk' ontbreekt; die is van toepassing op de beschermingszone van de waterkering; zie Watertoets uitgangspunten van WDODelta.

Regels:

- Waarom is geen peil aangeven (minimaal 30 cm boven straatpeil; zie ook Watertoets uitgangspunten van WDODelta.
- Waarom geen algemene Bouwregels met watercompenserende maatregelen zoals bij Weezenlanden–Noord. Zie onderstaande.



met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWCG
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎ : [redacted]
☎ : [redacted]
@ [redacted] @ [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 1 oktober 2020 16:57
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Concept voorontwerp bestemmingsplan [redacted]

Beste collega's,

Gisteren heb ik het concept voorontwerp van het externe bureau ontvangen.

Aan jullie de vraag de stukken door te nemen en op- en aanmerkingen aan mij door te geven. Ontbreken er onderzoeken of wil je even met mij overleggen, dan hoor ik dat graag.

Lukt het jou **vóór 20 oktober** jouw op- en aanmerkingen door te geven?
.

Ik zie jou reactie met belangstelling tegemoet.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, ECR
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎ : [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] [m[redacted]
Verzonden: woensdag 30 september 2020 17:09
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Concept voorontwerp bestemmingsplan [redacted]

Goedemiddag [redacted]

Zoals beloofd ontvang je hierbij de link nar het concept voorontwerpbestemmingsplan voor de [redacted]e.

https://we.tl/t-MILCMK37hO

De plannen voor de locatie staan nog niet 100% vast. Dat betekent dat in de stukken soms nog geen definitieve rapportages of definitieve onderbouwing aanwezig zijn. Wij willen je vragen om de stukken te (laten) beoordelen met dit gegeven in het achterhoofd. Verder de vraag om in zijn algemeenheid een inhoudelijke beoordeling te geven. Het is best wel een complex plan door de verschillende woningtypologieën, bouwhoogten etc. dus wellicht vraagt het nog wat afstemming om het allemaal goed te vertalen in de regels en de verbeelding.

Bij eventuele vragen kun je me uiteraard benaderen. Een en ander opsparen voor ons overleg van 3 november kan uiteraard ook.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Bureau voor Planvorming & Advies

T: [redacted]
W: www.bureaupena.nl
P/A [redacted]
[redacted] Zwolle
Bezoekadres: [redacted], Zwolle

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 27 oktober 2020 13:47
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Concept voorontwerp bestemmingsplan [redacted]/De [redacted])
Bijlagen: RE: Concept voorontwerp [redacted] --> KEC en Circulariteit

Dag [redacted]

Bijgaand de opmerkingen op de teksten over met name circulariteit (en soms ook klimaat en energie) via [redacted]
Het betreffen deels aanpassingen en verbetervoorstellen in de tekst én deels inhoudelijk opmerkingen.
Er zit her en der ook wat overlap met advies van [redacted]

Reactie op het deel wat over energie gaat is nog niet binnen, ik informeer naar de svz.

Kun jij aangeven hoe de reacties worden teruggelegd naar de initiatiefnemers?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, afd. ZWLM
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
Telefoonnummer: [redacted]
@ [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 21 oktober 2020 15:25
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Concept voorontwerp bestemmingsplan [redacted]/De [redacted] ([redacted])

Beste [redacted]

Bijgaand ook de reactie vanuit milieu.

Kort samengevat:

- (grote) aandachtspunten op het gebied van:
  - geluid vanwege wegverkeer (hoge geluidbelasting waardoor veel maatregelen en hogere waarden nodig zijn, dit vraagt om een betere uitwerking/onderbouwing, zoals ook tijdens het SOP al benoemd, de memo daarover is nog actueel en heb ik bijgevoegd),
  - bodem (onderzoek is onvolledig)
  - en externe veiligheid (maatregelen tegen scenario brandbaar gas ontbreken);
- Voor overige milieu aspecten (stikstof, aanmeldnotitie MER) is het onderzoek nog niet beschikbaar dus kan ik nog niet op reageren, behalve dat ze ontbreken;
- Bij een aantal aspecten zijn relatief weinig aandachtspunten (luchtkwaliteit en bedrijven en milieuzonering);
- Verder blijven een aantal aspecten onbeschouwd, wellicht is dat terecht, maar ik wil het in elk geval benoemen: bezonning, windhinder (ivm hoogbouw) en kabels, leidingen en straalpaden.

Het advies m.b.t. KEC is nog niet volledig:

- [redacted] heeft al wel gereageerd op het klimaatadaptatie deel, die input heb je ontvangen.
- Vanuit onze collega's die meer kijk hebben op energietransitie en circulariteit wacht ik nog op reactie. Zodra die beschikbaar is stuur ik het door.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, afd. ZWLM
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
Telefoonnummer: [redacted]
@[redacted]@[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 oktober 2020 17:20
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Concept voorontwerp bestemmin[redacted]ade/[redacted])

Hallo [redacted]

De soortgerichte onderzoeken moeten nog uitgevoerd worden, maar vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. [redacted] en [redacted] hebben al onderstaande opmerkingen gemaakt. In rood nog mijn aanvullende opmerkingen.

- Men maakt totaal niet inzichtelijk hoe om word gegaan met groen en waar en hoe compensatie plaatsvindt. Er vallen diverse kroonprojecties (hoofdgroen) over de locatie.
- In de toelichting staat: *"Met de voorgenomen ontwikkeling wordt zo min mogelijk groen van de huidige groenstructuur aangetast. In de binnentuin zal groen worden toegevoegd."* . Dat moeten we dan maar geloven, maar er is nergens iets bestuursrechtelijk geregeld. Waarom geen **voorwaardelijke verplichting** op dit punt in

het plan? Wellicht kunnen we in deze voorwaardelijke verplichting eisen opnemen t.a.v. natuurinclusief bouwen en dus meer eisen stellen t.a.v. het openbaar groen.

- Ik heb de verbeelding nog even geplakt op de digitale ondergrond. Wat opvalt is dat men helemaal niet op eigen kavel blijft en het gebouw van 22m hoog parallel aan de [redacted] op slechts 2m van de rijbaan positioneert. Nogmaals: ik ben inhoudelijk niet betrokken, maar dit kan je toch niet motiveren! We stellen dat we dit een ontbrekende schakel vinden in de groene singel en de bomen die er staan moeten wijken voor reusachtige bouwblokken! Een kwalitatieve compensatie kan je ook niet motiveren door die paar steegjes van 5m tussen de bebouwing die je groen kan inrichten. Daar kan niet eens een boom staan, bovendien is het op een parkeerkelder! Naar mijn mening is dit niet acceptabel. Het doet afbreuk aan 'groene karakter van de singel en de bestaande hoofdgroenstructuur. .
- De bouwvlakken zijn ook dieper getekend dan de stedenbouwkundige verkaveling, waardoor de beoogde inrichting van de buitenruimte maar de vraag is. Wordt er normaal gesproken ook niet iets gezegd over een bebouwingspercentage. In het vorige plan was dit 50%
- Persoonlijk ([redacted] vind ik het nogal een volgepropt plan, met weinig toegevoegde waarde voor de omgeving, behalve dan de upgrade in beeldkwaliteit. Ik snap dat het proces is gelopen zoals het is gelopen, maar waak ervoor dit goed te motiveren anders zetten we wat mij betreft een niet zo positieve toon voor de rest van de omgeving waar ook ontwikkelingen ophanden zijn. Ik deel dezelfde gedacht
- De getoonde impressies in de toelichting zijn niet conform de gemaatvoerde hoogten.
- De gronden voor de rooilijn graag bestemmen als tuin. Idealiter zou je toch ook een stuk als groen willen bestemmen die deel uitmaakt van de hoofdgroenstructuur? Een tuin mag je geheel betegelen.
- Par. 3.2.4. De bomen langs de [redacted] moeten verdwijnen? In de tekst wordt geschreven dat er 'voldoende ruimte is ingeruimd voor de gewenste en noodzakelijke groenstructuur'. Dit kan ik niet rijmen. (opmerking [redacted]
- Een verwijzing naar de groene agenda ontbreekt. https://www[redacted]sites/default/files/groene-agenda-actualisatie-groenbeleid-2015-2025.pdf
- In par 3.6 zou ten minste ook een visie moeten staan over het (Openbaar) Groen en Recreatie.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Adviseur Ecologie

Gemeente Zwolle, ECL
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]
☎ [redacted]
@ : E[redacted]

Aanwezig van [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 15 oktober 2020 12:22
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Concept voorontwerp bestemmingsplan[redacted]/De [redacted]

[redacted]

Hierbij mijn opmerkingen:

Toelichting:

- Par. 2.2.1/Klimaatbestendig Overijssel: Omdat het geen primaire kering is zou het overstromingsgevaar beperkt zijn. Waarom? De locatie ligt deels in de dubbelfunctie 'Waterstaat- Waterkering'; de gemeente Zwolle, de provincie Overijssel en het waterschap Drents Overijsselse Delta werken er aan om het de waterveiligheid van regionale wateren te verbeteren en anticiperen daarop door overal rond de stadgracht en keringshoogte van 2,65 m + NAP aan te houden. Zie ook Watertoets uitgangspunten van WDODelta.
- Par. 2.2.1/Klimaatbestendig Overijssel: Waaruit blijkt dat het groen voldoende is om de hittestress tegen te gaan en de waterberging voldoende is?
- Par. 2.3.3/Duurzame Deltastad: waaruit blijkt dat 'Nieuwe woningen en wijken worden water robuust, energieneutraaal en klimaatadaptief ontwikkeld' worden?
- Par. 2.4.10/Deltawet: achterhaalde tekst (RvdR en Maaswerken etc zijn al,lang afgerond; en Deltawet is anno 2020 al lang vastgesteld)
- Par. 2.4.10/Waterschapsbeleid: voor stedelijk water is beleidsnota 'Water Raakt!' (2015) van toepassing.
- Par. 2.4.11/Klimaatadaptatie: Gemeenteraad heeft in sept 2019 de Zwolse Adaptatiestrategie vastgesteld. Hier noemen en aangeven wat hier van toepassing is.
- Par. 2.4.11/Klimaatadaptatie: hier staat: 'Indien dit aan de orde is ziet de gemeente Zwolle het als een gezamenlijke zoektocht om de financiering van de plus mogelijk te maken en het nieuwbouwproject zo klimaatbestendig mogelijk uit te werken en realiseren.' Zijn hier afspraken over gemaakt?
- Par. 3.2.4. De panden langs de [redacted] komen binnen de zone 'Waterstaat-Waterkering'.
- Par. 3.2.4. De bomen langs de [redacted] moeten verdwijnen? In de tekst wordt geschreven dat er 'voldoende ruimte is ingeruimd voor de gewenste en noodzakelijke groenstructuur'. Dit kan ik niet rijmen.
- Par. 3.7.1/Huidige situatie. Ik wil nu bij het VO al een waterhuishoudingsplan en een rioleringsplan en niet pas bij de aanvraag aansluiting op de riolering.
- Par. 3.7.1 De Watertoets wordt tweemaal beschreven; in hop je van de paragraaf en onder Digitale Watertoets
- Par. 3.7.1/Waterveiligheid: t.a.v. de gewenste hoogte van de waterkering (2,65 m + NAP) staat 'Hier wordt mogelijk rekening mee gehouden'; waar hangt dat vanaf?
- Par. 3.7.1/Wateroverlast: Waaruit blijkt dat het plan voldoende is om een bui van 60-70 mm /uur te bergen? In het waterhuishoudingsplan bij dit VO moet dit al onderbouwd worden.
- Par. 3.7.1./Riolering: Waaruit blijkt dat het plan niet leidt tot problemen voor het riool? In het rioleringsplan bij dit VO moet dit al onderbouwd worden.
- Par. 3.7.1./ Beheer een onderhoud: of de waterkering niet van het plan te leiden heeft zal het waterschap moeten bepalen.
- Par. 3.7.1./ Beheer een onderhoud: eerder wordt gesproken over een openbare buitenruimte; gaat de gemeente wat onderhouden?
- Par. 3.8.1: Waarom geen aandacht voor de fysische samenstelling (korrelgrootte verdeling en compactie) van de bodem i.v.m. infiltratiecapaciteit vast te houden regenwater.
- Par. 3.9.2. KEC/Klimaatadaptief: De eerste twee alinea's zijn een herhaling van par. 3.7.1. Verwijs daar dan ook naar. Die vergroende binnentuin is wel erg klein. Is die niet onderkelderd voor de parkeergarage? Auto's in parkeerkelder zetten en daardoor minder verhitten en daarom bijdragen aan verkleinen hittestress is erg innovatief. Voor mij nieuw.
- Par. 3.9.2. KEC/Wateropgaaf: er is een waterbergingsopgave en op welk oppervlaktewater gaat er geloosd worden?
- Par. 3.9.2. KEC/Wateropgaaf: nog een keer over de watertoets en de waterkering; herhaling! Er wordt verwezen naar Hoofdstuk 5 naar dat is Bijlage 5. Het gaat er om dat de tekst die het waterschap aanlevert wordt verwerkt in de Toelichting; dat zie ik niet.

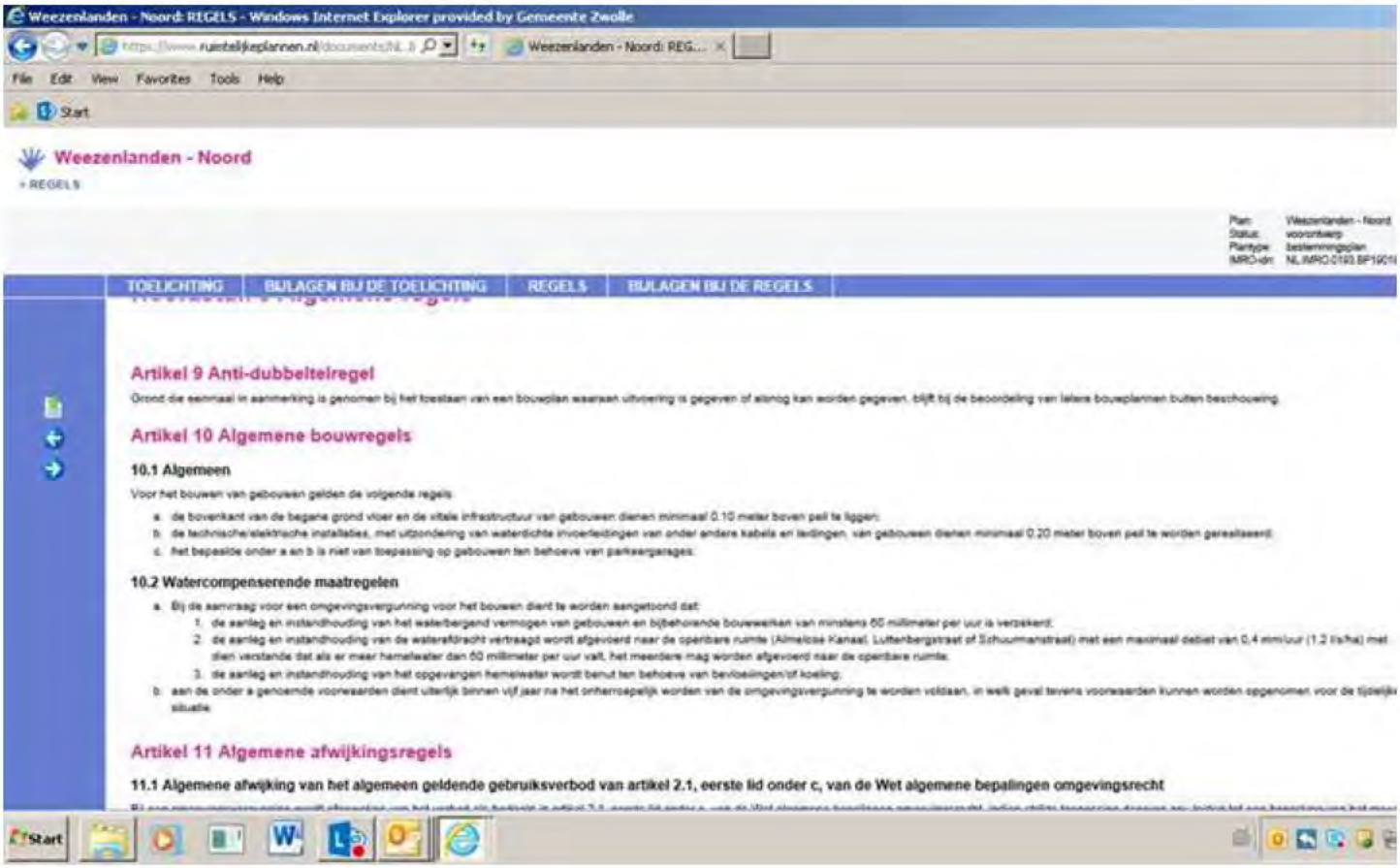
Verbeelding:

- de aanduiding dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' (Waterstaatswerk) klopt niet; er is een te groot gebied aangegeven; zie Watertoets uitgangspunten van WDODelta.
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone dijk' ontbreekt; die is van toepassing op de beschermingszone van de waterkering; zie Watertoets uitgangspunten van WDODelta.

Regels:

- Waarom is geen peil aangeven (minimaal 30 cm boven straatpeil; zie ook Watertoets uitgangspunten van WDODelta.

- Waarom geen algemene Bouwregels met watercompenserende maatregelen zoals bij Weezenlanden–Noord. Zie onderstaande.



[redacted]
Zwolle
[redacted]
3000 GA Zwolle
@[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 1 oktober 2020 16:57
Aan: [redacted]

CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Concept voorontwerp bestemmingsplan [redacted]

Beste collega's,

Gisteren heb ik het concept voorontwerp van het externe bureau ontvangen.

Aan jullie de vraag de stukken door te nemen en op- en aanmerkingen aan mij door te geven. Ontbreken er onderzoeken of wil je even met mij overleggen, dan hoor ik dat graag.

Lukt het jou **vóór 20 oktober** jouw op- en aanmerkingen door te geven?
.

Ik zie jou reactie met belangstelling tegemoet.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, ECR
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎ : [redacted]
@ : [redacted]
werkt [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]]
Verzonden: woensdag 30 september 2020 17:09
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Concept voorontwerp bestemmingsplan [redacted]

Goedemiddag [redacted]

Zoals beloofd ontvang je hierbij de link nar het concept voorontwerpbestemmingsplan voor de [redacted].

https://we.tl/t-MILCMK37hO

De plannen voor de locatie staan nog niet 100% vast. Dat betekent dat in de stukken soms nog geen definitieve rapportages of definitieve onderbouwing aanwezig zijn. Wij willen je vragen om de stukken te (laten) beoordelen met dit gegeven in het achterhoofd. Verder de vraag om in zijn algemeenheid een inhoudelijke beoordeling te geven. Het is best wel een complex plan door de verschillende woningtypologieën, bouwhoogten etc. dus wellicht vraagt het nog wat afstemming om het allemaal goed te vertalen in de regels en de verbeelding.

Bij eventuele vragen kun je me uiteraard benaderen. Een en ander opsparen voor ons overleg van 3 november kan uiteraard ook.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Bureau voor Planvorming & Advies

T: [redacted]
W: www.bureaupena.nl
P/A [redacted]
[redacted] Zwolle
Bezoekadres: [redacted], Zwolle

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: maandag 26 oktober 2020 22:40
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: Definitieve SOP [redacted]

[redacted]

Via wetransfer ontvang je de definitieve SOP [redacted] + aangepaste bijlage 'Groen'. E.e.a. conform afspraak.

De overige bijlagen bij de SOP zijn gelijk gebleven en voeg ik daarom niet nogmaals toe. Mocht je dit anders zien dat laat het je me maar weten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]
Verzonden: vrijdag 23 oktober 2020 15:08
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: Offerte bestemmingsplan [redacted]
Bijlagen: Getekende offerte 'procedurekosten bestemmingsplan [redacted] e.pdf; Verslag Projectteam [redacted] d.d. 3 september '20.pdf

Goedemiddag [redacted]

Naar aanleiding van ons telefonisch contact afgelopen week, hierbij de getekende offerte m.b.t. 'procedurekosten bestemmingsplan' project Sc[redacted]bot [redacted] euro. Het onderdeel 'kosten opstellen bestemmingsplan' (deze wordt opgesteld door BP&A) heb ik dus – zoals met jou overlegd- doorgekrast. De tekstuele toelichting/onderbouwing (wat moet er allemaal gebeuren; pagina 2 t/m 4) klopt dus niet meer met het genoemde bedrag.
Ik ga ervan uit dat dit voor jou/jullie afdoende is.

Verder heb ik het laatste verslag van ons overleg (3 september) nog bijgevoegd. In het 'blauw' nog een aantal actuele zaken aangegeven. We zouden in ieder geval van [redacted] een anterieure overeenkomst ontvangen (in week 38, inmiddels is het week 43). Kan ik deze z.s.m. ontvangen? Dank alvast.

Verder alvast een goed weekend

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] **Vastgoed bv**

Ons bezoek- en postadres is: [redacted] Zwolle
Ons factuuradres: Postbus 55, [redacted] Huizen

[redacted]
E [redacted]
I www.slokkervastgoed.com

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 9 [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: Offerte [redacted]

Dag [redacted]

Momenteel wordt het conceptbestemmingsplan besproken tussen [redacted] en de gemeente. Wij hebben daarvoor geen budget. Om te voorkomen dat ik de werkzaamheden hiervoor moet stopzetten wil ik je vriendelijk verzoeken om de offerte mbt bestemmingsplan per omgaande te laten ondertekenen.

Alvast bedankt.

[redacted]

groet

Zwolle

[redacted]A Zwolle

[redacted] e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van [redacted] dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. [redacted] Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 21 oktober 2020 15:25
Aan: [redacted]
CC: [redacted]

Onderwerp: RE: Concept voorontwerp bestemmingsplan [redacted]
Bijlagen: 2020-10-21 Beoordeling milieu-aspecten De [redacted] Zwolle.doc; 2020-06-16 Beoordeling Geluid De [redacted] Zwolle.pdf

Beste [redacted]

Bijgaand ook de reactie vanuit milieu.

Kort samengevat:

- (grote) aandachtspunten op het gebied van:
  - geluid vanwege wegverkeer (hoge geluidbelasting waardoor veel maatregelen en hogere waarden nodig zijn, dit vraagt om een betere uitwerking/onderbouwing, zoals ook tijdens het SOP al benoemd, de memo daarover is nog actueel en heb ik bijgevoegd),
  - bodem (onderzoek is onvolledig)
  - en externe veiligheid (maatregelen tegen scenario brandbaar gas ontbreken);
- Voor overige milieu aspecten (stikstof, aanmeldnotitie MER) is het onderzoek nog niet beschikbaar dus kan ik nog niet op reageren, behalve dat ze ontbreken;
- Bij een aantal aspecten zijn relatief weinig aandachtspunten (luchtkwaliteit en bedrijven en milieuzonering);
- Verder blijven een aantal aspecten onbeschouwd, wellicht is dat terecht, maar ik wil het in elk geval benoemen: bezonning, windhinder (ivm hoogbouw) en kabels, leidingen en straalpaden.

Het advies m.b.t. KEC is nog niet volledig:

- [redacted] heeft al wel gereageerd op het klimaatadaptatie deel, die input heb je ontvangen.
- Vanuit onze collega's die meer kijk hebben op energietransitie en circulariteit wacht ik nog op reactie. Zodra die beschikbaar is stuur ik het door.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, afd. ZWLM
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
Telefoonnummer: [redacted]
@[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 oktober 2020 17:20
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Concept voorontwerp bestemmingsplan [redacted]/De [redacted] ([redacted])

Hallo [redacted]

De soortgerichte onderzoeken moeten nog uitgevoerd worden, maar vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. [redacted] en [redacted] hebben al onderstaande opmerkingen gemaakt. In rood nog mijn aanvullende opmerkingen.

- Men maakt totaal niet inzichtelijk hoe om word gegaan met groen en waar en hoe compensatie plaatsvindt. Er vallen diverse kroonprojecties (hoofdgroen) over de locatie.
- In de toelichting staat: *"Met de voorgenomen ontwikkeling wordt zo min mogelijk groen van de huidige groenstructuur aangetast. In de binnentuin zal groen worden toegevoegd."* . Dat moeten we dan maar geloven, maar er is nergens iets bestuursrechtelijk geregeld. Waarom geen **voorwaardelijke verplichting** op dit punt in het plan? Wellicht kunnen we in deze voorwaardelijke verplichting eisen opnemen t.a.v. natuurinclusief bouwen en dus meer eisen stellen t.a.v. het openbaar groen.
- Ik heb de verbeelding nog even geplakt op de digitale ondergrond. Wat opvalt is dat men helemaal niet op eigen kavel blijft en het gebouw van 22m hoog parallel aan de [redacted] op slechts 2m van de rijbaan positioneert. Nogmaals: ik ben inhoudelijk niet betrokken, maar dit kan je toch niet motiveren! We stellen dat we dit een ontbrekende schakel vinden in de groene singel en de bomen die er staan moeten wijken voor reusachtige bouwblokken! Een kwalitatieve compensatie kan je ook niet motiveren door die paar steegjes van 5m tussen de bebouwing die je groen kan inrichten. Daar kan niet eens een boom staan, bovendien is het op een parkeerkelder! Naar mijn mening is dit niet acceptabel. Het doet afbreuk aan 'groene karakter van de singel en de bestaande hoofdgroenstructuur. .
- De bouwvlakken zijn ook dieper getekend dan de stedenbouwkundige verkaveling, waardoor de beoogde inrichting van de buitenruimte maar de vraag is. Wordt er normaal gesproken ook niet iets gezegd over een bebouwingspercentage. In het vorige plan was dit 50%
- Persoonlijk ([redacted] vind ik het nogal een volgepropt plan, met weinig toegevoegde waarde voor de omgeving, behalve dan de upgrade in beeldkwaliteit. Ik snap dat het proces is gelopen zoals het is gelopen, maar waak ervoor dit goed te motiveren anders zetten we wat mij betreft een niet zo positieve toon voor de rest van de omgeving waar ook ontwikkelingen ophanden zijn. Ik deel dezelfde gedacht
- De getoonde impressies in de toelichting zijn niet conform de gemaatvoerde hoogten.
- De gronden voor de rooilijn graag bestemmen als tuin. Idealiter zou je toch ook een stuk als groen willen bestemmen die deel uitmaakt van de hoofdgroenstructuur? Een tuin mag je geheel betegelen.
- Par. 3.2.4. De bomen langs de [redacted] moeten verdwijnen? In de tekst wordt geschreven dat er 'voldoende ruimte is ingeruimd voor de gewenste en noodzakelijke groenstructuur'. Dit kan ik niet rijmen. (opmerking [redacted]
- Een verwijzing naar de groene agenda ontbreekt. https://www[redacted]sites/default/files/groene-agenda-actualisatie-groenbeleid-2015-2025.pdf
- In par 3.6 zou ten minste ook een visie moeten staan over het (Openbaar) Groen en Recreatie.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Adviseur Ecologie

Gemeente Zwolle, ECL
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎ [redacted]
@ [redacted]

[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 15 oktober 2020 12:22
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Concept voorontwerp bestemmingsplan [redacted]/De [redacted] ([redacted])

[redacted]

Hierbij mijn opmerkingen:

Toelichting:

- Par. 2.2.1/Klimaatbestendig Overijssel: Omdat het geen primaire kering is zou het overstromingsgevaar beperkt zijn. Waarom? De locatie ligt deels in de dubbelfunctie 'Waterstaat- Waterkering'; de gemeente Zwolle, de provincie Overijssel en het waterschap Drents Overijsselse Delta werken er aan om het de waterveiligheid van regionale wateren te verbeteren en anticiperen daarop door overal rond de stadgracht en keringshoogte van 2,65 m + NAP aan te houden. Zie ook Watertoets uitgangspunten van WDODelta.
- Par. 2.2.1/Klimaatbestendig Overijssel: Waaruit blijkt dat het groen voldoende is om de hittestress tegen te gaan en de waterberging voldoende is?
- Par. 2.3.3/Duurzame Deltastad: waaruit blijkt dat 'Nieuwe woningen en wijken worden water robuust, energieneutraaal en klimaatadaptief ontwikkeld' worden?
- Par. 2.4.10/Deltawet: achterhaalde tekst (RvdR en Maaswerken etc zijn al,lang afgerond; en Deltawet is anno 2020 al lang vastgesteld)
- Par. 2.4.10/Waterschapsbeleid: voor stedelijk water is beleidsnota 'Water Raakt!' (2015) van toepassing.
- Par. 2.4.11/Klimaatadaptatie: Gemeenteraad heeft in sept 2019 de Zwolse Adaptatiestrategie vastgesteld. Hier noemen en aangeven wat hier van toepassing is.
- Par. 2.4.11/Klimaatadaptatie: hier staat: 'Indien dit aan de orde is ziet de gemeente Zwolle het als een gezamenlijke zoektocht om de financiering van de plus mogelijk te maken en het nieuwbouwproject zo klimaatbestendig mogelijk uit te werken en realiseren.' Zijn hier afspraken over gemaakt?
- Par. 3.2.4. De panden langs de [redacted] komen binnen de zone 'Waterstaat-Waterkering'.
- Par. 3.2.4. De bomen langs de [redacted] moeten verdwijnen? In de tekst wordt geschreven dat er 'voldoende ruimte is ingeruimd voor de gewenste en noodzakelijke groenstructuur'. Dit kan ik niet rijmen.
- Par. 3.7.1/Huidige situatie. Ik wil nu bij het VO al een waterhuishoudingsplan en een rioleringsplan en niet pas bij de aanvraag aansluiting op de riolering.
- Par. 3.7.1 De Watertoets wordt tweemaal beschreven; in hop je van de paragraaf en onder Digitale Watertoets
- Par. 3.7.1/Waterveiligheid: t.a.v. de gewenste hoogte van de waterkering (2,65 m + NAP) staat 'Hier wordt mogelijk rekening mee gehouden'; waar hangt dat vanaf?
- Par. 3.7.1/Wateroverlast: Waaruit blijkt dat het plan voldoende is om een bui van 60-70 mm /uur te bergen? In het waterhuishoudingsplan bij dit VO moet dit al onderbouwd worden.
- Par. 3.7.1./Riolering: Waaruit blijkt dat het plan niet leidt tot problemen voor het riool? In het rioleringsplan bij dit VO moet dit al onderbouwd worden.
- Par. 3.7.1./ Beheer een onderhoud: of de waterkering niet van het plan te leiden heeft zal het waterschap moeten bepalen.
- Par. 3.7.1./ Beheer een onderhoud: eerder wordt gesproken over een openbare buitenruimte; gaat de gemeente wat onderhouden?
- Par. 3.8.1: Waarom geen aandacht voor de fysische samenstelling (korrelgrootte verdeling en compactie) van de bodem i.v.m. infiltratiecapaciteit vast te houden regenwater.

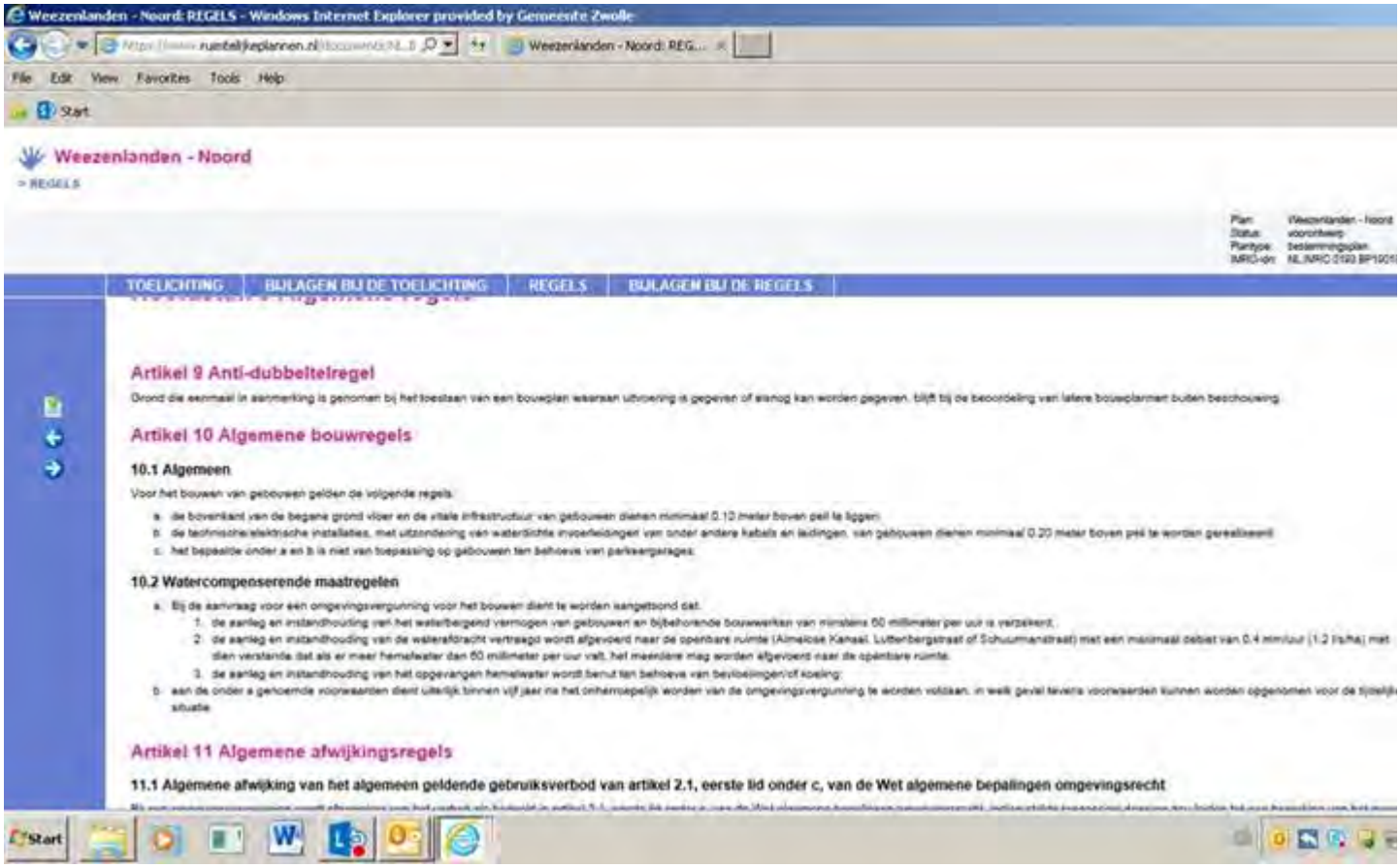
- Par. 3.9.2. KEC/Klimaatadaptief: De eerste twee alinea's zijn een herhaling van par. 3.7.1. Verwijs daar dan ook naar. Die vergroende binnentuin is wel erg klein. Is die niet onderkelderd voor de parkeergarage? Auto's in parkeerkelder zetten en daardoor minder verhitten en daarom bijdragen aan verkleinen hittestress is erg innovatief. Voor mij nieuw.
- Par. 3.9.2. KEC/Wateropgaaf: er is een waterbergingsopgave en op welk oppervlaktewater gaat er geloosd worden?
- Par. 3.9.2. KEC/Wateropgaaf: nog een keer over de watertoets en de waterkering; herhaling! Er wordt verwezen naar Hoofdstuk 5 naar dat is Bijlage 5. Het gaat er om dat de tekst die het waterschap aanlevert wordt verwerkt in de Toelichting; dat zie ik niet.

Verbeelding:

- de aanduiding dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' (Waterstaatswerk) klopt niet; er is een te groot gebied aangegeven; zie Watertoets uitgangspunten van WDODelta.
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone dijk' ontbreekt; die is van toepassing op de beschermingszone van de waterkering; zie Watertoets uitgangspunten van WDODelta.

Regels:

- Waarom is geen peil aangeven (minimaal 30 cm boven straatpeil; zie ook Watertoets uitgangspunten van WDODelta.
- Waarom geen algemene Bouwregels met watercompenserende maatregelen zoals bij Weezenlanden–Noord. Zie onderstaande.



met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted]3000 GA Zwolle

[redacted]@[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 1 oktober 2020 16:57
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Concept voorontwerp bestemmingsplan [redacted]

Beste collega's,

Gisteren heb ik het concept voorontwerp van het externe bureau ontvangen.

Aan jullie de vraag de stukken door te nemen en op- en aanmerkingen aan mij door te geven. Ontbreken er onderzoeken of wil je even met mij overleggen, dan hoor ik dat graag.

Lukt het jou **vóór 20 oktober** jouw op- en aanmerkingen door te geven?
.

Ik zie jou reactie met belangstelling tegemoet.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, ECR
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎ : [redacted]
@ : [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 30 september 2020 17:09
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Concept voorontwerp bestemmingsplan [redacted]

Goedemiddag [redacted]

Zoals beloofd ontvang je hierbij de link nar het concept voorontwerpbestemmingsplan voor de [redacted]e.

https://we.tl/t-MILCMK37hO

De plannen voor de locatie staan nog niet 100% vast. Dat betekent dat in de stukken soms nog geen definitieve rapportages of definitieve onderbouwing aanwezig zijn. Wij willen je vragen om de stukken te (laten) beoordelen met dit gegeven in het achterhoofd. Verder de vraag om in zijn algemeenheid een inhoudelijke beoordeling te geven. Het is best wel een complex plan door de verschillende woningtypologieën, bouwhoogten etc. dus wellicht vraagt het nog wat afstemming om het allemaal goed te vertalen in de regels en de verbeelding.

Bij eventuele vragen kun je me uiteraard benaderen. Een en ander opsparen voor ons overleg van 3 november kan uiteraard ook.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Bureau voor Planvorming & Advies

T: [redacted]
W: www.bureaupena.nl
P/A [redacted]
[redacted] Zwolle
Bezoekadres: [redacted], Zwolle

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 oktober 2020 17:20
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Concept voorontwerp bestemmingsplan [redacted]

Hallo [redacted]

De soortgerichte onderzoeken moeten nog uitgevoerd worden, maar vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. [redacted] en [redacted] hebben al onderstaande opmerkingen gemaakt. In rood nog mijn aanvullende opmerkingen.

- Men maakt totaal niet inzichtelijk hoe om word gegaan met groen en waar en hoe compensatie plaatsvindt. Er vallen diverse kroonprojecties (hoofdgroen) over de locatie.
- In de toelichting staat: *"Met de voorgenomen ontwikkeling wordt zo min mogelijk groen van de huidige groenstructuur aangetast. In de binnentuin zal groen worden toegevoegd."* . Dat moeten we dan maar geloven, maar er is nergens iets bestuursrechtelijk geregeld. Waarom geen **voorwaardelijke verplichting** op dit punt in het plan? Wellicht kunnen we in deze voorwaardelijke verplichting eisen opnemen t.a.v. natuurinclusief bouwen en dus meer eisen stellen t.a.v. het openbaar groen.
- Ik heb de verbeelding nog even geplakt op de digitale ondergrond. Wat opvalt is dat men helemaal niet op eigen kavel blijft en het gebouw van 22m hoog parallel aan de [redacted] op slechts 2m van de rijbaan positioneert. Nogmaals: ik ben inhoudelijk niet betrokken, maar dit kan je toch niet motiveren! We stellen dat we dit een ontbrekende schakel vinden in de groene singel en de bomen die er staan moeten wijken voor reusachtige bouwblokken! Een kwalitatieve compensatie kan je ook niet motiveren door die paar steegjes van 5m tussen de bebouwing die je groen kan inrichten. Daar kan niet eens een boom staan, bovendien is het op een parkeerkelder! Naar mijn mening is dit niet acceptabel. Het doet afbreuk aan 'groene karakter van de singel en de bestaande hoofdgroenstructuur. .
- De bouwvlakken zijn ook dieper getekend dan de stedenbouwkundige verkaveling, waardoor de beoogde inrichting van de buitenruimte maar de vraag is. Wordt er normaal gesproken ook niet iets gezegd over een bebouwingspercentage. In het vorige plan was dit 50%
- Persoonlijk ([redacted] vind ik het nogal een volgepropt plan, met weinig toegevoegde waarde voor de omgeving, behalve dan de upgrade in beeldkwaliteit. Ik snap dat het proces is gelopen zoals het is gelopen, maar waak ervoor dit goed te motiveren anders zetten we wat mij betreft een niet zo positieve toon voor de rest van de omgeving waar ook ontwikkelingen ophanden zijn. Ik deel dezelfde gedacht
- De getoonde impressies in de toelichting zijn niet conform de gemaatvoerde hoogten.
- De gronden voor de rooilijn graag bestemmen als tuin. Idealiter zou je toch ook een stuk als groen willen bestemmen die deel uitmaakt van de hoofdgroenstructuur? Een tuin mag je geheel betegelen.
- Par. 3.2.4. De bomen langs de [redacted] moeten verdwijnen? In de tekst wordt geschreven dat er 'voldoende ruimte is ingeruimd voor de gewenste en noodzakelijke groenstructuur'. Dit kan ik niet rijmen. (opmerking [redacted]
- Een verwijzing naar de groene agenda ontbreekt. https://www[redacted]sites/default/files/groene-agenda-actualisatie-groenbeleid-2015-2025.pdf
- In par 3.6 zou ten minste ook een visie moeten staan over het (Openbaar) Groen en Recreatie.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
3000 GA Zwolle
[redacted]


Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 15 oktober 2020 12:22
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Concept voorontwerp bestemmingsplan [redacted]

[redacted]

Hierbij mijn opmerkingen:

Toelichting:

- Par. 2.2.1/Klimaatbestendig Overijssel: Omdat het geen primaire kering is zou het overstromingsgevaar beperkt zijn. Waarom? De locatie ligt deels in de dubbelfunctie 'Waterstaat- Waterkering'; de gemeente Zwolle, de provincie Overijssel en het waterschap Drents Overijsselse Delta werken er aan om het de waterveiligheid van regionale wateren te verbeteren en anticiperen daarop door overal rond de stadgracht en keringshoogte van 2,65 m + NAP aan te houden. Zie ook Watertoets uitgangspunten van WDODelta.
- Par. 2.2.1/Klimaatbestendig Overijssel: Waaruit blijkt dat het groen voldoende is om de hittestress tegen te gaan en de waterberging voldoende is?
- Par. 2.3.3/Duurzame Deltastad: waaruit blijkt dat 'Nieuwe woningen en wijken worden water robuust, energieneutraaal en klimaatadaptief ontwikkeld' worden?
- Par. 2.4.10/Deltawet: achterhaalde tekst (RvdR en Maaswerken etc zijn al,lang afgerond; en Deltawet is anno 2020 al lang vastgesteld)
- Par. 2.4.10/Waterschapsbeleid: voor stedelijk water is beleidsnota 'Water Raakt!' (2015) van toepassing.
- Par. 2.4.11/Klimaatadaptatie: Gemeenteraad heeft in sept 2019 de Zwolse Adaptatiestrategie vastgesteld. Hier noemen en aangeven wat hier van toepassing is.
- Par. 2.4.11/Klimaatadaptatie: hier staat: 'Indien dit aan de orde is ziet de gemeente Zwolle het als een gezamenlijke zoektocht om de financiering van de plus mogelijk te maken en het nieuwbouwproject zo klimaatbestendig mogelijk uit te werken en realiseren.' Zijn hier afspraken over gemaakt?
- Par. 3.2.4. De panden langs de [redacted] komen binnen de zone 'Waterstaat-Waterkering'.
- Par. 3.2.4. De bomen langs de [redacted] moeten verdwijnen? In de tekst wordt geschreven dat er 'voldoende ruimte is ingeruimd voor de gewenste en noodzakelijke groenstructuur'. Dit kan ik niet rijmen.
- Par. 3.7.1/Huidige situatie. Ik wil nu bij het VO al een waterhuishoudingsplan en een rioleringsplan en niet pas bij de aanvraag aansluiting op de riolering.
- Par. 3.7.1 De Watertoets wordt tweemaal beschreven; in hop je van de paragraaf en onder Digitale Watertoets
- Par. 3.7.1/Waterveiligheid: t.a.v. de gewenste hoogte van de waterkering (2,65 m + NAP) staat 'Hier wordt mogelijk rekening mee gehouden'; waar hangt dat vanaf?
- Par. 3.7.1/Wateroverlast: Waaruit blijkt dat het plan voldoende is om een bui van 60-70 mm /uur te bergen? In het waterhuishoudingsplan bij dit VO moet dit al onderbouwd worden.
- Par. 3.7.1./Riolering: Waaruit blijkt dat het plan niet leidt tot problemen voor het riool? In het rioleringsplan bij dit VO moet dit al onderbouwd worden.

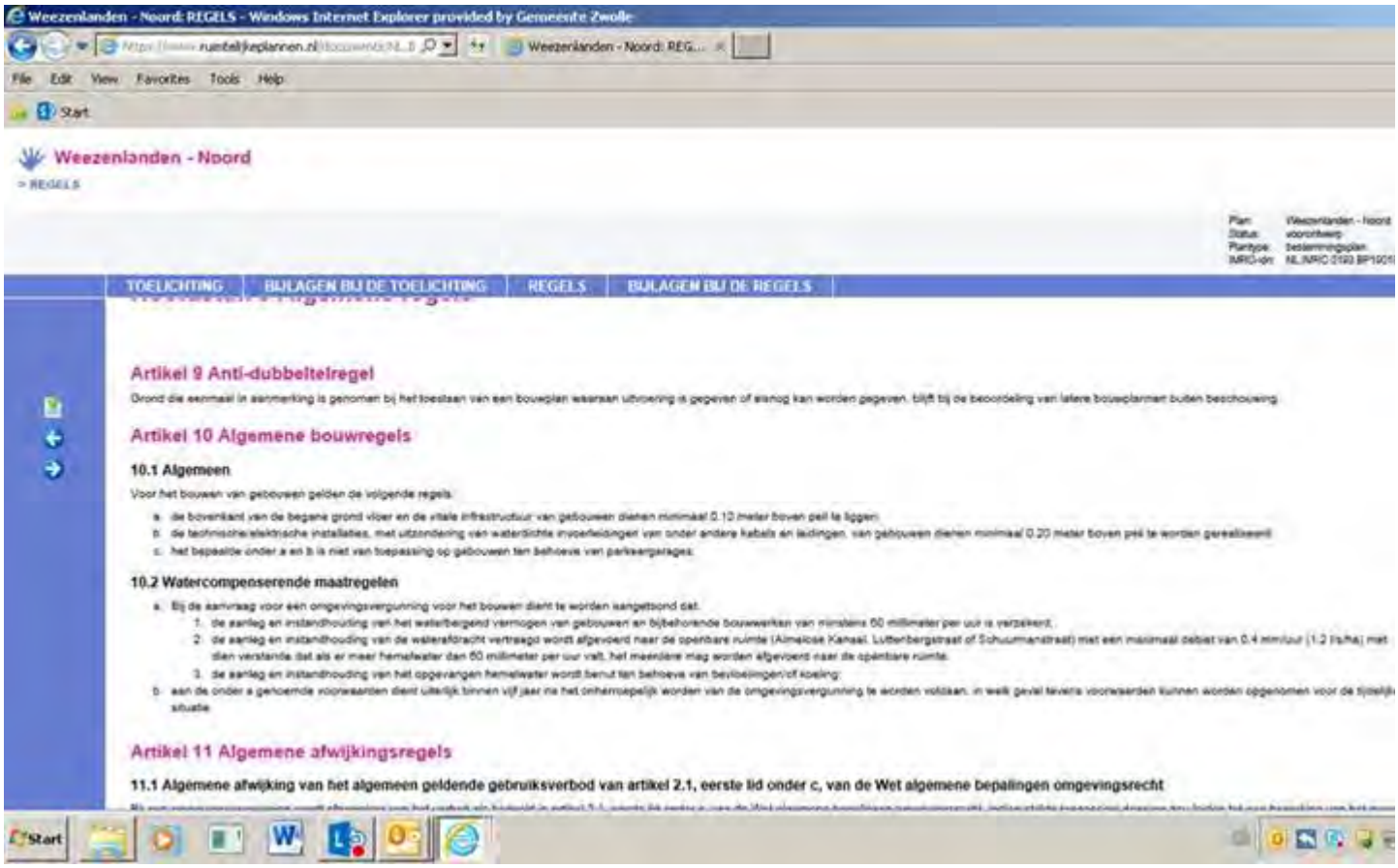
- Par. 3.7.1./ Beheer een onderhoud: of de waterkering niet van het plan te leiden heeft zal het waterschap moeten bepalen.
- Par. 3.7.1./ Beheer een onderhoud: eerder wordt gesproken over een openbare buitenruimte; gaat de gemeente wat onderhouden?
- Par. 3.8.1: Waarom geen aandacht voor de fysische samenstelling (korrelgrootte verdeling en compactie) van de bodem i.v.m. infiltratiecapaciteit vast te houden regenwater.
- Par. 3.9.2. KEC/Klimaatadaptief: De eerste twee alinea's zijn een herhaling van par. 3.7.1. Verwijs daar dan ook naar. Die vergroende binnentuin is wel erg klein. Is die niet onderkelderd voor de parkeergarage? Auto's in parkeerkelder zetten en daardoor minder verhitten en daarom bijdragen aan verkleinen hittestress is erg innovatief. Voor mij nieuw.
- Par. 3.9.2. KEC/Wateropgaaf: er is een waterbergingsopgave en op welk oppervlaktewater gaat er geloosd worden?
- Par. 3.9.2. KEC/Wateropgaaf: nog een keer over de watertoets en de waterkering; herhaling! Er wordt verwezen naar Hoofdstuk 5 naar dat is Bijlage 5. Het gaat er om dat de tekst die het waterschap aanlevert wordt verwerkt in de Toelichting; dat zie ik niet.

Verbeelding:

- de aanduiding dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' (Waterstaatswerk) klopt niet; er is een te groot gebied aangegeven; zie Watertoets uitgangspunten van WDODelta.
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone dijk' ontbreekt; die is van toepassing op de beschermingszone van de waterkering; zie Watertoets uitgangspunten van WDODelta.

Regels:

- Waarom is geen peil aangeven (minimaal 30 cm boven straatpeil; zie ook Watertoets uitgangspunten van WDODelta.
- Waarom geen algemene Bouwregels met watercompenserende maatregelen zoals bij Weezenlanden–Noord. Zie onderstaande.



met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, ZWCG
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]

☎: [redacted]
☎: [redacted]
@ [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 1 oktober 2020 16:57
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Concept voorontwerp bestemmingsplan [redacted]

Beste collega's,

Gisteren heb ik het concept voorontwerp van het externe bureau ontvangen.

Aan jullie de vraag de stukken door te nemen en op- en aanmerkingen aan mij door te geven. Ontbreken er onderzoeken of wil je even met mij overleggen, dan hoor ik dat graag.

Lukt het jou **vóór 20 oktober** jouw op- en aanmerkingen door te geven?
.

Ik zie jou reactie met belangstelling tegemoet.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, ECR
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: [redacted]
☎: [redacted]
@ [redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] [mailto[redacted]l]
Verzonden: woensdag 30 september 2020 17:09
Aan: [redacted]
CC: [redacted] [redacted]
Onderwerp: Concept voorontwerp bestemmingsplan [redacted]

Goedemiddag [redacted]

Zoals beloofd ontvang je hierbij de link nar het concept voorontwerpbestemmingsplan voor de [redacted]e.

https://we.tl/t-MILCMK37hO

De plannen voor de locatie staan nog niet 100% vast. Dat betekent dat in de stukken soms nog geen definitieve rapportages of definitieve onderbouwing aanwezig zijn. Wij willen je vragen om de stukken te (laten) beoordelen met dit gegeven in het achterhoofd. Verder de vraag om in zijn algemeenheid een inhoudelijke beoordeling te geven. Het is best wel een complex plan door de verschillende woningtypologieën, bouwhoogten etc. dus wellicht vraagt het nog wat afstemming om het allemaal goed te vertalen in de regels en de verbeelding.

Bij eventuele vragen kun je me uiteraard benaderen. Een en ander opsparen voor ons overleg van 3 november kan uiteraard ook.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Bureau voor Planvorming & Advies

T: [redacted]
W: www.bureaupena.nl
P/A [redacted]
[redacted] Zwolle
Bezoekadres: [redacted], Zwolle

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 19 oktober 2020 16:00
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Concept voorontwerp bestemmingsplan [redacted]

Dag [redacted] vanuit Wonen heb ik de volgende opmerkingen.

1. Nu het Parapluplan Zelfstandige Woonruimte als kader is meegenomen, ga ik er vanuit dat de appartementen de minimale omvang en voorwaarden hebben als daarin opgenomen.
2. Paragraaf 2.2.3 gaat onder andere in op de regionale woonprogrammering van de provincie (RWP 2017) en de daarvan af te leiden behoefte. Van belang op te merken dat provincie en gemeenten nu werken aan nieuwe regionale woonafspraken 2021-2024 met doorkijk naar 2030. Die moeten in Q1 2021 klaar zijn en inwerking treden.
3. De onderbouwing van de behoefte op pagina 10 is met peildatum 1-1-2017 nogal gedateerd. De behoefte is evident aanwezig, maar een onderbouwing met een actuele peildatum van bijv. 1-1-2020 is nodig. Daar kunnen we mee helpen.
4. Paragraaf 2.3.3 gaat in op de Woonvisie Zwolle 2017-2027. Het is van belang dat het Bp ook ingaat op de Ontwikkelstrategie Wonen die in 2019 is vastgesteld. Op onderdelen stelt de raad daarin de Woonvisie bij, bijvoorbeeld op de ambitie om 1.000 woningen per jaar toe te voegen en nieuwe prijsgrenzen vast te stellen (die meen ik wel zijn toegepast, bij onderdeel parkeernorm). Dat betekent dat des te meer ruimte is voor dit plan van 109 woningen in segmenten waar inderdaad de behoefte groot is zoals bij starters en een/twee persoons huishoudens.
5. Paragraaf 3.2.5 gaat in op het programma dat in plaats van de vastgestelde [redacted] uitkomt op [redacted] met als argument dat de achterliggende wijk Dieze al veel goedkope woningen heeft. Dat argument is te karig om de op zichzelf eerder afgesproken afwijkende percentages (intentieovereenkomst) te [redacted] In de Ontwikkelstrategie wordt de leidraad [redacted] nog eens bevestigd (de raad zit hier bovenop), heeft het Concilium zelf spelregels vastgesteld die moeten leiden tot een [redacted] programma bij majeure projecten. Tenslotte schermt de ontwikkelaar zelf met de doelgroep starters en een/tweepersoonshuishoudens.
6. Dan wringt met name de 50% duur in het programma. Nogmaals, de afwijkende percentages hebben een historie, maar moeten beter verantwoord worden in dit bestemmingsplan dan met de goedkope woningvoorraad in het achterliggende Dieze.

Groet, [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 1 oktober 2020 16:57
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Concept voorontwerp bestemmingsplan [redacted]

Beste collega's,

Gisteren heb ik het concept voorontwerp van het externe bureau ontvangen.

Aan jullie de vraag de stukken door te nemen en op- en aanmerkingen aan mij door te geven. Ontbreken er onderzoeken of wil je even met mij overleggen, dan hoor ik dat graag.

Lukt het jou **vóór 20 oktober** jouw op- en aanmerkingen door te geven?

.

Ik zie jou reactie met belangstelling tegemoet.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, ECR
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 30 september 2020 17:09
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Concept voorontwerp bestemmingsplan [redacted]

Goedemiddag [redacted]

Zoals beloofd ontvang je hierbij de link nar het concept voorontwerpbestemmingsplan voor de [redacted]e.

https://we.tl/t-MILCMK37hO

De plannen voor de locatie staan nog niet 100% vast. Dat betekent dat in de stukken soms nog geen definitieve rapportages of definitieve onderbouwing aanwezig zijn. Wij willen je vragen om de stukken te (laten) beoordelen met dit gegeven in het achterhoofd. Verder de vraag om in zijn algemeenheid een inhoudelijke beoordeling te geven. Het is best wel een complex plan door de verschillende woningtypologieën, bouwhoogten etc. dus wellicht vraagt het nog wat afstemming om het allemaal goed te vertalen in de regels en de verbeelding.

Bij eventuele vragen kun je me uiteraard benaderen. Een en ander opsparen voor ons overleg van 3 november kan uiteraard ook.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Bureau voor Planvorming & Advies

T: [redacted]
W: www.bureaupena.nl
P/A [redacted]
[redacted] Zwolle

[redacted]

Bezoekadres: [redacted], Zwolle



Appartement		Aantal	Parkeerkengetal	
	Goedkoop	20	1,3	26
	Midden	36	1,5	54
	Duur	47	1,6	75,2
Woning	Koop	4	1,6	6,4
Commerciele dienstverlening	m2	395	1,85	7,3075
				168,9075

	Benodigde parkeerplaatsen
Woningen bewoners	129,5
Woningen bezoekers	32,1

	Gerealiseerd*	Gereserveerd	Beschikbaar
Parkeerplaatsen beschikbaar voor dubbelgebruik	103	77	26

3 parkeerplaatsen in Van Miereveldstraat niet meegerekend.

Gecorrigeerde parkeerbalans na aftrek gereserveerde plaatsen

Parkeerbehoefte na verrekening dubbelgebruik

Woning gebruikers	52,5
Woning bezoekers	32,1
Commerciële dienstverlening	7 75

Parkeerbalans

	Werkdag Ochtend %aanwezig		Middag		Avond
Wonen gebruikers	50%	26,25	50%	26,25	90%
Wonen bezoekers	10%	3,21	20%	6,42	80%
Commerciele dienstverlening*	100%	7,31	100%	7,31	5%
Aantal parkeerplaatsen		36,77		39,98	

Commerciele dienstverlening* geen onderscheid in aanwezigheidspercentages

	Nacht		Koopavond		Zaterdag middag		avond	
47,25	100%	52,50	80%	42,00	60%	31,50	80%	42,00
25,68	0%	0,00	70%	22,47	60%	19,26	80%	25,68
0,37	0%	0,00	75%	5,48	100%	7,31	0%	0,00
73,30		52,50		69,95		58,07		67,68
47,30								

Zondag
middag

70%	36,75
70%	22,47
0%	0,00
	59,22



Inzien uittreksel - Slokker Zwolle Schuttevaer B.V. (66732468)

Kamer van Koophandel, 09 juni 2021 - 14:54

KvK-nummer 66732468

Woonadressen zijn geen openbare gegevens en alleen beschikbaar voor in artikel 51 Handelsregisterbesluit genoemde organisaties.

De onderneming / organisatie wil niet dat haar adresgegevens worden gebruikt voor ongevraagde postreclame en verkoop aan de deur.

Rechtspersoon

[redacted]	[redacted]
Rechtsvorm	Besloten Vennootschap
Statutaire naam	Slokker Zwolle Schuttevaer B.V.
Statutaire zetel	Huizen (Nh)
Eerste inschrijving handelsregister	30-08-2016
Datum akte van oprichting	29-08-2016
Geplaatst kapitaal	EUR [redacted]
Gestort kapitaal	EUR [redacted]
Deponering jaarstuk	De jaarrekening over boekjaar 2019 is gedeponeerd op 14-12-2020.

Onderneming

Handelsnaam	Slokker Zwolle Schuttevaer B.V.
Startdatum onderneming	29-08-2016 (datum registratie: 30-08-2016)
Activiteiten	SBI-code: 4110 - Projectontwikkeling SBI-code: 6831 - Bemiddeling bij handel, huur of verhuur van onroerend goed SBI-code: 4120 - Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw
Werkzame personen	0

Vestiging

Vestigingsnummer	0000[redacted]
Handelsnaam	Slokker Zwolle Schuttevaer B.V.
Bezoekadres	[redacted] Huizen
Postadres	Postbus 241, [redacted] Huizen
Telefoonnummer	[redacted]
Datum vestiging	29-08-2016 (datum registratie: 30-08-2016)
Activiteiten	SBI-code: 4110 - Projectontwikkeling SBI-code: 6831 - Bemiddeling bij handel, huur of verhuur van onroerend goed SBI-code: 4120 - Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw Het ontwikkelen, bouwen en exploiteren van - en de handel in onroerende zaken.
Werkzame personen	0

Bestuurder

Naam	[redacted]
Geboortedatum	[redacted]
Adres	[redacted]
	Afgeschermd adres o.g.v. art. 51 lid 3 Handelsregisterbesluit, adres mag alleen ingezien worden door de organisaties genoemd in art. 51 Handelsregisterbesluit.
Datum in functie	29-08-2016 (datum registratie: 30-08-2016)
Titel	[redacted]
Bevoegdheid	Alleen/zelfstandig bevoegd

Gegevens zijn vervaardigd op 09-06-2021 om 14.54 uur.


Hier sloopt
Boverhoff
HOUTHANDEL
RUITERKAMP
houthandelruiterkamp.nl
Hier
slopen we
circulair!
EEN ONTWIKKELING VAN
Slokker
www.slokker.com

Sloop kantoorpand



Locatie: [redacted]

Van 31-08-2022 tot 31-10-2022

Opdrachtgever: Slokkervastgoed [redacted]

Opdrachtnemer: [redacted]

Contactpersoon gemeente Zwolle: [redacted]

Afspraak

Nulmeting

Groen - beplanting

Groen - bomen

Groen - grassen

Verhardingen

Riolering

Straatmeubilair

Overig


























ZONE
P
Govert Flinckstraat




80










ZONE
30


LF16a
Vechtdelroute
64
KAMPEN
ZWOLLE

Nulmeting

Groen - beplanting

Aanwezig, in goede staat Achterzijde sloopplannen

Groen - bomen

Aanwezig, in goede staat Voor en achterzijde. Bomen in goede staat

Groen - grassen

Aanwezig, in goede staat Verdroogd

Verhardingen

Niet aanwezig

Riolering

Aanwezig, in goede staat Langs trottoirs in goede staat

Straatmeubilair

Niet aanwezig Aan drie zijden ik goede staat

Overig

Sloop kantoorpand



Locatie: [redacted]

Van 31-08-2022 tot 31-10-2022

Opdrachtgever: [redacted]

Opdrachtnemer: [redacted]

Onderaannemer 1:

Onderaannemer 2:

Contactpersoon gemeente Zwolle: [redacted]

Afspraak

Zie e-mail met voorwaarden aan [redacted] van Boverhof sloopbedrijf

Nulmeting

Groen - beplanting

Aanwezig, in goede staat

Groen - bomen

Aanwezig, in goede staat

Groen - grassen

Aanwezig, in goede staat

Verhardingen

Aanwezig, in goede staat

Riolering

Aanwezig, in goede staat

Straatmeubilair

Aanwezig, zie opmerking Lichtmast bij bouwinrit kleine deuk aanwezig

Overig

Niet aanwezig


























ZONE
P
Govert Flinckstraat




80










ZONE
30


LF16a
Vechtdelroute
64
KAMPEN
ZWOLLE

Tussencontrole 2

Groen - beplanting

Aanwezig, in goede staat

Groen - bomen

Aanwezig, in goede staat

Groen - grassen

Niet aanwezig

Verhardingen

Schade, zie opmerking Diverse randen opsluitbanden en tegels deels en of opgebroken.

Riolering

Aanwezig, in goede staat

Straatmeubilair

Aanwezig, in goede staat

Overig

Niet aanwezig












Sikkens






Hier sloopt
erhoff






Bovenkluft
Stöver











perspectief

Zwolle

Startnotitie Stedebouwkundige Verkenning Herontwikkeling [redacted].o.

Aan Wethouders [redacted]

Van [redacted] (Team Ruimte, afdeling Ruimte & Economie)

Datum 11 juli 2017

1. Inleiding

1.1 Aanleiding & doel startnotitie

Verzoek [redacted] Vastgoed

In februari 2017 is een verzoek van [redacted] Vastgoed binnengekomen voor herontwikkeling van het door hen aangekochte, leegstaande kantoorgebouw aan de [redacted]. [redacted] is in een deel van de beschikbare kantoorruimte gehuisvest.



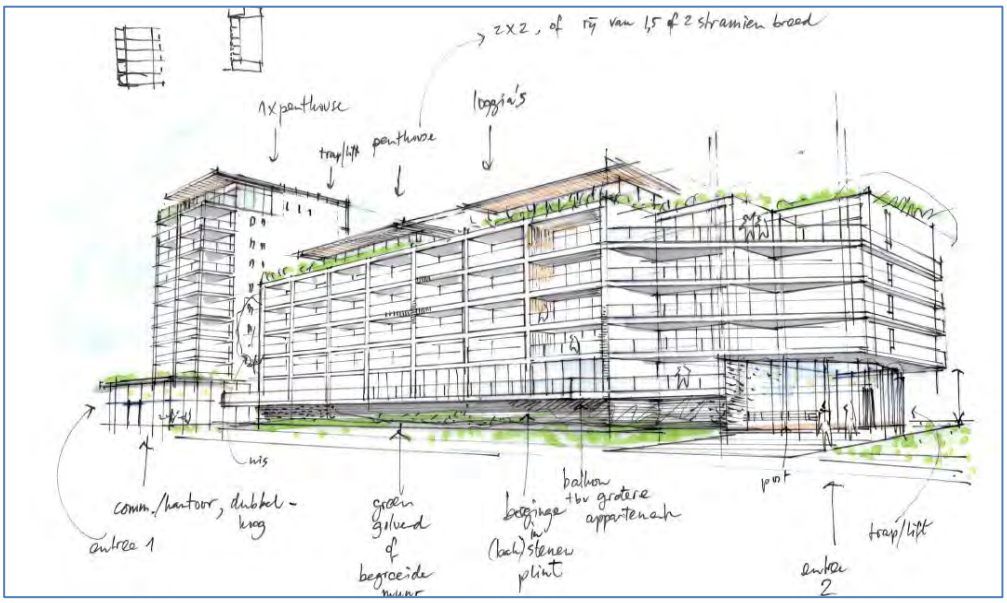
Men wil dit gebouw uit de jaren zeventig slopen er hier woningbouw en andere functies ontwikkelen. Het verzoek ging vergezeld van een architectonisch schetsplan (zie losse bijlage) voor:

- Een gevarieerd aanbod van 75 appartementen, waarvan het merendeel woningen van gemiddeld 100m² voor het middeldure koopsegment en 18 ruime penthouses voor het dure koopsegment;
- Toevoeging van ca. 600m² eigen kantoor/commercieel op beeldbepalende hoek.

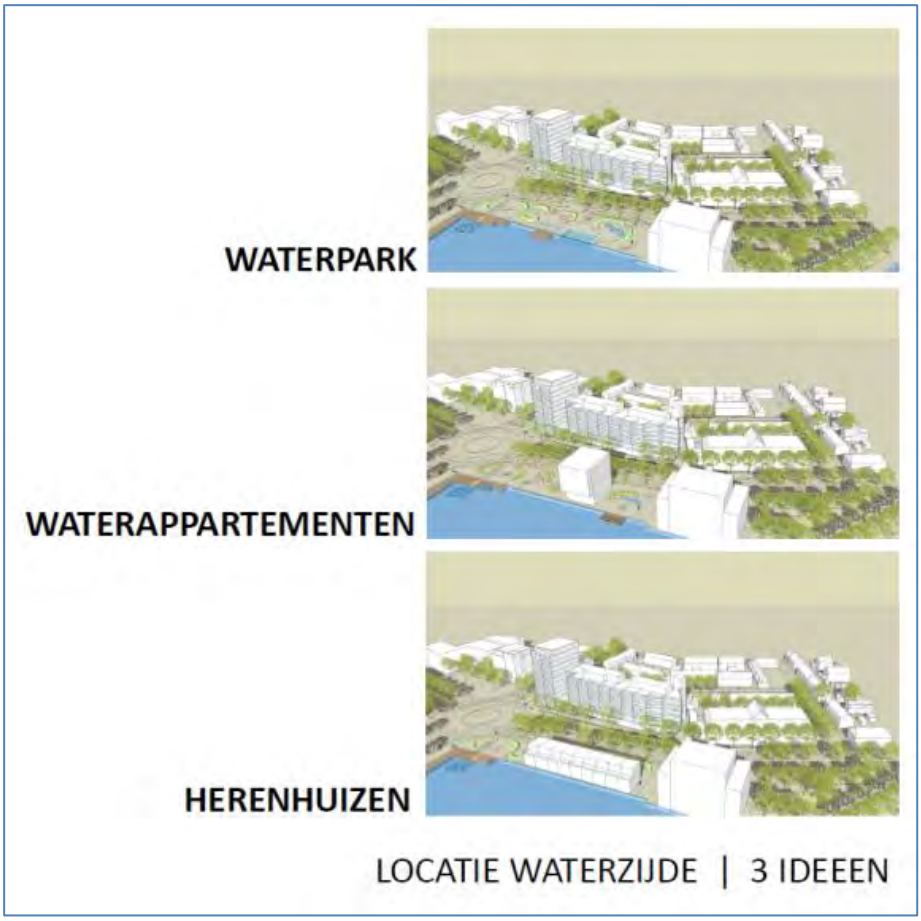
Aan de waterzijde worden ook denkbeelden voor herontwikkeling geopperd. Die zijn per scenario als volgt:

- *Waterpark* met diverse parkachtige functies, zoals een fontein, steiger, paviljoen, elementen die het verblijf in het park stimuleren, etc.

- *Waterappartementen* met daaromheen groen;
- *Herenhuizen* in een rij van 9 grondgebonden woningen en een parkje.



Herontwikkeling naar appartementen in middelduur en duurkoopsegment



Drie scenario's voor herontwikkeling van de waterzijde

Datum 11 juli 2017

Regiekamer Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)
Dit nieuwe NRI is besproken in de ambtelijke ´Regiekamer NRI´ van 13 maart 2017. Het advies luidt als volgt.

Het parkeerterrein aan de overkant van het pand [redacted] is van de gemeente Zwolle. [redacted] vastgoed heeft het idee dit gebied mee te nemen in de totale planontwikkeling. Dit is een kans is, die nu benut kan worden. Er zal wel goed gekeken moeten worden naar de (on)mogelijkheid van het opheffen van de huidige openbare parkeervoorziening (betaald). De parkeerplaats wordt op markdagen gebruikt om vrachtauto's van marktkooplui te parkeren.

Wat betreft het woonprogramma: het herontwikkelen van de [redacted] naar 75 appartementen in het middeldure en duurdere koopsegment (wonen) is positief, omdat dit momenteel één van de weinige nieuwe initiatieven betreft in dit segment van de woningmarkt. In het kader van de gemeentelijke hoogbouwvisie zijn grotere bouwhoogtes te overwegen, mits de nieuwebouw stedebouwkundig zorgvuldig wordt ingepast. Het door [redacted] ingediende voorstel is in dit verband voor wat betreft de bebouwing te massaal en volumieus. Er ontstaat een te lang en eenvormig bouwblok tussen binnenstad en de woonbuurt 'het Noorden' (Diezerpoort). De verhoogde stenen plint (met daarachter bergingen en parkeerruimte voor auto's) draagt niet bij aan een levendig stadsbeeld, die hier in de toekomst juist wel wenselijk is is. De buitenruimtes om het gebouw heen blijven net zo stenig als nu. Dat draagt niet bij aan de doelstellingen die de gemeente heeft op het gebied van klimaatadaptatie en de versterking van het structuurgroen.

Herontwikkeling van de [redacted] en mogelijk ook de nabije omgeving (o.a. de waterzijde) is kansrijk. Dit met het oog op een goede ruimtelijke (ordenings)-kwaliteit met inachtneming van:

- Structuurplan Zwolle 2020 en Ontwikkelprogramma Binnenstad 2020 die voorzien in een dergelijke inbreiding;
- nieuwe opgaven voor klimaatadaptatie en energietransitie en andere strategische beleidskaders, zoals de Welstandsnota (met BKP Bi), Woonvisie en collegebesluit Kantorentransformatie Naar Wonen.

Vanuit woningbouw zijn er gesprekken met de woningcorporaties over voldoende plek voor sociale woningbouw. Dat aspect is nu niet in het programma opgenomen. Het ontbreken daarvan moet goed gemotiveerd worden. In het kader van het stedeboukundig ontwikkeplan zal gedegen onderzocht moeten worden of sociale woningbouw al dan niet tot de mogelijkheden behoort. Meekoppelkansen zijn de kade op hoogte van 2.60m +NAP brengen (hoogwaterbescherming) en om de groenstructuur te verbeteren. De ambitie is om een kwaliteitsimpuls te geven aan het gebied.

Doel startnotitie
Deze startnotitie is bedoeld ter afsluiting van de identificatiefase van dit NRI en geeft de nodige uitgangspunten mee voor:

- een op te stellen verkenning in de vorm van een stedebouwkundig ontwikkelingsplan (SOP) voor de [redacted] door de initiatiefnemer onder begeleiding van de gemeente;
- een op te stellen fictieve stedebouwkundige studie van de nabije omgeving (o.a. parkeerterreinen [redacted]) door de gemeente.

1.2 Beschrijving huidige situatie ontwikkellocatie en omgeving

[redacted]
Het beoogde te ontwikkelen gebied ligt ten noord/westen van de binnenstad van Zwolle, buiten de stadsgracht aan de de [redacted]. Het kantoorgebouw dat nu in het plangebied staat meet 5.400m², is niet meer van deze tijd en heeft een gesloten uitstraling naar de [redacted]. Aan de noordzijde van het plangebied is een privaat parkeerterrein, behorend bij het kantoorgebouw [redacted].



Omgeving [redacted]
Op de onderstaande kaart zijn met de cijfer 1 t/m 9 de omliggende functies aangeduid.

Datum 11 juli 2017



1. Stadsgracht: ter plekke van nummer 1 is een vaste aanlegsteiger voor de 'mvb Oosterschelde'. Dit is een horeca-boot die gebruikt wordt voor verschillende - recreatieve doeleinden (feesten, partijen, evenementen, huwelijken, vergaderingen etc);
2. Woningbouwontwikkeling: het 'Kraanbolwerk';
3. Een bestaand appartementencomplex aan de Schuttervaerkade direct aan het water (inclusief private parkeervoorziening) en ten oosten daarvan een openbaar gemeentelijk parkeerterrein;
4. Hotel/restaurant;
5. Twee woonwagens (woningbouwcorporatie Deltawonen) en een gebouw voor de tafeltennisvereniging (grond en gebouw in eigendom van de gemeente Zwolle);
6. Grondgebonden woningen (van [redacted]), gebouwd in de na-oorlogse periode;
7. Kantoren en maatschappelijke voorzieningen;
8. Studentenhuisvesting en Taxus verslavingszorg.
9. Een openbaar parkeerterrein in eigendom van de gemeente. Het parkeerterrein heeft een capaciteit van 85 plaatsen (betaald parkeren). Het parkeerterrein wordt op de marktdagen ook gebruikt voor het parkeren van de wagens van de marktkooplieden.

Het plangebied wordt omsloten door een aantal wegen. De Schutte[redacted]kade en Panne[redacted]ekendijk maken deel uit van de Zwolse binnenring en zijn gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg waar een maximale snelheid geldt van 50 km/h. Via de rotonde Pannekoekendijk-[redacted]-Roelenweg-[redacted] en de [redacted] is er een snelle aansluiting op de A28 (richting Noord). Via Pannekoekendijk en Katerdijk is de A28 richting Zuid vlot bereikbaar vanaf de [redacted] De [redacted] en de van [redacted] zijn erftoegangswegen. In het plangebied zijn meerdere groenstructuren aanwezig. Onder andere aan de van [redacted], de [redacted] en de [redacted].

Datum 11 juli 2017

Toets bestemmingsplan

De locatie [redacted] is gelegen in het bestemmingsplan Diezerpoort en heeft de enkelbestemming “Gemengd-1”, de dubbelbestemming ´waarde/archeologisch’ en de dubbelbestemming ‘waterstaat-waterkering’. De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van: bedrijven, waaronder horecabedrijven als genoemd in de categorieën 1 tot en met 6 van de lijst met horecacategorieën, welke als een bijlage bij de regels is opgenomen; maatschappelijke voorzieningen; sport;

De weg [redacted] en de parkeervoorziening aan de kade zijn ook gelegen in het bestemmingsplan Diezerpoort en kennen de enkelbestemming verkeer, de dubbelbestemming ´waarde/archeologisch’ en de dubbelbestemming ‘waterstaat-waterkering’.



Bestemmingsplan Diezerpoort, [redacted] (rood omkaderd)

De voorgestelde ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan, omdat wonen niet past binnen de geldende bestemming.

Een partiële herziening (bevoegdheid gemeenteraad) van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling te kunnen realiseren. Er is een afweging nodig om te bepalen binnen welke uitgangspunten de gemeente kan meewerken aan die bestemmingswijziging. De voorliggende startnotitie en de nog op te stellen stedebouwkundig ontwikkelplan geven daar invulling aan.

2. Beoogd resultaat

2.1 Ambities

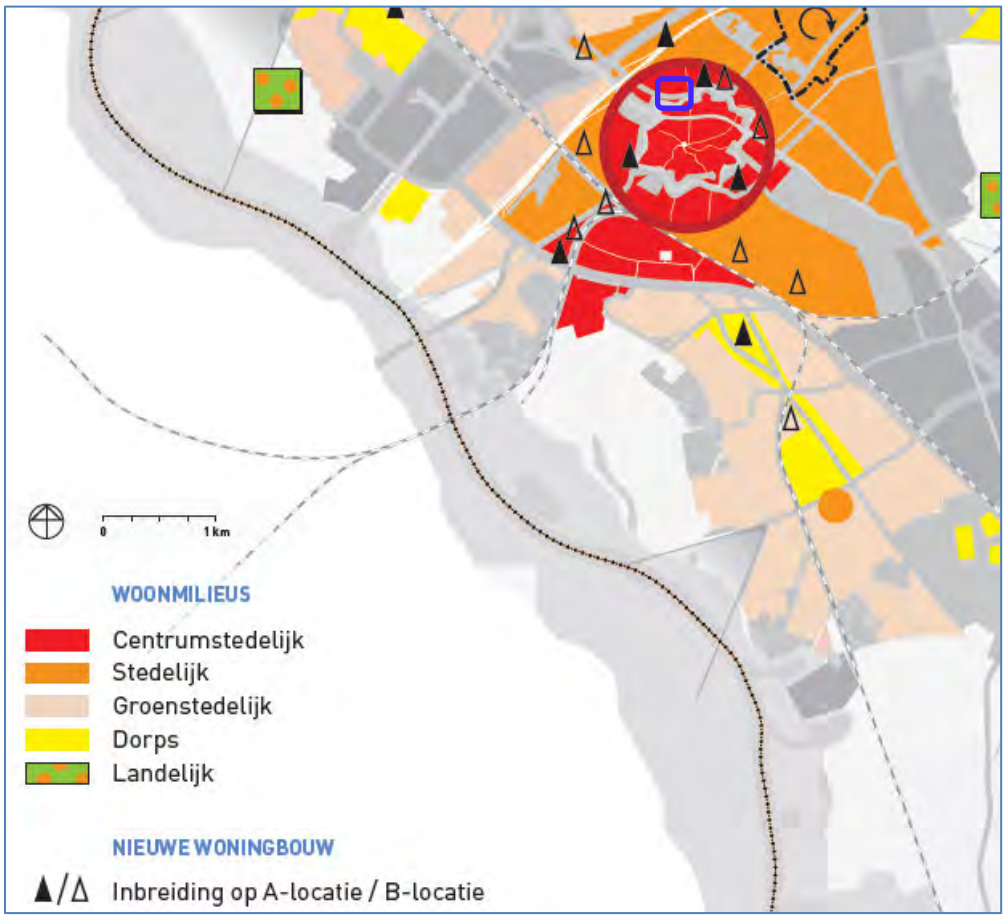
Algemeen
De initiatiefnemers maken onder begeleiding van de gemeente een verkennend stedebouwkundig ontwikkellingsplan (SOP). De strategische meerwaarde hiervan is om de geldende bestemming te wijzigen en de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, mits planologisch en stedebouwkudig gezien van goede ruimtelijke kwaliteit. Het huidige bestemmingsplan biedt ruimte aan kantoren. Die mogelijkheid zal in het nieuwe bestemmingsplan sterk worden ingeperkt. Dit past in het kantorenbeleid van de gemeente om de kantorenleegstand te verminderen en het aanbod van oude kantoren op bepaalde plekken in de stad te reduceren. De Zwolse kantorenmarkt wordt hierdoor gezonder.

De stedebouwkundige verkenning richt zich op meervoudige waardencreatie met een goede ruimtelijke (ordenings-)kwaliteit naar gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. In verband hiermee wordt een ketting van (meekoppel-)kansen in beeld gebracht om de ruimtelijke structuur van de locatie e.o. beter bruikbaar, meer herkenbaar en toekomstbestendiger te maken. Toekomstbestendig vooral met het oog op de nieuwe opgaven voor klimaatadaptatie en energietransitie.

De ambities van het Structuurplan Zwolle 2020, het Ontwikkelingsprogramma Binnenstad 2020 (inclusief beeldkwaliteitsplan), de kansenkaart toeristisch medegebruik van het Zwolse water, het ‘Buurt-voor-buurt onderzoek’ uit 2016 en de Woonvisie 2016-2026 zijn hierin leidend.

Structuurplan Zwolle
Het structuurplan dat op 16 juni 2008 door de raad is vastgesteld geeft een integrale visie op de gewenste sociale, economische en ruimtelijke structuur in 2020 weer met een dookijk naar 2030. Het structuurplan verwoordt niet alleen een kwantitatieve opgave, maar heel nadrukkelijk ook een kwalitatieve opgave.

Op de structuurplankaart is een cirkelvormig gebied om de binnenstad aangewezen als Centrumstedelijk Gebied, waarin de ontwikkellocatie in is gelegen. Een dergelijk gebied kent een hoge bruto dichtheid van 50-80 woningen per hectare. De uitstraling is monumentaal en het gaat voornamelijk om gestapelde bouw (meerdere verdiepingen). Het is van belang in het stedebouwkundig ontwikkelplan aan te sluiten bij de in het structuurplan geformuleerde ambities.



Plangebied (paars omkaderd) ten opzicht van structuurplankaart Zwolle 2020

De *Binnenstadsschil* als onderdeel van het centrumstedelijk gebied is een aantrekkelijk vestigingsgebied voor bepaalde voorzieningen die niet passen in de Binnenstad en voor vormen van centrumstedelijk wonen. Dit kan in de plint van nieuwe of bestaande woon- en kantoorgebouwen

Het water in het centrumstedelijk gebied is één van de visitekaartjes van Zwolle. In samenhang met de historische binnenstad en toeristische en recreatieve elementen zijn met name de belevingsaspecten (esthetisch/cultureel) van hoog niveau.

Ontwikkelingsprogramma Binnenstad 2020
Dit programma heeft als doel om de centrumfunctie van de binnenstad te versterken. Het ontwikkelingsprogramma is ook een samenhangende visie voor de binnenstad en de schil daaromheen. Hierbij ligt een nadruk op de ruimtelijke kwaliteit en het cultureel erfgoed.

Het ontwikkelingsprogramma biedt stedebouwkundige/planologische kaders voor de ontwikkeling van het plangebied [redacted]. In het programma worden een aantal deelgebieden onderscheiden. De volgende zijn van belang voor de locatie [redacted]:

- de *Groene Singelring*. Dit is de singelgracht met groen eromheen, die het visitekaartje van Zwolle is. Het is voor bewoners en bezoekers de eerste kennismaking met het historisch stadshart.
- de *Schil* met verschillende andere Centrumgebieden om de binnenstad.

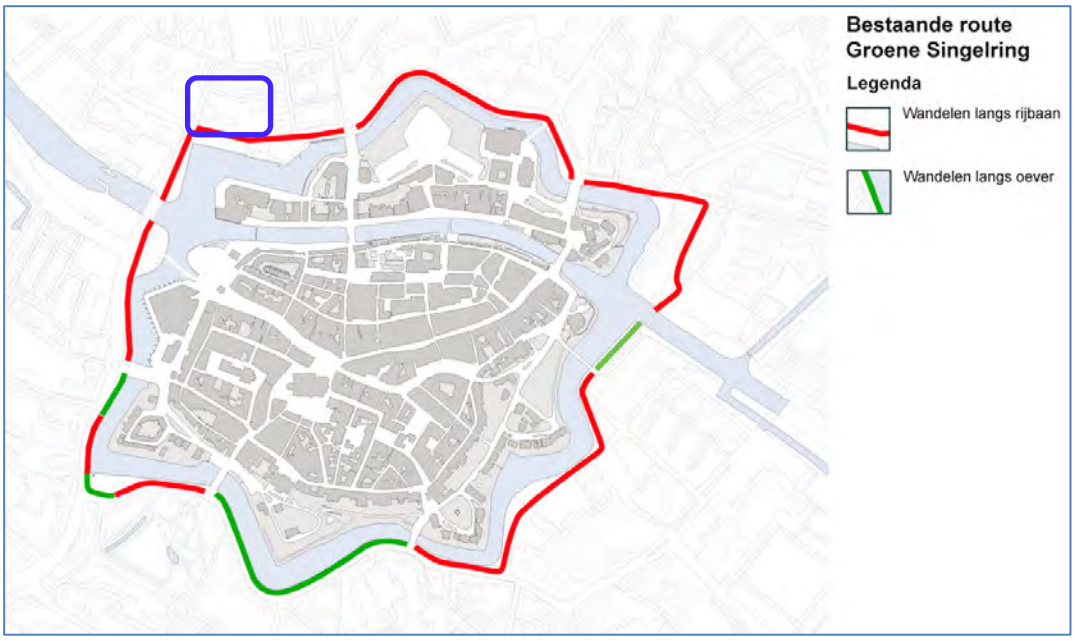
Groene Singelring
De markante ring is niet alleen het visitekaartje van Zwolle, maar ook belangrijk voor de herkenbaarheid van het stedelijk weefsel en oriëntatie in de routing door de stad Zwolle. Het groene karakter is echter op sommige plaatsen onderbroken. De druk van infrastructuur is op meerdere punten hinderlijk en het aanzien van bebouwing monotoon of beeldveerstorend. Dit is het geval op onderhavige locatie. Daarom is het een uitdaging om bij een NRI als dit de kwaliteit van de Groene Singelring aan weerszijden van het water te verbeteren en cultuurhistorische elementen niet aan te tasten, maar juist versterken.

De onderstaande kaart laat de ambities zien als het gaat om de ontwikkeling van de groene singelring in relatie tot de locatie [redacted] en omgeving. Een aantal punten zijn belang:

- betere benutting van oeverrecreatie en het aanmeren van vaartuigen;
- introductie van 19e-eeuwse stadswandelingen. De beeldbepalende singelring vormt een prachtige ambiance om de Zwolse binnenstad te ervaren. De waterzijde bij de [redacted] vormt daarbij een knelpunt.
- Verharding domineert en de wandelroute loopt monotoon langs de rijbaan. Door de route op een aantal plaatsen van de rijbaan richting het water te verschuiven, ervaart de bezoeker het water en groen.

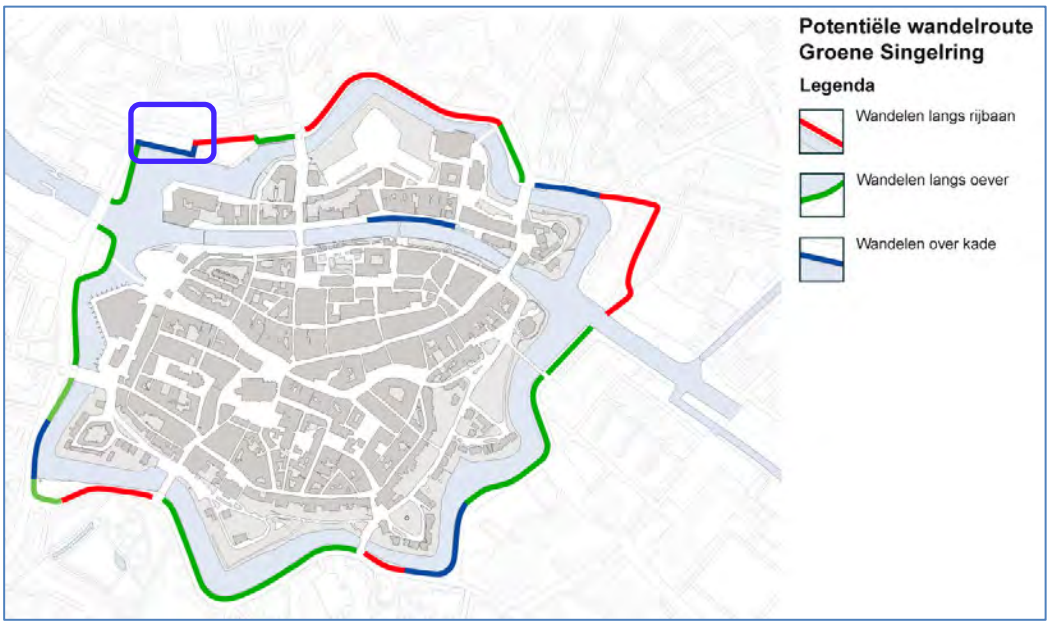


Ambitie *Groene Singering* (locatie [redacted] paars omkaderd)



Bestaande route stadswandeling langs de singelring (plangebied rood omkaderd)

Datum 11 juli 2017



Potentiële stadswandeling langs de singelring (plangebied paars omkaderd)

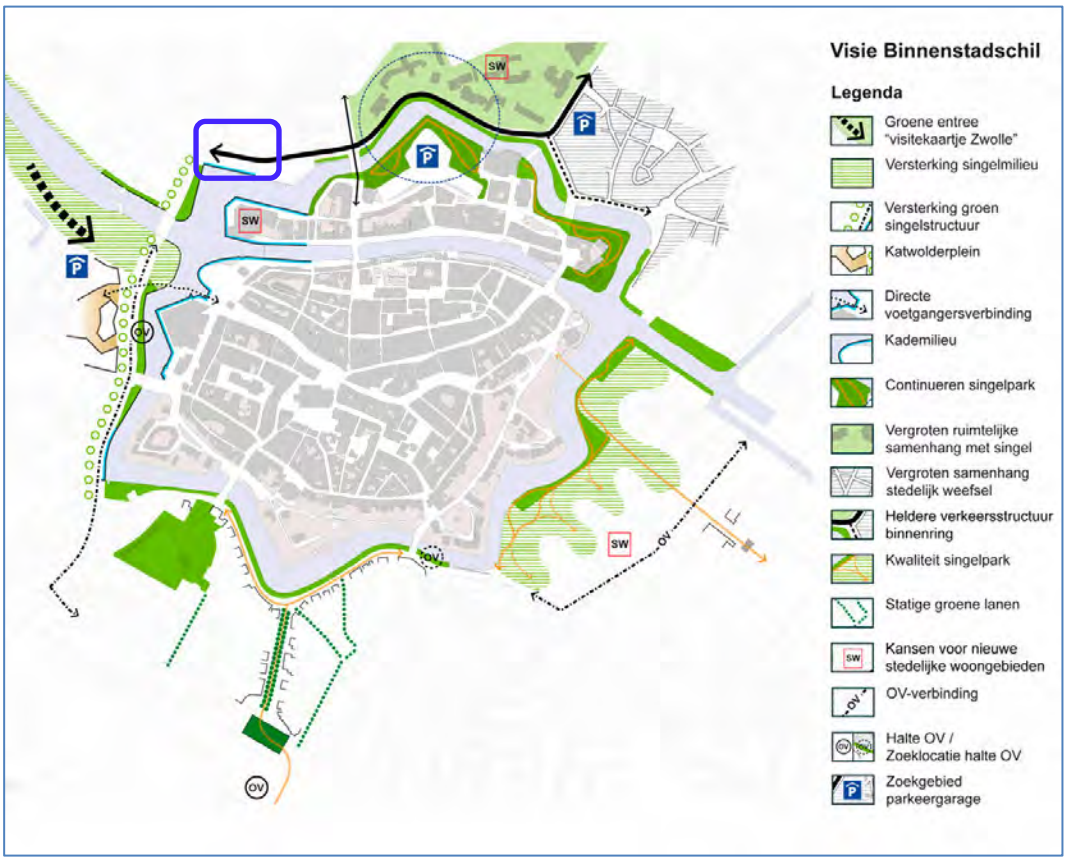
Binnenstadschil

In de schil rondom de binnenstad zijn er stedenbouwkundig gezien vier soorten milieus te onderscheiden met ieder een eigen identiteit. De gemeente speelt daar op in bij de locatieontwikkeling met toekomstige centrumfuncties voor wonen en werken, bij de verkeersstructuur en inrichting van de openbare ruimte. Eén van de te onderscheiden milieus is de Pannekoekendijk en omgeving. Het plangebied [redacted] maakt daar onderdeel van uit.

Het is belangrijk om de continuïteit van de singelstructuur te behouden. Het Hofvlietpark vormt daarbij een ruimtelijke schakel tussen de entree vanaf de A28 en de binnenstad. Daarnaast wil de gemeente samenhang creëren in de geterrasseerde kademilieus [redacted], Katwolderplein, Rodet[redacted]plein, Thor[redacted] en de groene singeloevers (zie figuur 8) .

Naast het creeren van meer samenhang in de kademilieus zijn er in de binnenstadsschil, deel Pannekoekendijk en omgeving, in het ontwikkelprogramma binnenstad uit 2011 ook mogelijkheden genoemd om centrumfuncties toe te voegen. Mogelijkheden zijn een winkel- en uitgaanscentrum met onder meer een supermarkt met 1000 m2, overige detailhandel tot 6500 m2 en horeca en leisure tot 2000 m2. In de periode 2011- 2017 is (voor een deel) invulling gegeven aan die marktruimte. Onder andere door de realisatie van een supermarkt. Het is een kans om het leisure-aanbod in Zwolle op peil brengen door buiten de binnenstad meer geschikte locaties op de markt te brengen. Zie hiervoor ook de ‘kansenkaart toeristisch medegebruik van het Zwolse water’. Dit onderwerp staat toegelicht verderop in deze startnotitie op pagina 15.

Datum 11 juli 2017



Visie binnenstadschil (plangebied paars omkaderd)

Beeldkwaliteitsplan Binnenstad&Schil

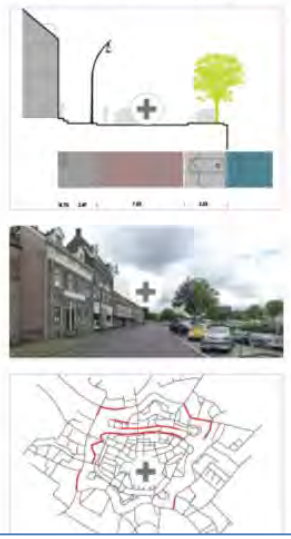
Het Ontwikkelprograma Binnenstad Zwolle 2020 besteedt aandacht aan de gebruiks- en beeldkwaliteit van openbare ruimte en gebouwen. Dit is vertaald in een beeldkwaliteitsplan. Onderstaande afbeeldingen zijn fragmenten uit dat beeldkwaliteitsplan en relevant voor verschillende deelgebieden op en rond de ontwikkelingslocatie.

Datum 11 juli 2017

Klik op de afbeelding voor een vergroting

De kades

Bebouwing aan de kades heeft van oudsher een sterke relatie met het water. Hier werden goederen uitgeladen en overgeslagen. De eenheid van de kade staat voorop en een te sterke zonering van de ruimte is niet gewenst. Robuuste materialen als Zweedse granietkeien, kloeke natuursteenplaten en afdeksloven, geven karakter en een stoere sfeer aan deze voormalige handelskades. Wees terughoudend met het aanplanten van bomen. Zorg er voor dat de afstand tussen bomen voldoende groot is om het aaneenrijgen van boomkronen te voorkomen. Een verlaagd deel van de kade langs het water kan helpen het water meer bij de beleving van de stad te betrekken. Bereikbaarheid van het water heeft de voorkeur. Het hemelwater kan afstromen naar de gracht. Verlichtingsarmaturen kunnen aan de gevel of als masten.



Relevant voor de Waterzijde

Klik op de afbeelding voor een vergroting

De ontsluitingsweg

De binnenring volgt grotendeels de gracht. De opbouw van de weg sluit aan bij deze belangrijke groenblauwe structuurlijn. De binnenring wordt daarom rijkelijk voorzien van bomen, in rijen of in groepen. Met de stadswandeling uit het ontwikkelingsprogramma binnenstad 2020 krijgt de voetganger een steeds prominentere plek. De balans tussen doorstromen en verblijven wordt daarmee evenwichtiger. Aan de binnenring wordt in toenemende mate gewoond, gewerkt en uitgegaan. De verlichting is meer utilitair, aan masten en qua type afgestemd op het autoverkeer.



Relevant voor de ontsluitingsweg Schu

De gewone straat

In de gewone straat rijden ook auto's. Een verdiepte rijbaan markeert helder de overgang tussen rijloper en voetgangersruimte. Dit is verkeersveilig. Trottoirbanden hebben de voorkeur. Blijft er te weinig ruimte over voor de voetganger of rijden er weinig auto's dan kan alles op één niveau bestraat worden. Verschillen in kleur, materiaal en afmetingen van de straatstenen tussen rijloper en trottoir kunnen de leesbaarheid van het profiel verbeteren en het geheel meer karakter en sfeer geven.
Verlichtingsarmaturen kunnen aan draden, aan de gevel of als masten. Dit afhankelijk van de beschikbare ruimte.







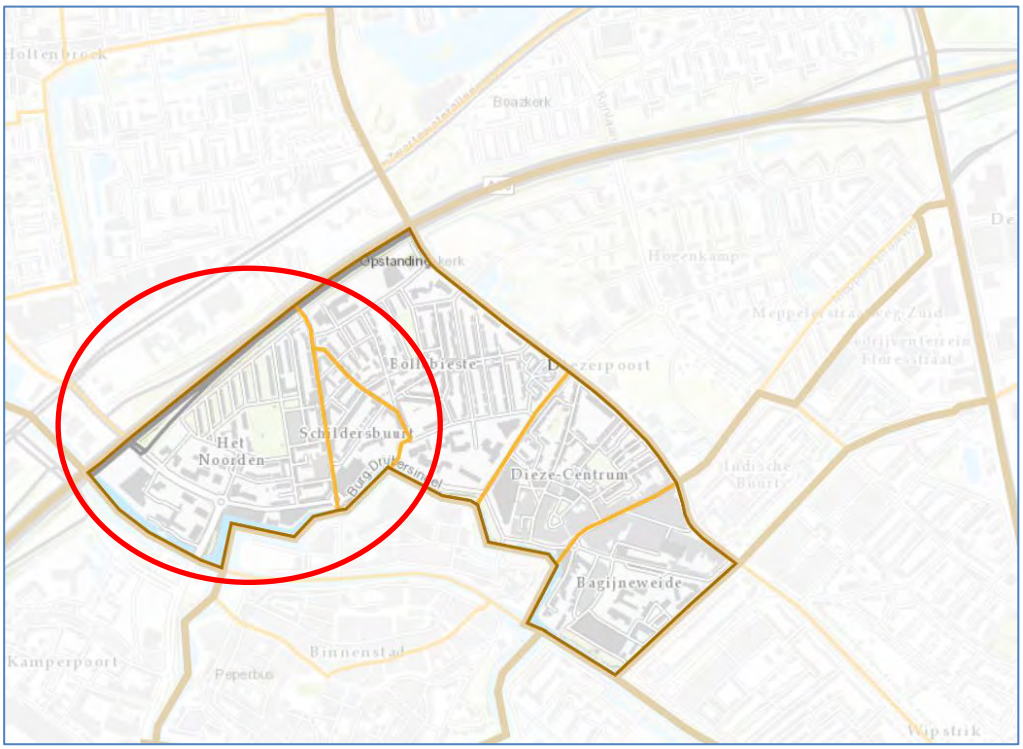
Relevant voor de van [redacted] en [redacted]

Woonvisie

De ontwikkeling van de woningen op deze plek voorziet in de grote Zwolse woningbehoefte en extra vraag naar 6.000 woningen in de periode 2016-2026 en daarna 4000 woningen tot 2030. Vanuit het Zwolse woonbeleid is in het algemeen een aantrekkelijke mix aan woningtypes en prijsklassen gewenst in zowel grondgebonden als gestapelde bouw. Normaliter stuurt de gemeente op circa [redacted]% (goedkoop-middelduur-duur).

Buurt-voor-Buurtonderzoek

Het plangebied waar deze startnotitie over gaat, ligt in de buurt 'Het Noorden' (wijk Dieze-west). Het twee-jaarlijkse *Buurt-voor-Buurtonderzoek*, voor het laatst gehouden in januari-februari 2016, laat het volgende beeld zien.
De buurt 'Het Noorden' heeft 1.489 bewoners verdeeld over 1.016 huishoudens op 1 januari 2016. De woningvoorraad bestaat voor een groot deel (sociale) huur. Een derde deel is koop, waarvan een groot deel gebouwd is voor 1960. Het huursegment bestaat voor een groot deel uit etagebouw.



De Buurt het noorden als onderdeel van de wijk Diezenpoort

De buurt is te typeren als een starterswijk waardoor, er veel minder jongeren en ouderen wonen dan in Zwolle gemiddeld. De nabijheid van de binnenstad is een reden voor veel mensen om er te (gaan) wonen. Als gevolg van de woningvooraard zijn in 'Het Noorden' meer huishoudens met een laag inkomen. De werkloosheid is vrijwel gelijk aan dat in Zwolle.
De leefbaarheid van de buurt is stabiel te noemen. De overlast en criminaliteit zijn afgenomen en een zeer groot deel van de bewoners vindt de buurt prettig om in te wonen. De aanwezigheid van voorzieningen van Tactus en het Leger des Heils heeft er toe geleidt dat de perceptie van sociale overlast wel is toegenomen. Dit speelt zich voor een deel af op het parkeerterrein aan de zijde [redacted]. Een beheercommissie, bestaande uit verschillende instanties waaronder de politie, de zorgorganisaties, buurtbewoners en gemeente, gaat met meldingen en signalen aan de slag. Verder is de tevredenheid over groenvoorziening afgenomen.
Uitgangspunten voor herontwikkeling: de planontwikkeling aan de [redacted] biedt mogelijk kansen voor de buurt 'Het Noorden'. Bijvoorbeeld als het gaat om de groen- en parkeervoorzieningen. Dit is een onderwerp om in het verkennend stedebouwkundig ontwikkelplan mee te nemen.

Kansenkaart toeristisch medegebruik van het Zwolse water
Het water is een potentiele kwaliteit voor de stad die beter benut kan worden. Woonkwaliteit, toerisme, sportbeleving en buitenrecreatie kunnen WELVAREN bij een optimaal gebruik van het aanwezige water. In de 'Kansenkaart toeristisch medegebruik van het Zwolse water worden de mogelijkheden verkend en kansen benoemd. Het doel van de gemeente Zwolle is meer levendigheid en beleving van het water. Toerisme en

recreatie zijn daarvoor belangrijke dragers. De beleving van het water vanaf de oevers kan sterker, met ononderbroken wandelroutes, aantrekkelijke openbare ruimte en kwalitatief watergebruik.

De Schuttevaerhaven staat expliciet genoemd in de kansenkaart. Dit is met name van belang voor de ontwikkeling van de 'Waterzijde'. In de Schuttevaerhaven komen diverse waterlopen samen in een waterplein omgeven door de [redacted], de Hofvllietbrug en de Friesewal. Dit is de plek waar waterevenementen starten en eindigen. Dit is ook de plek waar bijzondere schepen de stad markeren, waar wat meer kan en mag op het water. Zwolle kent met de Schuttevaerhaven een echt 'Waterplein'.

Op de kansenkaart voor Toeristisch medegebruik komen op het Waterplein (zie onderstaande afbeelding) 'Parcours', 'Cultuur-as', 'Experimenteerzone' en 'Evenementenzone' samen. Hier is ruimte voor grote en bijzondere schepen met publieksfuncties aan boord. Afwijkend van de historische norm is beeldkwaliteit en onderscheidendheid belangrijk. Er is ruimte voor grotere evenementen. Oevergebruik sluit waar mogelijk aan.



Visie uit 'Kansenkaart voor toeristisch medegebruik van het Zwolse water'

Het is een onderzoeksopgave of en hoe het wensbeeld uit de 'Kansenkaart toeristisch medegebruik van het Zwolse water' concreet vorm kan krijgen bij het parkeerterrein aan de [redacted].

2.2 Uitgangspunten

Integrale oplossingen
Voor het op te stellen stedebouwkundig ontwikkelingsplan door [redacted] en de fictieve stedebouwkundige studie door de gemeente worden de volgende uitgangspunten meegegeven. Het is van belang om de hieruit voortkomende onderzoeksvragen integraal in dit plan te benaderen om mogelijk creatieve ruimtelijke oplossingen met elkaar te verbinden.

Goed woon- en leefklimaat
Bij herontwikkeling en daarvoor nodige bestemmingstransformatie van bestaande gebouwen streeft de gemeente naar het aanbieden van een aantrekkelijk, gezond en veilig woon- en leefklimaat. Dat raakt zowel de kwaliteit van intereur en exterieur van gebouwen, openbare en niet-openbare buitenruimten en de samenhang hiertussen. De schaalsprong van de massa's naar de bestaande gebouwde omgeving moet niet te abrupt zijn. Versterking van de stedenbouwkundige samenhang is hierbij nodig met een typologie die op een of andere wijze aansluit bij die van de omgeving.

Het plan moet laten zien hoe de locatie met het leegstaande kantoorgebouw verandert naar een nieuwe woonfunctie waar wel behoefte aan is, terwijl de toekomstbestendigheid, ruimtelijke samenhang en het aanzien van de locatie e.o. verbetert. In verband hiermee worden de volgende te onderzoeken uitgangspunten meegegeven met het oog op:

- goede ruimtelijke kwaliteit naar gebruiks- & belevingswaarde, alsmede toekomstwaarde;
- voldoende maatschappelijke en economische haalbaarheid.

Gebruiks- & belevingswaarde

Gevarieerd woningprogramma
Passend in de huidige inzichten van de woningbehoefte wordt voor onderhavige locatie gestapelde bouw voorgestaan met middeldure en dure koopappartementen. Hoe dit aanbod er preces uit gaat zien, is onderdeel van de stedebouwkundige verkenning. In relatie met de economische haalbaarheid zal hierbij door de ontwikkelaar een nadere doelgroepenanalyse moeten plaatsvinden. Het is relevant dat het initiatief aansluit op de marktvraag, waarbij met een marktanalyse de beoogde doelgroepen worden onderbouwd met het woonproducte, wat daar daarbij hoort – met name dat sociale woningbouw al dan niet tot de mogelijkheden behoort.
Bij de start van de verkenning zal de gemeente nadere gegevens verstrekken over de nieuwe woonvisie en hoe gekomen kan worden tot de gevraagde onderbouwing.

Cultuurhistorie & archeologie
Tot in de eerste helft van de twintigste eeuw was dit plangebied een groen gebied met bedrijvigheid langs de buitenoever van de stadsgracht. De stadsgracht is in 17de eeuw gegraven vanwege de 80 jarige oorlog en heeft de contravorm van de bastions die ook in deze periode zijn aangelegd. Langs de gracht liep een dijkje.

De havenkade heeft zijn hoekige vorm omstreeks de eerste helft van de twintigste eeuw gekregen. Oorspronkelijk was de gracht ter plaatse van de [redacted] breder en in de hoek meer afgerond. Op de kadastrale minuut van 1832 is houtzaagmolen De Zwaan met houtloods gesitueerd op de plaats waar nu de [redacted] ligt. De houtzaagmolen.



Kadastrale minuut van 1832: locatie ligt ter plaatse van molen de Zwaan

De Zwaan was op deze plek vanaf 1724 gesitueerd en werd op een gegeven moment eigendom van de firma Schaepman & Russel, die zich bezighield met de houthandel. Zij hadden onder andere loodsen op het Kraanbolwerk, waar de bakstenen poeren van zijn opgegraven. Ook in het aangegeven gebied tussen de [redacted] en de Achtergracht heeft een houtloods gelegen. In 1901 is de bovenbouw van de molen gesloopt en in 1925 de onderbouw. In het gebied kunnen sporen van de molen met bijbehorende molenkolk of balkengat verwacht worden. Hierbij hebben ook houtloodsen gehoord. In een latere periode is er ook sprake van een scheepswerfje met scheepshelling.

De [redacted] is na 1945 gerealiseerd om het in die tijd toenemende autoverkeer om de binnenstad heen te leiden. Aan deze straat werd op de planlocatie in dezelfde tijd bebouwing opgericht terwijl de bebouwing op het tegenover gelegen haventerrein verdween. Omstreeks 1975 is deze bebouwing gesloopt om plaats te maken voor het huidige kantoorgebouw.

De vorm van de gracht is van cultuurhistorisch belang vanwege de herkenbaarheid als vestinggracht uit de 17de eeuw. Bij een eventuele herinrichting van het gebied is er een

historische aanleiding om de smalle strook tussen de Pannenkoekendijk bij de rotonde en de kade iets ruimer te maken door de scherpe hoek wat ronder te maken.
Op de locatie zijn verder geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig.

Bij de verkennig moet bezien worden of in het kader van de bestemmingstransformatie een Inventariserend Archeologissh Veldonderzoek nodig is en eventueel een opgraving. Het gemeentelijk Team Archeologie kan archeologische onderzoeken verrichten voor rekening van de verstoorder/eigenaar.

Zorgvuldige stedebouwkundige inpassing
Het door ingediende schetsplan beoogt een substantieel grotere bouwmassa op dit perceel ten opzichte van de huidige situatie. Het beoogde gebouw is echter te massaal, te lang en eentonig vormgegeven. De verhoogde stenen plint (met daarachter bergingen en parkeerruimte voor auto's) draagt niet bij aan een levendig stadsbeeld, die hier juist wel gewenst is. De buitenruimtes om het gebouw heen blijven net zo stenig als nu. Dat draagt ook niet bij aan de doelstellingen die de gemeente heeft op het gebied van klimaatadaptatie en de versterking van het structuurgroen.
Woningbouwontwikkeling op deze prominente plek in Zwolle vergt vooral een zorgvuldige stedebouwkundige inpassing. Dit met versterking van de ruimtelijke samenhang en identiteit ervan als onderdeel in een meer herkenbare *Groene Singelring.* De locatie is hierbij een belangrijke schakel tussen de woonbuurten van Diezerpoort en de Binnenstad. De anonieme weg met kantoren uit de jaren zestig en zeventig tussen de locaties en Belasting*g*kantoor is te veranderen tot een levendig Centrumstedelijk milieu, waar het aangenaam is om te wonen, werken, verblijven aan en te flaneren langs het water. En waar men vanuit Diezerpoort met een fijnmazig stelsel van wandel- en fietsroutes de Groene Singelring kan bereiken.

In het stedebouwkundig ontwikkelingsplan (SOP) moeten in verband hiermee de volgende meekoppelkansen worden onderzocht:

- aansprekende architectuur met verfijning in geleding en massa in relatie tot de belendende gebouwen en verdere omgeving;
- alzijdige oriëntatie met entrees (liften) en/of voordeuren op de begane grond aan de Stadsgracht, ;
- de rooilijnen volgen de vernieuwde buitenruimten met hoofdgroenstructuur aan de Stadsgracht en andere buitenruimten - geen toren "koud" op deze straat (windhinder);
- in de plint levendige woon- en werkfuncties (geen blinde gevel of groen talud). Gedacht kan worden aan *Rugzakwoningen, Rugzakkantoren* en andere werkfuncties op/voor bergingen en parkeren;
- verdiept parkeren onder maaiveld en/of op maaiveld;.
- een gemeenschappelijke daktuin (privaat) als ontmoetingsplek voor bewoners van het appartementencomplex is denkbaar met goed bereikbare bergingen en andere gemeenschappelijke voorzieningen.
- hoe kan de huidige stenige buitenruimten (o.a. huidige parkeerterrein behorend bij kantoorgebouw) een meer groene aankleding krijgen met groenzones naar

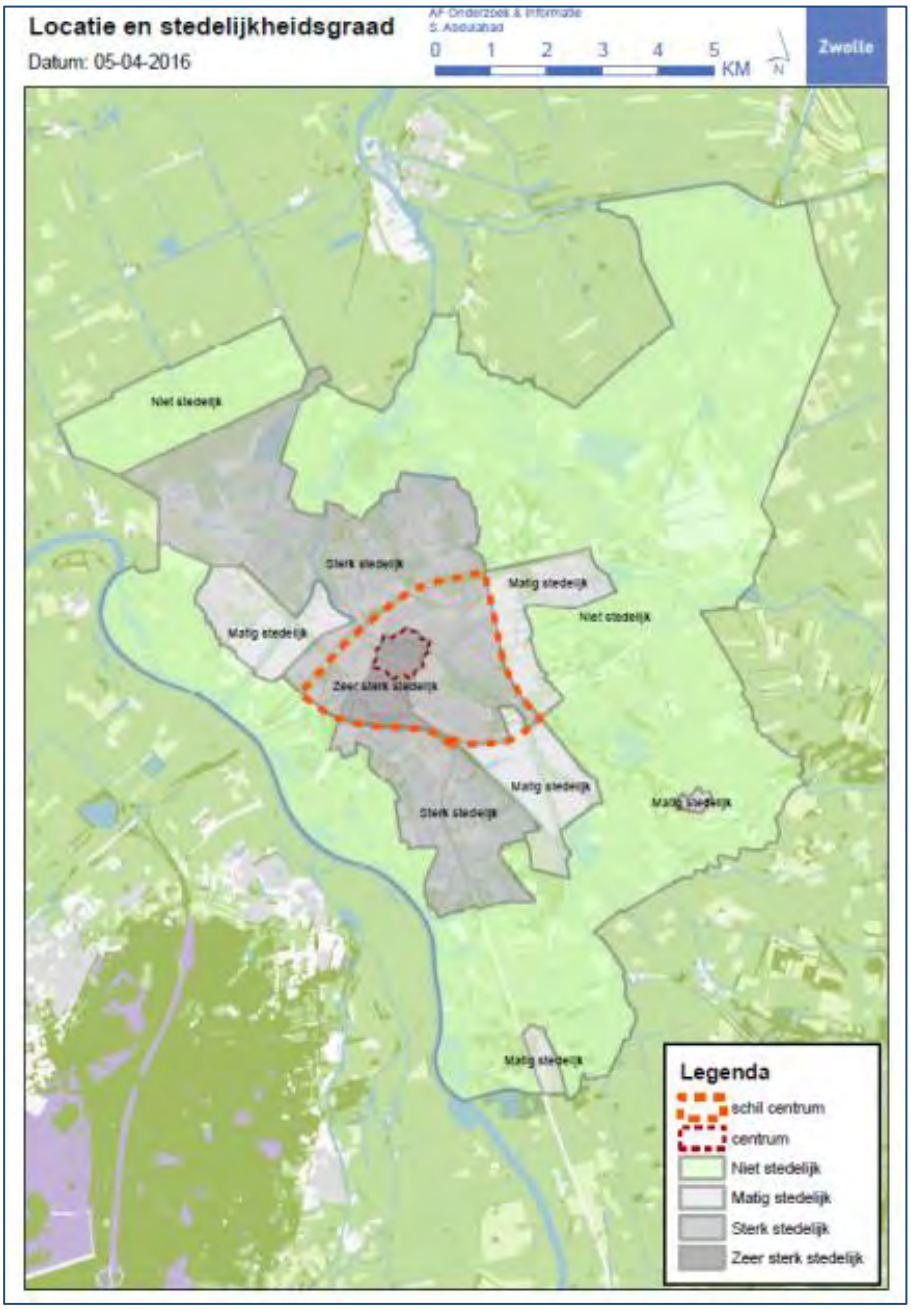
de achterliggende woonbuurt. Het groen dient als wateropvang en voorkomt hittestress. Dit betekent per saldo meer groen en minder verharding ten opzichte van de huidige situatie;
- voorzien moet worden in een goede toegankelijkheid voor mindervaliden en in voldoende veiligheid (verlichting).

Parkeren
De regeling Parkeernormen 2016 is in de gemeente Zwolle het toetsingskader voor parkeren in het geval van vastgoedontwikkelingen, bestemmingsplannen en aanvragen van een omgevingsvergunning. De parkeeropgave bij een bouwplan of een ontwikkeling dient primair op eigen terrein gerealiseerd te worden. Door het realiseren van appartementen en ten minste 600 m2 overige functies verandert de parkeerbehoefte. De parkeernorm voor (gestapelde) woningen is afhankelijk van het prijssegment en of het koop of huur betreft. Daarnaast speelt de locatie een rol, zowel bij woningbouw als bij andere functies.
In de stedenbouwkundig verkenning moet worden aangetoond hoe aan de parkeeropgave is te voldoen. De locatie ligt volgens de bij regeling Parkeernormen behorende verstedelijkingskaart in de *Schil Centrum* - sterk stedelijk gebied. De exacte parkeernorm is afhankelijk van de prijsgrenzen van woningen. De gemeente hanteert daarvoor de volgende indeling:

	Koop	**huur**
Goedkoop	tot € 180.000,00	tot € 710,00
Middelduur	€ 180.000,00 - 270.000,00	€ 710,00 - 900,00
Duur	vanaf € 270.000,00	vanaf € 900,00

Op basis van het prijssegment en de exacte locatie kan op basis van kerncijfers van CROW bepaald worden wat de parkeernorm is. De minimale en maximale parkeernormen zien er voor de planlocatie [redacted] als volgt uit (inclusief bezoekers parkeren (0.3 voor alle prijssegmenten)):

- Goedkoop: minimaal 1.2, maximaal 2.0
- Middelduur: minimaal 1.4, maximaal 2.2
- Duur: minimaal 1.5, maximaal 2.3



Parkeeropgave en stedelijkheidsgraad

Door een half-verdiepte en overdekte parkeervoorziening te maken is een goed woon- en leefklimaat te maken bij een bepaalde verdeling van woningaantallen/grootte in relatie tot een hiermee luitende parkeerbalans denkbaar. De overdekkingen kunnen als daktuinen gemaakt worden.

De afmeting en inrichting van een parkeerplaatsen en rijwegen moeten minimaal voldoen aan de meest recente ASVV van het CROW[1], waarin de aanbevelingen staan voor parkeervoorzieningen binnen de bebouwde kom. De parkeerplaatsen moeten afzonderlijk kunnen worden gebruikt en op een verkeersveilige wijze bereikbaar zijn .

De initiatiefnemer dient zorg te dragen voor een goede aansluiting van het parkeerterrein op de openbare weg. Ligging en vormgeving spelen daarbij een rol. Een rechtstreekse aansluiting op de [redacted] is niet gewenst. Randvoorwaarde is dat de parkeervoorziening via de [redacted] wordt ontsloten en dat er voldoende afstand gehouden te worden ten opzichte van de rotonde om de doorstroming niet te belemmeren.

Op basis van de kencijfers van het CROW kan ook berekend worden wat (in theorie) de verkeersaantrekkende werking van de vroegere bestemming was en wat deze naar verwachting zal worden bij de nieuwe invulling. Op basis daarvan kan de initiatiefnemer onderzoeken of de omgeving meer verkeersdruk zal gaan ervaren. Bij een toename is het gewenst dat initiatiefnemer aangeeft of de omgeving die extra druk aan kan en aangeeft wat eraan gedaan wordt de negatieve effecten te beperken.

Andere voorzieningen
Naast het realiseren van voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen is het ook zeer wenselijk dat voldoende rekening gehouden wordt het parkeren en stallen van fietsen van bewoners, bezoekers en gebruikers. De ligging en bereikbaarheid van deze voorzieningen zijn ook relevant. Met de aanleg van voldoende goede en goed bruikbare fietsvoorzieningen kan fietsgebruik worden gestimuleerd.

Ook zijn er bergingen en containers nodig. Met name afvalinzameling verdient nadere verkenning. Het gaat om dusdanig veel woningen/gestapeld, dat een ondergrondse afvalinzameling wellicht interessant wordt. Dit moet nader met de Rova worden verkend in relatie tot een beschikbare plek die vrij is van kabels en leidingen en goed bereikbaar voor de inzameldiensten en de woningen.

Nutsvoorziening
In het huidige kantoorpand [redacted] is een nutsvoorziening voor elektriciteit. In de verkenning moet meegenomen worden wat de status is van deze voorziening en of behoud/verplaatsing al dan niet noodzakelijk is.

Ecologie
De planontwikkeling moet voldoen aan wetgeving op het gebied van ecologie. Daarnaast biedt de locatie ook kansen voor natuurinclusieve ecologie. Onder natuurinclusief bouwen verstaan we het oprichten van bouwwerken en inrichting van de

[1] Het CROW is een stichting die zich bezighoudt met kennisvergaring en kennisverspreiding voor mensen, organisaties, partijen en overheden die zich bezighouden met de openbare ruimte. Bijna alle verkeerskundige richtlijnen die in Nederland als standaard worden beschouwd, zijn ontwikkeld door zogenaamde werkgroepen van het CROW. Zij heeft dan ook vele publicaties uitgegeven die als leidend gelden bij het infrastructurele ontwerpen.

omgeving van gebouwen zodanig dat natuurwaarden er baat bij hebben. De maatregelen kunnen hard zijn (bijv. nestkasten) of zacht (bijv. tuinen). Ze kunnen betrekking hebben op beschermde plant- en diersoorten of op algemene soorten.

Natuurinclusief bouwen levert een bijdrage aan de instandhouding van beschermde (en overige) soorten en levert tegelijkertijd een bijdrage aan een prettige leefomgeving, aan de mogelijkheden voor natuurbeleving in de stad en daarmee samenhangend een bijdrage aan het welzijn en de gezondheid van mensen. Het is een begrip dat op verschillende werken en schaalniveaus van toepassing kan zijn: van stedebouwkundig plan tot ontwerp van een gebouwen, wegen, viaducten en bruggen.

Voor de locatie [redacted] liggen er bijvoorbeeld kansen voor de Gierzwaluw. Dat kan door in het ontwerp van het nieuwe woongebouw nestmogelijkheden (kasten, neststenen of gierzwaluwdakpannen) voor de gierzwaluw mee te nemen.

Fictieve stedebouwkundigse studie omgeving locatie [redacted]
Simultaan met stedebouwkundige verkenning van de [redacted] wordt door de gemeente in de fictieve stedebouwkundige voor de omgeving gemaakt. Dit omvat de huidige locaties van de tefeltennishal, de woonwagens, het hotel en de parkeerterreinen ter weerszijden van het appartementencomplex aan de [redacted]. Voor de parkeerterreinen worden twee scenario's uitgewerkt:

1. Herontwikkeling met nieuw vastgoed. Gedacht kan worden aan een urban villa aan de waterzijde met in de plint werkfuncties en een autoarme buitenruimte met bewandelbare kadestroken. Herontwikkeling kan alleen als de parkeerplaatsen worden gecompenseerd en er een plek wordt gevonden voor (vracht)auto's van de marktkooplui die hier op marktdagen parkeren.

2. Herinrichting met behoud van het parkeerterrein, waarbij valt te denken aan:
   - een centrale verblijfspek aan het water;
   - een wandelroute langs het water met de cultuurhistorische aanleiding om de smalle strook tussen de Pannenkoekendijk bij rotonde en kade iets ruimer te maken en de scherpe hoek wat ronder te maken;
   - een uitnodigende aanlegsteiger in/aan het water;

Behoudens de hotellocatie en de woonwagens zijn alle gronden in eigendom van de gemeente Zwolle. Aan de kade meren diverse boten aan.

Relevant is de ontwikkeling van het project 'Roelenweg Oost' om studentenwoningen en een zorgcluster te realiseren. In februari 2015 is de eerste fase met 3 studententorens met totaal 357 woningen en het zorgcluster voor opvang voor drugsverslaafden en dak- en thuislozen (Tactus) opgeleverd. Nu de markt aantrekt bestaat het voornemen om ook de 4^{e} en laatste studententoren te realiseren. Hierdoor ontstaat een parkeeropgave. In de huidige situatie is het parkeren gerealiseerd op de plek waar de 4^{e} toren moet komen. In het PFO van 5 december 2016 met wethouder

Anker is afgesproken dat een deel van de parkeeropgave opgevangen kan worden aan de [redacted] Concreet gaat het om 22 van de benodigde 50 parkeerplekken. 28 van de 50 parkeerplekken worden in het plangebied gerealiseerd. Dat kan een belemmerende ruimteclaim leggen op herinrichting/herontwikkeling van de [redacted]. In de toelichting van het voorontwerp-bestemmingsplan voor de 4e studententoren wordt in dit verband onder meer het volgende aangegeven:

> *"De 22 parkeerplaatsen op de [redacted] kunnen een groot financiële beperking opleveren voor mogelijke herinrichting en/of locatieontwikkeling van de [redacted] en omgeving. Een mogelijke oplossing zou kunnen zijn dat bij verlening van de omgevingsvergunning voor de vierde woontoren op basis van de parkeerregeling bezoekers van de studentenwoningen mogen parkeren in de parkeergarage aan het Katwolderplein. Dit is op grond van de huidige parkeerregeling niet mogelijk, omdat het Kat[redacted] niet binnen de 100 meter maximaal acceptabele loopafstand valt. Aangezien er bij meerdere projecten tegen deze te (beperkte) loopafstand wordt opgelopen, wordt er een voorstel voorbereid om de parkeerregeling onder meer op dit punt te verruimen. Voor het centrum geldt nu een maximale loopafstand van 200 meter. Inzet van het op te stellen college- en raadsvoorstel is om voor locatieontwikkeling in de Binnenstad Schil dezelfde maximaal acceptabele loopafstand te hanteren, als die in het centrum of deze loopafstand verder te verruimen. Dit is meer in lijn met het vigerende structuurplan en de nieuwe Omgevingsvisie, die meer stedelijkheid ambieert in het Centrum - dat is Binnenstad&Schil als geheel"*

Milieu

Wegverkeerslawaai
Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de rijksweg A28, de Burge[redacted] [redacted] en de Pannekoekendijk. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de maximaal te ontheffen waarde (53 dB voor de A28, 63 dB voor de overige wegen) nergens wordt overschreden. Vanwege het verkeer op Rijksweg A28 en de [redacted] zijn hogere grenswaarden - variërend van 51 tot 63 dB noodzakelijk om de woningen in de ontwikkellocatie te kunnen realiseren.

Toekomstwaarde

Duurzame energie
Op het journaal, in de dagbladen, via de social media wordt er volop aandacht besteed aan de (noodzaak van) transitie op het gebied van energie. De ongewenste gevolgen van het broeikaseffect, mede veroorzaakt door de uitstoot van fossiele energie, wordt steeds duidelijker en zichtbaarder. Daarnaast raken fossiele energiebronnen op. Kortom er is grote urgentie op dit gebied.
Ook Zwolle onderkent de energietransitie als een belangrijke nieuwe opgave. De gemeenteraad van Zwolle heeft bij het vaststellen van de Agenda Duurzaamheid in 2015 bepaald dat Zwolle op termijn energieneutraal wil zijn. Dit gelet op de de ambities en doelstellingen in EU-verband, in het SER Energie-akkoord, de klimaatconferentie

van Parijs én meest recent tijdens de Nationale Klimaattop. Het is daarom van belang om in de verkenning te bezien hoe de beoogde herontwikkeling energieneutraal uit te kunnen voeren. Dat wil zeggen dat de aan het gebouw gebonden energiegebruik en het huishoudelijke energiegebruik duurzaam wordt opgewekt. Dit kan door:

- zonnepanelen op daken te leggen;
- warmtepompen of andere voorzieningen te installeren;
- te besparen op energiegebruik (individueel en/of collectief).

Ook dient te worden verkend in hoeverre deze herontwikkeling een katalysator kan zijn voor het omliggende gebied. Het toepassen van WKO heeft daarbij de voorkeur van de gemeente. Door het toepassen van deze vorm kan een belangrijke bijdrage worden geleverd aan grondwaterverontreinigingen in de omgeving. In het gebiedsbeheerplan geeft de gemeente ook aan in welke gevallen dit (financiele) voordelen kan opleveren voor de initiatiefnemer.

Klimaatadaptatie
De deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie geeft aan dat Nederland in 2050 waterrobuust en klimaatbestendig is ingericht. Het college heeft klimaatadaptatie en energietransitie benoemd als speerpunten voor de toekomstige stad Zwolle waarin het prettig wonen, werken en recreëren is. Zwolle wil koploper zijn in het praktisch maken van de deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie en ziet klimaatadaptatie als kans om te innoveren en als verdienmodel.
De gemeente wil hieraan invulling geven door samen met partners in de stad, denkend vanuit de generieke opgaven (klimaatadaptatie), bij ruimtelijke ontwikkelingen te zoeken naar mogelijkheden om meerwaarde, robuustheid (of veerkracht) en een aantrekkelijk stadsklimaat te creëren. Het is van belang om in de verkenning te bezien in hoeverre met deze locatieontwikkeling op inhoud, proces en financiën kan worden bijgedragen aan waterrobuuste en klimaatbestendige stedenbouw.

Klimaatadaptatie (aanpassing) gaat over het verminderen van de kwetsbaarheid voor klimaatverandering (zowel fysiek als mentaal = acceptatie) en het profiteren van de kansen die een veranderend klimaat biedt. Belangrijk is om schade door (weers-) extremen te voorkomen en de woon-werkomgeving zodanig in te richten dat mensen zo min mogelijk last hebben van extreme weersomstandigheden. Kenmerken van een veranderd klimaat zijn bijvoorbeeld extreme regenbuien en langdurige hitte. Door bij het ontwerp hier rekening mee te houden kunnen gebouwen en (openbare/niet openbare) buitenruimten robuust en comfortabel worden ingericht. In de praktijk betekent dit net iets verder kijken dan het huidige bouwbesluit, zoals met:

- Beperkte zon inval in de zomer, groene gevels en/of daken. Dit levert ook meer wooncomfort op, zoals slapen in minder warmere ruimten;
- Een groene inrichting, waterdoorlatende verharding en een (grotere) regenafvoer met een noodoverlaat (zodat er bij een hoosbui geen regenwater het gebouw instroomt).

Bijzondere aandacht verdienen de nutsvoorzieningen voor elektra, drinkwater en internet. Uitgangspunt is dat deze voorzieningen kunnen blijven functioneren bij

extremen inclusief overstromingen uit het regionaal systeem. Voor hittestress is het uitgangspunt dat de planontwikkeling geen toename hiervoor tot gevolg mag hebben.

Door klimaatadaptatie in de uitgangspunten mee te nemen zijn er in principe weinig tot geen meerkosten. Indien een investering in klimaatadaptatie aan de orde is ziet de gemeente Zwolle het als een gezamenlijke zoektocht om de financiering van de *plus* mogelijk te maken en de planontwikkeling zo klimaatbestendig mogelijk uit te werken en realiseren.
Ook kan een klimaatadaptief project de bewustwording hieromtrent vergroten. Wat zou het interessant zijn, als de toekomstige bewoners van het nieuwe wooncomplex nu al weten hoe veilig en comfortabel hun woning in 2030 is bij een warmer klimaat en de toenemende hoosbuien kan trotseren? Een innovatief klimaatbestendig gebouw kan ook een niche- en extra verkoopargument zijn.

Waterveiligheid en waterhuishouding
Het tracé van de regionale waterkering is nu de [redacted] zelf (dus de weg). Deze varieert in hoogte van 2.4 m + NAP tot 2.6 m + NAP, terwijl het wenselijk is de kering overal op 2.6 m + NAP te hebben. ‘De waterzijde’ (de grond van de gemeente) ligt dus buitendijks en het bestaande gebouw binnendijks.

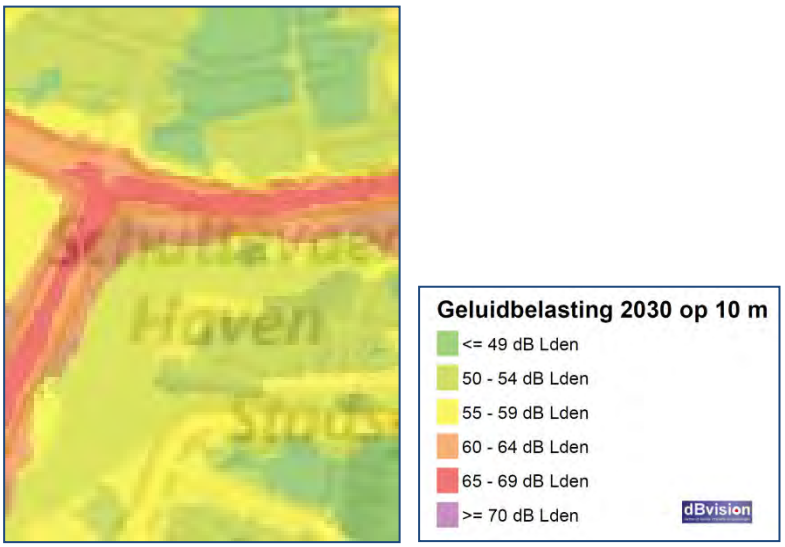
Afhankelijk van de inrichting van het buitendijkse gebied moet bezien worden of 2.5 m + NAP noodzakelijk/gewenst is. Dit is afhankelijk van gevolgschade bij overstroming.

Het totale plangebied bevindt zich in de beschermingszone van de waterkering. Dat betekent dat het waterschap ook randvoorwaarden kan stellen ten aanzien van. de ontwikkeling.

Ten aanzien van de waterhuishouding: regenwater en vuilwater worden gescheiden ingezameld en regenwater wordt in principe binnen het eigen perceel geïnfiltreerd (o.a. met waterpasserende verharding). Probeer hierbij rekening te houden met extreme neerslag: wat gebeurt er als er een extreme bui valt? Waar gaat het water heen en veroorzaakt dit geen schade?

De ambitie water zichtbaar/beleefbaar maken aan de waterzijde kan nog sterker. Oeverrecreatie waarover wordt gesproken past hier goed bij.

Geluid
De [redacted] ligt in de aandachtzones van de [redacted], de Pannekoekendijk, de [redacted] en de A28. De locatie is geluidbelast, hetgeen ook blijkt uit de geluidskaart wegverkeer 2030.



De A28 is een buitenstedelijk weg en om die reden is de norm voor de maximale geluidwaarde (maximale ontheffingswaarde) lager dan de overige wegen. Ingevolge de A28 is de maximale geluidbelasting 53 dB en voor de overige wegen 63 dB.

Zwolle heeft gebiedsgericht milieubeleid. De locatie ligt volgens dit beleid in het gebiedstype *Centrumstedelijk* met een grenswaarde van 63 dB. De grenswaarde is de gemeentelijke basiskwaliteit voor het betreffende gebiedstype en de gemeente is bereid een hogere grenswaarde toe te kennen. Dit mits wordt voldaan aan de wettelijke binnenwaarde bij nieuwbouw van 33 dB (gecumuleerd) en iedere woning een geluidluwe gevel heeft met een geluidbelasting lager dan 48 dB.
Indien er buitenruimten, balkons, aan de [redacted] worden gesitueerd dan verdient het aanbeveling deze balkons te optimaliseren qua geluidbelasting. Dit kan door middel van het aanbrengen van een borstwering en het toepassen van geluid absorberende gevelbekleding. Ook een glazen schuifpui kan tot de mogelijkheden behoren. Hiermee kan per appartement een kwaliteitsverbetering van de buitenruimte worden bewerkstelligd.

Spoorweglawaai en industrielawaai spelen op deze locatie geen bepalende rol.

Luchtkwaliteit
De visie en het uiteindelijke plan dienen te voldoen aan de eisen voor luchtkwaliteit. De locatie moet voldoen aan Europese grenswaarden die zijn vastgesteld voor de aanwezigheid van stoffen in de lucht.

Sinds 2009 beperkt het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) de vestiging van ‘gevoelige bestemmingen’ in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening. De GGD adviseert geen scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg en bejaardentehuizen te situeren langs deze wegen. De grens die gehanteerd wordt voor binnenstedelijke wegen is 10.000 mvt/etmaal en een afstand van 50 meter waarbinnen deze functies worden afgeraden.

De verkeersintenstiteit op de [redacted] bedraagt 12.000 mvt/etmaal. Daarom worden de genoemde gevoelige functies niet toegestaan. Een uitzondering wordt gemaakt indien de luchtinname van de verblijfsruimten voor de gevoelige doelgroepen op meer dan 50 meter vanaf de weg worden gesitueerd.

Externe veiligheid
Er bevinden zich geen externe veiligheidsrisicobronnen in de directe nabijheid van het plangebied. De A28 ligt op wat grotere afstand. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van het scenario “toxische wolk” afkomstig van een mogelijke calamiteit op de A28. Om die reden is een afsluitbare ventilatie een eis. Vanuit goede ruimtelijke ordening levert externe veiligheid geen aanvullende eisen of wensen op.

Bedrijven en milieuzonering
Er dient een aanvaardbare afstand bewaard te worden tussen woningen en bedrijven en ander functies die hinder kunnen veroorzaken. De VNG brochure “bedrijven en milieuzonering” vormt daarbij de richtlijn. Afwijken van de richtlijn dient gemotiveerd te worden.
Speciale aandacht verdienen evenementen in de openbare ruimte. Deze kunnen plaatsvinden op de pleinen in de binnenstad maar ook op de kaden (bijvoorbeeld het pop-up stadsstrand). Bij grootschalige evenementen dient de geluidisolatie zodanig te zijn ontworpen dat kan worden voldaan aan de binnenwaarde uit de zogenaamde ‘Nota Limburg’.

Bodem
Volgens de bodemkwaliteitskaart is het plangebied gesaneerd. Het is mogelijk dat er resten zijn achtergebleven. In de verkenning zal dit nader uitgezocht moeten worden.

De bodemkwaliteit dient te voldoen aan de toepassingseis wonen. Zoals bij de paragraaf duurzame energie genoemd is er een sterke voorkeur voor het toepassen van WKO. Daarmee levert het WKO-systeem een positieve bijdrage aan het oplossen van grondwaterverontreinigingen in de omgeving.
Het gebiedsbeheerplan van de gemeente geeft ook aan wat de voordelen voor de initiatiefnemer kunnen zijn. Indien er nog sprake mocht zijn van een saneringssituatie dan kan de eigenaar gevrijwaard worden bij het toepassen van WKO. Ook een bijdrage van de gemeente aan de WKO installatie kan tot de mogelijkheden behoren. In overleg met de gemeente kan dit nader worden verkend.

Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid
Naast de maatschappelijk uitvoerbaarheid (en daarvoor nodige communicatie met de buurt ‘Het Noorden’) verdient de economische uitvoerbaarheid aandacht. Er zal door [redacted] en de gemeente bij de planontwikkeling van de [redacted] en omgeving “getekend en gerekend” worden om inzicht te krijgen in de kosten en baten. Er is een onderbouwing nodig van de woningbouwbehoefte gelet op de *Ladder van duurzame verstedelijking*. De provincie heeft onlangs een wijziging van de omgevingsverordening aangekondigd, waarin is geregeld dat Zwolle bij de realisatie

van meer dan 50 woningen in verband met deze onderbouwing van de *Ladder* contact moet hebben met omliggende gemeenten. Gezien de grote woningbouwopgave voor Zwolle de komende jaren, het feit dat er nog voldoende programmatische ruimte is en het om een inbreidingslocatie gaat verwachten wij geen problemen voor de onderbouwing van de *Ladder*.

Ook zal kostenverhaal plaats moeten vinden, omdat er sprake is van een bouwplan in de zin van de Bro in combinatie met een bestemmingsplan. Mede hiervoor zal te zijnertijd een anterieure overeenkomst gesloten worden, waarin naast eventuele kosten ook eventuele planschade voor rekening is van initiatiefnemer.

3. Moeten, willen, kunnen, mogen & risicomanagement

Moeten

Het gemaakte architectonisch schetsontwerp voor het NRI van [redacted] Vastgoed biedt kansen, maar is in de huidige voorgestelde opzet te massaal en volumineus. Het is nodig te verkennen hoe voor deze inbreidingslocatie een hoogwaardig, toekomstbestendig *Centrumstedelijk Woonmilieu* te ontwerpen is met een nader te bepalen meerwaarde voor de stad. Het schetsontwerp van [redacted] verdient de nodige verfijning in een stedebouwkundig ontwikkelingsplan, waarin een goede integrale ruimtelijke kwaliteit centraal staat. De hierbij benodigde bestemmingstransformatie is aanvaardbaar, mits de bestemming voor kantoren sterk wordt gereduceerd en het ontwikkelingsplan zal passen binnen diverse gemeentelijke beleidskaders, zoals:

- Structuurplan Zwolle 2020;
- Ontwikkelingsplan Binnenstad 2020;
- Beeldkwaliteitsplan Binnenstad&Schil;
- Actuele Zwolse Woonvisie;
- het buurt-voor-buurtonderzoek;
- Kansenkaart toeristisch medegebruik van het Zwolse water;
- nieuwe opgaven voor energietransitie en klimaatadaptatie.

Hieraan zijn de geformuleerde uitgangspunten ontleend. Op basis hiervan moet het stedebouwkundig ontwikkelingsplan (SOP) een antwoord geven op de volgende onderzoeksvragen:

1. Welke bijdrage wordt geleverd aan het ontwikkelen van een gemengd *Centrumstedelijk Gebied*? Dat wil zeggen gevarieerde gestapelde bouw met een hoge dichtheid van 50/80 won/ha en bijmenging van voorzieningen/werkfuncties;
2. Sluit het woningbouwprogramma aan op de marktvraag en is voldoende onderbouwd of sociale woningbouw al dan niet tot de mogelijkheden behoort? Dit afhankelijk van het aanwezige type woningen in de aanliggende woonwijk;
3. Is er voor het vervolg nader archeologisch onderzoek nodig?
4. Past het plan in de kaders van een de fictieve stedebouwkundige studie en is er sprake van een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing met een groene uitstraling van de buitenruimten?
5. Is er een sluitende parkeerbalans en een aanvaardbare verkeersaantrekkende werking?
6. Welke bijdrage is te leveren aan energietransitie en klimaatadaptatie? Is hierbij de waterveiligheid en een goede waterhuishouding te borgen?
7. Hoe verhoudt het plan zich tot regelgeving op het gebied van milieu, zoals geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, ecologie en bodem?

De initiatiefnemer moet in een planologisch-ruimtelijke onderbouwing aangeven hoe in het stedebouwkundig ontwikkelingsplan om wordt gegaan met deze onderzoeksvragen en wat dit betekent voor de te beogen ruimtelijke kwaliteit en haalbaarheid van de plannen.

Het SOP wordt simultaan gevormd met de fictieve stedenbouwkunge studie, die door de gemeente wordt opgesteld om de kansen te onderzoeken voor herontwikkeling of herinrichting van de omliggende locaties, zoals het parkeerterrein aan de [redacted]. In de studie wordt aangegeven op welke wijze de route van de 19e-eeuwse stadswandelingen op een aantrekkelijke wijze vorm te geven is. De studie houdt ook rekening met de afspraak tussen de gemeente en de ontwikkelaar van het project 'Roelenweg oost' om aan de schutte[redacted] parkeerplaatsen beschikbaar te stellen voor bezoekers van het studentenhuisvestingscomplex.

Willen

De uitgangspunten voor deze onderzoeksvragen betreffen regulier-wettelijke eisen en bovenwettelijk andere Zwolse wensen om een goed woon- en leefklimaat aan te kunnen bieden.
Aan de hand van het stedebouwkundige ontwikkelplan [redacted] wordt afgewogen welke uitgangspunten al dan niet als randvoorwaardelijke eis gelden om mee te willen werken aan bestemmings-transformatie. Op basis van dit SOP wordt een voorstel voor de ontwikkelingsopgave met anterietur overeenkomst voor collegebehandeling gereed gemaakt. Hierbij worden de ruimtelijke randvoorwaarden voor dit nieuwe project vastgesteld.

Kunnen

De haalbaarheid van de beoogde herontwikkeling van [redacted] hangt af van de investeringskracht van initiatiefnemer, die in relatie tot het in te schatten verdienvermogen alle ontwikkelingskosten op zich neemt.
Ditzelfde geldt ook voor de andere locaties in eigendom van de gemeente en andere eigenaren. Deze locaties worden in de stedebouwkundige studie uitgeschetst met een quickscan van mogelijke kosten en baten, waarbij fictief gestreefd wordt naar een ten minste budgettair neutraal resultaat. Bij de studie wordt daarom simultaan gecalculeerd.

Gezien complexiteit en aard van de beoogde ruimtelijke opgave is gemeentelijke begeleiding & actie nodig in de volgende twee stappen:

I. Op basis van de aangeven uitgangspunten is de volgende stap de vorming van het opstellen van een *stedebouwkundig ontwikkelingsplan (SOP)* voor de locatie [redacted], waarin de benodigde ruimtelijke ingrepen geschetst worden met een onderbouwing van de beoogde ruimtelijke kwaliteit en haalbaarheid ervan. Er is € [redacted] nodig om opdrachten voor begeleiding van het SOP te geven, alsmede voor een kaderstellende *fictieve stedenbouwkundige studie* door het Atelier ECR en Vastgoed.
Op basis van het plan en de nader te bepalen ruimtelijke randvoorwaarden, wordt een anterieure overeenkomst opgesteld voor het vervolg. Met de beslisnota en een bestuurlijk 'go' hierop wordt meegewerkt aan de beoogde herontwikkeling en bestemmingstransformatie naar wonen. De in het huidige bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid om kantoren te realiseren wordt in het nieuwe bestemmingsplan sterk gereduceerd. Op basis van de stedebouwkundige studie worden al dan niet nieuwe projecten

voorbereid. Dit mogelijk met een uitvraag als er zicht blijkt op ontwikkelbare locaties, die in eigendom van de gemeente zijn.

II. Bij een positief besluit van het college zijn de initiatiefnemers verantwoordelijk voor het maken en bekostigen van een *bestemmingsplan* als tactisch ruimtelijk kader voor de locatieontwikkeling en de daarvoor op te stellen *uitvoeringsplannen* zoals bestekken, aanbestedingen, (ver-)gunningen voor bouwrijp maken, bouw en inrichting. Voor rekening van de initiatiefnemer is de gemeente verantwoordelijk voor begeleiding van de verdere planvorming, zoals bestemmingsplan, aanleg openbare ruimten, ondergrondse infra, alsmede afkoop eventuele beheer- en onderhoudskosten.

Mogen

Het is in zijn algemeenheid van belang dat het college aan de hand van het ontwikkelingsplan de raad vraagt mee te willen werken aan een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied [redacted].

Risicomanagement

De uitgangspunten uit deze notitie worden vervat in een te ondertekenen intentieovereenkomst. Op basis hiervan (en nadien te vormen ontwikkelplan en anterieure overeenkomst) zijn alle voor het vervolg op te stellen plannen, maatregelen en planschade voor rekening en risico van de initiatiefnemers.

Het risico bestaat, dat de initiatiefnemers de verplichtingen uit de intentieovereenkomst niet zouden kunnen nakomen. In dat geval zal herontwikkeling en bestemmings-eliminatie van kantoren mogelijk op een later tijdstip plaatsvinden binnen de gestelde kaders.

Datum 11 juli 2017

4. Besluitvorming & organisatie vervolg

PFO-besluit

De voorliggende startnotitie is in een PFO van wethouder [redacted] op 12 juni als concept besproken. Het finale intakegesprek met de initiatiefnemer hierover vondt op 15 juni 2017 plaats Op 4 juli is de definitieve startnotitie en de bijbehorende te sluiten intentieovereenkomst (IOK) ter vaststelling geagendeerd om op basis hiervan de komende initiatieffase:

1. Een verkennend stedebouwkundig ontwikkelingsplan [redacted] (door de initiatiefnemer) te begeleiden voor herontwikkeling van desbetreffende locatie naar wonen;
2. een op te stellen fictieve stedebouwkundige studie van de nabije omgeving (o.a. parkeerterreinen [redacted]) opstellen door de gemeente.
3. Op basis van punt 1 en 2 mogelijk een herontwikkelingsopgave voor de [redacted] met anterieure overeenkomst (AOK) voor te bereiden;
4. Ter begeleiding van de verkenning een krediet ad € [redacted] uit het budget Ruimtelijke Plannen (Visies & NRI 0-1 fase) 2016 en 2017 ter beschikking te stellen.

Bestuurlijk opdrachtgever

[redacted] (Wijk-)wethouder ruimtelijke ordening

in afstemming met:

[redacted] Wethouder wonen
[redacted] Wethouder vastgoed/economie/kantorentransformatie.

Kernteam

[redacted] Beleidsadviseur Planologie (coördinatie)
[redacted]p Beleidsadviseur Wonen OWA (woonprogramma)
[redacted]* Stedebouwkundig ontwerper ECR (Stedebouw)

Met ondersteuning van en/of in afstemming met:

[redacted]* Milieu en duurzame energie
[redacted] Wijkmanager
[redacted] Stedelijk groen
[redacted]
[redacted] Klimaatadaptatie
[redacted] Planeconomie (incl. calculatie)
[redacted] Duurzaamheid
[redacted] Leisure
[redacted] Cultuurhistorie
[redacted]* Ecologie
[redacted]* Verkeer en parkeren
[redacted]* Juridische planologie

* raming maximaal benodigd budget Ruimtelijke Plannen € [redacted]

Communicatie & planning
Op basis van de Startnotitie en getekende IOK start het opstellen van een SOP.

Na een positief besluit hierover met een getekende AOK kan het ontwikkeltraject naar woningbouw formeel als project van start gaan met de opstelling van een bestemmingsplan. Opstelling en procedure van een bestemmingsplan vergt tenminste 42 weken (zie desbetreffende bijlage).
Deze bestemmingstransformatie vraagt van meet af aan om een open en transparant informatieproces richting diverse share- en stakeholders, waaronder bewoners uit de omgeving.

De belangen van de share- en stakeholders, zoals de tafeltennisvereniging, het hotel, de woonwagenbewoners, de horeca-boot de 'Mvb Oosterschelde en de marktkooplui die hun (vracht)auto's tijdens marktdagen parkeren op de [redacted] komen in de verkenning aan bod.

Daarna kan op basis van een mogelijk onherroepelijk bestemmingsplan een bouw- en inrichtingsplan worden uitgewerkt en een aanvraag voor een omgevingsvergunning worden voorbereid. Ook daarover wordt gecommuniceerd met share- en stakeholders.

Openbaarheid
Het is zaak niet te vroeg reuring te geven aan het SOP en aan de studie, voordat we weten of alles wat onderzocht wordt wel haalbaar is.
Deze nota en bijgaande notitie is met name vanwege de fictieve stedebouwkundige studie niet openbaar. Als blijkt dat ontwikkeling van gemeentelijke locaties wenselijke & haalbare opties zijn, verdien deze in beginsel een openbare aanbesteding zonder voorkennis van ruimtelijke en private financiële zaken.
De te sluiten IOK is niet openbaar op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wob.

Datum 11 juli 2017

BIJLAGE: Vervolg bestemmingsplan en andere planvorming

Na een positief besluit omtrent het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan en een getekende AOK kan het ontwikkeltraject naar woningbouw formeel van start gaan met de opstelling van een bestemmingsplan. De buurt en andere belangstellenden worden betrokken bij de uitwerking tot bestemmingsplan (en tot concrete bouw- en inrichtingsplannen).

Opstelling en procedure van een bestemmingsplan vergt tenminste 42 weken. Daarna kan mogelijk op basis van een onherroepelijk plan een omgevingsvergunning worden verleend. Onderstaand overzicht laat een planning in weken zien met betrekking tot de planologische procedure, een partiële herziening van het bestemmingsplan.

Concept planning bestemmingsplan

• Toetsen extern bestemmingsplan door gemeente Zwolle	4 weken
• Eventueel aanpassing plan	3 week
• Aanleveren voorontwerp PFO	2 week
• Vooroverleg	6 weken
• Verwerken vooroverleg	4 weken
• behandeling ontwerp in PFO en college	3 weken
• ter inzage inclusief aanleveren publicatie	7 weken
• **Totaal**	**29 weken**

Bij geen zienswijzen

• PFO, college- & raadsbehandeling	6 weken
• Ter inzage vastgesteld bp inclusief aanleveren publicatie	7 weken
• Nadien treedt het bestemmingsplan in werking:	**42 weken**

Bij zienswijzen

• Mediation onderzoeken	
• beantwoording zienswijzen	8 weken
• PFO, college- & raadsbehandeling	6 weken
• ter inzage vastgesteld bp inclusief aanleveren publicatie	7 weken
• **Totaal circa**	**50 weken**

Na afloop van deze 7 weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij er een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend bij de voorzitter van de Afdeling rechtspraak van de Raad van State. De beroepstermijn is ca. 1 jaar. In deze planning is geen rekening gehouden met vakanties e.d. en de vergaderdata van de raad. De planning kan hierdoor uitlopen. Een concrete planning is te maken, zodra het concept voorontwerp is aangeleverd.



Stedenbouwkundig ontwikkelingsplan (SOP)

De [redacted] Zwolle

28 oktober 2019

Slokker Vastgoed

WITPAARD
GEBIEDSONTWIKKELING

Colofon

Plannaam:	Stedenbouwkundig ontwikkelingsplan De [redacted] Zwolle
Datum:	28 oktober 2019
Status	definitief

Slokker Vastgoed B.V.
[redacted]
Zwolle
zwolle@slokkervastgoed.com
www.slokker.com

Witpaard B.V.
[redacted]
IJsselmuiden
info@witpaard.nl
www.witpaard.nl

JSA
[redacted]
Rotterdam
info@jsa-rotterdam.nl
www.jsa-rotterdam.nl

Inhoudsopgave

Inleiding	pagina 3
1. Stedenbouwkundige context	pagina 5
2. Stedenbouwkundige visie	pagina 7
3. Stedenbouwkundige inpassing	pagina 9
4. Verantwoording woningbouwprogramma	pagina 11
5. Verantwoording plintfuncties	pagina 13
6. Toetsing structuurplan en overig beleid	pagina 15
7. Bestemming bestaand en beoogd	pagina 17
8. Verkeer en parkeren	pagina 19
9. Toekomstbestendigheid	pagina 21
10. Onderzoeken	pagina 23

Inleiding

Initiatiefnemer Slokker Vastgoed B.V. is voornemens om het perceel grond aan de [redacted] in Zwolle te herontwikkelen. Deze herontwikkeling kan een katalysator zijn voor het omliggende gebied. De insteek is een fasegewijze ontwikkeling van het gebied. Er wordt begonnen met de ontwikkeling van fase 1A. Op het betreffende perceel is momenteel een kantoorgebouw gesitueerd. De herontwikkeling bestaat uit de sloop van het bestaande kantoorgebouw en de realisatie van een gevarieerd aanbod van circa 90 woningen waarvan het meerendeel bestaat uit appartementen. Daarnaast zal er ruimte zijn voor circa 350 m2 commerciële ruimte en worden fietsenstallingen en een parkeerkelder aangelegd. De gewenste ontwikkeling past niet binnen het huidige geldende planologische kader. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken zal de geldende kantoorbestemming als hoofdbestemming moeten vervallen en zal de huidige bestemming gewijzigd moeten worden in wonen. Voor deze ontwikkeling is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In het nieuwe bestemmingsplan is de ruimte voor kantoren sterk ingeperkt. Dit past in het beleid van de gemeente om de katorenleegstand te verminderen en het aanbod van oude kantoren op bepaalde plekken in de stad te reduceren. De Zwolse kantorenmarkt wordt hierdoor gezonder. Als basis voor een nieuw bestemmingsplan is voorliggend Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan opgesteld.

Dit Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan is een tussendocument waarin wordt aangetoond dat de voorgenomen plannen, die nog in ontwikkeling zijn, voldoen aan de gemeentelijke ambitie van goede ruimtelijke (ordenings) kwaliteit voor wat betreft gebruikerswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Bijzondere aandacht gaat uit naar nieuwe opgaven omtrent energietransitie, alsmede watterrobuuste en klimaatbestendige stedenbouw. Dit Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan toont aan dat de gewenste ontwikkeling op stedenbouwkundig gebied kan worden uitgevoerd en dat er een nieuw bestemmingsplan opgesteld kan worden.



Afbeelding: Fasering plangebied en omgeving, waar de ontwikkeling aan de [redacted] vormt



Afbeelding: Locatie en omgeving



Afbeelding: Ligging plangebied

1. Stedenbouwkundige context

Historie

Tot in de eerste helft van de twintigste eeuw was het plangebied een groen gebied met bedrijvigheid langs de buitenoever van de stadsgracht. De stadsgracht is in 17e eeuw gegraven vanwege de 80 jarige oorlog en heeft de contravorm van de bastions die ook in deze periode zijn aangelegd. Langs de gracht liep een dijkje. De havenkade heeft zijn hoekige vorm omstreeks de eerste helft van de twintigste eeuw gekregen. Oorspronkelijk was de gracht ter plaatse van de [redacted] breder en in de hoek meer afgerond.

Op de betreffende locatie stond sinds 1724 houtzaagmolen De [redacted]. Firma Schaepman & Russel hield zich bezig met houthandel op deze locatie en hadden loodsen op het Kraanbolwerk. Ook in het gebied tussen de [redacted] en de Achtergracht heeft een houtloods gelegen. In 1901 is de bovenbouw van de molen gesloopt en in 1925 de onderbouw. Op deze plek was waarschijnlijk na de sloop van de houtzaagmolen een klein bedrijfje gevestigd dat zich onder andere bezighield met de reparatie van houtwerk van schepen en de verhuur van roeiboten. In 1927 verdween dit bedrijfje door de aanleg van een kademuur vanaf de Coöperatieve Landbouwbank naar de Holtenbroekerdijk (huidige [redacted]).

Huidige situatie

Het beoogde te ontwikkelen gebied ligt ten noordwesten van de binnenstad van Zwolle, buiten de stadsgracht aan de [redacted]. Het kantoorgebouw dat nu in het plangebied staat meet 5.400 m2, is niet meer van deze tijd en heeft een gesloten uitstraling naar de [redacted]. Aan de noordzijde van het plangebied ligt een privaat parkeerterrein, behorend bij het kantorengebouw [redacted]. Het plangebied ligt op een prominente positie nabij de op-en afrit van de A28 Zwolle –centrum en is vanaf de snelweg dan ook goed bereikbaar. Het NS station van Zwolle ligt op 1,5 kilometer van het plangebied en er zijn meerdere bushaltes in de buurt. De ruimtelijk functionele structuur aan de Burge[redacted]eleweg bestond aanvankelijk uit kantoren en een taxicentrale op hoek met de Pannekoekendijk. In de achterliggende jaren heeft er een transformatie plaatsgevonden in functie en structuur. Ter plaatse van de taxicentrale zijn drie studentengebouwen gerealiseerd, het vierde gebouw is in aanbouw en het voormalige KPN pand is omgebouwd ten behoeve van appartementen.

Momenteel herbergt het gebied aan de [redacted] diverse functies. Op de kade ligt een openbaar parkeerterrein dat wordt onderbroken door appartementencomplex De Zwanenburcht. Het gebied [redacted] wordt doorsneden door een 50-kilometerweg. Tussen de wijk Dieze en de [redacted] staat een kantoorgebouw, twee woonwagens, een tafeltennishal en een hotel. De wijk Dieze heeft een herkenbare stedenbouwkundige structuur, waar de bebouwing aan de [redacted], met name in de bebouwingsgrenzen, van afwijkt. Deze bebouwing heeft een redelijk dichte structuur, is niet openbaar toegankelijk en sluit daarmee de woonwijk af van de open ruimte rond de stadsgracht.

Ten oosten van het plangebied, tot aan de Rembrandlaan, bevindt zich planmatige woonbebouwing, die deel uit maakt van wijk Dieze. Aan de zuidzijde daarvan staat het wooncomplex Zwanenburcht dat voornamelijk op de stadsgracht is georiënteerd.
In de stedenbouwkundige structuur is eveneens de bebouwing op het Kraanbolwerk van belang. Het inmiddels gerealiseerde bouwvolume is bepalend voor de ruimtelijke beleving en het stadsbeeld aan de westzijde van de binnenstad.

Op de navolgende afbeelding staat aangegeven waar de volgende functies gesitueerd zijn.

1. Stadsgracht: ter plekke van nummer 1 is een vaste aanlegsteiger voor de ‘mvb Oosterschelde’. Dit is een horeca-boot die gebruikt wordt voor verschillende recreatieve doeleinden (feesten, partijen, evenementen, huwelijken, vergaderingen etc.);
2. Woningontwikkeling het Kraanbolwerk;
3. Een bestaand appartementencomplex aan de Schuttervearkade direct aan het water (inclusief private parkeervoorziening) en ten oosten daarvan een openbaar gemeentelijk parkeerterrein;
4. Hotel/restaurant;
5. Twee woonwagens (woningbouwcorporatie

Deltawonen) en een gebouw voor de tafeltennisvereniging (grond en gebouw in eigendom van de gemeente Zwolle);
6. Grondgebonden woningen (van Miereveltstraat), gebouwd in de naoorlogse periode;
7. Kantoren maatschappelijke voorzieningen en wonen;
8. Studentenhuisvesting en Taxus verslavingszorg.
9. Een openbaar parkeerterrein in eigendom van de gemeente. Het parkeerterrein heeft een capaciteit van circa 85 plaatsen (betaald parkeren). Het parkeerterrein wordt op de marktdagen ook gebruikt voor het parkeren van de wagens van de marktkooplieden.

Het plangebied wordt omsloten door een aantal wegen. Via deze wegen zijn aansluitingen in zowel noordelijke als zuidelijke richting op de snelweg A28 snel en makkelijk te bereiken

In en rondom het plangebied is een aantal groene eilandjes aanwezig. Onder ander aan de van Miereveltstraat, de [redacted] en de Schuttevearkade.



Afbeelding: Huidig kantoorpand



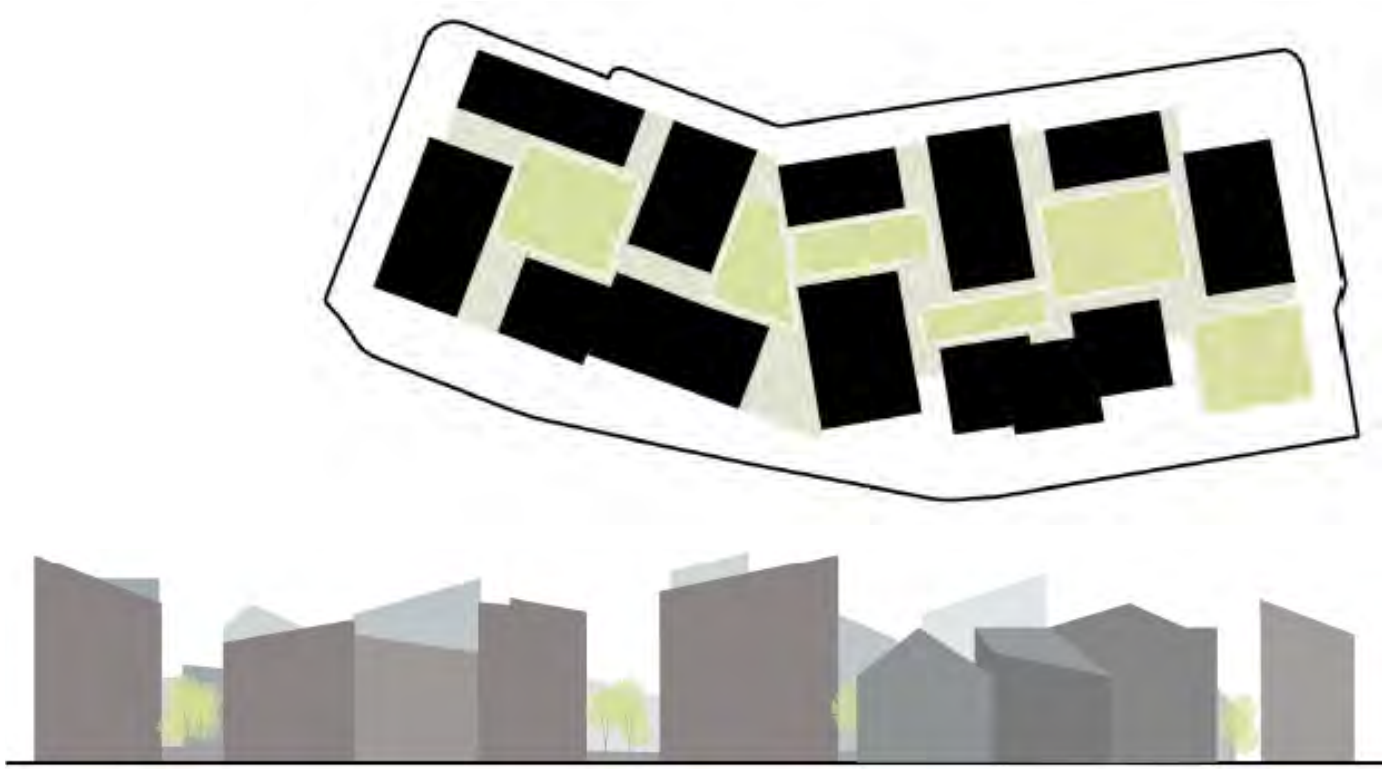
Afbeelding: Functies in de omgeving van het plangebied

2. Stedenbouwkundige visie

Voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied is een zorgvuldige stedenbouwkundige benadering noodzakelijk. Het betreft hier immers een prominente plek in Zwolle. De locatie is een belangrijke schakel tussen de woonbuurten van Diezerpoort en de Binnenstad. Een belangrijk uitgangspunt is om de anonieme weg met kantoren uit de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw, tussen de locaties [redacted] en belastingkantoor te veranderen tot een levendig Centrumstedelijk milieu. Daar moet het aangenaam zijn om te wonen, werken, verblijven en te flaneren nabij het water. Van belang is dat er door middel van een fijnmazig stelsel van wandel- en fietsroutes vanuit Diezerpoort de Groene Singelring kan worden bereikt.

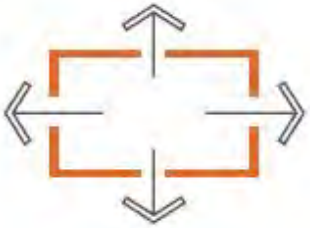
Voor de woningbouwontwikkeling aan de [redacted] is het navolgende kader van belang:

- Aansprekende architectuur met verfijning in geleding en massa in relatie tot de belendende gebouwen en verdere omgeving;
- Alzijdige oriëntatie met entrees (liften) en/of voordeuren op de begane grond aan de Stadsgracht, [redacted]/ van Miereveltstraat;
- De rooilijnen volgen de vernieuwde buitenruimte met hoofdgroenstructuur aan de Stadsgracht en andere buitenruimten – geen toren 'koud' op deze straat (windhinder);
- In de plint levendige woon- en werkfuncties (geen blinde gevel of groen talud). Gedacht kan worden aan Rugzak woningen, Rugzak kantoren en andere werkfuncties die het parkeervollume (half verdiepte parkeerbak) afzoomen;;
- Verdiept parkeren onder maaiveld en/of op maaiveld en voldoende fietsenstallingen;
- Een omsloten groene binnentuin als ontmoetingsplek voor bewoners van het appartementencomplex is denkbaar met goed bereikbare bergingen en andere voorzieningen.
- Hoe kan de huidige stenige buitenruimten (o.a. huidige parkeerterrein behorend bij kantoorgebouw) een meer groene aankleding krijgen met groenzones naar de achterliggende woonbuurt. Het groen dient als wateropvang en voorkomt hittestress. Dit betekent per saldo meer groen en minder verharding ten opzichte van de huidige situatie;
- Er wordt geprobeerd om te voorzien in een goede toegankelijkheid voor mindervaliden en in voldoende veiligheid (verlichting).



Afbeeldingen: Schematische weergave positie bouwmassa

1. Alzijdig



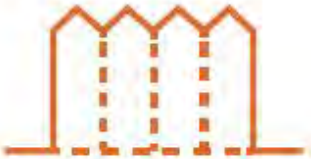
2. Verankerd



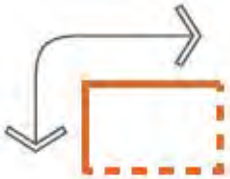
3. Driedeling



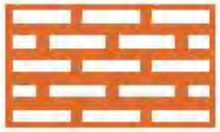
4. Individualiteit



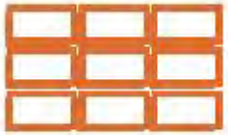
5. Hoekoplossing



6. Ambachtelijke materialen



7. Plastiek



8. Duurzaamheid



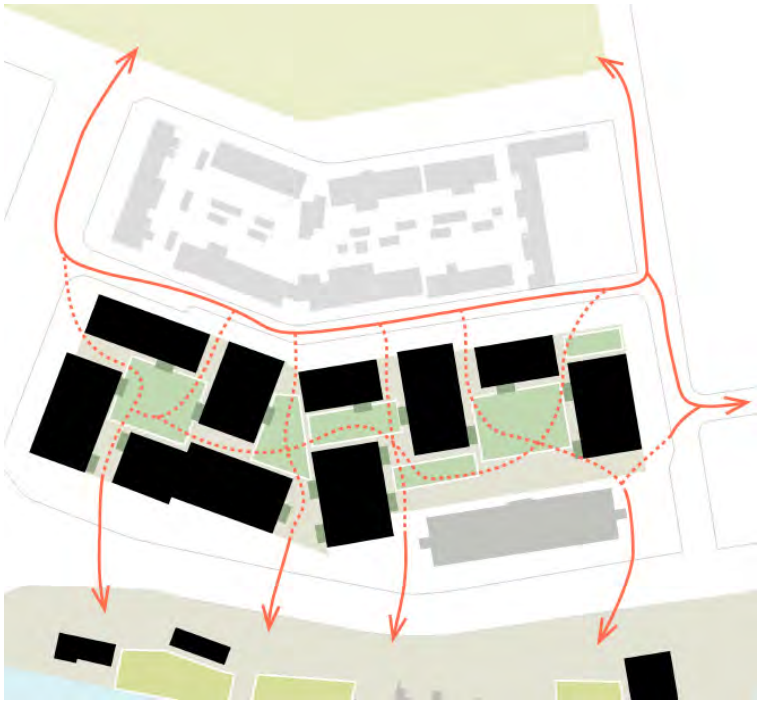
Verder zijn de volgende architectonische kernkwaliteiten van belang:

1. De bouwblokken kennen alzijdigheid; ze gaan aan alle zijden interactie aan met de omgeving.
2. De architectuur is verankerd in de openbare ruimte.
3. Gebouweenheden kennen horizontaal een duidelijke driedeling. Door verschillen in de gebouweenheden wordt verticaliteit in het bouwblok gebracht.
4. De gebouwen hebben een individuele en eigentijdse architectonische verschijningsvorm.
5. De hoeken sluiten aan op beide zijden
6. Materialen zijn duurzaam, verouderen mooi en zijn ambachtelijk traditioneel
7. De gekozen materialisering maakt de architectuur vriendelijk en benaderbaar.
8. Duurzaamheid mag zichtbaar zijn, maar zonnepanelen en -collectoren zijn zoveel mogelijk onzichtbaar vanaf de straat, bij schuine daken zoveel mogelijk geïntegreerd in de dakbedekking.

3. Stedenbouwkundige inpassing

Voor het plangebied is in tegenstelling tot de huidige gesloten bebouwingsstructuur gedacht aan een compositie van verschillende bouwvolumes. Deze bebouwing heeft een alzijdige oriëntatie en gaat daarmee aan alle zijden een interactie aan met de omgeving. De positie van de bebouwing is zodanig ontworpen dat er sprake is van een zoveel mogelijk open structuur, de buitenruimte tussen de woonblokken wordt zoveel mogelijk openbaar toegankelijk. Daarmee ontstaat er een ruimtelijke relatie tussen de Van Miereveltstraat en de ruimte langs de [redacted]. Die relatie is er op dit moment niet, omdat het plangebied niet openbaar toegankelijk is en er daardoor vanuit Dieze nu altijd om het bestaande pand heen moet worden gelopen om de gracht te bereiken. Daarnaast komt de functie wonen ook dichter bij de gracht te liggen. Dit betekent dat er een positieve bijdrage wordt geleverd aan een meer naar buitengericht karakter van dit deel van Dieze. De hoofdgroenstructuur wordt gerespecteerd en binnen de plangrenzen doorgezet en eventueel gecompenseerd daar waar een enkele bestaande boom moet wijken.

De gebouwen staan langs de randen van het plangebied op de grond en hebben een relatie met de openbare ruimte. De architectuur van de verschillende volumes hebben overwegend een verticale geleding. Er worden namelijk verschillende bouwblokken met wisselende hoogten gerealiseerd en de voorgevels van de bouwblokken worden op wisselende afstanden van de rooilijn gepositioneerd, waardoor inspringingen ontstaan wat de verticale uitstraling ten goede komt. De bouwhoogte varieert van 4 tot 12 bouwlagen, waarbij het grootste volume is georiënteerd op de hoek [redacted]/[redacted], die daarmee ook de hoek ter hoogte van de rotonde begeleid. Ruimtelijk gezien wordt hiermee aansluiting gezocht bij het pand van de Kamer van koophandel en de





studentenhuisvesting aan de andere zijde van de rotonde. De laagste bebouwing is aan de [redacted] gepositioneerd, waardoor er een geleidelijke overgang wordt bewerkstelligd ten opzichte van de bestaande woonbebouwing aan de kant van de wijk Dieze. Door de verschillende bouwhoogtes en dakvormen ontstaat er een gevarieerd dakenlandschap, waarin dakterrassen zijn uitgespaard en tchniek en PV-panelen subtiel en onopvallend in zijn geïntegreerd.

De bebouwing staat aan de binnenzijde op een halfverdiepte parkeerkelder, die tussen de verschillende bouwvolumes, via trappen/ hellingbaan, bereikbaar is en wordt ingericht als binnentuin. De binnentuin wordt zoveel mogelijk vergroend en voorzien van informele verharde paden en paadjes die door het groen slingeren. De insteek is het hemelwater hier (deels) op te vangen door middel van bijvoorbeeld een rentiedak. De privétuinen van de grondgebonden woningen grenzen aan de binnentuin.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats van zowel de [redacted], als de Go[redacted] en de [redacted]. Voor het gemotoriseerde verkeer is de halfverdiepte parkeerkelder bereikbaar via de ingang aan de [redacted]. Fietsenbergingen worden zoveel mogelijk in de plinten van de verschillende appartementenblokken opgelost.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt deze prominente plek in de stad ruimtelijk gezien versterkt en ontstaat er een levendig stadsbeeld, welke op deze plek een belangrijke bijdrage kan leveren aan het stedelijk weefsel.



Afbeelding: Ingang parkeerkelder



Afbeelding: Impressie inrichting binnentuin



Afbeelding: Waterfront

4. Verantwoording woningbouwprogramma

Omgevingsvisie

Momenteel wordt gewerkt aan het opstellen van een omgevingsvisie ter voorbereiding op de komst van de Omgevingswet.

Het college heeft op 29 juni 2017 deel 1 van de omgevingsvisie "Mijn Zwolle van morgen" vastgesteld. De raad heeft inmiddels ingestemd met deel 1 van de omgevingsvisie. Deel 1 is "slechts" een document op hoofdlijnen, waarin, met aandacht voor de strategische opgaven, de verschillende ambities op integrale wijze worden samengebracht. Het document geeft op hoofdlijnen richting aan de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in de toekomst, maar dient in een opvolgend document, omgevingsvisie deel 2, nader te worden uitgewerkt. Dan kunnen ook keuzes gemaakt worden op gebiedsniveau. Dit betekent dat het Structuurplan 2020 zijn status als structuurvisie, zoals bedoeld onder de huidige Wet ruimtelijke ordening, voor het grootste deel behoudt. Het document kan pas vervallen, nadat de volledige omgevingsvisie (deel 2) zal zijn vastgesteld.

Als onderlegger voor de omgevingsvisie geldt onder meer de Woonvisie van de gemeente Zwolle, zoals vastgesteld op 8 mei 2017, waarin een richtinggevend kader is neergelegd voor de wijze waarop de gemeente tot keuzes wil komen ten aanzien van woningbouw, waarbij de behoefte enerzijds en de belangen vanuit de kwaliteit van de centrumstad anderzijds van belang zijn en waarbij tevens voldoende ruimte wordt gegeven aan woonpartners en andere initiatiefnemers.

In deel 1 van de omgevingsvisie wordt aangegeven dat de ambitie is om de stedelijkheid in met name het centrum te versterken. Daarbij is er onder andere ruimte voor wonen. Herontwikkelingsprojecten in de nabijheid van het plangebied als het Maagjesbolwerk, Het Kraanbolwerk, Het Katwolderplein, Spoorzone en de ontwikkelingen aan de rand van de Kamperpoort worden als gewenste ontwikkelingen gezien. Dit zijn projecten waarin het veelal gaat om een gevarieerde mix met woningen in de vorm van appartementen en waar ruimte is voor commerciële activiteiten op de begaande grond. De voorgenomen ontwikkeling sluit daarmee aan op de projecten in de omgeving.

Verder is het zo dat er landelijk sprake is van een nieuwe trend van jonge gezinnen die vaker in of nabij de binnenstad willen wonen en bovendien wordt in Zwolle wonen in de nabijheid van water hoog gewaardeerd. Dit zijn aspecten waaraan de voorgenomen ontwikkeling kan voldoen.



Afbeelding: Maagjesbolwerk

De gemeente Zwolle richt zich op grootstedelijk ontwikkeling van het centrumgebied. Dit plan past binnen de hoofdlijnen en ambities uit de omgevingsvisie deel 1. Het plan is daarmee in overeenstemming.

Woonvisie

Een belangrijk kader voor woonprogrammering in Zwolle zijn de regionale afspraken in West-Overijssel. Binnen deze afspraken wordt een prognose-bandbreedte aangehouden. Zwolle mag volgens afspraken de komende 10 jaar 4.910 tot 6.000 woningen toevoegen. Daar tegenover staat al plancapaciteit van 4.100 woningen, wat betekent dat er in beginsel kwantitatieve ruimte is voor toevoeging van 'harde' plancapaciteit aan de woonprogrammering.

De ontwikkeling van de woningen op de



Afbeelding: Burg. Roelenweg - Pannekoekendijk

locatie [redacted] voorziet in de grote Zwolse woningbehoefte en extra vraag naar woningen in de periode 2016-2026 en daarna woningen tot 2030. Vanuit het Zwolse woonbeleid is in het algemeen een aantrekkelijke mix aan woningtypes en prijsklassen gewenst in zowel grondgebonden als gestapelde bouw. De gemeente stuurt normalieter op een verdeling van goedkoop, middelduur en duur.

In de wijk Dieze zijn voornamelijk goedkope en veel sociale huur woningen te vinden. In deze wijk bestaat nu dus niet de verdeling waar de gemeente op stuurt. Middels dit project worden middeldure en dure koopwoningen toegevoegd aan de wijk waardoor een betere mix van woningen qua prijsklasse ontstaat.

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de bouw van een gevarieerd aanbod van circa 90 woningen waarvan het meerdendeel zal bestaan uit appartementen. Deze appartementen en de grondgebonden woningen hebben verschillende woonoppervlakets. Een deel van de appartementen worden ingericht als penthouse. Dit betekent dat de woningen zullen variëren qua prijsklasse waardoor ook een mix van verschillende prijsklassen zal ontstaan in het middeldure en dure segment.

Met de Woonvisie 'Ruimte voor Wonen' wil de gemeente Zwolle onderbouwd en in samenwerking met alle woonpartners beter kunnen sturen op gezamenlijke ambities voor Wonen in Zwolle. Zo wordt er sinds 2016 duidelijk ruimte gegeven aan transformatie van kantoren naar wonen in de Binnenstad, de Singels en delen van Hanzeland en Oosterenk. Het college heeft daartoe in 2016 het collegebesluit 'Zwolle Transformeert' genomen. Transformatie van kantoren naar wonen is daarmee een belangrijke pijler geworden om verkleuring en functiemenging van gebieden mogelijk te maken, woningen toe te voegen en leegstand van kantoren te verminderen. Transformatie kan ook helpen om verpaupering tegen te gaan. De voorgenomen ontwikkeling sluit goed aan op de ambitie om kantoren te transformeren tot woningen.

Ontwikkelstrategie wonen 2019-2024

In de omgevingsvisie en de woonvisie is de groei van Zwolle geraamd tot 2040 op 10.000 huishoudens. Sinds 2017 groeit Zwolle echter veel sneller, met gemiddeld 1.000 woningen per jaar in plaats van de voorspelde 600 woningen. Daarom wordt het woningbouwprogramma de komende jaren opgeschaald naar gemiddeld 1.000 woningen per jaar.

Gezien de grote woningbouwopgave voor Zwolle de komende jaren, het feit dat er nog voldoende programmatische ruimte is en het om een inbreidingslocatie gaat zijn er geen problemen ten aanzien van het woningbouwprogramma. Dit plan past binnen de hoofdlijnen en ambities uit de woonvisie Het plan is daarmee in overeenstemming met het woningbouwprogramma van de gemeente Zwolle.



Afbeelding: Nieuwbouwplannen Kraanbolwerk



Afbeelding: Nieuwbouwplannen Katwo [redacted] plein



Afbeelding: Nieuwbouwplannen Kraanbolwerk

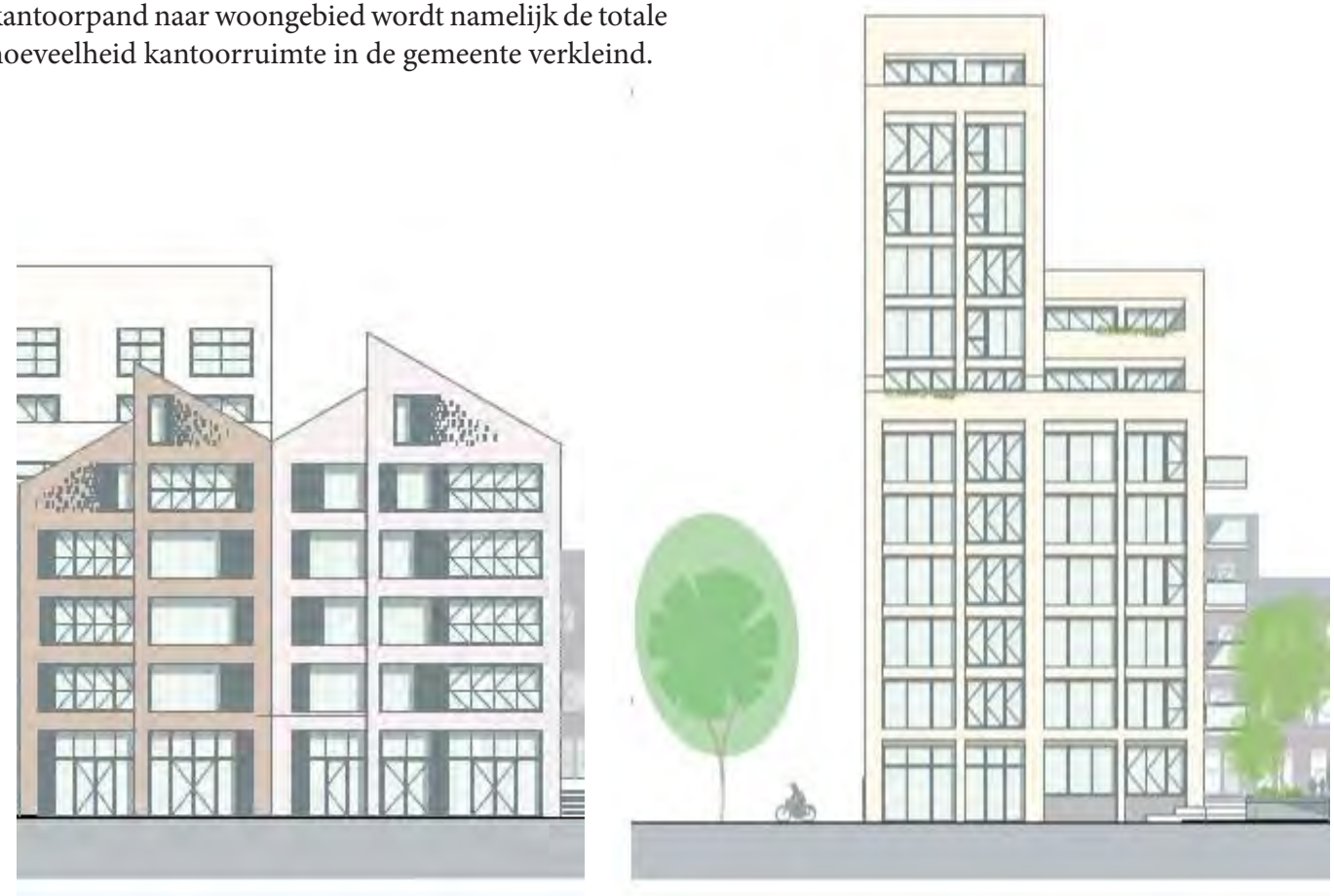
5. Verantwoording plintfuncties

Het voornemen is om in een aantal van de panden op de begaande grond circa 350 m2 aan commerciële ruimte te realiseren. De binnenstadsschil waarin het plangebied zich bevindt als onderdeel van het centrumstedelijk gebied is een aantrekkelijk vestigingsgebied voor bepaalde (commerciële) voorzieningen die niet passen in de binnenstad.

Bij de invulling van deze ruimte wordt gedacht aan kantoorruimte, horeca, kleinschalige detailhandel en publiekgerichte dienstverlening. De kantoorruimte zou mogelijk kunnen worden ingevuld met flexwerkplekken. In Nederland is er namelijk een groeiende behoefte aan het flexibel huren van kantoorruimte en werkplekken. Met het toevoegen van de commerciële functies wordt in de plint van de bebouwing een levendige woon- en werkomgeving gecreëerd.

De plint van de panden krijgt dus een gemixte invulling van wonen en commerciële functies.

Naast de woonfunctie zal het gebied in de toekomstige situatie dus voor een deel gebruikt kunnen worden als commerciële ruimte. Door de combinatie van woningen en commerciële rumten ontstaat er een aantrekkelijke mix van woon- en werkfuncties. De afname van de kantoorruimte op deze locatie sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om de kantorenleegstand te verminderen. Door de transformatie van het kantoorpand naar woongebied wordt namelijk de totale hoeveelheid kantoorruimte in de gemeente verkleind.



Afbeelding: Gevelaanzicht van de blokken waar in de plint van het pand de commerciële functies gevestigd zullen worden



Afbeelding: Volledig gevelaanzicht

6. Toetsing structuurplan en overig beleid

Structuurplan

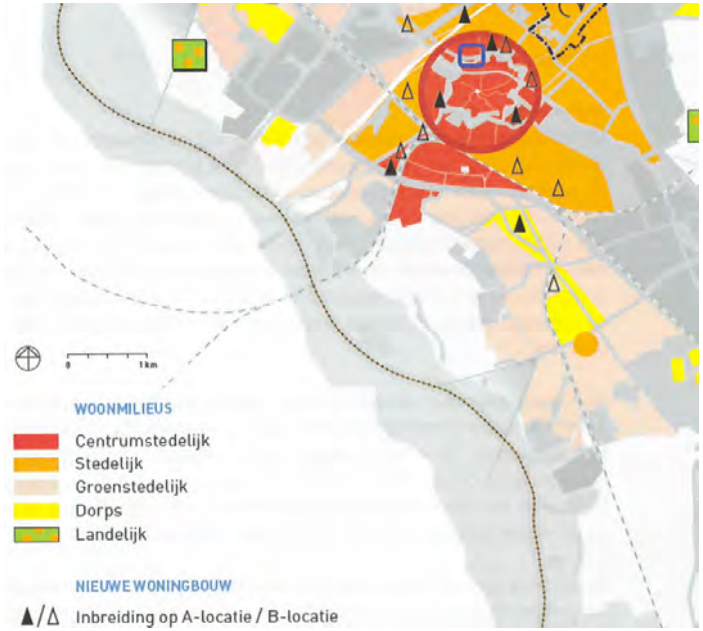
Het structuurplan dat op 16 juni 2008 door de raad is vastgesteld geeft een integrale visie op de gewenste sociale, economische en ruimtelijke structuur in 2020 weer met een doorkijk naar 2030. Het structuurplan verwoordt niet alleen een kwantitatieve opgave, maar heel nadrukkelijk ook een kwalitatieve opgave.

Op de structuurplankaart is een cirkelvormig gebied om de binnenstad aangewezen als Centrumstedelijk Gebied, waarin de ontwikkellocatie is gelegen. Een dergelijk gebied kent een hoge bruto dichtheid. De uitstraling is monumentaal en het gaat voornamelijk om gestapelde bouw (meerdere verdiepingen).

De voorgenomen ontwikkeling past binnen dit uitgangspunt. De bebouwing kent een hoge dichtheid en betreft gestapelde bouw.

De ambitie is dat Zwolle Kampen Netwerkstad in 2030 zo´n 200.000 mensen herbergt. Om hieraan te kunnen voldoen zullen er woningen gerealiseerd moeten worden. De voorgenomen ontwikkeling voorziet hierin.

De binnenstadsschil als onderdeel van het centrumstedelijk gebied is een aantrekkelijk vestigingsgebied voor bepaalde voorzieningen die niet passen in de Binnenstad en voor vormen van centrumstedelijk wonen. Dit met name in de plint van nieuwe of bestaande woon- en kantoorgebouwen. Bij de voorgenomen



Afbeelding: Uitsnede structuurvisiekaart

ontwikkeling is ruimte voor commerciële voorzieningen op begane grond in deel van de bouwblokken, dit sluit dus aan op de uitgangspunten uit het structuurplan.

Het water in het centrumstedelijk gebied is één van de visitekaartjes van Zwolle. In samenhang met de historische binnenstad en toeristische en recreatieve elementen zijn met name de belevingsaspecten (esthetische/ cultuur) van hoog niveau. Ook om die reden wordt met de voorgenomen ontwikkeling geprobeerd om deze kwaliteiten te versterken en wordt meer aansluiting vanuit de wijk Dieze richting het water gezocht.

Ontwikkelingsprogramma Binnenstad 2020

Dit programma heeft als doel om de centrumfunctie van de binnenstad te versterken. Het ontwikkelingsprogramma is ook een samenhangende visie voor de binnenstad en de schil daaromheen. Hierbij ligt een nadruk op de ruimtelijke kwaliteit en het cultureel erfgoed.

Het ontwikkelingsprogramma biedt stedenbouwkundige/planologische kaders voor de ontwikkeling van het plangebied Schuttevearkade:

- De groene singelring. Dit is de singelgracht met groen eromheen, die het visitekaartje van Zwolle is. Het is voor bewoner en bezoekers de eerste kennismaking met het historisch stadshart.
- De Schil met verschillende andere Centrumgebieden om de binnenstad.

Groene Singelring

De markante ring is naast het visitekaartje van Zwolle ook belangrijk voor de herkenbaarheid van het stedelijk weefsel en oriëntatie in de routing door de stad Zwolle. Het groene karakter is echter op sommige plaatsen onderbroken. De druk van infrastructuur is op meerder punten hinderlijk en het aanzien van bebouwing monotoon of beeldverstorend. Dit is ook het geval op onderhavige locatie. Daarom is het een uitdaging om de kwaliteit van de Groene Singelring aan weerszijden van het water te

verbeteren en cultuurhistorische elementen te versterken.

De navolgende afbeeldingen laten de ambities zien als het gaat om de ontwikkeling van de groene singelring in relatie tot de locatie Schuttevearkade en omgeving. Een aantal punten zijn belang:

- Betere benutting van oeverrecreatie en het aanmeren van vaartuigen;
- Introductie van 19e -eeuwse stadswandelingen. De beeldbepalende singelring vormt een prachtige ambiance om de Zwolse binnenstad te ervaren. De waterzijde bij de Schuttevearkade vormt daarbij een knelpunt.
- Verharding domineert en de wandelroute loopt monotoon langs de rijbaan. Door de route op een aantal plaatsen van de rijbaan richting het water te verschuiven, ervaart de bezoeker het water en groen.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt zo min mogelijk groen van de huidige groenstructuur aangetast. In de binnentuin zal groen worden toegevoegd. Verder is het de bedoeling dat in de toekomst ook de [redacted], wat nu dienst doet als openbare parkeerplaats, ontwikkeld zal worden. Het is de bedoeling dat dit een meer toegankelijke plek wordt. Met die ontwikkeling moet de beleving van groen en water verbeterd worden en moet het mogelijk worden om over de kade te wandelen. Het toevoegen van groen op de kade bestaat ook tot de mogelijkheden.



Afbeelding: Groene singelring (locatie omkaderd)



Afbeelding: Bestaande route stadswandeling langs de singelring (locatie omkaderd)



Afbeelding: Potentiële stadswandeling langs de singelring (locatie omkaderd)

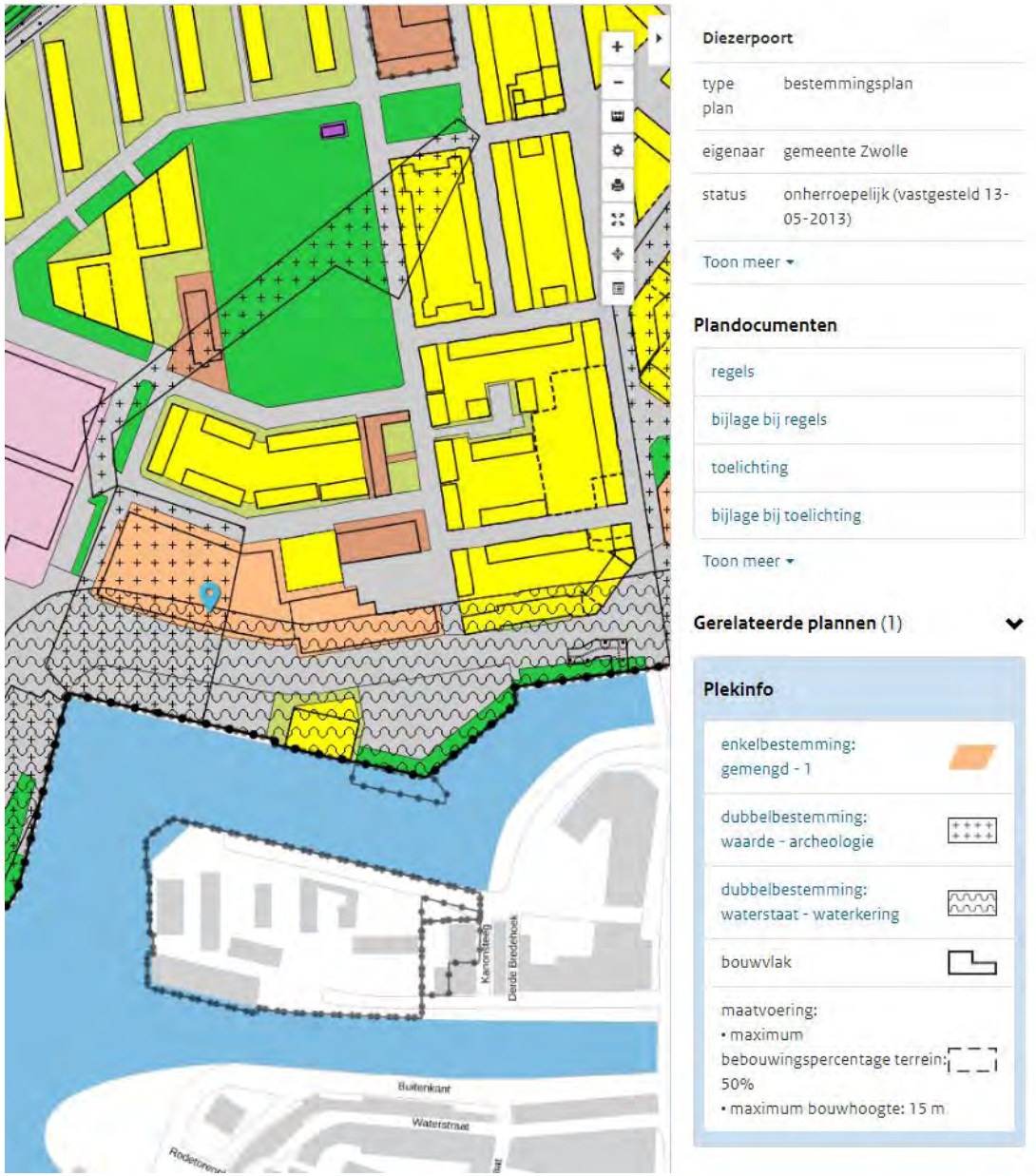
7. Bestemming bestaand en beoogd

Bestaand

De locatie [redacted] is gelegen in het bestemmingsplan 'Diezerpoort' en heeft de enkelbestemming 'gemengd 1', de dubbelbestemming 'waarde – archeologie' en de dubbelbestemming 'waterstaat – waterkering'. De voor 'gemengd 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor gronden ten behoeve van:

1. bedrijven, waaronder horecabedrijven als genoemd in de categorieen 1 tot en met 6 van de lijst met horecacategorieën, welke als een bijlage bij de regels is opgenomen;
2. maatschappelijke voorzieningen;
3. sport.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan 'Diezerpoort', omdat wonen niet past binnen de geldende bestemming. Een partiële herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling te kunnen realiseren. Dit Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan dient als afwegingskader om te bepalen binnen welke uitgangspunten de gemeente kan meewerken aan die bestemmingswijziging.



Afbeelding: Uitsnede bestaand bestemmingsplan

Beoogd
Om de gewenste ontwikkeling te realiseren is er dus een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig. Het op te stellen bestemmingsplan zal wonen op deze locatie moeten toestaan. In het nieuwe bestemmingsplan zal de hoofdfunctie dan ook wonen moeten zijn. Naast de functie wonen moet er ruimte zijn voor commerciële voorzieningen. Deze commerciële ruimten zijn echter ondergeschikt aan de functie wonen.

Het nieuwe bestemmingsplan zal zoveel mogelijk aansluiten op de systematiek van de gemeente Zwolle. Er wordt qua bestemmen aangesloten op de systematiek van omliggende bestemmingplannen. Voor dergelijke vergelijkbare plannen in Zwolle wordt veelal de bestemming 'gemengd' of 'wonen' (met de commerciële functies als ondergeschikt) gehanteerd.

Voor dit plan moet er binnen gekozen bestemming in ieder geval ruimte zijn voor wonen (hoofdfunctie) in combinatie met commerciële voorzieningen (ondergeschikte functie). Daarnaast moet er ruimte zijn om de half verdiepte parkeerkelder en de fietsenstallingen aan te leggen.

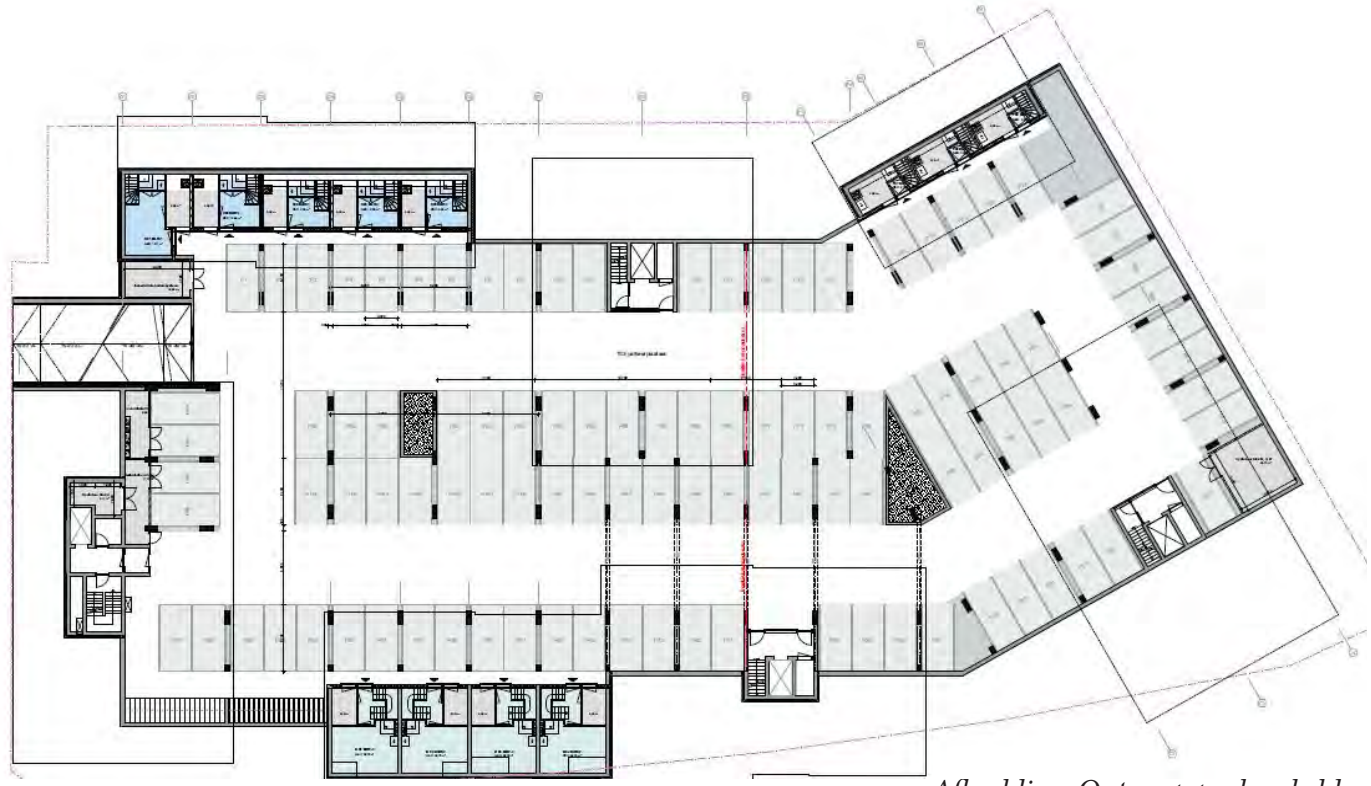
8. Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt omsloten door een aantal wegen. De Schutte[redacted]arkade en Pannekoekendijk maken deel uit van de Zwolse binnenring en zijn gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg waar een maximale snelheid geldt van 50 km per uur. Via de rotonde Pannekoekendijk-Schuttevearkade, Ro[redacted]weg, [redacted] en de [redacted] is er een snelle aansluiting op de A28 (richting Noord). Via Pannekoekendijk en Katerdijk is de A28 richting Zuid vlot bereikbaar vanaf de Schuttervearkade. De [redacted] en de [redacted] zijn erftoegangswegen.

Aan de bestaande wegenstructuur zal niets worden veranderd. Momenteel is het parkeerterrein van het kantorencomplex toegankelijk via de van [redacted]. In de Toekomstige situatie zal de parkeerkelder te bereiken zijn via de [redacted], waarmee de ontsluiting van het plangebied is geregeld. De inrit aan de [redacted] komt daarmee te vervallen. Per fiets en te voet is het plangebied van meerder kanten van het plangebied bereikbaar.

Verder kan in algemene zin opgemerkt worden dat woningen in principe meer verkeersbewegingen per dag genereren dan kantoren. Daarintegen vinden de verkeersbewegingen van woningen meer gespreid over de dag plaats ten opzichte van kantoren, waar de piek zit rond het begin en het eind van de dag, in verband met de wektijden.



Afbeelding: Ontwerp parkeerkelder

Het NS station van Zwolle ligt op 1,5 kilometer van het plangebied en er zijn meerdere bushaltes in de buurt. Een landelijke trend is dat jongeren in de Nederlandse steden steeds minder vaak een eigen auto bezitten. Het OV is daarmee voor bewoners en bezoekers van de [redacted] wellicht een goed en passend alternatief voor de auto. Daarnaast zijn verschillende aspecten van autodelen steeds meer in trek. Het delen van auto's zou ook voor toekomstig bewoners van de [redacted] tot de opties behoren.

Parkeren

De regeling Parkeernormen is in de gemeente Zwolle het toetsingskader voor parkeren in het geval van vastgoedontwikkelingen, bestemmingsplannen en aanvragen van een omgevingsvergunning. De parkeeropgave bij een bouwplan of een ontwikkeling dient primair op eigen terrein gerealiseerd te worden. Door het realiseren van appartementen en circa 350 m2 commerciële ruimte verandert de parkeerbehoefte ten opzicht van de huidige situatie. De parkeernorm voor gestapelde

woningen is afhankelijk van het prijssegment en of het koop of huur betreft. Daarnaast speelt de locatie een rol, zowel bij woningbouw als bij andere functies.

De locatie ligt volgens de bij regeling parkeernormen behorende verstedelijkingskaart in de 'Schil Centrum sterk stedelijk gebied'. In stedelijke woonmilieus is minder ruimte voor de auto. Straten zijn vaker autovrij of -luw ingericht en parkeren wordt vaker ondergronds opgelost. Mede hierdoor ligt het autobezit doorgaans fors lager in stedelijke woonmilieus. Dit gaat ook samen met de aanwezigheid van hoogwaardige openbaar vervoerverbindingen. De exacte parkeernorm is afhankelijk van de prijsgrenzen van woningen. De gemeente hanteert daarvoor de volgende indeling:

	Koop	Huur
Goedkoop	tot	
Middelduur 1	-	-
Middelduur 2		-
Duur	vanaf	vanaf

Op basis van het prijssegment en de exacte locatie kan op basis van kerncijfers van CROW bepaald worden wat de parkeernorm is. De minimale en maximale parkeernormen zien er voor de planlocatie als volgt uit, inclusief bezoekers parkeren (0,3 voor alle prijssegmenten):

	Minimaal	Maximaal
Goedkoop	1,2	2,0
Middelduur	1,4	2,2
Duur	1,5	2,3

De circa 90 appartementen zullen in het middeldure koopsegment en het dure koopsegment vallen. Als er wordt uitgegaan van dure woningen hoort daar een parkeernorm van 1,5 bij.

Op een stedelijke locatie als deze is het gebruikelijk dat bezoekersparkere plaatsvindt op de (betaalde) parkeerplaatsen in de omgeving van het plangebied. Dit kan op basis van de parkeerregeling plaatsvinden op nabij gelegen parkeerplaatsen binnen de 100 meter maximaal acceptabele loopafstand. Daarnaast wordt er een voorstel voorbereid de afstand van 100 meter in de parkeerregeling te verruimen tot 200 meter. Dan zou het bezoekersparkeren ook kunnen plaatsvinden in bijvoorbeeld de parkeergarage Katwolderplein. Dit is meer in lijn met het vigerende structuurplan en de nieuwe Omgevingsvisie, die meer stedelijkheid ambieert in het Centrum (binnenstad en schil als geheel).

Als het bezoekersparkeren in de omgeving word topgelost betekent dat er 1,2 parkeerplaatsen per woning in het plangebied aangelegd moeten worden. Totaal zouden er dan 108 (1,2 X 90 = 108) parkeerplaatsen in het plangebied moeten komen.

Het voornemen is om een halfverdiepte parkeerkelder onder de te realiseren bebouwing aan te leggen. In deze parkeerkelder is ruimte voor circa 106 parkeerplaatsen. Daarmee kan voor een groot gedeelte aan de parkeerbehoefte worden voldaan. Daarnaast worden er op het maaiveld aan de parkeerplaatsen en aan de parkeerplaatsen aangelegd. Daarmee komt het totaal aantal parkeerplaatsen op circa 118 (106 + 12 = 118) en kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte van 108 parkeerplaatsen.

Verder zijn er geen parkeerplaatsen nodig voor de 350 m2 commerciële ruimte. Het is de bedoeling dat zich in de commerciële ruimten functies vestigen die geen parkeerbehoefte hebben.

De afmetingen en inrichting van de parkeerplaatsen en rijwegen moeten minimaal voldoen aan de meest recente ASVV van het CROW, waarin de aanbevelingen staan voor parkeervoorzieningen binnen de bebouwde kom. De parkeerplaatsen moeten afzonderlijk kunnen worden gebruikt en op een verkeersveilige wijze bereikbaar zijn.

Doel van het plan is om fietsen te stimuleren. In het ontwerp zijn dan ook meerdere fietsenstallingen opgenomen. De fietsenbergingen worden zoveel mogelijk in de plinten van de verschillende appartementenblokken opgelost.

9. Toekomstbestendigheid

Klimaatadaptief

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

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

Het plangebied wordt vergroend middels de binnentuin die wordt ingericht en tussen de gebouwen in zullen schaduwrijke plekken in de zomer en zonnige plekken in de winter te vinden zijn. Daarnaast vindt parkeren in een parkeerkelder plaats. Hierdoor worden geparkeerde auto's minder heet en stralen ook minder warmte uit, welke de luchttemperatuur verhoogd. Deze maatregelen maken het plangebeid minder gevoelig voor hittestress.

Energieneutraal

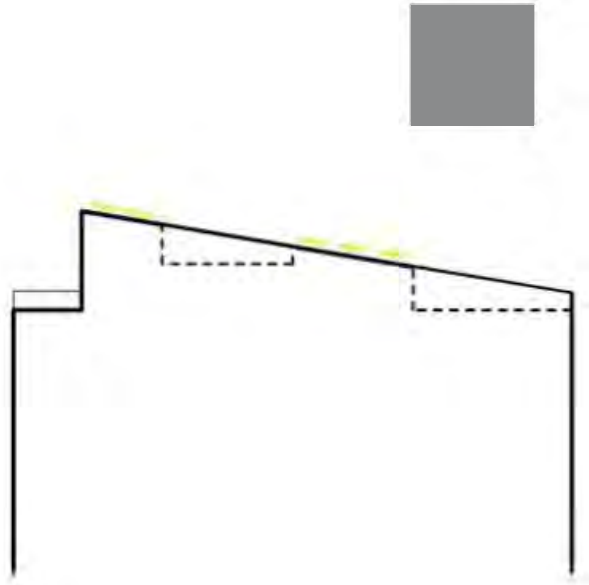
Zwolle onderkent de energietransitie als een belangrijke nieuwe opgave. De gemeenteraad van Zwolle heeft bij het vaststellen van de Agenda Duurzaamheid in 2015 bepaald dat Zwolle op termijn energieneutraal wil zijn. Dit gelet op de ambities en doelstellingen in EU-verband, in het SER Energie-akkoord,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

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

Wat betreft de voorgenomen ontwikkeling kan in ieder geval gesteld worden dat er gasloos gebouwd gaat worden. Verder komen er op alle daken van de gebouwen zonnepanelen. De daken zijn zo ontworpen dat de hellingshoek zorgt voor een goede zonopbrengst. Daarnaast kan vermeld worden dat in principe geen



Afbeelding: Impressie mogelijkheid voor binnentuin



Afbeelding: Dakhelling met zonnepanelen

gebruik wordt gemaakt van uitlogende materialen, maar van duurzame materialen en de woningen worden volgens hedendaagse standaard geïsoleerd. Aangezien wellicht ook de omgeving van het plangebied in de toekomst ontwikkeld zal worden, zal verkend worden of het toepassen van warmte- en koude (WKO) opslag systeem tot de mogelijkheden behoord. In het gebiedsbeheerplan zal de gemeente aangeven welke (financiële) voordelen dit kan opleveren voor de initiatiefnemer

Circulair

Daarnaast wordt er gebouwd op een inbreidingslocatie en wordt op die manier een herbestemming gevonden voor de locatie van het gedateerde kantoorpand. Daarmee wordt aantasting van het landschap middels nieuwbouw tegengegaan. Ook parkeren vindt plaats onder de bebouwing waardoor ruimte wordt bespaard. Dit komt het plangebied en de omgeving ten goede. De voorgenomen ontwikkeling speelt in op de (woon)behoefte wat een duurzaam toekomstperspectief biedt voor de bebouwing.

Wateropgaaf

De watertoets is een overlegverplichting tussen initiatiefnemer en waterbeheerder(s). Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De waterhuishoudkundige belangen hebben betrekking op waterveiligheid, waterkwantiteit en waterkwaliteit. De beoogde ontwikkeling ziet op een ander gebruik van een bestaand gebouw. De hoeveelheid verhard oppervlak, en dus de hoeveelheid afstromend hemelwater, neemt in principe niet toe.

De binnentuin en de omgeving rondom gebouwen wordt zo groen mogelijk ingericht. Het doel is om zo min mogelijk verharding en zo veel mogelijk groen aan te leggen ten behoeven van de opvang van water en het voorkomen van hittestress. Verder wordt er onder het nieuw te realiseren pand een half verdiepte parkeerkelder aangelegd. Ten zuiden van deze parkeerkelder wordt als het nodig is een waterbuffer aangelegd waarin het hemelwater van de daken en verharding kan worden opgevangen. Het is dan ook een optie om bij hevige regelval het hemelwater te laten afvoeren in de parkeergarage welke dan dient als noodvoorziening. In het kader van duurzaamheid is het ook een optie om het hemelwater op te vangen en te hergebruiken. In overleg met het waterschap kan bekeken worden welke (bovenstaande) maatregelen mogelijk zijn en welke de voorkeur genieten.

Het tracé van de regionale waterkering is nu de Schuttevearkade zelf (dus de weg). Deze varieert in hoogt van 2.4 m + NAP tot 2.6 m + NAP, terwijl het wenselijk is de kering overal op 2.6 m + NAP te hebben. Het bestaande gebouw ligt binnendijks. Afhankelijk van de inrichting van het buitendijkse, omliggende gebied moet bezien worden of 2.5 m + NAP noodzakelijk/ gewenst is. Dit is afhankelijk van gevolgschade bij overstroming.

Het plangebied bevindt zich in de beschermingszonde van de waterkering. Dat betekent dat het waterschap ook randvoorwaarden kan stellen ten aanzien van de ontwikkeling.

Via www.dewatertoets.nl is het Waterschap Drents Overijsselse Delta op de hoogte gebracht van het plan. Er is sprake van de normale procedure. Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft contact opgenomen en een uitgangspuntennotitie opgestuurd. Het doel van de uitgangspuntennotitie is om in de initiatieffase van een plan bruikbare informatie aan te leveren voor de waterhuishouding in en rond het plangebied. Er zal met het waterschap in overleg worden getreden over de voorgestelde waterhuishoudkundige maatregelen. In het ontwerp worden deze maatregelen verwerkt en zo nodig zullen ze ook in het bestemmingsplan worden opgenomen.

10. Onderzoeken

Algemeen

Om de geplande ontwikkeling mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld dat als juridisch kader voor deze ontwikkeling van toepassing is. In het kader van de bestemmingsplanprocedure dienen verschillende onderzoeken te worden uitgevoerd die inzicht moeten geven in de consequenties met betrekking tot de leefomgeving voor de geprojecteerde woonbebouwing.

Archeologie & cultuurhistorie

Tot in de eerste helft van de twintigste eeuw was het plangebied een groen gebied met bedrijvigheid langs de buitenoever van de stadsgracht. De stadsgracht is in de zeventiende eeuw gegraven vanwege de 80 jarige oorlog en heeft de contravorm van de bastions die ook in deze periode zijn aangelegd. Langs de gracht liep een dijkje. De havenkade heeft zijn hoekige vorm omstreeks de eerste helft van de twintigste eeuw gekregen. Oorspronkelijk was de gracht ter plaatse van de [redacted] breder en in de hoek meer afgrond. Op de kadastrale minuut van 1832 is houtzaagmolen De [redacted] met houtloods gesitueerd op de plaats waar nu de [redacted] ligt.

De houtzaagmolen De [redacted] is op deze plek vanaf 1724 gesitueerd en werd op een gegeven moment eigendom van de firma Schaepman & Russel, di ezich bezighield met de houthandel. Zij hadden onder andere loodsen op het Kraanbolwerk, waar de bakstenen poeren van zijn opgegraven. Ook in het aangegeven gebied tussen de Schuttevearkade en de Achtergracht heeft een houtloods gelegen. In 1901 is de bovenbouw van de molen gesloopt en in 1925 de onderbouw. In het gebied kunnen sporen van de molen met bijbehorende molenkolk of balkengat verwacht worden. Hierbij hebben ook houtloodsen gehoord. In een latere periode is er ook sprake van een scheepswerfje met scheepshelling.



Afbeelding: Kadastrale minuut van 1832

De [redacted] is na 1945 gerealiseerd om het in die tijd toenemende autoverkeer om de binnenstad heen te leiden. Aan deze straat werd op de planlocatie in dezelfde tijd bebouwing opgericht terwijl de bebouwing op het tegenover gelegen haventerrein verdween. Omstreeks 1975 is deze bebouwing gesloopt om plaats te maken voor het huidige kantoorgebouw.
De vorm van de gracht is van cultuurhistorisch belang vanwege de herkenbaarheid als vestinggracht uit de 17e eeuw. Bij een eventuele herinrichting van het gebied is er een historische aanleiding om de herkenbaarheid van de vetinggracht meer zichtbaar te maken. Om de locatie zijn verder geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig.

Bij de verkenning moet bezien worden of in het kader van de bestemmingstransformatie een inventariserend Archeologisch Veldonderzoek nodig is en eventueel een opgraving. De verwachting is dat de gemeente wel een onderzoek verlangt. Bij de voorgenomen ontwikkeling vinden namelijk werkzaamheden plaats dieper dan 0,5 meter en over een groter oppervlak dan 100 m2 binnen de bestemming ‘waarde - archeologie’. Volgens het geldende bestemmingsplan zal dan een archeologisch onderzoek nodig zijn. Het gemeentelijk Team Archeologie kan archeologische onderzoeken verrichten voor rekening van de verstoorder/ eigenaar.

Geluid

Het plangebeid valt binnen de geluidszone van de [redacted]. Ter hoogte van het onderzoeksgebied bestaat de A28 uit 2 x 3 rijstroken, waardoor het plangebied binnen de (350 meter brede) geluidszone van deze weg ligt. Daarnaast ligt het plangebied nabij de lokale wegen [redacted], [redacted] en Pannekoekendijk, waar een maximumsnelheid van 50 km/uur van toepassing is.

Er is berekend in hoeverre de realisatie van de woningen mogelijk zijn binnen de voorwaarden uit de Wgh inzake wegverkeerslawaai. Er is sprake van overschrijdingen van geldende voorkeursgrenswaarden, maar uit de berekeningsresultaten blijkt dat de maximaal te ontheffen waarde (53 dB voor de A28, 63 dB voor overige wegen) nergens wordt overschreden. Vanwege het verkeer op de [redacted] en de Burgemeester van Roelenweg zijn hogere grenswaarden variërend van 51 tot 63 dB noodzakelijk om de woningen op de ontwikkellocatie te kunnen realiseren. Om de woningen te kunnen realiseren zal daarom een procedure hoge grenswaarden gevolgd moeten worden. Met een hogere waarde procedure kan de gemeente een hogere geluidsbelasting (hogere waarde) toestaan dan de voorkeursgrenswaarde. Daarmee is de voorgenomen ontwikkeling mogelijk.

Luchtkwaliteit

Ten behoeve van de lokale luchtkwaliteit moet in het kader van de Wet milieubeheer worden vastgesteld of de bouw van de woningen in betekenden mate bijdraagt aan een verslechtering van de lokale luchtkwaliteit. De Regeling NIBM (Niet In Betekenede Mate) bijdragen heeft echter een aantal ontwikkelingen vastgesteld waarvoor geen onderzoek noodzakelijk is, maar die op basis van functie en omvang per definitie kunnen worden aangemerkt als NIBM. Een van deze uitzonderingen betreft woningbouwlocaties met een omvang van minder dan 1.500 woningen. Het mag duidelijk zijn dat de geplande nieuwbouw minder dan deze 1.500 woningen zal betreffen er dus sprake is van NIBM. Een onderzoek naar de lokale luchtkwaliteit is dan ook niet nodig.

Flora en fauna

Bij planontwikkeling moet voldaan worden aan de wetgeving op het gebied van ecologie, de Wet natuurbescherming. Daarnaast biedt de locatie ook kansen voor natuurinclusieve ecologie. Onder natuurinclusief bouwen verstaan we het oprichten van bouwwerken en inrichtingen van de omgeving zodanig dat natuurwaarden er baat bij hebben. Natuurinclusief bouwen levert een bijdrage aan de instandhouding van beschermde (en overige) soorten en levert tegelijkertijd een bijdrage aan een prettige leefomgeving, aan de mogelijkheden voor natuurbeleving in de stad en daarmee samenhangend een bijdrage aan het welzijn en de gezondheid van mensen.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Navolgend zijn de conclusies van dit rapport weergegeven.
In bebouwing in het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Door de sloop van het gebouw gaan geen verblijfplaatsen verloren. Schade op onmisbare vliegroutes en foerageerge-bieden van vleermuizen is eveneens niet te verwachten;

- In het gebouw zijn oude uitwerpselen van Steenmarter aangetroffen. Van voortplantingsplaatsen of andere vaste verblijfplaatsen van de soort is geen sprake;
- In het plangebied zijn enkele algemeen voorkomende broedvogels van struweel aangetroffen en of te verwachten. Jaarrond beschermde nesten van broedvogels ontbreken;
- In het plangebied zijn geen groeiplaatsen van flora en voortplantings- en andere vaste verblijfplaatsen van amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden aangetroffen of te verwachten die bescherming genieten binnen de provincie Overijssel.

Werkzaamheden die broedbiotopen van alle aanwezige vogels beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor half maart en na eind juli of het onderzoeksgebied te controleren op broedende vogels en nesten binnen de invloedsfeer van de plannen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of nesten of eieren van broedvogels worden beschadigd of vernield, ongeacht de datum.

In het ontwerp zal nog nader onderzocht worden of er ruimte is voor nestmogelijkheden voor de gierzwaluw. Dit kan door in het ontwerp van het nieuwe woongebouw kasten, neststenen of gierzwaluwdakpannen mee te nemen.



Afbeelding: Nestkast gierzwaluw

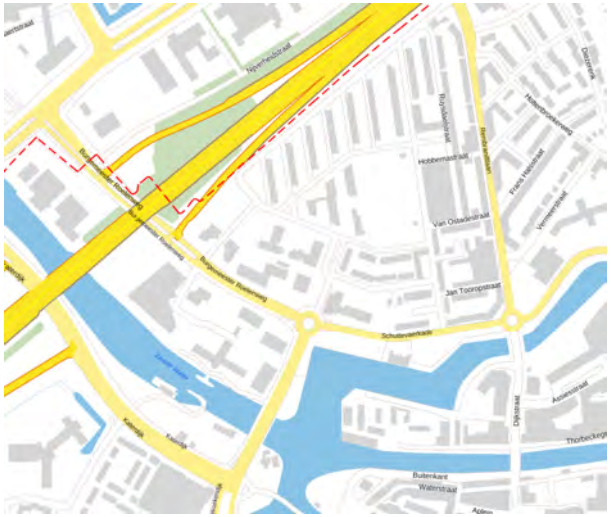
Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt en transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Ten noorden van het plangebied op meer dan 200 meter van het plangebied ligt een aardgasleiding. Deze leiding ligt echter op een dusdanige afstand dat dit geen problemen oplevert voor de voorgenomen ontwikkeling. Verder bevinden zich geen externe veiligheidsrisicobronnen in de directe nabijheid van het plangebied. De A28 ligt op wat grotere afstand. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van het scenario 'toxische wolk' afkomstig van een mogelijke calamiteit op de A28. Om die reden is een afsluitbare ventilatie een eis. Vanuit goede ruimtelijke ordening levert externe veiligheid geen aanvullende eisen of wensen op.

Bodem

Volgens de bodemkwaliteitskaart is het plangebied gesaneerd. Het is mogelijk dat er resten zijn achtergebleven, maar dit is niet waarschijnlijk. Er kan een verkennend bodemonderzoek worden verlangt, maar gezien het gebruik (kantoor) is de veronderstelling dat er na de sanering in ieder geval geen nieuwe verontreiniging heeft plaatsgevonden.

De bodemkwaliteit dient te voldoen aan de toepassingseis wonen. Zoals in hoofdstuk 9 is benoemd is er een sterke voorkeur voor het toepassen van WKO. Mocht er sprake zijn van grondwaterverontreiniging kan het WKO-systeem een positieve bijdrage leveren aan het oplossen van grondwaterverontreinigingen in de omgeving. Plaatsing van een WKO-systeem



Afbeelding: Uitsnede risicokaart met daarop de aardgasleiding in het rood weergegeven

binnen een mobiele grondwaterverontreiniging kan leiden tot een versnelde vermenging van verontreinigd en schoon water. Tijdige bewuste combinatie en een gebiedsgerichte benadering kan daarmee leiden tot concepten waarbij WKO bijdraagt aan sanering of beheersing van mobiele verontreinigingen. Het gebiedsbeheerplan van de gemeente geeft ook aan wat de voordelen voor de initiatiefnemer kunnen zijn van een WKO-systeem. Indien er nog sprake mocht zijn van een saneringssituatie dan kan de eigenaar gevrijwaard worden bij het toepassen van WKO. Ook een bijdrage met de gemeente kan dit nader worden verkend.

Bedrijven en milieuzonering

Er dient een aanvaardbare afstand bewaard te

worden tussen woningen en bedrijven en ander functies die hinder kunnen veroorzaken. De VNG brochure 'bedrijven en milieuzonering' vormt daarbij de richtlijn. Afwijken van de richtlijn dient gemotiveerd te worden.

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van 2009 is een hoofdstuk opgenomen voor functiemenging. Het gaat daarbij om gebieden waar de functies wonen en bedrijven door elkaar of vlak naast elkaar voorkomen. Bij dergelijke gebieden behoeft niet een zelfde woon- en leefklimaat te worden nagestreefd als in louter 'rustige woongebieden' maar dient wel een minimaal beschermingsniveau aan de woningen te worden toegekend zonder dat de bedrijven onevenredig worden belemmerd in de bedrijfsvoering. Leidraad voor milieuzonering is het algemene beginsel van 'een goede ruimtelijke ordening'.
Het plangebied ligt in/nabij het stadscentrum. Daarnaast zijn er woon-werkgebieden aanwezig met kleinschalige, vooral ambachtelijke bedrijvigheid en liggen er aan de overzijde van het water stadstoegangswegen gelegen. Om deze redenen is het plangebied te typeren als 'gebied met functiemenging'. De term 'gebied met functiemenging' heeft betrekking op de wijze waarop met milieuzonering omgegaan wordt binnen een gebied waar verschillende functies voorkomen of worden beoogd. Dit betekent dat er gemotiveerd afgeweken kan worden van de indicatieve richtafstanden uit de VNG-brochure en voor andere afstanden tussen woningen en bedrijven kan worden gekozen. Inpassing van activiteiten onder de typering 'gebied met functiemenging' is alleen mogelijk bij lichte bedrijvigheid (categorie A, B en C bedrijven). De bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied zijn beperkt tot kleine ambachtelijke bedrijven en in het centrum zijn detailhandelbedrijven te vinden. Ten westen van het plangebied zijn kantoren en woningen te vinden. Dit zijn zonder uitzondering activiteiten met geringe milieu-invloed. Speciale aandacht verdienen evenementen in de openbare ruimte. Deze kunnen plaatsvinden op de pleinen in de binnenstad maar ook op de kaden (bijvoorbeeld het pop-up stadsstrand). Bij grootschalige evenementen dient de geluidisolatie zodanig te zijn ontworpen dat kan worden voldaan aan de binnenwaarde uit de zogenaamde 'Nota Limburg'. De geluidsisolatie van de woningen zal zo worden ontworpen dan aan de binnenwaarde kan worden voldaan.

Uitvoerbaarheid

Voordat de voorgenomen ontwikkeling kan plaatsvinden zal er de nodige communicatie moeten plaatsvinden met de belanghebbenden in de omgeving van het plangebied. De belanghebbenden dienen ingelicht te worden over de voorgenomen ontwikkeling en er zal dan ook een informatiemoment worden georganiseerd waar de plannen zullen worden toegelicht en er ruimte is voor inspraak. Naast de maatschappelijk uitvoerbaarheid verdient de economische uitvoerbaarheid aandacht. Er zal door Slokker en de gemeente bij de planontwikkeling 'getekend en gerekend' worden om inzicht te krijgen in de kosten en baten. Ook zal kostenverhaal plaats moeten vinden, omdat er sprake is van een bouwplan in de zin van de Bro in combinatie met een bestemmingsplan. Mede hiervoor zal te zijnertijd een anterieure overeenkomst gesloten worden, waarin naast eventuele kosten ook eventuele planschade voor rekening is van initiatiefnemer.

Conclusie onderzoeken

De hiervoor genoemde aspecten zullen in het kader van het bestemmingsplan behandeld worden. Uit deze inventarisatie blijkt dat er wat betreft het aspect geluid een procedure hoge grenswaarde gevolgd zal moeten worden en er wellicht ook archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. Of er daarwerkelijk archeologisch onderzoek nodig is, kan in overleg met de gemeente worden bepaald en dit onderzoek kan wanneer nodig in het kader van het bestemmingsplan worden uitgevoerd.

Slokker Vastgoed

WITPAARD
GEBIEDSONTWIKKELING



Stedenbouwkundig ontwikkelingsplan (SOP)

De Zwaan [redacted] Zwolle

26 oktober 2020

Colofon

Plannaam:	Stedenbouwkundig ontwikkelingsplan De Zwaan [redacted] Zwolle
Datum:	26 oktober 2020
Status	definitief

Slokker Vastgoed B.V.
[redacted]
Zwolle
[redacted]
zwolle@slokkervastgoed.com
www.slokker.com

Witpaard B.V.
[redacted]
IJsselmuiden
[redacted]
info@witpaard.nl
www.witpaard.nl

JSA
[redacted]
Rotterdam
[redacted]
info@jsa-rotterdam.nl
www.jsa-rotterdam.nl

Inhoudsopgave

Inleiding	pagina 3
1. Stedenbouwkundige context	pagina 5
2. Stedenbouwkundige visie	pagina 7
3. Stedenbouwkundige inpassing	pagina 9
4. Verantwoording woningbouwprogramma	pagina 11
5. Verantwoording plintfuncties	pagina 14
6. Toetsing structuurplan en overig beleid	pagina 16
7. Bestemming bestaand en beoogd	pagina 18
8. Verkeer en parkeren	pagina 20
9. Toekomstbestendigheid	pagina 23
10. Onderzoeken	pagina 27

Bijlage 1: Verslag participatietraject
Bijlage 2: Ecologisch onderzoek
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 4: Toelichting groen
Bijlage 5: Notitie parkeerblans
Bijlage 6: Notitie verharding en groen

Inleiding

Initiatiefnemer Slokker Vastgoed B.V. is voornemens om het perceel grond aan de [redacted] in Zwolle te herontwikkelen. Op het betreffende perceel is momenteel een kantoorgebouw gesitueerd. De herontwikkeling bestaat uit de sloop van het bestaande kantoorgebouw en de realisatie van een gevarieerd aanbod van ruim 100 woningen waarvan het meerendeel bestaat uit appartementen. Daarnaast zal er ruimte zijn voor circa 350 m2 commerciële ruimte en worden fietsenstallingen en een parkeerkelder aangelegd.

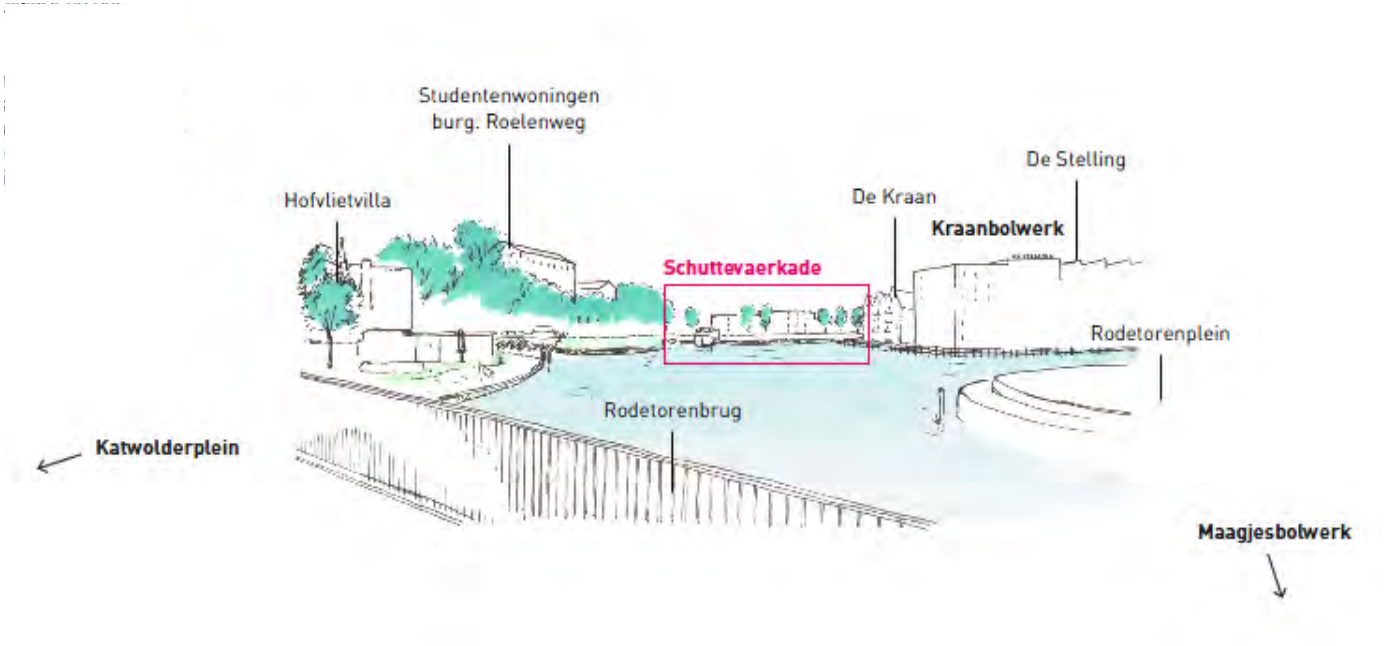
De gewenste ontwikkeling past niet binnen het huidige geldende planologische kader. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken zal de geldende kantoorbestemming als hoofdbestemming moeten vervallen en zal de huidige bestemming gewijzigd moeten worden in een woonbestemming waarbinnen voor een deel ruimte is voor commerciële functies. Voor deze ontwikkeling is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In het nieuwe bestemmingsplan is de ruimte voor kantoren sterk ingeperkt. Dit past in het beleid van de gemeente om de katorenleegstand te verminderen en het aanbod van oude kantoren op bepaalde plekken in de stad te reduceren. De Zwolse kantorenmarkt wordt hierdoor gezonder.

Als basis voor een nieuw bestemmingsplan is dit Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan opgesteld. Voorliggend Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan is een tussendocument waarin wordt aangetoond dat de voorgenomen plannen, die nog in ontwikkeling zijn, voldoen aan de gemeentelijke ambitie van goede ruimtelijke (ordenings) kwaliteit voor wat betreft gebruikerswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

Bijzondere aandacht gaat uit naar nieuwe opgaven omtrent energietransitie, alsmede watterrobuuste en klimaatbestendige stedenbouw. Dit Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan toont aan dat de gewenste ontwikkeling op stedenbouwkundig gebied kan worden uitgevoerd en dat er een nieuw bestemmingsplan opgesteld kan worden.



Afbeelding: Ligging Plangebied



Afbeelding: Locatie en omgeving



Afbeelding: Gewenste stedenbouwkundige indeling plangebied

1. Stedenbouwkundige context

Historie

Tot in de eerste helft van de twintigste eeuw was het plangebied een groen gebied met bedrijvigheid langs de buitenoever van de stadsgracht. De stadsgracht is in 17e eeuw gegraven vanwege de 80 jarige oorlog en heeft de contravorm van de bastions die ook in deze periode zijn aangelegd. Langs de gracht liep een dijkje. De havenkade heeft zijn hoekige vorm omstreeks de eerste helft van de twintigste eeuw gekregen. Oorspronkelijk was de gracht ter plaatse van de [redacted] breder en in de hoek meer afgerond.

Op de betreffende locatie stond sinds 1724 houtzaagmolen De Zwaan. Firma Schaepman & Russel hield zich bezig met houthandel op deze locatie en hadden loodsen op het Kraanbolwerk. Ook in het gebied tussen de [redacted] en de Achtergracht heeft een houtloods gelegen. In 1901 is de bovenbouw van de molen gesloopt en in 1925 de onderbouw. Op deze plek was waarschijnlijk na de sloop van de houtzaagmolen een klein bedrijfje gevestigd dat zich onder andere bezighield met de reparatie van houtwerk van schepen en de verhuur van roeiboten. In 1927 verdween dit bedrijfje door de aanleg van een kademuur vanaf de Coöperatieve Landbouwbank naar de Holtenbroekerdijk (huidige [redacted]).

Huidige situatie

Het beoogde te ontwikkelen gebied ligt ten noordwesten van de binnenstad van Zwolle, buiten de stadsgracht aan de [redacted]. Het kantoorgebouw dat nu in het plangebied staat, meet 5.400 m2, is niet meer van deze tijd en heeft een gesloten uitstraling naar de [redacted]. Aan de noordzijde van het plangebied ligt een privaat parkeerterrein, behorend bij het kantorengebouw [redacted]. Het plangebied ligt op een prominente positie nabij de op-en afrit van de A28 Zwolle –centrum en is vanaf de snelweg dan ook goed bereikbaar. Het NS station van Zwolle ligt op 1,5 kilometer van het plangebied en er zijn meerdere bushaltes in de buurt. De ruimtelijk functionele structuur aan de Burgemeester [redacted] bestond aanvankelijk uit kantoren en een taxicentrale op hoek met de Pannekoekendijk. In de achterliggende jaren heeft er een transformatie plaatsgevonden in functie en structuur. Ter plaatse van de taxicentrale zijn drie studentengebouwen gerealiseerd, het vierde gebouw is in aanbouw en het voormalige KPN pand is omgebouwd ten behoeve van appartementen.

Momenteel herbergt het gebied aan de [redacted] diverse functies. Op de kade ligt een openbaar parkeerterrein dat wordt onderbroken door appartementencomplex De Zwanenburcht. Het gebied [redacted] wordt doorsneden door een 50-kilometerweg. Tussen de wijk Dieze en de [redacted] staat een kantoorgebouw, twee woonwagens, een tafeltennishal en een hotel. De wijk Dieze heeft een herkenbare stedenbouwkundige structuur, waar de bebouwing aan de [redacted], met name in de bebouwingsgrenzen, van afwijkt. Deze bebouwing heeft een redelijk dichte structuur, is niet openbaar toegankelijk en sluit daarmee de woonwijk af van de open ruimte rond de stadsgracht.

Ten oosten van het plangebied, tot aan de Rembrandlaan, bevindt zich planmatige woonbebouwing, die deel uit maakt van wijk Dieze. Aan de zuidzijde daarvan staat het wooncomplex Zwanenburcht dat voornamelijk op de stadsgracht is georiënteerd.
In de stedenbouwkundige structuur is eveneens de bebouwing op het Kraanbolwerk van belang. Het inmiddels gerealiseerde bouwvolume is bepalend voor de ruimtelijke beleving en het stadsbeeld aan de westzijde van de binnenstad.

Op de navolgende afbeelding staat aangegeven waar de volgende functies gesitueerd zijn.

1. Stadsgracht: ter plekke van nummer 1 is een vaste aanlegsteiger voor de ‘mvb Oosterschelde’. Dit is een horeca-boot die gebruikt wordt voor verschillende recreatieve doeleinden (feesten, partijen, evenementen, huwelijken, vergaderingen etc.);
2. Woningontwikkeling het Kraanbolwerk;
3. Een bestaand appartementencomplex aan de Schuttervearkade direct aan het water (inclusief private parkeervoorziening) en ten oosten daarvan een openbaar gemeentelijk parkeerterrein;
4. Hotel/restaurant;
5. Twee woonwagens (woningbouwcorporatie

Deltawonen) en een gebouw voor de tafeltennisvereniging (grond en gebouw in eigendom van de gemeente Zwolle);

6. Grondgebonden woningen (van [redacted]), gebouwd in de naoorlogse periode;
7. Kantoren maatschappelijke voorzieningen en wonen;
8. Studentenhuisvesting en Tactus verslavingszorg.
9. Een openbaar parkeerterrein in eigendom van de gemeente. Het parkeerterrein heeft een capaciteit van circa 85 plaatsen (betaald parkeren). Het parkeerterrein wordt op de marktdagen ook gebruikt voor het parkeren van de wagens van de marktkooplieden.

Het plangebied wordt omsloten door een aantal wegen. Via deze wegen zijn aansluitingen in zowel noordelijke als zuidelijke richting op de snelweg A28 snel en makkelijk te bereiken

In en rondom het plangebied is een aantal groene eilandjes aanwezig. Onder ander aan de van [redacted], de [redacted] en de [redacted].

Tenslotte ligt het plan ligt in het stroomgebied Sallandse Weteringen/Schuttevaerhaven. Rond het plangebied ligt een primaire watergang die in het beheer van het waterschap is.
In overleg met het Waterschap worden de plannen uitgewerkt (zie ook pag 24, wateropgaaf).



Afbeelding: Huidig kantoorpand



Afbeelding: Functies in de omgeving van het plangebied

2. Stedenbouwkundige visie

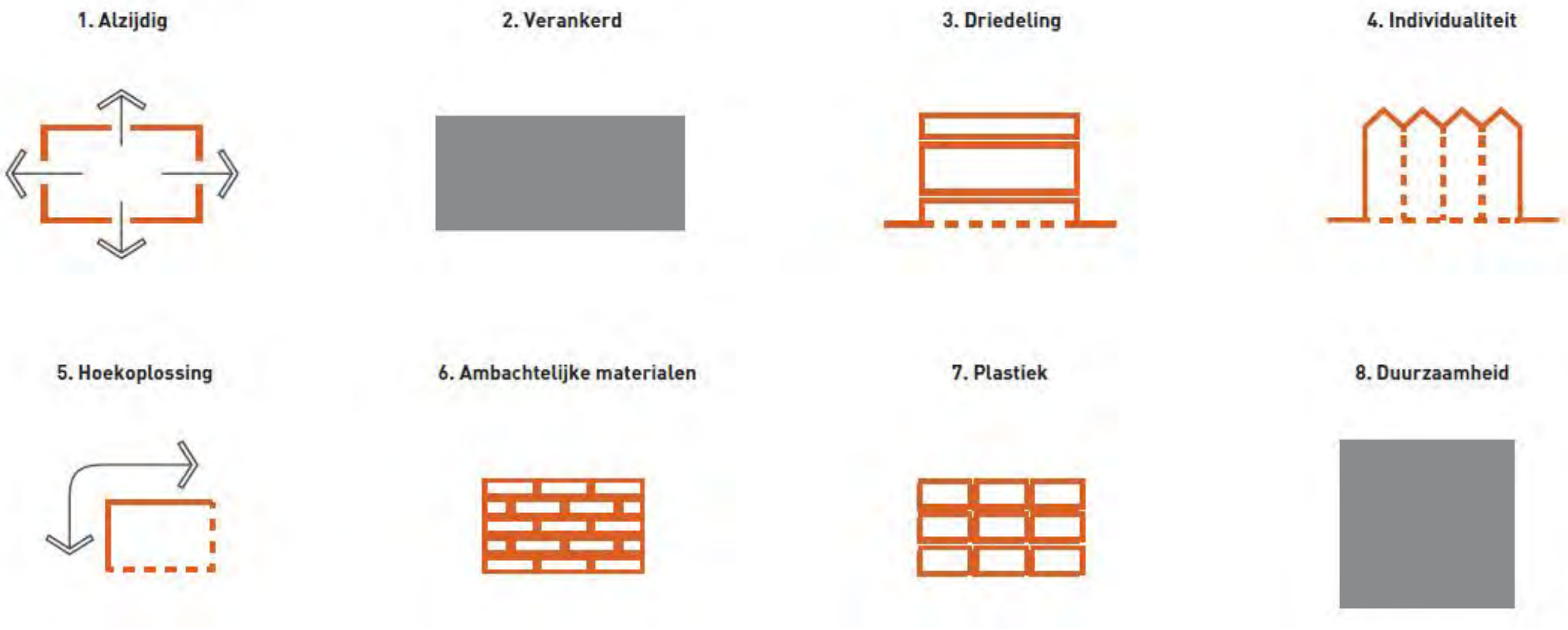
Voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied is een zorgvuldige stedenbouwkundige benadering noodzakelijk. Het betreft hier immers een prominente plek in Zwolle. De locatie is een belangrijke schakel tussen de woonbuurten van Diezerpoort en de Binnenstad. Een belangrijk uitgangspunt is om het anonieme kantoorpand te veranderen tot een levendig centrumstedelijke locatie. Daar moet het aangenaam zijn om te wonen, werken en verblijven. Van belang is dat door het plangebied een verbinding wordt gecreëerd tussen de Groene Singelring en de achterliggende wijk Diezerpoort.

Voor de woningbouwontwikkeling aan de [redacted] is het navolgende kader van belang:

- Aansprekende architectuur met verfijning in geleding en massa in relatie tot de belendende gebouwen en verdere omgeving;
- Alzijdige oriëntatie met entrees (liften) en/of voordeuren op de begane grond aan de Stadsgracht, [redacted];
- De rooilijnen volgen de vernieuwde buitenruimte met hoofdgroenstructuur aan de Stadsgracht en andere buitenruimten – geen toren 'koud' op deze straat (windhinder);
- In de plint levendige woon- en werkfuncties (geen blinde gevel of groen talud). Gedacht kan worden aan Rugzak woningen, Rugzak kantoren en andere werkfuncties die het parkeervolume (half verdiepte parkeerbak) afzoomen;
- Verdiept parkeren onder maaiveld en/of op maaiveld en voldoende fietsenstallingen;
- Een omsloten groene binnentuin als ontmoetingsplek voor bewoners van het appartementencomplex is denkbaar met goed bereikbare bergingen en andere voorzieningen.
- Hoe kan de huidige stenige buitenruimte (o.a. huidige parkeerterrein behorend bij kantoorgebouw) een meer groene aankleding krijgen met groenzones naar de achterliggende woonbuurt. Het groen dient als wateropvang en voorkomt hittestress. Dit betekent per saldo meer groen en minder verharding ten opzichte van de huidige situatie;
- Er wordt geprobeerd om te voorzien in een goede toegankelijkheid voor mindervaliden en in voldoende veiligheid (verlichting).
- Voor de afvalvoorziening wordt in overleg met de gemeente gezocht naar een ondergrondse oplossing in de omgeving. Als dat niet mogelijk is, dan wordt een ondergrondse oplossing aan de Van Mierevelt-



Afbeelding: Vogelvlucht zijde van [redacted] met daarop de positie van de bouwmassa weergegeven



straat (nabij het witte blok) of op de hoek van de Van [redacted] en [redacted] gezocht.

Verder zijn de volgende architectonische kernkwaliteiten van belang:

1. De bouwblokken kennen alzijdigheid; ze gaan aan alle zijden interactie aan met de omgeving.
2. De architectuur is verankerd in de openbare ruimte.
3. Gebouweenheden kennen horizontaal een duidelijke driedeling. Door verschillen in de gebouweenheden wordt verticaliteit in het bouwblok gebracht
4. De gebouwen hebben een individuele en eigentijdse architectonische verschijningsvorm
5. De hoeken sluiten aan op beide zijden
6. Materialen zijn duurzaam, verouderen mooi en zijn ambachtelijk traditioneel
7. De gekozen materialisering maakt de architectuur vriendelijk en benaderbaar
8. Duurzaamheid mag zichtbaar zijn, maar zonnecollectoren en zonnepanelen zijn zoveel mogelijk onzichtbaar vanaf de straat, bij schuine daken zoveel mogelijk geïntegreerd in de dakbedekking.

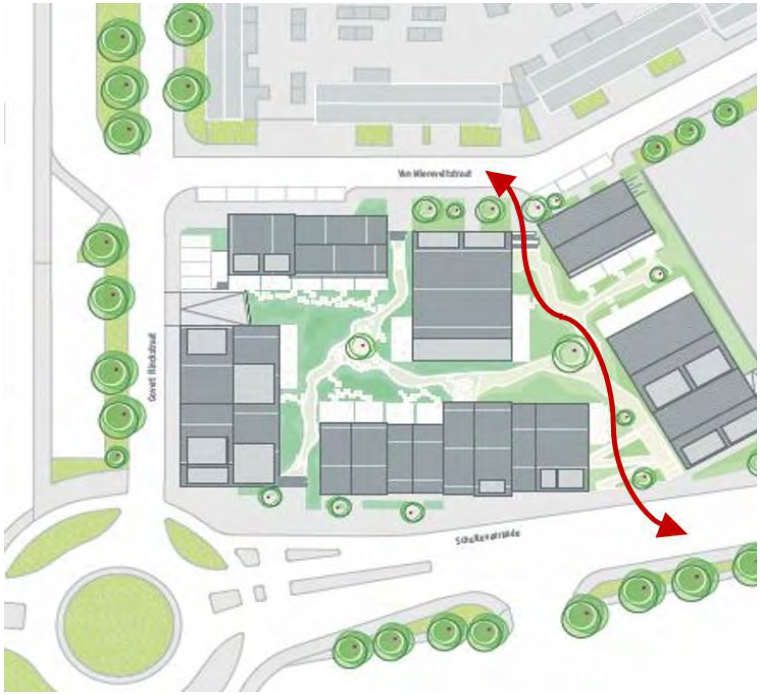


Afbeelding: Locatie ondergrondse afvalcontainers

3. Stedenbouwkundige inpassing

Voor het plangebied is in tegenstelling tot de huidige gesloten bebouwingsstructuur gedacht aan een compositie van verschillende bouwvolumes. Deze bebouwing heeft een alzijdige oriëntatie en gaat daarmee aan alle zijden een interactie aan met de omgeving. De positie van de bebouwing is zodanig ontworpen dat er sprake is van een zoveel mogelijk open structuur. De buitenruimte tussen de woonblokken wordt zoveel mogelijk openbaar toegankelijk, waarbij er in ieder geval één doorgang wordt gecreëerd tussen de bebouwing door. Daarmee ontstaat er een ruimtelijke relatie tussen de Van [redacted] en de ruimte langs de [redacted]. Die relatie is er op dit moment niet, omdat het plangebied niet openbaar toegankelijk is en er daardoor vanuit Dieze nu altijd om het bestaande pand heen moet worden gelopen om de gracht te bereiken. Daarnaast komt de functie wonen ook dichter bij de gracht te liggen. Dit betekent dat er een positieve bijdrage wordt geleverd aan een meer naar buitengericht karakter van dit deel van Dieze. De hoofdgroenstructuur wordt gerespecteerd en binnen de plangrenzen doorgezet en eventueel gecompenseerd daar waar een enkele bestaande boom moet wijken.

De gebouwen staan langs de randen van het plangebied op de grond en hebben een relatie met de openbare ruimte. De architectuur van de verschillende volumes hebben overwegend een verticale geleding. Er worden namelijk verschillende bouwblokken met wisselende hoogten gerealiseerd en de voorgevels van de bouwblokken worden op wisselende afstanden van de rooilijn gepositioneerd, waardoor inspringingen ontstaan wat de verticale uitstraling ten goede komt. De bouwhoogte varieert van 3 tot 13 bouwlagen (max 45m), waarbij het grootste volume is georiënteerd op de hoek [redacted] / [redacted], die daarmee ook de hoek ter hoogte van de rotonde begeleidt. Ruimtelijk





[redacted]

gezien wordt hiermee aansluiting gezocht bij het pand van de Kamer van koophandel en de studentenhuisvesting aan de andere zijde van de rotonde. De laagste bebouwing is aan de [redacted] gepositioneerd, waardoor er een geleidelijke overgang wordt bewerkstelligd ten opzichte van de bestaande woonbebouwing aan de kant van de wijk Dieze. Door de verschillende bouwhoogtes en dakvormen ontstaat er een gevarieerd dakenlandschap, waarin dakterrassen zijn uitgespaard en techniek en PV-panelen subtiel en onopvallend in zijn geïntegreerd.

De bebouwing staat aan de binnenzijde op een halfverdiepte parkeerkelder, die tussen de verschillende bouwvolumes, via trappen en hellingbanen, bereikbaar is en wordt ingericht als binnentuin. De binnentuin wordt zoveel mogelijk vergroend en voorzien van informele verharde paden en paadjes die door het groen slingeren. De privétuinen van de grondgebonden woningen grenzen aan de binnentuin.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats van zowel de [redacted], als de [redacted] en de [redacted]. Voor het gemotoriseerde verkeer is de halfverdiepte parkeerkelder bereikbaar via de ingang aan de [redacted]. Fietsenbergingen worden zoveel mogelijk in de plinten van de verschillende appartementenblokken opgelost.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt deze prominente plek in de stad ruimtelijk gezien versterkt en ontstaat er een levendig stadsbeeld, welke op deze plek een belangrijke bijdrage kan leveren aan het stedelijk weefsel.



Afbeelding: Ingang parkeerkelder







4. Verantwoording woningbouwprogramma

Omgevingsvisie

Momenteel wordt gewerkt aan het opstellen van een omgevingsvisie ter voorbereiding op de komst van de Omgevingswet.

Het college heeft op 29 juni 2017 deel 1 van de omgevingsvisie "Mijn Zwolle van morgen" vastgesteld. De raad heeft inmiddels ingestemd met deel 1 van de omgevingsvisie. Deel 1 is een document op hoofdlijnen, waarin, met aandacht voor de strategische opgaven, de verschillende ambities op integrale wijze worden samengebracht. Het document geeft op hoofdlijnen richting aan de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in de toekomst, maar dient in een opvolgend document, omgevingsvisie deel 2, nader te worden uitgewerkt. Dan kunnen ook keuzes gemaakt worden op gebiedsniveau. Dit betekent dat het Structuurplan 2020 zijn status als structuurvisie, zoals bedoeld onder de huidige Wet ruimtelijke ordening, voor het grootste deel behoudt. Het document kan pas vervallen, nadat de volledige omgevingsvisie (deel 2) zal zijn vastgesteld.

Als onderlegger voor de omgevingsvisie geldt onder meer de Woonvisie van de gemeente Zwolle, zoals vastgesteld op 8 mei 2017, waarin een richtinggevend kader is neergelegd voor de wijze waarop de gemeente tot keuzes wil komen ten aanzien van woningbouw, waarbij de behoefte enerzijds en de belangen vanuit de kwaliteit van de centrumstad anderzijds van belang zijn en waarbij tevens voldoende ruimte wordt gegeven aan woonpartners en andere initiatiefnemers.

In deel 1 van de omgevingsvisie wordt aangegeven dat de ambitie is om de stedelijkheid in met name het centrum te versterken. Daarbij is er onder andere ruimte voor wonen. Herontwikkelingsprojecten in de nabijheid van het plangebied als het Maagjesbolwerk, Het Kraanbolwerk, Het Katwolderplein, Spoorzone en de ontwikkelingen aan de rand van de Kamperpoort worden als gewenste ontwikkelingen gezien. Dit zijn projecten waarin het veelal gaat om een gevarieerde mix met woningen in de vorm van appartementen en waar ruimte is voor commerciële activiteiten op de begaande grond. De voorgenomen ontwikkeling sluit daarmee aan op de projecten in de omgeving.

Verder is het zo dat er landelijk sprake is van een nieuwe trend van jonge gezinnen die vaker in of nabij de binnenstad willen wonen en bovendien wordt in Zwolle wonen in de nabijheid van water hoog gewaardeerd. Dit zijn aspecten waaraan de voorgenomen ontwikkeling kan voldoen.



Afbeelding: Maagjesbolwerk

De gemeente Zwolle richt zich op grootstedelijke ontwikkeling van het centrumgebied. Dit plan past binnen de hoofdlijnen en ambities uit de omgevingsvisie deel 1.

Woonvisie

Een belangrijk kader voor woonprogrammering in Zwolle zijn de regionale afspraken in West-Overijssel. Binnen deze afspraken wordt een prognose-bandbreedte aangehouden. Zwolle mag volgens afspraken de komende 10 jaar 4.910 tot 6.000 woningen toevoegen. Daar tegenover staat al plancapaciteit van 4.100 woningen, wat betekent dat er in beginsel kwantitatieve ruimte is voor toevoeging van 'harde' plancapaciteit aan de woonprogrammering.

De ontwikkeling van de woningen op de locatie [redacted] voorziet in de grote Zwolse woningbehoefte en extra vraag



Afbeelding: Burg. Roelenweg - Pannekoekendijk

naar woningen in de periode 2016-2026 en daarna woningen tot 2030. Vanuit het Zwolse woonbeleid is in het algemeen een aantrekkelijke mix aan woningtypes en prijsklassen gewenst in zowel grondgebonden als gestapelde bouw. De gemeente stuurt normaliter op een verdeling van goedkoop, middelduur en duur.

In de wijk Dieze zijn voornamelijk sociale huurwoningen en goedkope woningen te vinden. In deze wijk bestaat nu dus niet de verdeling waar de gemeente op stuurt. Mede hierdoor is in de intentieovereenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente opgenomen dat de nadruk van dit project zal komen te liggen op de middeldure- en dure koopsegment. Echter er is op instigatie van de gemeente toch een deel goedkope koop toegevoegd. Hierdoor ontstaat er een mooie mix van woningtypen en prijssegmenten die een goede toevoeging voor de wijk Dieze zijn.



Afbeelding: Nieuwbouwplannen Kraanbolwerk

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de bouw van een gevarieerd aanbod van ruim 100 woningen waarvan het meerdendeel zal bestaan uit appartementen. Deze appartementen en de grondgebonden woningen hebben verschillende woonoppervlaktes. Een deel van de appartementen wordt ingericht als penthouse. Dit betekent dat de woningen zullen variëren qua prijsklasse waardoor ook een mix van verschillende prijsklassen zal ontstaan in het goedkope, middeldure en dure segment.

In het plan zijn ca. 20 goedkope koopappartementen opgenomen en ca. 10 middelduur 1 koopappartementen. Voor deze ca. 30 appartementen wordt een zelfbewoningsplicht opgenomen, om te voorkomen dat huisjesmelkers ze opkopen en verhuren. Daarmee voldoet de ontwikkeling aan het Zwols pakket van maateregelen op de woningmarkt voor starters en mensen met lagere inkomens, zoals samengesteld door het Zwols Concilium.
Zie ook de tabel prijssegmentering met toelichting op pagina 21.



Afbeelding: Nieuwbouwplannen Katwolderplein

De verdeling in het plan is als volgt:
- ca. 20 appartementen goedkope koop (ca. 20%)
- ca. 10 appartementen middelduur 1 koop (ca. 10%)
- ca. 30 appartementen middelduur 2 koop (ca. 25%)
- ca. 50 appartementen / woningen dure koop (ca. 45%)

Met de Woonvisie ‘Ruimte voor Wonen’ wil de gemeente Zwolle onderbouwd en in samenwerking met alle woonpartners beter kunnen sturen op gezamenlijke ambities voor Wonen in Zwolle. Zo wordt er sinds 2016 duidelijk ruimte gegeven aan transformatie van kantoren naar wonen in de Binnenstad, de Singels en delen van Hanzeland en Oosterenk. Het college heeft daartoe in 2016 het collegebesluit ‘Zwolle Transformeert’ genomen. Transformatie van kantoren naar wonen is daarmee een belangrijke pijler geworden om



Afbeelding: Nieuwbouwplannen Kraanbolwerk

verkleuring en functiemenging van gebieden mogelijk te maken, woningen toe te voegen en leegstand van kantoren te verminderen. Transformatie kan ook helpen om verpaupering tegen te gaan. De voorgenomen ontwikkeling sluit goed aan op de ambitie om kantoren te transformeren tot woningen.

Hoogbouwvisie

De hoogbouw aan de [redacted] past niet in de huidige hoogbouwvisie, daarom zal goed gemotiveerd moeten worden waarom er een afwijking wenselijk is.

De opgaven waar deze stad voor staat maakt dat we moeten zoeken naar een zorgvuldige verdichting zodat we aan de vraag naar extra woningen, bedrijven en voorzieningen kunnen blijven voldoen. Omdat de groei binnen het bestaand stedelijk gebied moet worden opgelost is hoger bouwen één van de oplossingen. Dat is terug te zien in diverse gebiedsontwikkelingen binnen de gemeente. Daarom werkt de gemeente thans aan een herijking van de hoogbouwvisie.
De nieuwe hoogbouwvisie wordt onderdeel van de Omgevingsvisie die in de loop van 2020 wordt vastgesteld. Deze visie op hoogbouw omvat niet alleen hoogbouw, het gaat ook over de verstedelijkingsopgave, hoogte, functiemix, meervoudig ruimte gebruik en de mate van verdichting bepalen uiteindelijk het stedelijk beeld en hebben zo invloed op de leefbaarheid in de stad en de woonkwaliteit.

De visie zal geen pleidooi zijn voor hoogbouw maar biedt kaders en handreikingen om te komen tot een zorgvuldige afweging en biedt inzicht in welke mate hoogbouw een geëigend instrument is. Vooruitlopend op de omgevingsvisie en de nieuwe hoogbouwvisie is de bouwhoogte op deze locatie stedenbouwkundig verantwoord.

Ontwikkelstrategie wonen 2019-2024

In de omgevingsvisie en de woonvisie is de groei van Zwolle geraamd tot 2040 op 10.000 huishoudens. Sinds 2017 groeit Zwolle echter veel sneller, met gemiddeld 1.000 woningen per jaar in plaats van de voorspelde 600 woningen.

Daarom wordt het woningbouwprogramma de komende jaren opgeschaald naar gemiddeld 1.000 woningen per jaar.

Gezien de grote woningbouwopgave voor Zwolle de komende jaren, het feit dat er nog voldoende programmatische ruimte is en het om een inbreidingslocatie gaat zijn er geen problemen ten aanzien van het woningbouwprogramma.

Het programma op deze locatie past binnen de afspraken zoals gemaakt met de gemeente Zwolle.



Afbeelding: Vogelvlucht zijde Van [redacted]

5. Verantwoording plintfuncties

Het voornemen is om in een aantal van de panden op de begane grond circa 350 m2 aan commerciële ruimte te realiseren. De binnenstadsschil waarin het plangebied zich bevindt als onderdeel van het centrumstedelijk gebied is een aantrekkelijk vestigingsgebied voor (bepaalde) commerciële voorzieningen die niet passen in de binnenstad.

Bij de invulling van deze ruimte wordt gedacht aan kantoorruimte, horeca, kleinschalige detailhandel en publiekgerichte dienstverlening. De kantoorruimte zou mogelijk kunnen worden ingevuld met flexwerkplekken. In Nederland is er namelijk een groeiende behoefte aan het flexibel huren van kantoorruimte en werkplekken. Met het toevoegen van de commerciële functies wordt in de plint van de bebouwing een levendige woon- en werkomgeving gecreëerd.

De plint van de panden krijgt dus een gemixte invulling van wonen en commerciële functies.

Naast de woonfunctie zal het gebied in de toekomstige situatie dus voor een deel gebruikt kunnen worden als commerciële ruimte. Door de combinatie van woningen en commerciële rumten ontstaat er een aantrekkelijke mix van woon- en werkfuncties. De afname van de kantoorruimte op deze locatie sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om de kantorenleegstand te verminderen. Door de transformatie van het kantoorpand naar woongebied wordt namelijk de totale hoeveelheid kantoorruimte in de gemeente verkleind.





Afbeelding: Gevelaanzicht van de blokken waar in de plint van het pand de commerciële functies gevestigd zullen worden



Afbeelding: Volledig gevelaanzicht

6. Toetsing structuurplan en overig beleid

Structuurplan

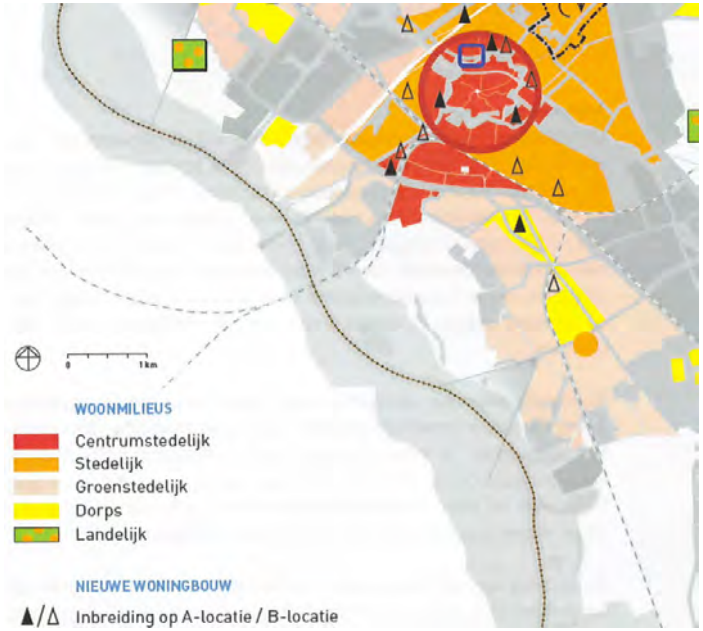
Het structuurplan dat op 16 juni 2008 door de Raad is vastgesteld geeft een integrale visie op de gewenste sociale, economische en ruimtelijke structuur in 2020 weer met een doorkijk naar 2030. Het structuurplan verwoordt niet alleen een kwantitatieve opgave, maar heel nadrukkelijk ook een kwalitatieve opgave.

Op de structuurplankaart is een cirkelvormig gebied om de binnenstad aangewezen als Centrumstedelijk Gebied, waarin de ontwikkellocatie is gelegen. Een dergelijk gebied kent een hoge bruto dichtheid. De uitstraling is monumentaal en het gaat voornamelijk om gestapelde bouw (meerdere verdiepingen).

De voorgenomen ontwikkeling past binnen dit uitgangspunt. De bebouwing kent een hoge dichtheid en betreft gestapelde bouw.

De ambitie is dat in de gemeente Zwolle meer ruimte komt om mensen te herbergen. Om hieraan te kunnen voldoen, zullen er woningen gerealiseerd moeten worden. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in hierin.

De binnenstadsschil als onderdeel van het centrumstedelijk gebied is een aantrekkelijk vestigingsgebied voor bepaalde voorzieningen die niet passen in de Binnenstad en voor vormen van centrumstedelijk wonen. Dit met name in de plint van nieuwe of bestaande woon-



Afbeelding: Uitsnede structuurvisiekaart

en kantoorgebouwen. Bij de voorgenomen ontwikkeling is ruimte voor commerciële voorzieningen op begane grond in een deel van de bouwblokken, dit sluit dus aan op de uitgangspunten uit het structuurplan.

Het water in het centrumstedelijk gebied is één van de visitekaartjes van Zwolle. In samenhang met de historische binnenstad en toeristische en recreatieve elementen zijn met name de belevingsaspecten (esthetische/ cultuur) van hoog niveau. Ook om die reden wordt met de voorgenomen ontwikkeling geprobeerd om deze kwaliteiten te versterken en wordt meer aansluiting vanuit de wijk Dieze richting het water gezocht.

Ontwikkelingsprogramma Binnenstad 2020

Dit programma heeft als doel om de centrumfunctie van de binnenstad te versterken. Het ontwikkelingsprogramma is ook een samenhangende visie voor de binnenstad en de schil daaromheen. Hierbij ligt een nadruk op de ruimtelijke kwaliteit en het cultureel erfgoed.

Het ontwikkelingsprogramma biedt stedenbouwkundige/planologische kaders voor de ontwikkeling van het plangebied [redacted]:

- De groene singelring. Dit is de singelgracht met groen eromheen, die het visitekaartje van Zwolle is. Het is voor bewoner en bezoekers de eerste kennismaking met het historisch stadshart.
- De Schil met verschillende andere Centrumgebieden om de binnenstad.

Groene Singelring

De markante ring is naast het visitekaartje van Zwolle ook belangrijk voor de herkenbaarheid van het stedelijk weefsel en oriëntatie in de routing door de stad Zwolle. Het groene karakter is echter op sommige plaatsen onderbroken. De druk van infrastructuur is op meerdere punten hinderlijk en het aanzien van bebouwing monotoon of beeldverstorend. Dit is ook het geval op onderhavige locatie. Daarom is het een uitdaging om de kwaliteit van de Groene Singelring aan weerszijden van het water te

verbeteren en cultuurhistorische elementen te versterken.

De navolgende afbeeldingen laten de ambities zien als het gaat om de ontwikkeling van de groene singelring in relatie tot de locatie Schu[redacted]arkade en omgeving. Een aantal punten zijn van belang:

- Betere benutting van oeverrecreatie en het aanmeren van vaartuigen;
- Introductie van 19e eeuwse stadswandelingen. De beeldbepalende singelring vormt een prachtige ambiance om de Zwolse binnenstad te ervaren. De waterzijde bij de Schuttevearkade vormt daarbij een knelpunt.
- Verharding domineert en de wandelroute loopt monotoon langs de rijbaan. Door de route op een aantal plaatsen van de rijbaan richting het water te verschuiven, ervaart de bezoeker het water en groen.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt zo min mogelijk groen van de huidige groenstructuur aangetast. In de binnentuin zal groen worden toegevoegd.



Afbeelding: Groene singelring (locatie omkaderd)



Afbeelding: Bestaande route stadswandeling langs de singelring (locatie omkaderd)



Afbeelding: Potentiële stadswandeling langs de singelring (locatie omkaderd)

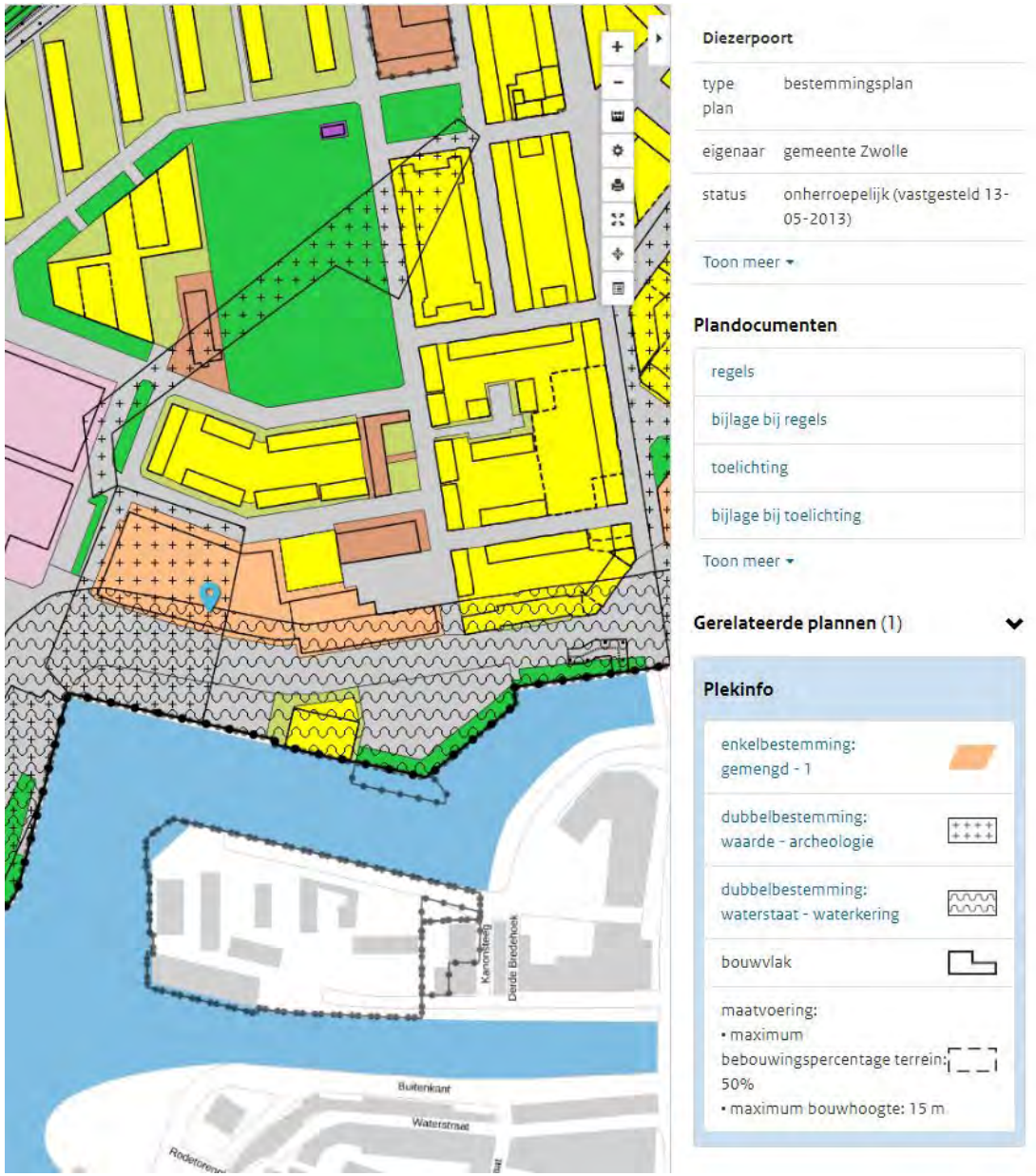
7. Bestemming bestaand en beoogd

Bestaand

De locatie [redacted] is gelegen in het bestemmingsplan 'Diezerpoort' en heeft de enkelbestemming 'gemengd 1', de dubbelbestemming 'waarde – archeologie' en de dubbelbestemming 'waterstaat – waterkering'. De voor 'gemengd 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor gronden ten behoeve van:

1. bedrijven, waaronder horecabedrijven als genoemd in de categorieen 1 tot en met 6 van de lijst met horecacategorieën, welke als een bijlage bij de regels is opgenomen;
2. maatschappelijke voorzieningen;
3. sport.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan 'Diezerpoort', omdat wonen niet past binnen de geldende bestemming. Een partiële herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling te kunnen realiseren. Dit Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan dient als afwegingskader om te bepalen binnen welke uitgangspunten de gemeente kan meewerken aan die bestemmingswijziging.



Afbeelding: Uitsnede bestaand bestemmingsplan

Beoogd
Om de gewenste ontwikkeling te realiseren is er dus een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig. Het op te stellen bestemmingsplan zal wonen op deze locatie moeten toestaan. In het nieuwe bestemmingsplan zal de hoofdfunctie dan ook wonen moeten zijn. Naast de functie wonen moet er ruimte zijn voor commerciële voorzieningen. Deze commerciële ruimten zijn echter ondergeschikt aan de functie wonen.

Het nieuwe bestemmingsplan zal zoveel mogelijk aansluiten op de systematiek van de gemeente Zwolle. Er wordt qua bestemmen aangesloten op de systematiek van omliggende bestemmingplannen. Voor dergelijke vergelijkbare plannen in Zwolle wordt veelal de bestemming 'gemengd' of 'wonen' (met de commerciële functies als ondergeschikt) gehanteerd.

Voor dit plan moet er binnen de gekozen bestemming in ieder geval ruimte zijn voor wonen (hoofdfunctie) in combinatie met commerciële voorzieningen (ondergeschikte functie). Daarnaast moet er ruimte zijn om de half verdiepte parkeerkelder en de fietsenstallingen aan te leggen.

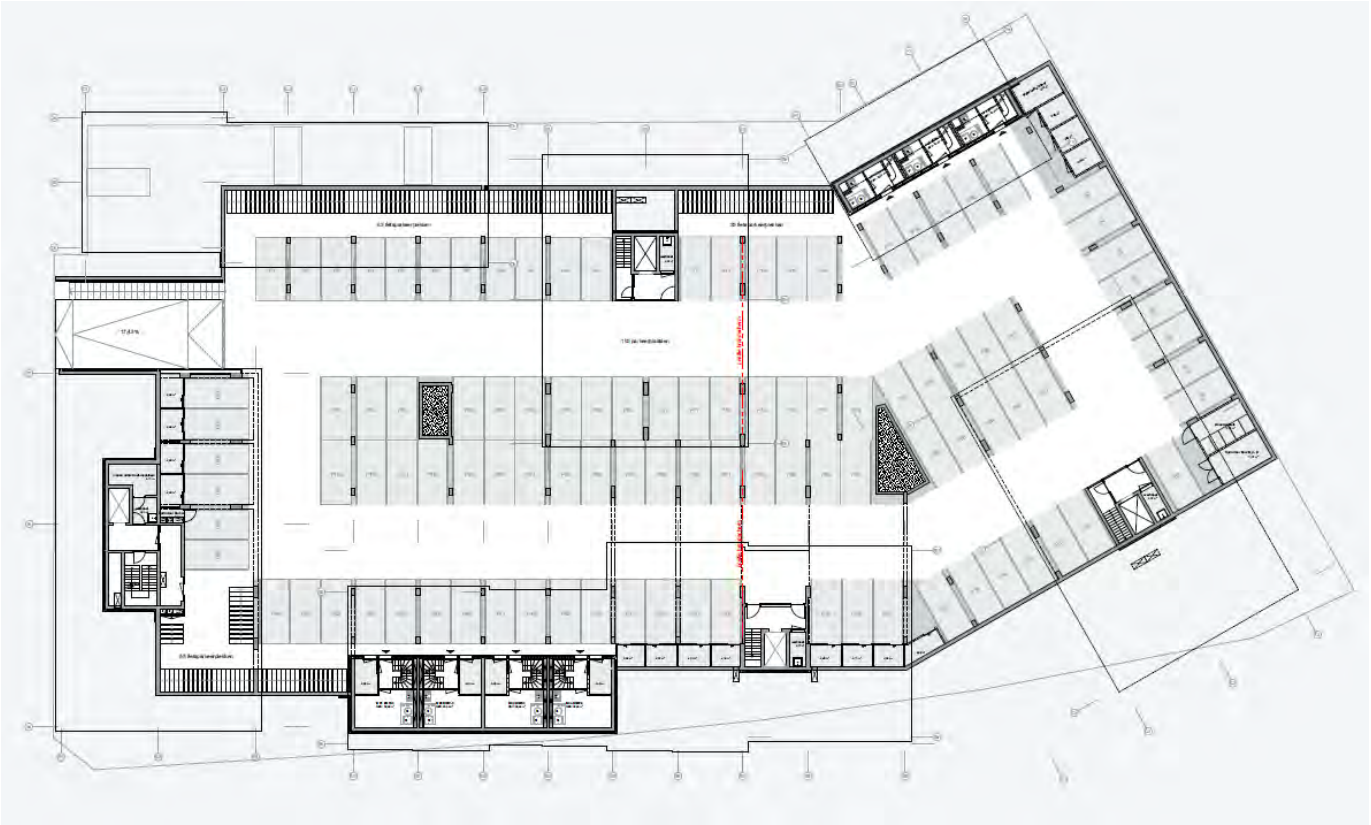
8. Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt omsloten door een aantal wegen. De [redacted] en Panne[redacted] maken deel uit van de Zwolse binnenring en zijn gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg waar een maximale snelheid geldt van 50 km per uur. Via de rotonde Pannekoekendijk-Schuttevearkade, [redacted] en de [redacted] is er een snelle aansluiting op de A28 (richting Noord). Via Pannekoekendijk en Katerdijk is de A28 richting Zuid vlot bereikbaar vanaf de Schutter[redacted]de. De [redacted] en de [redacted] zijn erftoegangswegen.

Aan de bestaande wegenstructuur zal niets worden veranderd. Momenteel is het parkeerterrein van het kantorencomplex toegankelijk via de [redacted]. In de Toekomstige situatie zal de parkeerkelder te bereiken zijn via de [redacted], waarmee de ontsluiting van het plangebied is geregeld. De inrit aan de [redacted] komt daarmee te vervallen. Per fiets en te voet is het plangebied van meerder kanten van het plangebied bereikbaar.

Verder kan in algemene zin opgemerkt worden dat woningen in principe meer verkeersbewegingen per dag genereren dan kantoren. Daarentegen vinden de verkeersbewegingen van woningen meer gespreid over de dag plaats ten opzichte van kantoren, waar de piek zit rond het begin en het eind van de dag, in verband met de werktijden.



Afbeelding: Parkeerkelder

Het NS station van Zwolle ligt op 1,5 kilometer van het plangebied en er zijn meerdere bushaltes in de buurt. Een landelijke trend is dat jongeren in de Nederlandse steden steeds minder vaak een eigen auto bezitten. Het OV is daarmee voor bewoners en bezoekers van de [redacted] wellicht een goed en passend alternatief voor de auto. Daarnaast zijn verschillende aspecten van autodelen steeds meer in trek. Het delen van auto's zou ook voor toekomstig bewoners van de [redacted] een reële optie zijn.

Parkeren

De regeling Parkeernormen is in de gemeente Zwolle het toetsingskader voor parkeren in het geval van vastgoedontwikkelingen, bestemmingsplannen en aanvragen van een omgevingsvergunning. De parkeeropgave bij een bouwplan of een ontwikkeling dient primair op eigen terrein gerealiseerd te worden. Door het realiseren van appartementen en circa 350 m2 commerciële ruimte verandert de parkeerbehoefte ten opzicht van de huidige situatie. De parkeernorm voor gestapelde

woningen is afhankelijk van het prijssegment en of het koop of huur betreft. Daarnaast speelt de locatie een rol, zowel bij woningbouw als bij andere functies.

De locatie ligt volgens de bij regeling parkeernormen behorende verstedelijkingskaart in de 'Schil Centrum sterk stedelijk gebied'. In stedelijke woonmilieus is minder ruimte voor de auto. Straten zijn vaker autovrij of -luw ingericht en parkeren wordt vaker ondergronds opgelost. Mede hierdoor ligt het autobezit doorgaans fors lager in stedelijke woonmilieus. Dit gaat ook samen met de aanwezigheid van hoogwaardige openbaar vervoerverbindingen. De exacte parkeernorm is afhankelijk van de prijsgrenzen van woningen. De gemeente hanteert daarvoor thans de volgende indeling:

	Koop	Huur
Goedkoop	tot	720
Middelduur 1	210	720 - 850
Middelduur 2	260	850 - 1050
Duur	vanaf	vanaf

Tabel: prijssegmentering 2020

De prijssegmentering wordt jaarlijks door de gemeente vastgesteld. De segmetering zoals deze geldt op het moment van in verkoop gaan is de te hanteren segmentering voor dit project.

Op basis van het prijssegment en de exacte locatie kan op basis van kerncijfers van CROW bepaald worden wat de parkeernorm is. De parkeerbalans voor de ontwikkeling is opgesteld en opgenomen in de bijlage.
Op een stedelijke locatie als deze is het gebruikelijk dat bezoekersparkere plaatsvindt op de (betaalde) parkeerplaatsen in de omgeving van het plangebied.
Dit kan op basis van de parkeerregeling plaatsvinden op nabij gelegen parkeerplaatsen binnen de 100 meter maximaal acceptabele loopafstand. Daarnaast wordt een voorstel voorbereid de afstand van 100 meter in de parkeerregeling te verruimen tot 200 meter. Dan zou het bezoekersparkeren ook kunnen plaatsvinden in bijv. de parkeergarage Katwolderplein. Dit is meer in lijn met het vigerende structuurplan en de nieuwe Omgevingsvisie, die meer stedelijkheid ambieert in het Centrum (binnenstad en schil als geheel).

Uit het gehouden onderzoek dat is opgenomen in de bijlage blijkt dat:

- Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een parkeerkelder gerealiseerd met een aanbod van 103 parkeerplaatsen, willekeurig toegewezen.
- Op basis van de gemeentelijke parkeernormering hebben de bewoners van de woningen een maatgevende parkeervraag van 124 parkeerplaatsen tijdens een werkdagnacht. Dit resulteert in een resterende parkeervraag van 21 parkeerplaatsen.
- De bezoekers van de woningen genereren op basis van de gemeentelijke parkeernormering, een maatgevende parkeervraag van 31 parkeerplaatsen op de zaterdagavond welke worden opgevangen in de openbare ruimte.
- Het autobezit van de doelgroep 'één- en twee-persoonshuishoudens' en het stallen van 2 of 3 deelauto's resulteert in een maatgevende parkeervraag van 101 parkeerplaatsen op een werkdagnacht. De realisatie van 103 parkeerplaatsen, willekeurig toegewezen, resulteert derhalve in een sluitende parkeerbalans.

Verder worden er aan de Van nog 8 parkeerplaatsen langs de straat gerealiseerd die toegekend kunnen worden, als de ontwikkeling dat nodig heeft.

Tenslotte zijn er geen parkeerplaatsen voor de 350m2 commerciële ruimte. Het is de bedoeling dat zich in de commerciële ruimten functies vestigen die geen parkeerbehoefte hebben.

De afmeting en inrichting van de parkeer-plaatsen en rijwegen moeten minimaal voldoen aan de meest recente ASVV van het CROW, waarin de aanbevelingen staan voor parkeervoorzieningen binnen de bebouwde kom. De parkeerplaatsen moeten afzonderlijk kunnen worden gebruikt en op een verkeersveilige wijze bereikbaar zijn.

Doel van het plan is om fietsen te stimuleren. In het ontwerp zijn dan ook meerdere fietsenstallingen opgenomen. De fietsenbergingen worden zoveel mogelijk in de plinten van de verschillende appartementenblokken opgelost.



Afbeelding: Ingang parkeerkelder

9. Toekomstbestendigheid

Klimaatadaptief

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

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

Het plangebied wordt vergroend middels de binnentuin die wordt ingericht en tussen de gebouwen in zullen schaduwrijke plekken in de zomer en zonnige plekken in de winter te vinden zijn. Deze maatregelen maken het plangebeid minder gevoelig voor hittestress.

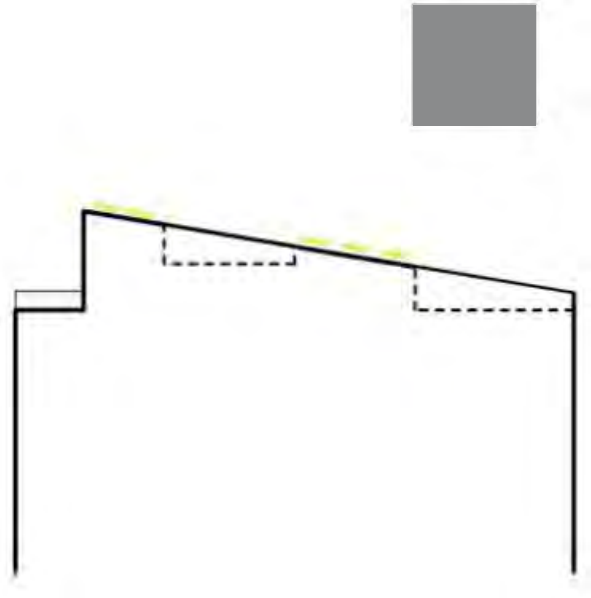
Energieneutraal

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



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

Wat betreft de voorgenomen ontwikkeling kan in ieder geval gesteld worden dat er gasloos gebouwd gaat worden. Verder komen er op de daken van een deel van de gebouwen zonnepanelen. De daken zijn zo ontworpen dat de hellingshoek zorgt voor een goede zonopbrengst. Daarnaast kan vermeld worden dat in principe geen gebruik wordt gemaakt van uitlogende materialen, maar van duurzame materialen en de woningen worden



Afbeelding: Zonnepanelen op de bebouwing

volgens hedendaagse standaard geïsoleerd. Aangezien wellicht ook de omgeving van het plangebied in de toekomst ontwikkeld zal worden, is het toepassen van warmte- en koude (WKO) opslag systeem teen reële optie. In het gebiedsbeheerplan zal de gemeente aangeven welke (financiële) voordelen dit kan opleveren voor de initiatiefnemer

Circulair

Zwolle heeft KEC-ambities als speerpunt bij nieuwe ontwikkelingen. Naast klimaatadaptatie en energieneutraliteit is circulair bouwen de derde belangrijke ambitie.

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

Gebruik van reststomen
Voorafgaand aan de sloop wordt het huidige pand geïnventariseerd. Vrijkomende materialen worden waar mogelijk gebruikt in de nieuwbouw. Te denken valt aan hergebruik van gebroken puin en het terugbrengen van te kappen bomen als zitelementen in het tuinontwerp. Zo worden reststromen gebruikt en krijgt het sloopmateriaal een tweede leven.

Voorkomen van uitval / afval
Door het bouwproces van de nieuwbouw goed voor te bereiden en te plannen, worden uitval en afval zoveel mogelijk voorkomen. Dit kan ondermeer worden bereikt door prefabricage van zoveel mogelijk onderdelen onder geconditioneerde omstandigheden en just-in-time leveringen.

Flexibel en demontabel bouwen
In het ontwerp wordt rekening gehouden met flexibel en demontabel bouwen. Zo wordt in de plint rekening gehouden met een mogelijke functiewijziging in de toekomst. Hierbij wordt rekening gehouden met hogere plafonds, loskoppelen van installaties van vloeren en plafonds en een draagconstructie zoveel mogelijk indelingsvrijheid biedt.
Ook op de verdiepingen wordt rekening gehouden met zoveel mogelijk indelingsvrijheid door schachten en draagconstructie zo optimaal mogelijk te ontwerpen.

Het gebruik van biobased en gerecyclede materialen
Bij de materiaalkeuzes voor de nieuwbouw wordt rekening gehouden met beperking van materialen, de inzet van hernieuwbare grondstoffen en biobased bouwmaterialen. Zo wordt er bijvoorbeeld uitsluitend duurzaam geproduceerd hout toegepast met FSC of PEFC keurmerk. Ook zal er reken worden gehouden met zoveel mogelijk groen op de (dak)terrassen.
Bij de materialen die worden toegepast wordt rekening gehouden met de mogelijkheden van hergebruik na de functionele levensduur.

Daarnaast wordt er gebouwd op een inbreidingslocatie en wordt op die manier een herbestemming gevonden voor de locatie van het gedateerde kantoorpand. Daarmee wordt aantasting van het landschap middels nieuwbouw tegengegaan. Ook parkeren vindt plaats onder de bebouwing waardoor ruimte wordt bespaard. Dit komt het plangebied en de omgeving ten goede. De voorgenomen ontwikkeling speelt in op de (woon)behoefte wat een duurzaam toekomstperspectief biedt voor de bebouwing.

Wateropgaaf

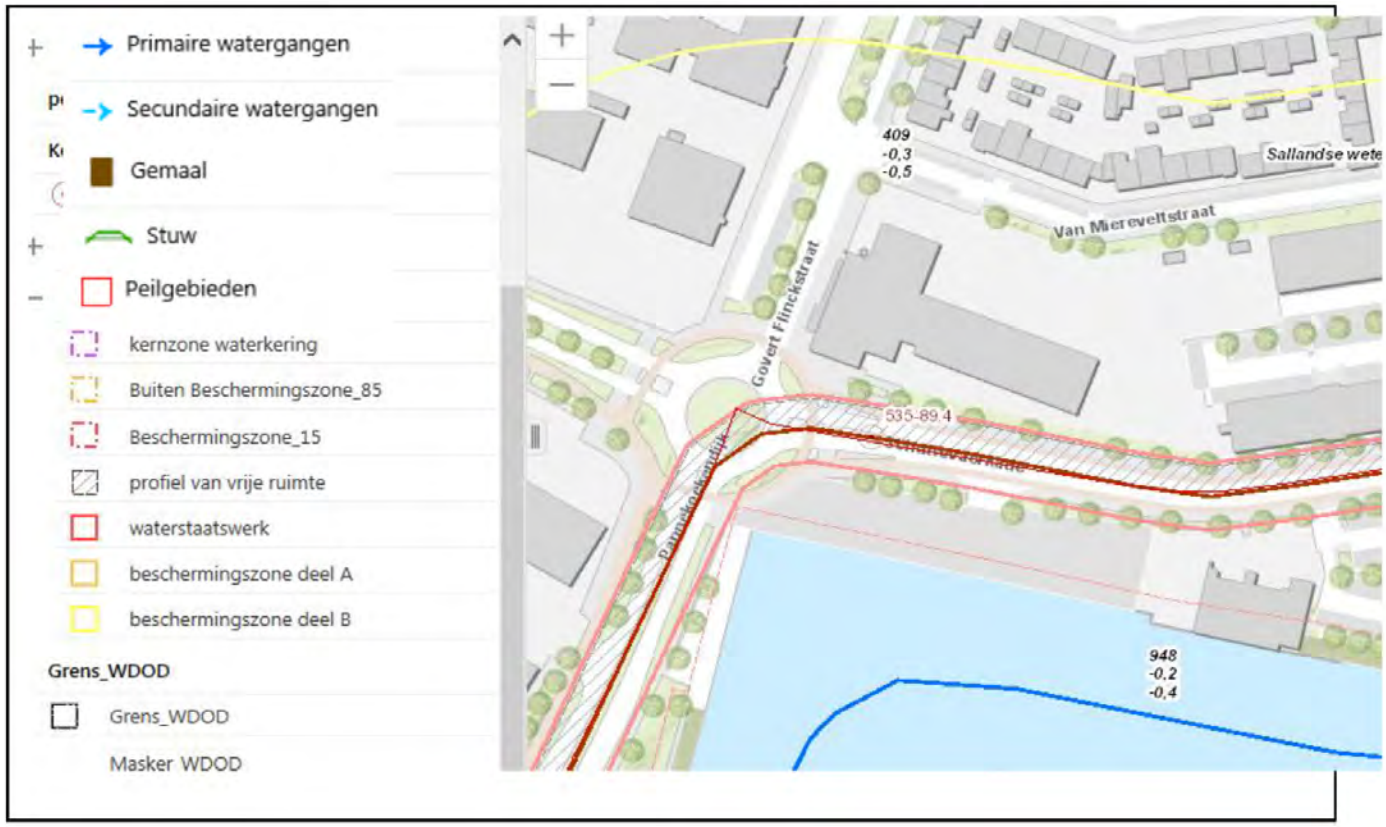
De watertoets is een overlegverplichting tussen initiatiefnemer en waterbeheerder(s). Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De waterhuishoudkundige belangen hebben betrekking op waterveiligheid, waterkwantiteit en waterkwaliteit. De beoogde ontwikkeling ziet op een ander gebruik van een bestaand gebouw. In de bestaande situatie is er op de locatie naast het gebouw een groot parkeerterrein met enkele bomen. In de nieuwe situatie wordt en een daktuin aangelegd met veel groen en alleen verharding waar nodig. De hoeveelheid verhard oppervlak, en dus de hoeveelheid afstromend hemelwater, wordt in de nieuwe situatie verminderd (zie bijlage 6).

De binnentuin en de omgeving rondom de gebouwen worden zo groen mogelijk ingericht. Het doel is om zo min mogelijk verharding en zo veel mogelijk groen aan te leggen ten behoeve van de opvang van water en het voorkomen van hittestress. Verder wordt er onder het nieuw te realiseren pand een half verdiepte parkeerkelder aangelegd. Ten zuiden van deze parkeerkelder wordt als het nodig is een waterbuffer aangelegd waarin het hemelwater van de daken en verharding kan worden opgevangen. Het is dan ook een optie om bij hevige regelval het hemelwater te laten afvoeren in de parkeergarage welke dan dient als noodvoorziening. In het kader van duurzaamheid is het ook een optie om het hemelwater op te vangen en te hergebruiken. In overleg met het waterschap kan bekeken worden welke (bovenstaande) maatregelen mogelijk zijn en welke de voorkeur genieten.

Het tracé van de regionale waterkering is nu de Schuttevearkade zelf (dus de weg). Deze varieert in hoogt van 2.4 m + NAP tot 2.6 m + NAP, terwijl het wenselijk is de kering overal op 2.6 m + NAP te hebben. Het bestaande gebouw ligt binnendijks. Afhankelijk van de inrichting van het buitendijkse, omliggende gebied moet bezien worden of 2.5 m + NAP noodzakelijk/ gewenst is. Dit is afhankelijk van gevolgschade bij overstroming.

Het plangebied bevindt zich buiten het waterstaatswerk, in de beschermingszonde van de waterkering. Dat betekent dat het waterschap ook randvoorwaarden stelt ten aanzien van de ontwikkeling. De plannen zijn reeds besproken met het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Er is sprake van de normale procedure. Het Waterschap heeft een uitgangspuntennotitie opgestuurd met als doel om in de initiatieffase van het plan bruikbare informatie aan te leveren voor de waterhuishouding in en rond het plangebied.

Er zal met het waterschap in overleg worden getreden over de voorgestelde waterhuishoudkundige maatregelen. In het ontwerp worden deze maatregelen verwerkt en zo nodig zullen ze ook in het bestemmingsplan worden opgenomen.



Afbeelding: Ligging tov waterkering



Afbeelding: Zicht vanaf de rotonde

10. Onderzoeken

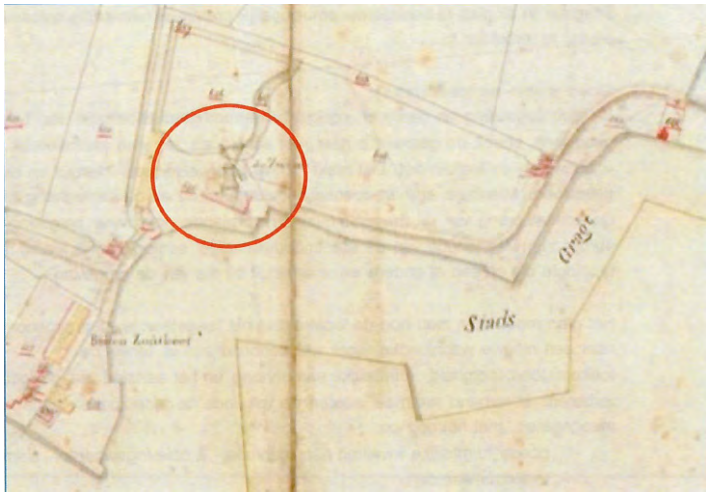
Algemeen

Om de geplande ontwikkeling mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld dat als juridisch kader voor deze ontwikkeling van toepassing is. In het kader van de bestemmingsplanprocedure dienen verschillende onderzoeken te worden uitgevoerd die inzicht geven in de consequenties met betrekking tot de leefomgeving voor de geprojecteerde woonbebouwing.

Archeologie & cultuurhistorie

Tot in de eerste helft van de twintigste eeuw was het plangebied een groen gebied met bedrijvigheid langs de buitenoever van de stadsgracht. De stadsgracht is in de zeventiende eeuw gegraven vanwege de 80 jarige oorlog en heeft de contravorm van de bastions die ook in deze periode zijn aangelegd. Langs de gracht liep een dijkje. De havenkade heeft zijn hoekige vorm omstreeks de eerste helft van de twintigste eeuw gekregen. Oorspronkelijk was de gracht ter plaatse van de [redacted] breder en in de hoek meer afgrond. Op de kadastrale minuut van 1832 is houtzaagmolen De Zwaan met houtloods gesitueerd op de plaats waar nu de [redacted] ligt.

De houtzaagmolen De Zwaan is op deze plek vanaf 1724 gesitueerd en werd op een gegeven moment eigendom van de firma Schaepman & Russel, die zich bezig hield met de houthandel. Zij hadden onder andere loodsen op het Kraanbolwerk, waar de bakstenen poeren van zijn opgegraven. Ook in het aangegeven gebied tussen de [redacted] en de Achtergracht heeft een houtloods gelegen. In 1901 is de bovenbouw van de molen gesloopt en in 1925 de onderbouw. In het gebied kunnen sporen van de molen met bijbehorende molenkolk of balkengat verwacht worden. Hierbij hebben ook houtloodsen gehoord. In een latere periode is er ook sprake van een scheepswerfje met scheepshelling.



Afbeelding: Locatie houtzaagmolen De Zwaan

De [redacted] is na 1945 gerealiseerd om het in die tijd toenemende autoverkeer om de binnenstad heen te leiden. Aan deze straat werd op de planlocatie in dezelfde tijd bebouwing opgericht terwijl de bebouwing op het tegenover gelegen haventerrein verdween. Omstreeks 1975 is deze bebouwing gesloopt om plaats te maken voor het huidige kantoorgebouw.
De vorm van de gracht is van cultuurhistorisch belang vanwege de herkenbaarheid als vestinggracht uit de 17e eeuw. Bij een eventuele herinrichting van het gebied is er een historische aanleiding om de herkenbaarheid van de vestinggracht meer zichtbaar te maken. Om de locatie zijn verder geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig.

Bij de verkenning moet bezien worden of in het kader van de bestemmingstransformatie een inventariserend Archeologisch Veldonderzoek nodig is en eventueel een opgraving. De verwachting is dat de gemeente wel een onderzoek verlangt. Bij de voorgenomen ontwikkeling vinden namelijk werkzaamheden plaats dieper dan 0,5 meter en over een groter oppervlak dan 100 m2 binnen de bestemming ‘waarde - archeologie’. Volgens het geldende bestemmingsplan zal dan een archeologisch onderzoek nodig zijn. Het gemeentelijk Team Archeologie kan archeologische onderzoeken verrichten voor rekening van de verstoorder/ eigenaar.

Geluid

Het plangebeid valt binnen de geluidszone van de [redacted]. Ter hoogte van het onderzoeksgebied bestaat de A28 uit 2 x 3 rijstroken, waardoor het plangebied binnen de (350 meter brede) geluidszone van deze weg ligt. Daarnaast ligt het plangebied nabij de lokale wegen [redacted], Burgemeester [redacted]weg en Pannekoekendijk, waar een maximumsnelheid van 50 km/uur van toepassing is.

Er is berekend in hoeverre de realisatie van de woningen mogelijk zijn binnen de voorwaarden uit de Wgh inzake wegverkeerslawaai. Er is sprake van overschrijdingen van geldende voorkeursgrenswaarden, maar uit de berekeningsresultaten blijkt dat de maximaal te ontheffen waarde (53 dB voor de A28, 63 dB voor overige wegen) nergens wordt overschreden. Vanwege het verkeer op de [redacted] en de [redacted] zijn hogere grenswaarden variërend van 51 tot 63 dB noodzakelijk om de woningen op de ontwikkellocatie te kunnen realiseren. Om de woningen te kunnen realiseren zal daarom een procedure hoge grenswaarden gevolgd moeten worden. Met een hogere waarde procedure kan de gemeente een hogere geluidsbelasting (hogere waarde) toestaan dan de voorkeursgrenswaarde. Daarmee is de voorgenomen ontwikkeling mogelijk.

Luchtkwaliteit

Ten behoeve van de lokale luchtkwaliteit moet in het kader van de Wet milieubeheer worden vastgesteld of de bouw van de woningen in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de lokale luchtkwaliteit. De Regeling NIBM (Niet In Betekenende Mate) bijdragen heeft echter een aantal ontwikkelingen vastgesteld waarvoor geen onderzoek noodzakelijk is, maar die op basis van functie en omvang per definitie kunnen worden aangemerkt als NIBM. Een van deze uitzonderingen betreft woningbouwlocaties met een omvang van minder dan 1.500 woningen. Het mag duidelijk zijn dat de geplande nieuwbouw minder dan deze 1.500 woningen zal betreffen er dus sprake is van NIBM. Een onderzoek naar de lokale luchtkwaliteit is dan ook niet nodig.

Flora en fauna

Bij planontwikkeling moet voldaan worden aan de wetgeving op het gebied van ecologie, de Wet natuurbescherming. Daarnaast biedt de locatie ook kansen voor natuurinclusieve ecologie. Onder natuurinclusief bouwen verstaan we het oprichten van bouwwerken en inrichtingen van de omgeving zodanig dat natuurwaarden er baat bij hebben. Natuurinclusief bouwen levert een bijdrage aan de instandhouding van beschermde (en overige) soorten en levert tegelijkertijd een bijdrage aan een prettige leefomgeving, aan de mogelijkheden voor natuurbeleving in de stad en daarmee samenhangend een bijdrage aan het welzijn en de gezondheid van mensen.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Navolgend zijn de conclusies van dit rapport weergegeven.

- In aanwezige bebouwing in het plangebied zijn potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen aangetrof-fen. Binnen het plangebied zijn geen onmisbare vliegroutes en/of foerageergebieden aanwezig.
- Er zijn oude sporen (uitwerpselen) van steenmarter aangetroffen. Van voortplantingsplaatsen of andere vaste verblijfplaatsen van de soort is geen sprake.
- Dichte bosschages in het plangebied zijn mogelijk geschikt als verblijfplaats van egel.
- Nesten van broedvogels met jaarrond beschermde nestlocaties zijn binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden niet aangetroffen en deze worden ook niet verwacht. Wel zijn gedurende de broedtijd enkele algemene vogelsoorten broedend te verwachten binnen het plangebied en binnen de invloed-sfeer van de werkzaamheden.
- Er zijn geen verblijfplaatsen/ groeiplaatsen van flora, grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen, ongewervelden en vissen aangetroffen of te verwachten die bescherming genieten, uitgezonderd soor-ten waarvoor vrijstelling geldt in de provincie Overijssel.

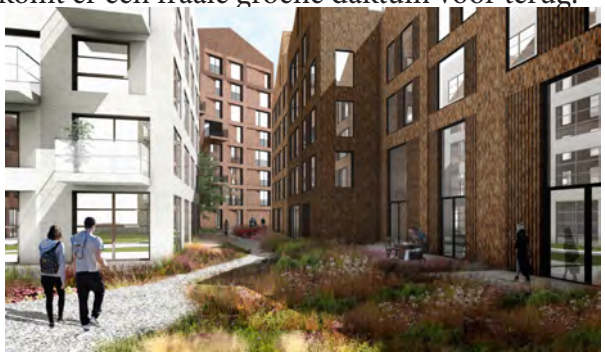
Werkzaamheden die broedbiotopen van alle aanwezige vogels beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor half maart en na eind juli of het onderzoeksgebied te controleren op broedende vogels en nesten binnen de invloedsfeer van de plannen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of nesten of eieren van broedvogels worden beschadigd of vernield, ongeacht de datum.

In het ontwerp zal nog nader onderzocht worden of er ruimte is voor nestmogelijkheden voor de

vogels, vleermuizen en insecten. Dit kan door in het ontwerp van het nieuwe woongebouw kasten of neststenen mee te nemen.

Groen en bomen

De huidige situatie is een hard stenen parkeerplaats en een hard stenen gebouw. De ambitie is om in de nieuwe situatie veel groen in te brengen. Op het dek van de stallingsgarage, tussen de gebouwen wordt een daktuin ontworpen. Uitgangspunt hierbij is een groen stadslandschap. Deze buitenruimte is openbaar toegankelijk en vormt een verbinding tussen de bestaande wijk en de binnenstad.
Er wordt ingezet op maximaal groen, met slechts verharding op noodzakelijke plekken.
Bij de ontwikkeling worden waar mogelijk de bestaande bomen (inventarisatie aanwezig) gehandhaafd. Dit is echter lastig.
De aanleg van een ondergrondse parkeerkelder over het volledig kavel maakt het onmogelijk de (niet-kapvergunningplichtige) bomen op eigen terrein te behouden. Maar in de nieuw situatie komt er een fraaie groene daktuin voor terug.



Afbeelding: Impressie daktuin



Afbeelding: Hoofdgroenstructuur versterken

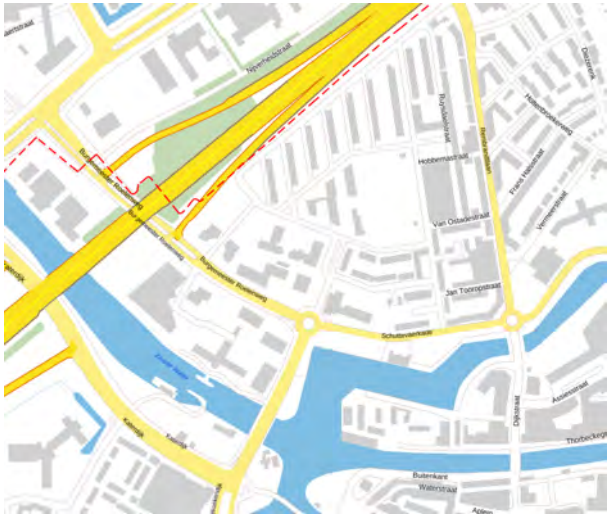
De stedenbouwkundige wens van de gemeente Zwolle om de bebouwing aan de buitenkant van het kavel te positioneren, zorgt ervoor dat de huidige laanbomen aan de [redacted] te dicht op de bebouwing komen te staan om deze op een duurzame manier te behouden. Dit betekent dat hier 8 bomen worden gekapt en 9 bomen worden teruggeplant, aansluitend op de laanbomen-structuur langs het naastgelegen hotel. Zie hiervoor ook pagina 18 van bijlage 4.

Aan de noorzijde wordt één vergunningplichtige eik gekapt en vervangen door 2 bomen in de daktuin, welke in de volle grond, vanuit de parkeerkelder worden aangeplant.

Voor een verdere verduidelijking / onderbouwing wordt verwezen naar de toelichting in bijlage 4.

Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven.



Afbeelding: Uitsnede risicokaart met daarop de aardgasleiding in het rood weergegeven

Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt en transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Ten noorden van het plangebied op meer dan 200 meter van het plangebied ligt een aardgasleiding. Deze leiding ligt echter op een dusdanige afstand dat dit geen problemen oplevert voor de voorgenomen ontwikkeling. Verder bevinden zich geen externe veiligheidsrisicobronnen in de directe nabijheid van het plangebied. De A28 ligt op wat grotere afstand. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van het scenario 'toxische wolk' afkomstig van een mogelijke calamiteit op de A28. Om die reden is een afsluitbare ventilatie een eis. Vanuit goede ruimtelijke ordening levert externe veiligheid geen aanvullende eisen of wensen op.

Bodem

Volgens de bodemkwaliteitskaart is het plangebied gesaneerd. Het is mogelijk dat er resten zijn achtergebleven, maar dit is niet waarschijnlijk. Er kan een verkennend bodemonderzoek worden verlangt, maar gezien het gebruik (kantoor) is de veronderstelling dat er na de sanering in ieder geval geen nieuwe verontreiniging heeft plaatsgevonden.

De bodemkwaliteit dient te voldoen aan de toepassingseis wonen. Zoals in hoofdstuk 9 is benoemd is er een sterke voorkeur voor het toepassen van WKO. Mocht er sprake zijn van grondwaterverontreiniging kan het WKO-systeem een positieve bijdrage leveren aan het oplossen van grondwaterverontreinigingen in de omgeving. Plaatsing van een WKO-systeem binnen een mobiele grondwaterverontreiniging kan leiden tot een versnelde vermenging van verontreinigd en schoon water. Tijdige bewuste combinatie en een gebiedsgerichte benadering kan daarmee leiden tot concepten waarbij WKO bijdraagt aan sanering of beheersing van mobiele verontreinigingen. Het gebiedsbeheerplan van de gemeente geeft ook aan wat de voordelen voor de initiatiefnemer kunnen zijn van een WKO-systeem. Indien er nog sprake mocht zijn van een saneringssituatie dan kan de eigenaar gevrijwaard worden bij het toepassen van WKO. Ook een bijdrage met de gemeente kan dit nader worden verkend.

Bedrijven en milieuzonering

Er dient een aanvaardbare afstand bewaard te worden tussen woningen en bedrijven en ander functies die hinder kunnen veroorzaken. De VNG brochure 'bedrijven en milieuzonering' vormt daarbij de richtlijn. Afwijken van de richtlijn dient gemotiveerd te worden.

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van 2009 is een hoofdstuk opgenomen voor functiemenging. Het gaat daarbij om gebieden waar de functies wonen en bedrijven door elkaar of vlak naast elkaar voorkomen. Bij dergelijke gebieden behoeft niet een zelfde woon- en leefklimaat te worden nagestreefd als in louter 'rustige woongebieden' maar dient wel een minimaal beschermingsniveau aan de woningen te worden toegekend zonder dat de bedrijven onevenredig worden belemmerd in de bedrijfsvoering. Leidraad voor milieuzonering is het algemene beginsel van 'een goede ruimtelijke ordening'.
Het plangebied ligt in/nabij het stadscentrum. Daarnaast zijn er woon-werkgebieden aanwezig met kleinschalige, vooral ambachtelijke bedrijvigheid en liggen er aan de overzijde van het water stadstoegangswegen gelegen. Om deze redenen is het plangebied te typeren als 'gebied met functiemenging'. De term 'gebied met functiemenging' heeft betrekking op de wijze waarop met milieuzonering omgegaan wordt binnen een gebied waar verschillende

functies voorkomen of worden beoogd. Dit betekent dat er gemotiveerd afgeweken kan worden van de indicatieve richtafstanden uit de VNG-brochure en voor andere afstanden tussen woningen en bedrijven kan worden gekozen. Inpassing van activiteiten onder de typering 'gebied met functiemenging' is alleen mogelijk bij lichte bedrijvigheid (categorie A, B en C bedrijven). De bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied zijn beperkt tot kleine ambachtelijke bedrijven en in het centrum zijn detailhandelbedrijven te vinden. Ten westen van het plangebied zijn kantoren en woningen te vinden. Dit zijn zonder uitzondering activiteiten met geringe milieu-invloed. Speciale aandacht verdienen evenementen in de openbare ruimte. Deze kunnen plaatsvinden op de pleinen in de binnenstad maar ook op de kaden (bijvoorbeeld het pop-up stadsstrand). Bij grootschalige evenementen dient de geluidisolatie zodanig te zijn ontworpen dat kan worden voldaan aan de binnenwaarde uit de zogenaamde 'Nota Limburg'. De geluidsisolatie van de woningen zal zo worden ontworpen dan aan de binnenwaarde kan worden voldaan.

Uitvoerbaarheid

Voordat de voorgenomen ontwikkeling kan plaatsvinden vindt er de nodige communicatie plaats met de belanghebbenden in de omgeving. De belanghebbenden dienen ingelicht te worden over de voorgenomen ontwikkeling en er wordt dan ook een informatiemoment georganiseerd waar de plannen worden toegelicht en er ruimte is voor inspraak. Naast de maatschappelijke uitvoerbaarheid verdient de economische uitvoerbaarheid aandacht. Er zal door Slokker en de gemeente bij de planontwikkeling 'getekend en gerekend' worden om inzicht te krijgen in de kosten en baten. Hierdoor is het mogelijk dat in de verdere planvorming wijzigingen worden doorgevoerd om het plan beter en/of financieel haalbaar te maken. Ook zal kostenverhaal plaats moeten vinden, omdat er sprake is van een bouwplan in de zin van de Bro in combinatie met een bestemmingsplan. Mede hiervoor zal te zijnertijd een anterieure overeenkomst gesloten worden, waarin naast eventuele kosten ook eventuele planschade voor rekening is van initiatiefnemer.

Conclusie onderzoeken

De hiervoor genoemde aspecten worden in het kader van het bestemmingsplan behandeld . Uit deze inventarisatie blijkt dat er wat betreft het aspect geluid een procedure hoge grenswaarde gevolgd moet worden en er wellicht ook archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. Dit wordt overlegd met de gemeente.

Slokker Vastgoed

WITPAARD
GEBIEDSONTWIKKELING



Stedenbouwkundig ontwikkelingsplan (SOP)

De Zwaan [redacted] Zwolle

20 augustus 2020

Slokker Vastgoed

WITPAARD
GEBIEDSONTWIKKELING

Colofon

Plannaam:	Stedenbouwkundig ontwikkelingsplan De Zwaan [redacted] Zwolle
Datum:	20 augustus 2020
Status	definitief

Slokker Vastgoed B.V.
[redacted]
Zwolle
[redacted]
zwolle@slokkervastgoed.com
www.slokker.com

Witpaard B.V.
[redacted]
IJsselmuiden
[redacted]
info@witpaard.nl
www.witpaard.nl

JSA
[redacted]
Rotterdam
[redacted]
info@jsa-rotterdam.nl
www.jsa-rotterdam.nl

Inhoudsopgave

Inleiding	pagina 3
1. Stedenbouwkundige context	pagina 5
2. Stedenbouwkundige visie	pagina 7
3. Stedenbouwkundige inpassing	pagina 9
4. Verantwoording woningbouwprogramma	pagina 11
5. Verantwoording plintfuncties	pagina 14
6. Toetsing structuurplan en overig beleid	pagina 16
7. Bestemming bestaand en beoogd	pagina 18
8. Verkeer en parkeren	pagina 20
9. Toekomstbestendigheid	pagina 23
10. Onderzoeken	pagina 27

Bijlage 1: Verslag participatietraject
Bijlage 2: Ecologisch onderzoek
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 4: Toelichting groen
Bijlage 5: Notitie parkeerblans
Bijlage 6: Notitie verharding en groen

Inleiding

Initiatiefnemer Slokker Vastgoed B.V. is voornemens om het perceel grond aan de [redacted] in Zwolle te herontwikkelen. Op het betreffende perceel is momenteel een kantoorgebouw gesitueerd. De herontwikkeling bestaat uit de sloop van het bestaande kantoorgebouw en de realisatie van een gevarieerd aanbod van ruim 100 woningen waarvan het meerendeel bestaat uit appartementen. Daarnaast zal er ruimte zijn voor circa 350 m2 commerciële ruimte en worden fietsenstallingen en een parkeerkelder aangelegd.

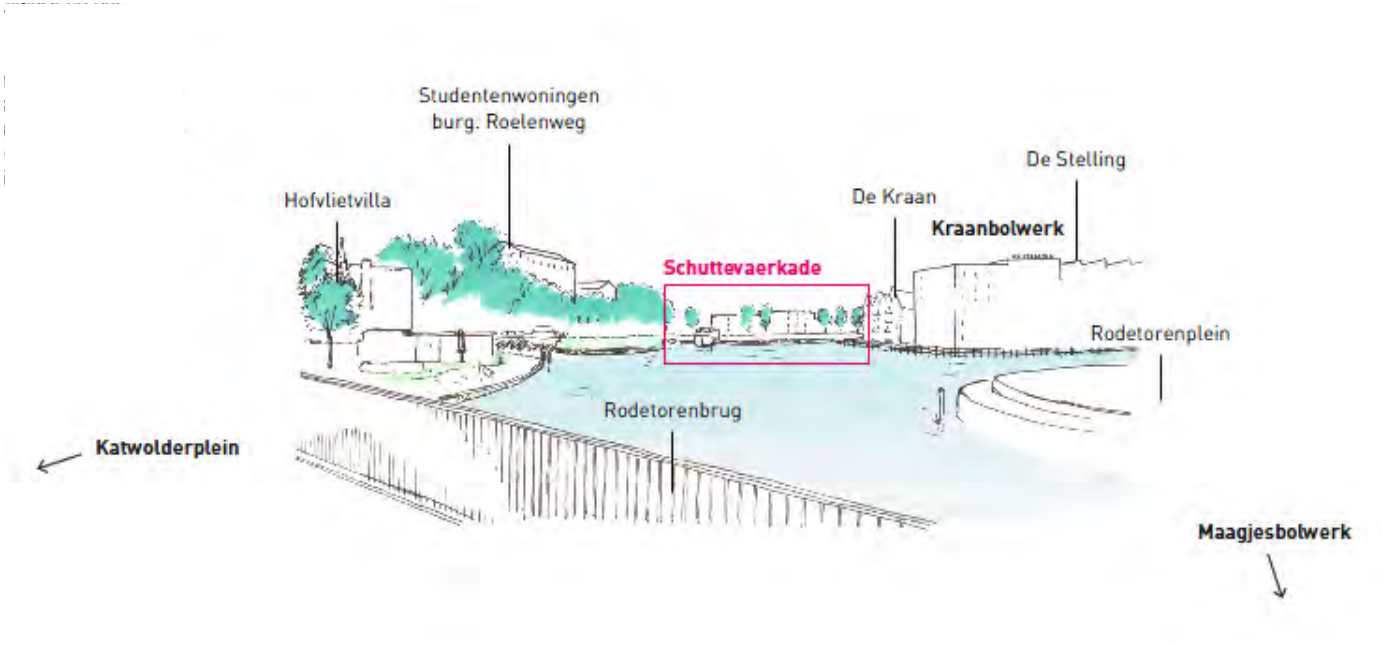
De gewenste ontwikkeling past niet binnen het huidige geldende planologische kader. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken zal de geldende kantoorbestemming als hoofdbestemming moeten vervallen en zal de huidige bestemming gewijzigd moeten worden in een woonbestemming waarbinnen voor een deel ruimte is voor commerciële functies. Voor deze ontwikkeling is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In het nieuwe bestemmingsplan is de ruimte voor kantoren sterk ingeperkt. Dit past in het beleid van de gemeente om de katorenleegstand te verminderen en het aanbod van oude kantoren op bepaalde plekken in de stad te reduceren. De Zwolse kantorenmarkt wordt hierdoor gezonder.

Als basis voor een nieuw bestemmingsplan is dit Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan opgesteld. Voorliggend Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan is een tussendocument waarin wordt aangetoond dat de voorgenomen plannen, die nog in ontwikkeling zijn, voldoen aan de gemeentelijke ambitie van goede ruimtelijke (ordenings) kwaliteit voor wat betreft gebruikerswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

Bijzondere aandacht gaat uit naar nieuwe opgaven omtrent energietransitie, alsmede watterrobuuste en klimaatbestendige stedenbouw. Dit Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan toont aan dat de gewenste ontwikkeling op stedenbouwkundig gebied kan worden uitgevoerd en dat er een nieuw bestemmingsplan opgesteld kan worden.



Afbeelding: Ligging Plangebied



Afbeelding: Locatie en omgeving



Afbeelding: Gewenste stedenbouwkundige indeling plangebied

1. Stedenbouwkundige context

Historie

Tot in de eerste helft van de twintigste eeuw was het plangebied een groen gebied met bedrijvigheid langs de buitenoever van de stadsgracht. De stadsgracht is in 17e eeuw gegraven vanwege de 80 jarige oorlog en heeft de contravorm van de bastions die ook in deze periode zijn aangelegd. Langs de gracht liep een dijkje. De havenkade heeft zijn hoekige vorm omstreeks de eerste helft van de twintigste eeuw gekregen. Oorspronkelijk was de gracht ter plaatse van de [redacted] breder en in de hoek meer afgerond.

Op de betreffende locatie stond sinds 1724 houtzaagmolen De Zwaan. Firma Schaepman & Russel hield zich bezig met houthandel op deze locatie en hadden loodsen op het Kraanbolwerk. Ook in het gebied tussen de [redacted] en de Achtergracht heeft een houtloods gelegen. In 1901 is de bovenbouw van de molen gesloopt en in 1925 de onderbouw. Op deze plek was waarschijnlijk na de sloop van de houtzaagmolen een klein bedrijfje gevestigd dat zich onder andere bezighield met de reparatie van houtwerk van schepen en de verhuur van roeiboten. In 1927 verdween dit bedrijfje door de aanleg van een kademuur vanaf de Coöperatieve Landbouwbank naar de Holtenbroekerdijk (huidige [redacted]).

Huidige situatie

Het beoogde te ontwikkelen gebied ligt ten noordwesten van de binnenstad van Zwolle, buiten de stadsgracht aan de [redacted]. Het kantoorgebouw dat nu in het plangebied staat, meet 5.400 m2, is niet meer van deze tijd en heeft een gesloten uitstraling naar de [redacted]. Aan de noordzijde van het plangebied ligt een privaat parkeerterrein, behorend bij het kantorengebouw [redacted]. Het plangebied ligt op een prominente positie nabij de op-en afrit van de A28 Zwolle –centrum en is vanaf de snelweg dan ook goed bereikbaar. Het NS station van Zwolle ligt op 1,5 kilometer van het plangebied en er zijn meerdere bushaltes in de buurt. De ruimtelijk functionele structuur aan de Burgemeester [redacted] bestond aanvankelijk uit kantoren en een taxicentrale op hoek met de Pannekoekendijk. In de achterliggende jaren heeft er een transformatie plaatsgevonden in functie en structuur. Ter plaatse van de taxicentrale zijn drie studentengebouwen gerealiseerd, het vierde gebouw is in aanbouw en het voormalige KPN pand is omgebouwd ten behoeve van appartementen.

Momenteel herbergt het gebied aan de [redacted] diverse functies. Op de kade ligt een openbaar parkeerterrein dat wordt onderbroken door appartementencomplex De Zwanenburcht. Het gebied [redacted] wordt doorsneden door een 50-kilometerweg. Tussen de wijk Dieze en de [redacted] staat een kantoorgebouw, twee woonwagens, een tafeltennishal en een hotel. De wijk Dieze heeft een herkenbare stedenbouwkundige structuur, waar de bebouwing aan de [redacted], met name in de bebouwingsgrenzen, van afwijkt. Deze bebouwing heeft een redelijk dichte structuur, is niet openbaar toegankelijk en sluit daarmee de woonwijk af van de open ruimte rond de stadsgracht.

Ten oosten van het plangebied, tot aan de Rembrandlaan, bevindt zich planmatige woonbebouwing, die deel uit maakt van wijk Dieze. Aan de zuidzijde daarvan staat het wooncomplex Zwanenburcht dat voornamelijk op de stadsgracht is georiënteerd.
In de stedenbouwkundige structuur is eveneens de bebouwing op het Kraanbolwerk van belang. Het inmiddels gerealiseerde bouwvolume is bepalend voor de ruimtelijke beleving en het stadsbeeld aan de westzijde van de binnenstad.

Op de navolgende afbeelding staat aangegeven waar de volgende functies gesitueerd zijn.

1. Stadsgracht: ter plekke van nummer 1 is een vaste aanlegsteiger voor de ‘mvb Oosterschelde’. Dit is een horeca-boot die gebruikt wordt voor verschillende recreatieve doeleinden (feesten, partijen, evenementen, huwelijken, vergaderingen etc.);
2. Woningontwikkeling het Kraanbolwerk;
3. Een bestaand appartementencomplex aan de Schuttervearkade direct aan het water (inclusief private parkeervoorziening) en ten oosten daarvan een openbaar gemeentelijk parkeerterrein;
4. Hotel/restaurant;
5. Twee woonwagens (woningbouwcorporatie

Deltawonen) en een gebouw voor de tafeltennisvereniging (grond en gebouw in eigendom van de gemeente Zwolle);

6. Grondgebonden woningen (van [redacted]), gebouwd in de naoorlogse periode;
7. Kantoren maatschappelijke voorzieningen en wonen;
8. Studentenhuisvesting en Tactus verslavingszorg.
9. Een openbaar parkeerterrein in eigendom van de gemeente. Het parkeerterrein heeft een capaciteit van circa 85 plaatsen (betaald parkeren). Het parkeerterrein wordt op de marktdagen ook gebruikt voor het parkeren van de wagens van de marktkooplieden.

Het plangebied wordt omsloten door een aantal wegen. Via deze wegen zijn aansluitingen in zowel noordelijke als zuidelijke richting op de snelweg A28 snel en makkelijk te bereiken

In en rondom het plangebied is een aantal groene eilandjes aanwezig. Onder ander aan de van [redacted], de [redacted] en de [redacted].

Tenslotte ligt het plan ligt in het stroomgebied Sallandse Weteringen/Schuttevaerhaven. Rond het plangebied ligt een primaire watergang die in het beheer van het waterschap is.
In overleg met het Waterschap worden de plannen uitgewerkt (zie ook pag 24, wateropgaaf).



Afbeelding: Huidig kantoorpand



Afbeelding: Functies in de omgeving van het plangebied

2. Stedenbouwkundige visie

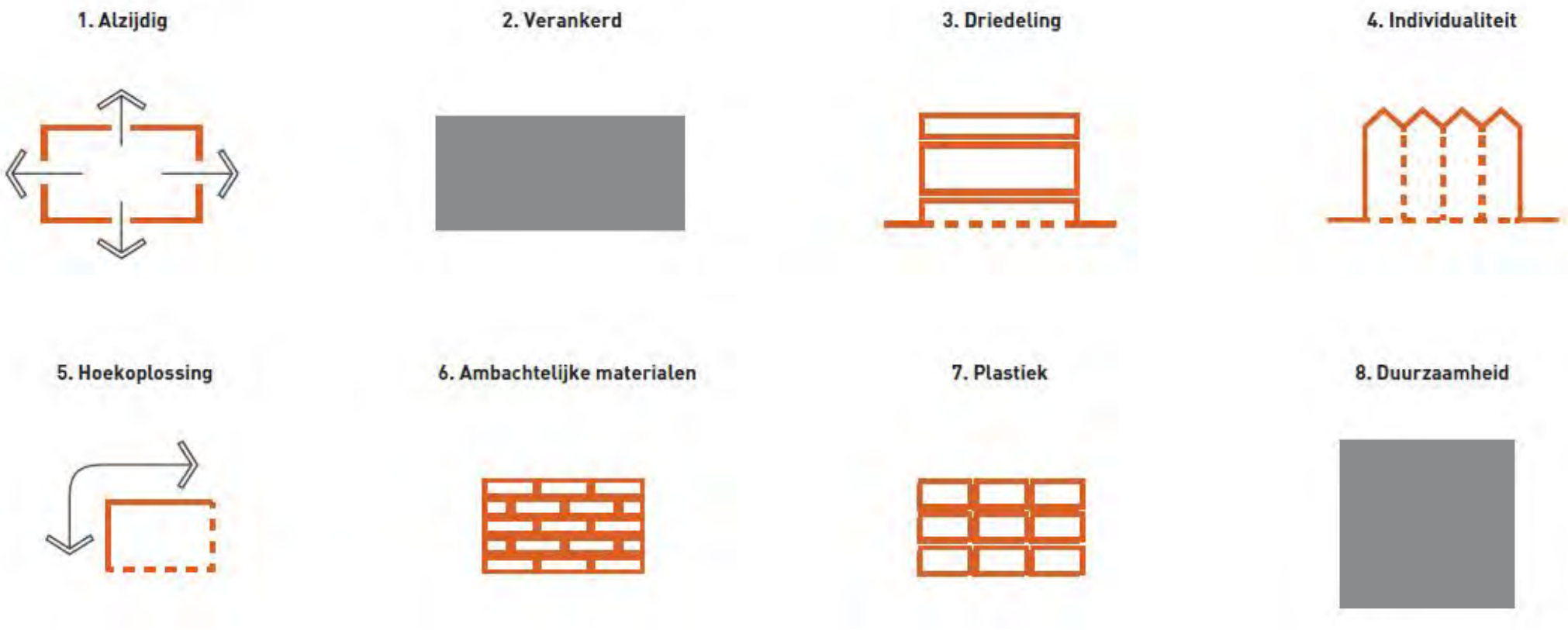
Voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied is een zorgvuldige stedenbouwkundige benadering noodzakelijk. Het betreft hier immers een prominente plek in Zwolle. De locatie is een belangrijke schakel tussen de woonbuurten van Diezerpoort en de Binnenstad. Een belangrijk uitgangspunt is om het anonieme kantoorpand te veranderen tot een levendig centrumstedelijke locatie. Daar moet het aangenaam zijn om te wonen, werken en verblijven. Van belang is dat door het plangebied een verbinding wordt gecreëerd tussen de Groene Singelring en de achterliggende wijk Diezerpoort.

Voor de woningbouwontwikkeling aan de [redacted] is het navolgende kader van belang:

- Aansprekende architectuur met verfijning in geleding en massa in relatie tot de belendende gebouwen en verdere omgeving;
- Alzijdige oriëntatie met entrees (liften) en/of voordeuren op de begane grond aan de Stadsgracht, [redacted];
- De rooilijnen volgen de vernieuwde buitenruimte met hoofdgroenstructuur aan de Stadsgracht en andere buitenruimten – geen toren 'koud' op deze straat (windhinder);
- In de plint levendige woon- en werkfuncties (geen blinde gevel of groen talud). Gedacht kan worden aan Rugzak woningen, Rugzak kantoren en andere werkfuncties die het parkeervolume (half verdiepte parkeerbak) afzoomen;
- Verdiept parkeren onder maaiveld en/of op maaiveld en voldoende fietsenstallingen;
- Een omsloten groene binnentuin als ontmoetingsplek voor bewoners van het appartementencomplex is denkbaar met goed bereikbare bergingen en andere voorzieningen.
- Hoe kan de huidige stenige buitenruimte (o.a. huidige parkeerterrein behorend bij kantoorgebouw) een meer groene aankleding krijgen met groenzones naar de achterliggende woonbuurt. Het groen dient als wateropvang en voorkomt hittestress. Dit betekent per saldo meer groen en minder verharding ten opzichte van de huidige situatie;
- Er wordt geprobeerd om te voorzien in een goede toegankelijkheid voor mindervaliden en in voldoende veiligheid (verlichting).
- Voor de afvalvoorziening wordt in overleg met de gemeente gezocht naar een ondergrondse oplossing in de omgeving. Als dat niet mogelijk is, dan wordt een ondergrondse oplossing aan de Van Mierevelt-



Afbeelding: Vogelvlucht zijde van [redacted] met daarop de positie van de bouwmassa weergegeven



straat (nabij het witte blok) of op de hoek van de [redacted] en [redacted] gezocht.

Verder zijn de volgende architectonische kernkwaliteiten van belang:

1. De bouwblokken kennen alzijdigheid; ze gaan aan alle zijden interactie aan met de omgeving.
2. De architectuur is verankerd in de openbare ruimte.
3. Gebouweenheden kennen horizontaal een duidelijke driedeling. Door verschillen in de gebouweenheden wordt verticaliteit in het bouwblok gebracht
4. De gebouwen hebben een individuele en eigentijdse architectonische verschijningsvorm
5. De hoeken sluiten aan op beide zijden
6. Materialen zijn duurzaam, verouderen mooi en zijn ambachtelijk traditioneel
7. De gekozen materialisering maakt de architectuur vriendelijk en benaderbaar
8. Duurzaamheid mag zichtbaar zijn, maar zonnecollectoren en zonnepanelen zijn zoveel mogelijk onzichtbaar vanaf de straat, bij schuine daken zoveel mogelijk geïntegreerd in de dakbedekking.

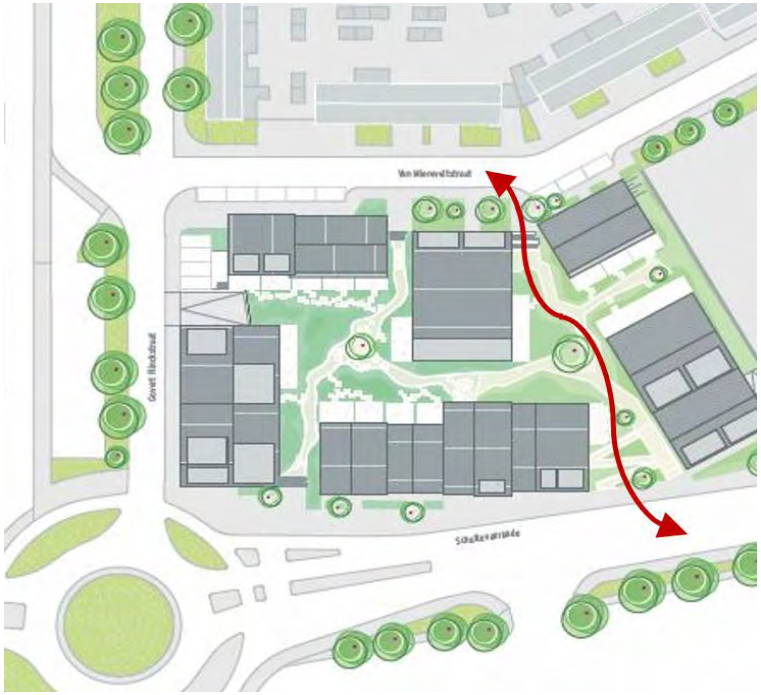


Afbeelding: Locatie ondergrondse afvalcontainers

3. Stedenbouwkundige inpassing

Voor het plangebied is in tegenstelling tot de huidige gesloten bebouwingsstructuur gedacht aan een compositie van verschillende bouwvolumes. Deze bebouwing heeft een alzijdige oriëntatie en gaat daarmee aan alle zijden een interactie aan met de omgeving. De positie van de bebouwing is zodanig ontworpen dat er sprake is van een zoveel mogelijk open structuur. De buitenruimte tussen de woonblokken wordt zoveel mogelijk openbaar toegankelijk, waarbij er in ieder geval één doorgang wordt gecreëerd tussen de bebouwing door. Daarmee ontstaat er een ruimtelijke relatie tussen de [redacted] en de ruimte langs de [redacted]. Die relatie is er op dit moment niet, omdat het plangebied niet openbaar toegankelijk is en er daardoor vanuit Dieze nu altijd om het bestaande pand heen moet worden gelopen om de gracht te bereiken. Daarnaast komt de functie wonen ook dichter bij de gracht te liggen. Dit betekent dat er een positieve bijdrage wordt geleverd aan een meer naar buitengericht karakter van dit deel van Dieze. De hoofdgroenstructuur wordt gerespecteerd en binnen de plangrenzen doorgezet en eventueel gecompenseerd daar waar een enkele bestaande boom moet wijken.

De gebouwen staan langs de randen van het plangebied op de grond en hebben een relatie met de openbare ruimte. De architectuur van de verschillende volumes hebben overwegend een verticale geleding. Er worden namelijk verschillende bouwblokken met wisselende hoogten gerealiseerd en de voorgevels van de bouwblokken worden op wisselende afstanden van de rooilijn gepositioneerd, waardoor inspringingen ontstaan wat de verticale uitstraling ten goede komt. De bouwhoogte varieert van 3 tot 13 bouwlagen (max 45m), waarbij het grootste volume is georiënteerd op de hoek [redacted] / [redacted], die daarmee ook de hoek ter hoogte van de rotonde begeleidt. Ruimtelijk





[redacted]

gezien wordt hiermee aansluiting gezocht bij het pand van de Kamer van koophandel en de studentenhuisvesting aan de andere zijde van de rotonde. De laagste bebouwing is aan de [redacted] gepositioneerd, waardoor er een geleidelijke overgang wordt bewerkstelligd ten opzichte van de bestaande woonbebouwing aan de kant van de wijk Dieze. Door de verschillende bouwhoogtes en dakvormen ontstaat er een gevarieerd dakenlandschap, waarin dakterrassen zijn uitgespaard en techniek en PV-panelen subtiel en onopvallend in zijn geïntegreerd.

De bebouwing staat aan de binnenzijde op een halfverdiepte parkeerkelder, die tussen de verschillende bouwvolumes, via trappen en hellingbanen, bereikbaar is en wordt ingericht als binnentuin. De binnentuin wordt zoveel mogelijk vergroend en voorzien van informele verharde paden en paadjes die door het groen slingeren. De privétuinen van de grondgebonden woningen grenzen aan de binnentuin.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats van zowel de [redacted], als de [redacted] en de [redacted]. Voor het gemotoriseerde verkeer is de halfverdiepte parkeerkelder bereikbaar via de ingang aan de [redacted]. Fietsenbergingen worden zoveel mogelijk in de plinten van de verschillende appartementenblokken opgelost.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt deze prominente plek in de stad ruimtelijk gezien versterkt en ontstaat er een levendig stadsbeeld, welke op deze plek een belangrijke bijdrage kan leveren aan het stedelijk weefsel.



Afbeelding: Ingang parkeerkelder







4. Verantwoording woningbouwprogramma

Omgevingsvisie

Momenteel wordt gewerkt aan het opstellen van een omgevingsvisie ter voorbereiding op de komst van de Omgevingswet.

Het college heeft op 29 juni 2017 deel 1 van de omgevingsvisie "Mijn Zwolle van morgen" vastgesteld. De raad heeft inmiddels ingestemd met deel 1 van de omgevingsvisie. Deel 1 is een document op hoofdlijnen, waarin, met aandacht voor de strategische opgaven, de verschillende ambities op integrale wijze worden samengebracht. Het document geeft op hoofdlijnen richting aan de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in de toekomst, maar dient in een opvolgend document, omgevingsvisie deel 2, nader te worden uitgewerkt. Dan kunnen ook keuzes gemaakt worden op gebiedsniveau. Dit betekent dat het Structuurplan 2020 zijn status als structuurvisie, zoals bedoeld onder de huidige Wet ruimtelijke ordening, voor het grootste deel behoudt. Het document kan pas vervallen, nadat de volledige omgevingsvisie (deel 2) zal zijn vastgesteld.

Als onderlegger voor de omgevingsvisie geldt onder meer de Woonvisie van de gemeente Zwolle, zoals vastgesteld op 8 mei 2017, waarin een richtinggevend kader is neergelegd voor de wijze waarop de gemeente tot keuzes wil komen ten aanzien van woningbouw, waarbij de behoefte enerzijds en de belangen vanuit de kwaliteit van de centrumstad anderzijds van belang zijn en waarbij tevens voldoende ruimte wordt gegeven aan woonpartners en andere initiatiefnemers.

In deel 1 van de omgevingsvisie wordt aangegeven dat de ambitie is om de stedelijkheid in met name het centrum te versterken. Daarbij is er onder andere ruimte voor wonen. Herontwikkelingsprojecten in de nabijheid van het plangebied als het Maagjesbolwerk, Het Kraanbolwerk, Het Katwolderplein, Spoorzone en de ontwikkelingen aan de rand van de Kamperpoort worden als gewenste ontwikkelingen gezien. Dit zijn projecten waarin het veelal gaat om een gevarieerde mix met woningen in de vorm van appartementen en waar ruimte is voor commerciële activiteiten op de begaande grond. De voorgenomen ontwikkeling sluit daarmee aan op de projecten in de omgeving.

Verder is het zo dat er landelijk sprake is van een nieuwe trend van jonge gezinnen die vaker in of nabij de binnenstad willen wonen en bovendien wordt in Zwolle wonen in de nabijheid van water hoog gewaardeerd. Dit zijn aspecten waaraan de voorgenomen ontwikkeling kan voldoen.



Afbeelding: Maagjesbolwerk

De gemeente Zwolle richt zich op grootstedelijke ontwikkeling van het centrumgebied. Dit plan past binnen de hoofdlijnen en ambities uit de omgevingsvisie deel 1.

Woonvisie

Een belangrijk kader voor woonprogrammering in Zwolle zijn de regionale afspraken in West-Overijssel. Binnen deze afspraken wordt een prognose-bandbreedte aangehouden. Zwolle mag volgens afspraken de komende 10 jaar 4.910 tot 6.000 woningen toevoegen. Daar tegenover staat al plancapaciteit van 4.100 woningen, wat betekent dat er in beginsel kwantitatieve ruimte is voor toevoeging van 'harde' plancapaciteit aan de woonprogrammering.

De ontwikkeling van de woningen op de locatie [redacted] voorziet in de grote Zwolse woningbehoefte en extra vraag



Afbeelding: Burg. Roelenweg - Pannekoekendijk

naar woningen in de periode 2016-2026 en daarna woningen tot 2030. Vanuit het Zwolse woonbeleid is in het algemeen een aantrekkelijke mix aan woningtypes en prijsklassen gewenst in zowel grondgebonden als gestapelde bouw. De gemeente stuurt normaliter op een verdeling van goedkoop, middelduur en duur.

In de wijk Dieze zijn voornamelijk sociale huurwoningen en goedkope woningen te vinden. In deze wijk bestaat nu dus niet de verdeling waar de gemeente op stuurt. Mede hierdoor is in de intentieovereenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente opgenomen dat de nadruk van dit project zal komen te liggen op de middeldure- en dure koopsegment. Echter er is op instigatie van de gemeente toch een deel goedkope koop toegevoegd. Hierdoor ontstaat er een mooie mix van woningtypen en prijssegmenten die een goede toevoeging voor de wijk Dieze zijn.

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de bouw van een gevarieerd aanbod van ruim 100 woningen waarvan het meerdendeel zal bestaan uit appartementen. Deze appartementen en de grondgebonden woningen hebben verschillende woonoppervlaktes. Een deel van de appartementen wordt ingericht als penthouse. Dit betekent dat de woningen zullen variëren qua prijsklasse waardoor ook een mix van verschillende prijsklassen zal ontstaan in het goedkope, middeldure en dure segment.

In het plan zijn ca. 20 goedkope koopappartementen opgenomen en ca. 10 middelduur 1 koopappartementen. Voor deze ca. 30 appartementen wordt een zelfbewoningsplicht opgenomen, om te voorkomen dat huisjesmelkers ze opkopen en verhuren. Daarmee voldoet de ontwikkeling aan het Zwols pakket van maateregelen op de woningmarkt voor starters en mensen met lagere inkomens, zoals samengesteld door het Zwols Concilium.

De verdeling in het plan is als volgt:
- ca. 20 appartementen goedkope koop (ca. 20%)
- ca. 10 appartementen middelduur 1 koop (ca. 10%)
- ca. 30 appartementen middelduur 2 koop (ca. 25%)
- ca. 50 appartementen / woningen dure koop (ca. 45%)

Met de Woonvisie ‘Ruimte voor Wonen’ wil de gemeente Zwolle onderbouwd en in samenwerking met alle woonpartners beter kunnen sturen op gezamenlijke ambities voor Wonen in Zwolle. Zo wordt er sinds 2016 duidelijk ruimte gegeven aan transformatie van kantoren naar wonen in de Binnenstad, de Singels en delen van Hanzeland en Oosterenk. Het college heeft daartoe in 2016 het collegebesluit ‘Zwolle Transformeert’ genomen. Transformatie van kantoren naar wonen is daarmee een belangrijke pijler geworden om



Afbeelding: Nieuwbouwplannen Kraanbolwerk



Afbeelding: Nieuwbouwplannen Katwolderplein



Afbeelding: Nieuwbouwplannen Kraanbolwerk

verkleuring en functiemenging van gebieden mogelijk te maken, woningen toe te voegen en leegstand van kantoren te verminderen.
Transformatie kan ook helpen om verpaupering tegen te gaan. De voorgenomen ontwikkeling sluit goed aan op de ambitie om kantoren te transformeren tot woningen.

Hoogbouwvisie

De hoogbouw aan de [redacted] past niet in de huidige hoogbouwvisie, daarom zal goed gemotiveerd moeten worden waarom er een afwijking wenselijk is.

De opgaven waar deze stad voor staat maakt dat we moeten zoeken naar een zorgvuldige verdichting zodat we aan de vraag naar extra woningen, bedrijven en voorzieningen kunnen blijven voldoen. Omdat de groei binnen het bestaand stedelijk gebied moet worden opgelost is hoger bouwen één van de oplossingen. Dat is terug te zien in diverse gebiedsontwikkelingen binnen de gemeente. Daarom werkt de gemeente thans aan een herijking van de hoogbouwvisie.
De nieuwe hoogbouwvisie wordt onderdeel van de Omgevingsvisie die in de loop van 2020 wordt vastgesteld. Deze visie op hoogbouw omvat niet alleen hoogbouw, het gaat ook over de verstedelijkingsopgave, hoogte, functiemix, meervoudig ruimte gebruik en de mate van verdichting bepalen uiteindelijk het stedelijk beeld en hebben zo invloed op de leefbaarheid in de stad en de woonkwaliteit.

De visie zal geen pleidooi zijn voor hoogbouw maar biedt kaders en handreikingen om te komen tot een zorgvuldige afweging en biedt inzicht in welke mate hoogbouw een geëigend instrument is. Vooruitlopend op de omgevingsvisie en de nieuwe hoogbouwvisie is de bouwhoogte op deze locatie stedenbouwkundig verantwoord.

Ontwikkelstrategie wonen 2019-2024

In de omgevingsvisie en de woonvisie is de groei van Zwolle geraamd tot 2040 op 10.000 huishoudens. Sinds 2017 groeit Zwolle echter veel sneller, met gemiddeld 1.000 woningen per jaar in plaats van de voorspelde 600 woningen.

Daarom wordt het woningbouwprogramma de komende jaren opgeschaald naar gemiddeld 1.000 woningen per jaar.

Gezien de grote woningbouwopgave voor Zwolle de komende jaren, het feit dat er nog voldoende programmatische ruimte is en het om een inbreidingslocatie gaat zijn er geen problemen ten aanzien van het woningbouwprogramma.

Het programma op deze locatie past binnen de afspraken zoals gemaakt met de gemeente Zwolle.



Afbeelding: Vogelvlucht zijde [redacted]

5. Verantwoording plintfuncties

Het voornemen is om in een aantal van de panden op de begane grond circa 350 m2 aan commerciële ruimte te realiseren. De binnenstadsschil waarin het plangebied zich bevindt als onderdeel van het centrumstedelijk gebied is een aantrekkelijk vestigingsgebied voor (bepaalde) commerciële voorzieningen die niet passen in de binnenstad.

Bij de invulling van deze ruimte wordt gedacht aan kantoorruimte, horeca, kleinschalige detailhandel en publiekgerichte dienstverlening. De kantoorruimte zou mogelijk kunnen worden ingevuld met flexwerkplekken. In Nederland is er namelijk een groeiende behoefte aan het flexibel huren van kantoorruimte en werkplekken. Met het toevoegen van de commerciële functies wordt in de plint van de bebouwing een levendige woon- en werkomgeving gecreëerd.

De plint van de panden krijgt dus een gemixte invulling van wonen en commerciële functies.

Naast de woonfunctie zal het gebied in de toekomstige situatie dus voor een deel gebruikt kunnen worden als commerciële ruimte. Door de combinatie van woningen en commerciële rumten ontstaat er een aantrekkelijke mix van woon- en werkfuncties. De afname van de kantoorruimte op deze locatie sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om de kantorenleegstand te verminderen. Door de transformatie van het kantoorpand naar woongebied wordt namelijk de totale hoeveelheid kantoorruimte in de gemeente verkleind.





Afbeelding: Gevelaanzicht van de blokken waar in de plint van het pand de commerciële functies gevestigd zullen worden



Afbeelding: Volledig gevelaanzicht

6. Toetsing structuurplan en overig beleid

Structuurplan

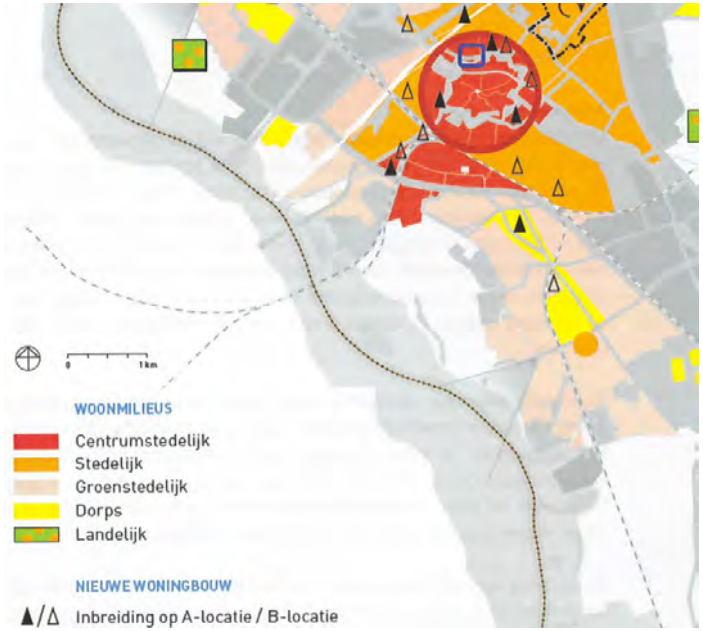
Het structuurplan dat op 16 juni 2008 door de Raad is vastgesteld geeft een integrale visie op de gewenste sociale, economische en ruimtelijke structuur in 2020 weer met een doorkijk naar 2030. Het structuurplan verwoordt niet alleen een kwantitatieve opgave, maar heel nadrukkelijk ook een kwalitatieve opgave.

Op de structuurplankaart is een cirkelvormig gebied om de binnenstad aangewezen als Centrumstedelijk Gebied, waarin de ontwikkellocatie is gelegen. Een dergelijk gebied kent een hoge bruto dichtheid. De uitstraling is monumentaal en het gaat voornamelijk om gestapelde bouw (meerdere verdiepingen).

De voorgenomen ontwikkeling past binnen dit uitgangspunt. De bebouwing kent een hoge dichtheid en betreft gestapelde bouw.

De ambitie is dat in de gemeente Zwolle meer ruimte komt om mensen te herbergen. Om hieraan te kunnen voldoen, zullen er woningen gerealiseerd moeten worden. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in hierin.

De binnenstadsschil als onderdeel van het centrumstedelijk gebied is een aantrekkelijk vestigingsgebied voor bepaalde voorzieningen die niet passen in de Binnenstad en voor vormen van centrumstedelijk wonen. Dit met name in de plint van nieuwe of bestaande woon-



Afbeelding: Uitsnede structuurvisiekaart

en kantoorgebouwen. Bij de voorgenomen ontwikkeling is ruimte voor commerciële voorzieningen op begane grond in een deel van de bouwblokken, dit sluit dus aan op de uitgangspunten uit het structuurplan.

Het water in het centrumstedelijk gebied is één van de visitekaartjes van Zwolle. In samenhang met de historische binnenstad en toeristische en recreatieve elementen zijn met name de belevingsaspecten (esthetische/ cultuur) van hoog niveau. Ook om die reden wordt met de voorgenomen ontwikkeling geprobeerd om deze kwaliteiten te versterken en wordt meer aansluiting vanuit de wijk Dieze richting het water gezocht.

Ontwikkelingsprogramma Binnenstad 2020

Dit programma heeft als doel om de centrumfunctie van de binnenstad te versterken. Het ontwikkelingsprogramma is ook een samenhangende visie voor de binnenstad en de schil daaromheen. Hierbij ligt een nadruk op de ruimtelijke kwaliteit en het cultureel erfgoed.

Het ontwikkelingsprogramma biedt stedenbouwkundige/planologische kaders voor de ontwikkeling van het plangebied [redacted]:

- De groene singelring. Dit is de singelgracht met groen eromheen, die het visitekaartje van Zwolle is. Het is voor bewoner en bezoekers de eerste kennismaking met het historisch stadshart.
- De Schil met verschillende andere Centrumgebieden om de binnenstad.

Groene Singelring

De markante ring is naast het visitekaartje van Zwolle ook belangrijk voor de herkenbaarheid van het stedelijk weefsel en oriëntatie in de routing door de stad Zwolle. Het groene karakter is echter op sommige plaatsen onderbroken. De druk van infrastructuur is op meerdere punten hinderlijk en het aanzien van bebouwing monotoon of beeldverstorend. Dit is ook het geval op onderhavige locatie. Daarom is het een uitdaging om de kwaliteit van de Groene Singelring aan weerszijden van het water te

verbeteren en cultuurhistorische elementen te versterken.

De navolgende afbeeldingen laten de ambities zien als het gaat om de ontwikkeling van de groene singelring in relatie tot de locatie Schuttevearkade en omgeving. Een aantal punten zijn van belang:

- Betere benutting van oeverrecreatie en het aanmeren van vaartuigen;
- Introductie van 19e eeuwse stadswandelingen. De beeldbepalende singelring vormt een prachtige ambiance om de Zwolse binnenstad te ervaren. De waterzijde bij de Schuttevearkade vormt daarbij een knelpunt.
- Verharding domineert en de wandelroute loopt monotoon langs de rijbaan. Door de route op een aantal plaatsen van de rijbaan richting het water te verschuiven, ervaart de bezoeker het water en groen.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt zo min mogelijk groen van de huidige groenstructuur aangetast. In de binnentuin zal groen worden toegevoegd.



Afbeelding: Groene singelring (locatie omkaderd)



Afbeelding: Bestaande route stadswandeling langs de singelring (locatie omkaderd)



Afbeelding: Potentiële stadswandeling langs de singelring (locatie omkaderd)

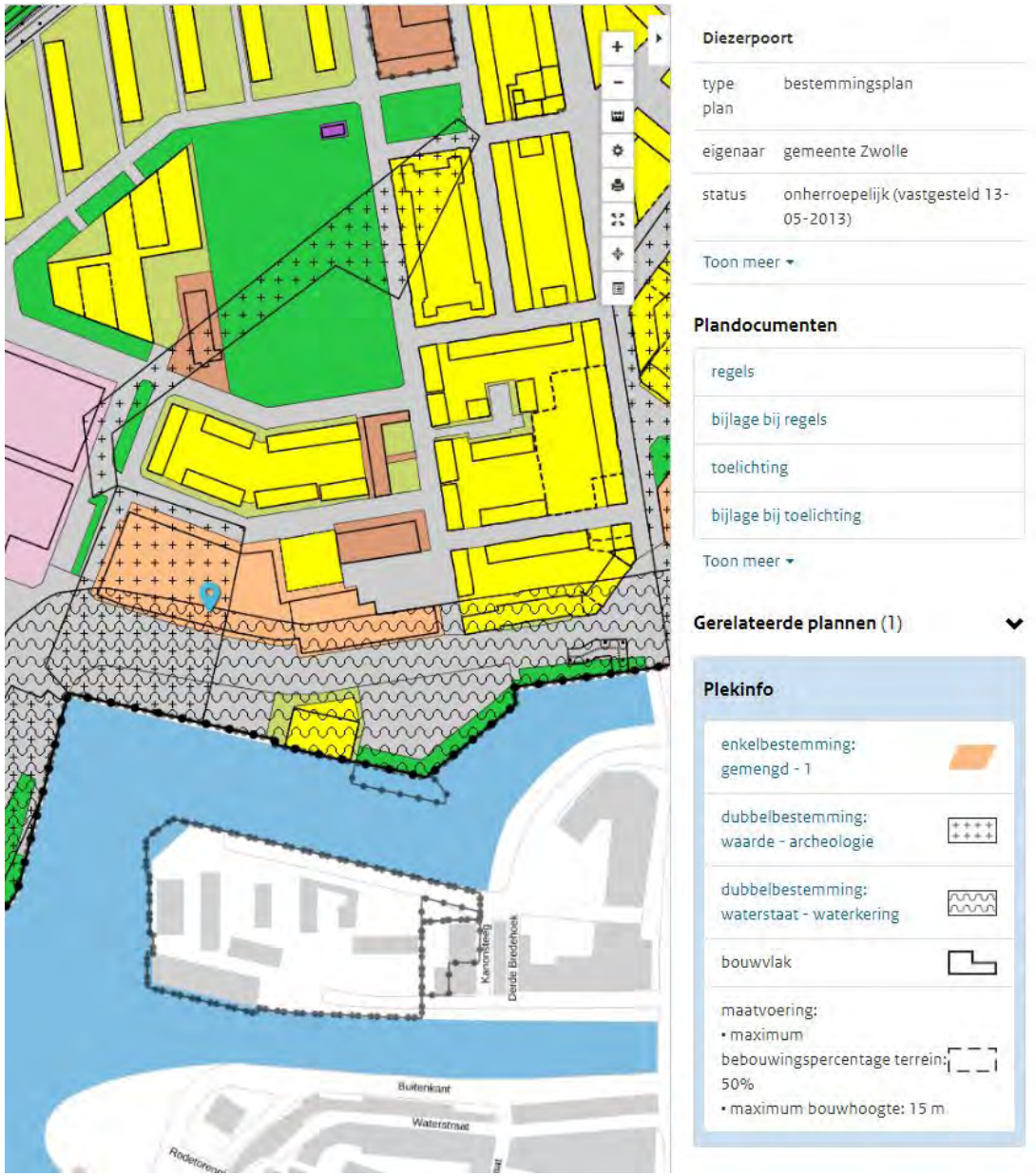
7. Bestemming bestaand en beoogd

Bestaand

De locatie [redacted] is gelegen in het bestemmingsplan 'Diezerpoort' en heeft de enkelbestemming 'gemengd 1', de dubbelbestemming 'waarde – archeologie' en de dubbelbestemming 'waterstaat – waterkering'. De voor 'gemengd 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor gronden ten behoeve van:

1. bedrijven, waaronder horecabedrijven als genoemd in de categorieen 1 tot en met 6 van de lijst met horecacategorieën, welke als een bijlage bij de regels is opgenomen;
2. maatschappelijke voorzieningen;
3. sport.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan 'Diezerpoort', omdat wonen niet past binnen de geldende bestemming. Een partiële herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling te kunnen realiseren. Dit Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan dient als afwegingskader om te bepalen binnen welke uitgangspunten de gemeente kan meewerken aan die bestemmingswijziging.



Afbeelding: Uitsnede bestaand bestemmingsplan

Beoogd
Om de gewenste ontwikkeling te realiseren is er dus een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig. Het op te stellen bestemmingsplan zal wonen op deze locatie moeten toestaan. In het nieuwe bestemmingsplan zal de hoofdfunctie dan ook wonen moeten zijn. Naast de functie wonen moet er ruimte zijn voor commerciële voorzieningen. Deze commerciële ruimten zijn echter ondergeschikt aan de functie wonen.

Het nieuwe bestemmingsplan zal zoveel mogelijk aansluiten op de systematiek van de gemeente Zwolle. Er wordt qua bestemmen aangesloten op de systematiek van omliggende bestemmingplannen. Voor dergelijke vergelijkbare plannen in Zwolle wordt veelal de bestemming 'gemengd' of 'wonen' (met de commerciële functies als ondergeschikt) gehanteerd.

Voor dit plan moet er binnen de gekozen bestemming in ieder geval ruimte zijn voor wonen (hoofdfunctie) in combinatie met commerciële voorzieningen (ondergeschikte functie). Daarnaast moet er ruimte zijn om de half verdiepte parkeerkelder en de fietsenstallingen aan te leggen.

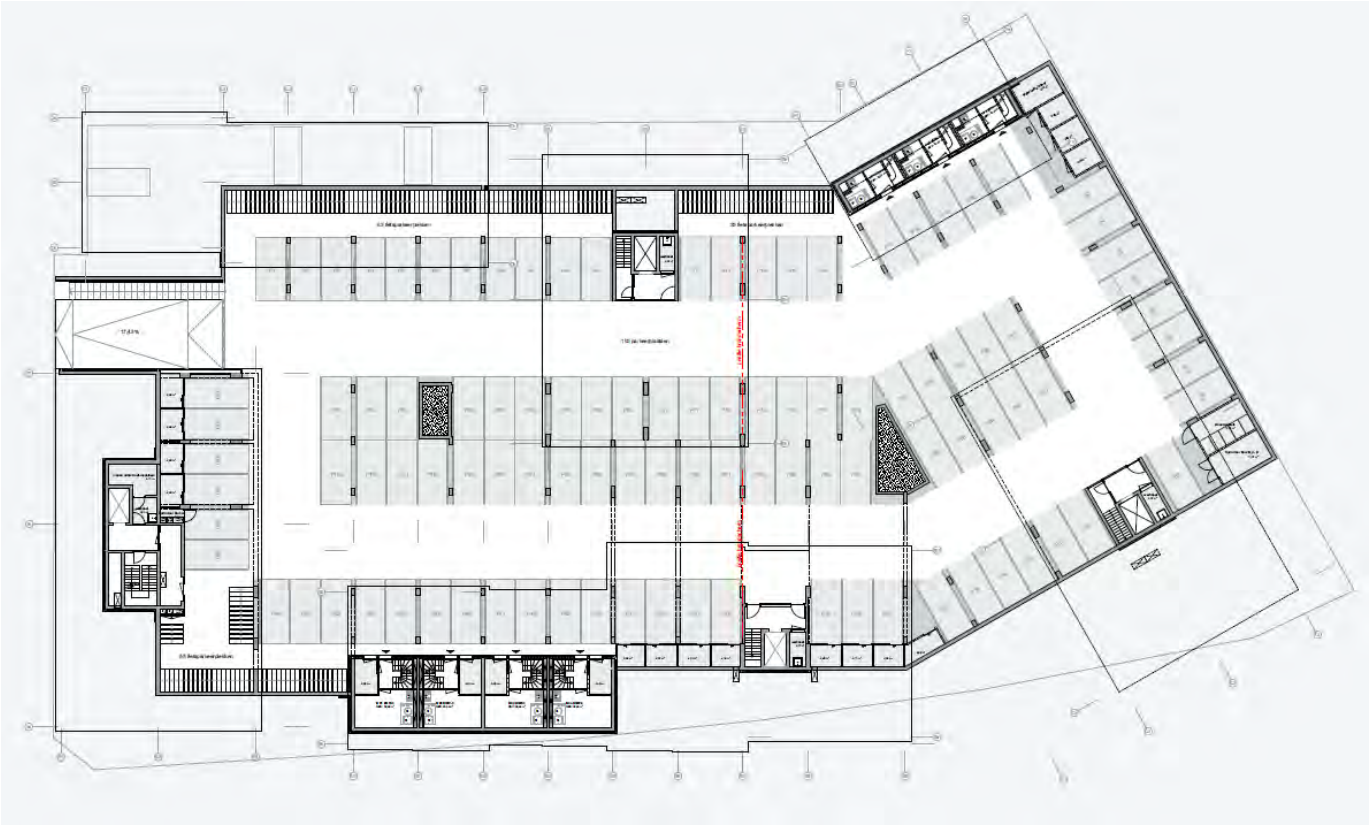
8. Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt omsloten door een [redacted] Zwolse binnenring en zijn gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg waar een maximale snelheid geldt van 50 km per uur. Via de rotonde Pannekoekendijk-Schuttevearkade, [redacted] en de [redacted] is er een snelle aansluiting op de A28 (richting Noord). Via Pannekoekendijk en Katerdijk is de A28 richting Zuid vlot bereikbaar vanaf de Schu[redacted]arkade. De [redacted] en de [redacted] zijn erftoegangswegen.

Aan de bestaande wegenstructuur zal niets worden veranderd. Momenteel is het parkeerterrein van het kantorencomplex toegankelijk via de [redacted]. In de Toekomstige situatie zal de parkeerkelder te bereiken zijn via de [redacted], waarmee de ontsluiting van het plangebied is geregeld. De inrit aan de [redacted] komt daarmee te vervallen. Per fiets en te voet is het plangebied van meerder kanten van het plangebied bereikbaar.

Verder kan in algemene zin opgemerkt worden dat woningen in principe meer verkeersbewegingen per dag genereren dan kantoren. Daarentegen vinden de verkeersbewegingen van woningen meer gespreid over de dag plaats ten opzichte van kantoren, waar de piek zit rond het begin en het eind van de dag, in verband met de werktijden.



Afbeelding: Parkeerkelder

Het NS station van Zwolle ligt op 1,5 kilometer van het plangebied en er zijn meerdere bushaltes in de buurt. Een landelijke trend is dat jongeren in de Nederlandse steden steeds minder vaak een eigen auto bezitten. Het OV is daarmee voor bewoners en bezoekers van de [redacted] wellicht een goed en passend alternatief voor de auto. Daarnaast zijn verschillende aspecten van autodelen steeds meer in trek. Het delen van auto's zou ook voor toekomstig bewoners van de [redacted] een reële optie zijn.

Parkeren

De regeling Parkeernormen is in de gemeente Zwolle het toetsingskader voor parkeren in het geval van vastgoedontwikkelingen, bestemmingsplannen en aanvragen van een omgevingsvergunning. De parkeeropgave bij een bouwplan of een ontwikkeling dient primair op eigen terrein gerealiseerd te worden. Door het realiseren van appartementen en circa 350 m2 commerciële ruimte verandert de parkeerbehoefte ten opzicht van de huidige situatie. De parkeernorm voor gestapelde

woningen is afhankelijk van het prijssegment en of het koop of huur betreft. Daarnaast speelt de locatie een rol, zowel bij woningbouw als bij andere functies.

De locatie ligt volgens de bij regeling parkeernormen behorende verstedelijkingskaart in de 'Schil Centrum sterk stedelijk gebied'. In stedelijke woonmilieus is minder ruimte voor de auto. Straten zijn vaker autovrij of -luw ingericht en parkeren wordt vaker ondergronds opgelost. Mede hierdoor ligt het autobezit doorgaans fors lager in stedelijke woonmilieus. Dit gaat ook samen met de aanwezigheid van hoogwaardige openbaar vervoerverbindingen. De exacte parkeernorm is afhankelijk van de prijsgrenzen van woningen. De gemeente hanteert daarvoor thans de volgende indeling:

	Koop	Huur
Goedkoop	tot	
Middelduur 1	210	720 - 850
Middelduur 2	260	850 - 1050
Duur	vanaf	vanaf

Indien het gemeentelijk beleid hierin wijzigt, gedurende het ontwikkelproces, dan wijzigt de segmentering voor dit project uiteraard mee.

Op basis van het prijssegment en de exacte locatie kan op basis van kerncijfers van CROW bepaald worden wat de parkeernorm is.

De parkeerbalans voor de ontwikkeling is opgesteld en opgenomen in de bijlage.
Op een stedelijke locatie als deze is het gebruikelijk dat bezoekersparkere plaatsvindt op de (betaalde) parkeerplaatsen in de omgeving van het plangebied.
Dit kan op basis van de parkeerregeling plaatsvinden op nabij gelegen parkeerplaatsen binnen de 100 meter maximaal acceptabele loopafstand. Daarnaast wordt een voorstel voorbereid de afstand van 100 meter in de parkeerregeling te verruimen tot 200 meter. Dan zou het bezoekersparkeren ook kunnen plaatsvinden in bijv. de parkeergarage Katwolderplein. Dit is meer in lijn met het vigerende structuurplan en de nieuwe Omgevingsvisie, die meer stedelijkheid ambieert in het Centrum (binnenstad en schil als geheel).

Uit het gehouden onderzoek dat is opgenomen in de bijlage blijkt dat:

- Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een parkeerkelder gerealiseerd met een aanbod van 103 parkeerplaatsen, willekeurig toegewezen.
- Op basis van de gemeentelijke parkeernormering hebben de bewoners van de woningen een maatgevende parkeervraag van 124 parkeerplaatsen tijdens een werkdagnacht. Dit resulteert in een resterende parkeervraag van 21 parkeerplaatsen.
- De bezoekers van de woningen genereren op basis van de gemeentelijke parkeernormering, een maatgevende parkeervraag van 31 parkeerplaatsen op de zaterdagavond welke worden opgevangen in de openbare ruimte.
- Het autobezit van de doelgroep 'één- en twee-persoonshuishoudens' en het stallen van 3 deelauto's resulteert in een maatgevende parkeervraag van 101 parkeerplaatsen op een werkdagnacht.

De realisatie van 103 parkeerplaatsen, willekeurig toegewezen, resulteert derhalve in een sluitende parkeerbalans.

Verder zijn er geen parkeerplaatsen nodig voor de 350m2 commerciële ruimte. Het is de bedoeling dat zich in de commerciële ruimten functies vestigen die geen parkeerbehoefte hebben.

De afmetingen en inrichting van de parkeerplaatsen en rijwegen moeten minimaal voldoen aan de meest recente ASVV van het CROW, waarin de aanbevelingen staan voor parkeervoorzieningen binnen de bebouwde kom. De parkeerplaatsen moeten afzonderlijk kunnen worden gebruikt en op een verkeersveilige wijze bereikbaar zijn.

Doel van het plan is om fietsen te stimuleren. In het ontwerp zijn dan ook meerdere fietsenstallingen opgenomen. De fietsenbergingen worden zoveel mogelijk in de plinten van de verschillende appartementenblokken opgelost.

Tenslotte is het belangrijk om te vermelden dat binnen deze ontwikkeling is uitgegaan van de aanleg van 8 extra parkeerplaatsen in het openbaar gebied, langs de . Deze 8 plekken zijn thans niet meegerekend in de parkeerbalans, maar kunnen geheel of gedeeltelijk worden meegenomen voor deze ontwikkeling.



Afbeelding: Ingang parkeerkelder

9. Toekomstbestendigheid

Klimaatadaptief

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

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

Het plangebied wordt vergroend middels de binnentuin die wordt ingericht en tussen de gebouwen in zullen schaduwrijke plekken in de zomer en zonnige plekken in de winter te vinden zijn. Deze maatregelen maken het plangebeid minder gevoelig voor hittestress.

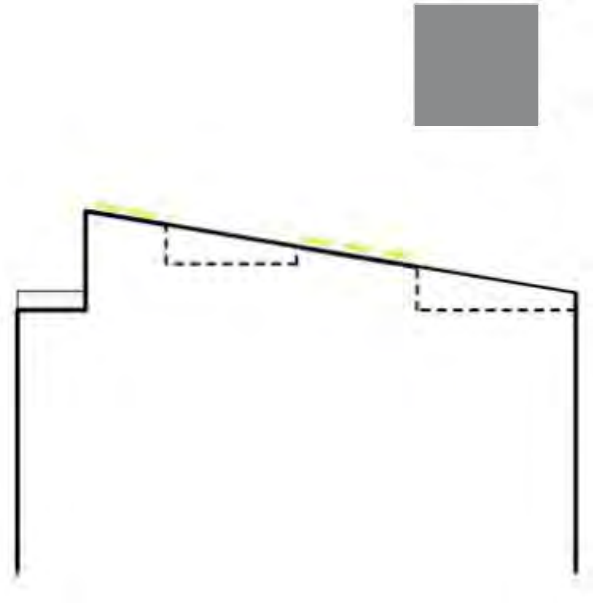
Energieneutraal

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



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

Wat betreft de voorgenomen ontwikkeling kan in ieder geval gesteld worden dat er gasloos gebouwd gaat worden. Verder komen er op de daken van een deel van de gebouwen zonnepanelen. De daken zijn zo ontworpen dat de hellingshoek zorgt voor een goede zonopbrengst. Daarnaast kan vermeld worden dat in principe geen gebruik wordt gemaakt van uitlogende materialen, maar van duurzame materialen en de woningen worden



Afbeelding: Ligging tov waterkering

volgens hedendaagse standaard geïsoleerd. Aangezien wellicht ook de omgeving van het plangebied in de toekomst ontwikkeld zal worden, is het toepassen van warmte- en koude (WKO) opslag systeem teen reële optie. In het gebiedsbeheerplan zal de gemeente aangeven welke (financiële) voordelen dit kan opleveren voor de initiatiefnemer

Circulair

Zwolle heeft KEC-ambities als speerpunt bij nieuwe ontwikkelingen. Naast klimaatadaptatie en energieneutraliteit is circulair bouwen de derde belangrijke ambitie.

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

Gebruik van reststomen
Voorafgaand aan de sloop wordt het huidige pand geïnventariseerd. Vrijkomende materialen worden waar mogelijk gebruikt in de nieuwbouw. Te denken valt aan hergebruik van gebroken puin en het terugbrengen van te kappen bomen als zitelementen in het tuinontwerp. Zo worden reststromen gebruikt en krijgt het sloopmateriaal een tweede leven.

Voorkomen van uitval / afval
Door het bouwproces van de nieuwbouw goed voor te bereiden en te plannen, worden uitval en afval zoveel mogelijk voorkomen. Dit kan ondermeer worden bereikt door prefabricage van zoveel mogelijk onderdelen onder geconditioneerde omstandigheden en just-in-time leveringen.

Flexibel en demontabel bouwen
In het ontwerp wordt rekening gehouden met flexibel en demontabel bouwen. Zo wordt in de plint rekening gehouden met een mogelijke functiewijziging in de toekomst. Hierbij wordt rekening gehouden met hogere plafonds, loskoppelen van installaties van vloeren en plafonds en een draagconstructie zoveel mogelijk indelingsvrijheid biedt.
Ook op de verdiepingen wordt rekening gehouden met zoveel mogelijk indelingsvrijheid door schachten en draagconstructie zo optimaal mogelijk te ontwerpen.

Het gebruik van biobased en gerecyclede materialen
Bij de materiaalkeuzes voor de nieuwbouw wordt rekening gehouden met beperking van materialen, de inzet van hernieuwbare grondstoffen en biobased bouwmaterialen. Zo wordt er bijvoorbeeld uitsluitend duurzaam geproduceerd hout toegepast met FSC of PEFC keurmerk. Ook zal er reken worden gehouden met zoveel mogelijk groen op de (dak)terrassen.
Bij de materialen die worden toegepast wordt rekening gehouden met de mogelijkheden van hergebruik na de functionele levensduur.

Daarnaast wordt er gebouwd op een inbreidingslocatie en wordt op die manier een herbestemming gevonden voor de locatie van het gedateerde kantoorpand. Daarmee wordt aantasting van het landschap middels nieuwbouw tegengegaan. Ook parkeren vindt plaats onder de bebouwing waardoor ruimte wordt bespaard. Dit komt het plangebied en de omgeving ten goede. De voorgenomen ontwikkeling speelt in op de (woon)behoefte wat een duurzaam toekomstperspectief biedt voor de bebouwing.

Wateropgaaf

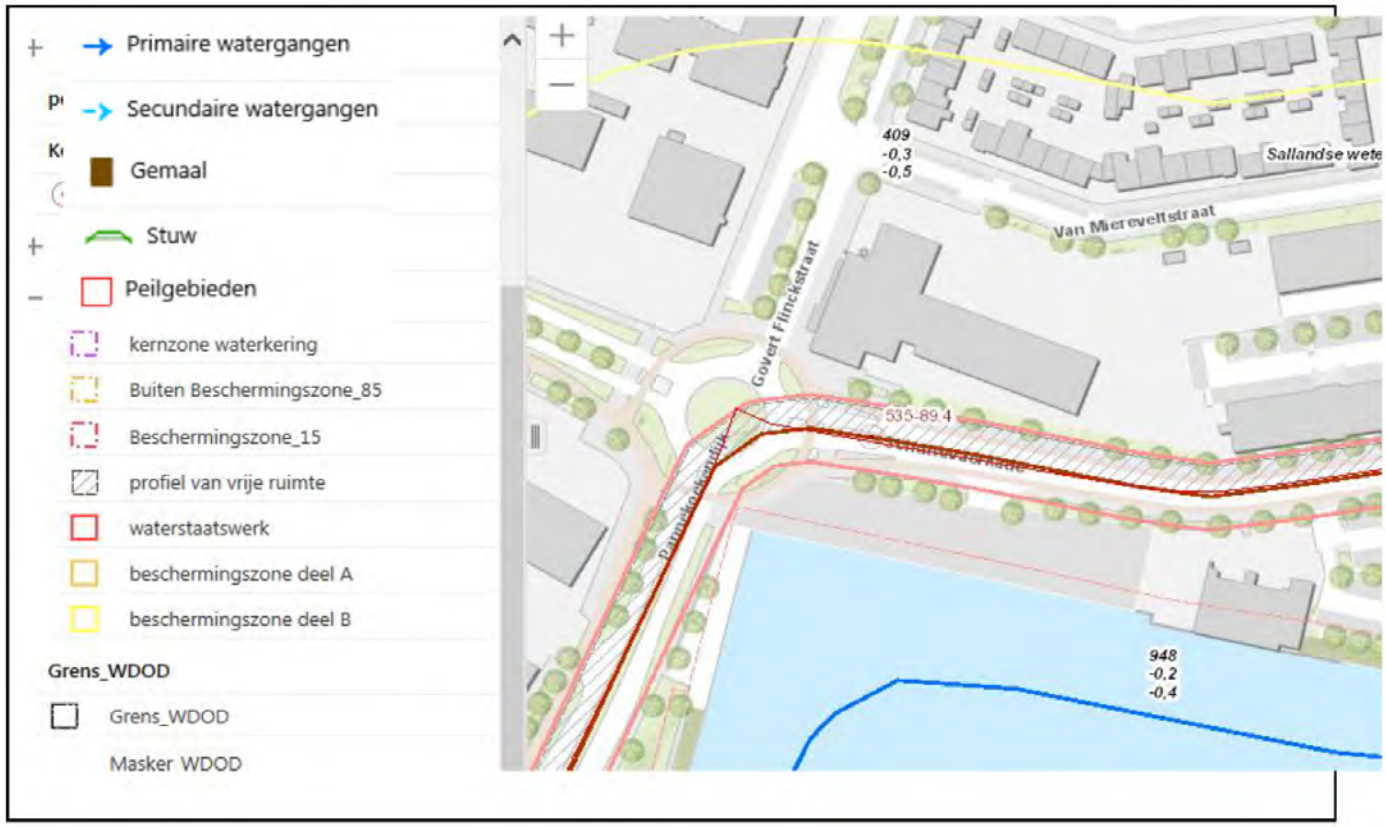
De watertoets is een overlegverplichting tussen initiatiefnemer en waterbeheerder(s). Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De waterhuishoudkundige belangen hebben betrekking op waterveiligheid, waterkwantiteit en waterkwaliteit. De beoogde ontwikkeling ziet op een ander gebruik van een bestaand gebouw. In de bestaande situatie is er op de locatie naast het gebouw een groot parkeerterrein met enkele bomen. In de nieuwe situatie wordt en een daktuin aangelegd met veel groen en alleen verharding waar nodig. De hoeveelheid verhard oppervlak, en dus de hoeveelheid afstromend hemelwater, wordt in de nieuwe situatie verminderd (zie bijlage 6).

De binnentuin en de omgeving rondom de gebouwen worden zo groen mogelijk ingericht. Het doel is om zo min mogelijk verharding en zo veel mogelijk groen aan te leggen ten behoeve van de opvang van water en het voorkomen van hittestress. Verder wordt er onder het nieuw te realiseren pand een half verdiepte parkeerkelder aangelegd. Ten zuiden van deze parkeerkelder wordt als het nodig is een waterbuffer aangelegd waarin het hemelwater van de daken en verharding kan worden opgevangen. Het is dan ook een optie om bij hevige regelval het hemelwater te laten afvoeren in de parkeergarage welke dan dient als noodvoorziening. In het kader van duurzaamheid is het ook een optie om het hemelwater op te vangen en te hergebruiken. In overleg met het waterschap kan bekeken worden welke (bovenstaande) maatregelen mogelijk zijn en welke de voorkeur genieten.

Het tracé van de regionale waterkering is nu de Schuttevearkade zelf (dus de weg). Deze varieert in hoogt van 2.4 m + NAP tot 2.6 m + NAP, terwijl het wenselijk is de kering overal op 2.6 m + NAP te hebben. Het bestaande gebouw ligt binnendijks. Afhankelijk van de inrichting van het buitendijkse, omliggende gebied moet bezien worden of 2.5 m + NAP noodzakelijk/ gewenst is. Dit is afhankelijk van gevolgschade bij overstroming.

Het plangebied bevindt zich buiten het waterstaatswerk, in de beschermingszonde van de waterkering. Dat betekent dat het waterschap ook randvoorwaarden stelt ten aanzien van de ontwikkeling. De plannen zijn reeds besproken met het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Er is sprake van de normale procedure. Het Waterschap heeft een uitgangspuntennotitie opgestuurd met als doel om in de initiatieffase van het plan bruikbare informatie aan te leveren voor de waterhuishouding in en rond het plangebied.

Er zal met het waterschap in overleg worden getreden over de voorgestelde waterhuishoudkundige maatregelen. In het ontwerp worden deze maatregelen verwerkt en zo nodig zullen ze ook in het bestemmingsplan worden opgenomen.



Afbeelding: Ligging tov waterkering



Afbeelding: Zicht vanaf de rotonde

10. Onderzoeken

Algemeen

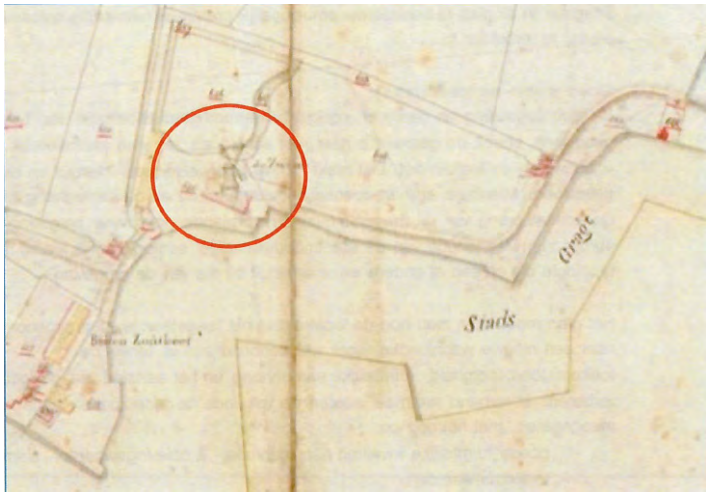
Om de geplande ontwikkeling mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld dat als juridisch kader voor deze ontwikkeling van toepassing is. In het kader van de bestemmingsplanprocedure dienen verschillende onderzoeken te worden uitgevoerd die inzicht geven in de consequenties met betrekking tot de leefomgeving voor de geprojecteerde woonbebouwing.

Archeologie & cultuurhistorie

Tot in de eerste helft van de twintigste eeuw was het plangebied een groen gebied met bedrijvigheid langs de buitenoever van de stadsgracht. De stadsgracht is in de zeventiende eeuw gegraven vanwege de 80 jarige oorlog en heeft de contravorm van de bastions die ook in deze periode zijn aangelegd. Langs de gracht liep een dijkje. De havenkade heeft zijn hoekige vorm omstreeks de eerste helft van de twintigste eeuw gekregen. Oorspronkelijk was de gracht

[redacted]

Kraanbolwerk, waar de bakstenen poeren van zijn opgegraven. Ook in het aangegeven gebied tussen de [redacted] en de Achtergracht heeft een houtloods gelegen. In 1901 is de bovenbouw van de molen gesloopt en in 1925 de onderbouw. In het gebied kunnen sporen van de molen met bijbehorende molenkolk of balkengat verwacht worden. Hierbij hebben ook houtloodsen gehoord. In een latere periode is er ook sprake van een scheepswerfje met scheepshelling.



[redacted]

om het in
innenstad
lanlocatie
erwijl de
enterrein
g gesloopt
gebouw.
historisch
inggracht
hting van

het gebied is er een historische aanleiding om de herkenbaarheid van de vestinggracht meer zichtbaar te maken. Om de locatie zijn verder geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig.

Bij de verkenning moet bezien worden of in het kader van de bestemmingstransformatie een inventariserend Archeologisch Veldonderzoek nodig is en eventueel een opgraving. De verwachting is dat de gemeente wel een onderzoek verlangt. Bij de voorgenomen ontwikkeling vinden namelijk werkzaamheden plaats dieper dan 0,5 meter en over een groter oppervlak dan 100 m2 binnen de bestemming ‘waarde - archeologie’. Volgens het geldende bestemmingsplan zal dan een archeologisch onderzoek nodig zijn. Het gemeentelijk Team Archeologie kan archeologische onderzoeken verrichten voor rekening van de verstoorder/ eigenaar.

Geluid

Het plangebeid valt binnen de geluidszone van de [redacted]. Ter hoogte van het onderzoeksgebied bestaat de A28 uit 2 x 3 rijstroken, waardoor het plangebied binnen de (350 meter brede) geluidszone van deze weg ligt. Daarnaast ligt het plangebied nabij de lokale wegen [redacted], Burge[redacted] [redacted] en Pannekoekendijk, waar een maximumsnelheid van 50 km/uur van toepassing is.

Er is berekend in hoeverre de realisatie van de woningen mogelijk zijn binnen de voorwaarden uit de Wgh inzake wegverkeerslawaai. Er is sprake van overschrijdingen van geldende voorkeursgrenswaarden, maar uit de berekeningsresultaten blijkt dat de maximaal te ontheffen waarde (53 dB voor de A28, 63 dB voor overige wegen) nergens wordt overschreden. Vanwege het verkeer op de [redacted] en de [redacted] zijn hogere grenswaarden variërend van 51 tot 63 dB noodzakelijk om de woningen op de ontwikkellocatie te kunnen realiseren. Om de woningen te kunnen realiseren zal daarom een procedure hoge grenswaarden gevolgd moeten worden. Met een hogere waarde procedure kan de gemeente een hogere geluidsbelasting (hogere waarde) toestaan dan de voorkeursgrenswaarde. Daarmee is de voorgenomen ontwikkeling mogelijk.

Luchtkwaliteit

Ten behoeve van de lokale luchtkwaliteit moet in het kader van de Wet milieubeheer worden vastgesteld of de bouw van de woningen in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de lokale luchtkwaliteit. De Regeling NIBM (Niet In Betekenende Mate) bijdragen heeft echter een aantal ontwikkelingen vastgesteld waarvoor geen onderzoek noodzakelijk is, maar die op basis van functie en omvang per definitie kunnen worden aangemerkt als NIBM. Een van deze uitzonderingen betreft woningbouwlocaties met een omvang van minder dan 1.500 woningen. Het mag duidelijk zijn dat de geplande nieuwbouw minder dan deze 1.500 woningen zal betreffen er dus sprake is van NIBM. Een onderzoek naar de lokale luchtkwaliteit is dan ook niet nodig.

Flora en fauna

Bij planontwikkeling moet voldaan worden aan de wetgeving op het gebied van ecologie, de Wet natuurbescherming. Daarnaast biedt de locatie ook kansen voor natuurinclusieve ecologie. Onder natuurinclusief bouwen verstaan we het oprichten van bouwwerken en inrichtingen van de omgeving zodanig dat natuurwaarden er baat bij hebben. Natuurinclusief bouwen levert een bijdrage aan de instandhouding van beschermde (en overige) soorten en levert tegelijkertijd een bijdrage aan een prettige leefomgeving, aan de mogelijkheden voor natuurbeleving in de stad en daarmee samenhangend een bijdrage aan het welzijn en de gezondheid van mensen.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Navolgend zijn de conclusies van dit rapport weergegeven.

- In aanwezige bebouwing in het plangebied zijn potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen aangetrof-fen. Binnen het plangebied zijn geen onmisbare vliegroutes en/of foerageergebieden aanwezig.
- Er zijn oude sporen (uitwerpselen) van steenmarter aangetroffen. Van voortplantingsplaatsen of andere vaste verblijfplaatsen van de soort is geen sprake.
- Dichte bosschages in het plangebied zijn mogelijk geschikt als verblijfplaats van egel.
- Nesten van broedvogels met jaarrond beschermde nestlocaties zijn binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden niet aangetroffen en deze worden ook niet verwacht. Wel zijn gedurende de broedtijd enkele algemene vogelsoorten broedend te verwachten binnen het plangebied en binnen de invloed-sfeer van de werkzaamheden.
- Er zijn geen verblijfplaatsen/ groeiplaatsen van flora, grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen, ongewervelden en vissen aangetroffen of te verwachten die bescherming genieten, uitgezonderd soor-ten waarvoor vrijstelling geldt in de provincie Overijssel.

Werkzaamheden die broedbiotopen van alle aanwezige vogels beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor half maart en na eind juli of het onderzoeksgebied te controleren op broedende vogels en nesten binnen de invloedsfeer van de plannen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of nesten of eieren van broedvogels worden beschadigd of vernield, ongeacht de datum.

In het ontwerp zal nog nader onderzocht worden of er ruimte is voor nestmogelijkheden voor de

vogels, vleermuizen en insecten. Dit kan door in het ontwerp van het nieuwe woongebouw kasten of neststenen mee te nemen.

Groen en bomen

De huidige situatie is een hard stenen parkeerplaats en een hard stenen gebouw. De ambitie is om in de nieuwe situatie veel groen in te brengen. Op het dek van de stallingsgarage, tussen de gebouwen wordt een daktuin ontworpen. Uitgangspunt hierbij is een groen stadslandschap. Deze buitenruimte is openbaar toegankelijk en vormt een verbinding tussen de bestaande wijk en de binnenstad.
Er wordt ingezet op maximaal groen, waarbij verharding uitsluitend op noodzakelijke plekken wordt aangelegd.
Bij de ontwikkeling wordt zoveel mogelijk gestreefd om bestaande bomen te handhaven. De kwaliteit van de bestaande bomen is geïnventariseerd. Er worden nieuwe bomen aangeplant in de volle grond in de daktuin.
Voor een verduidelijking / onderbouwing wordt verwezen naar de toelichting in de bijlage.



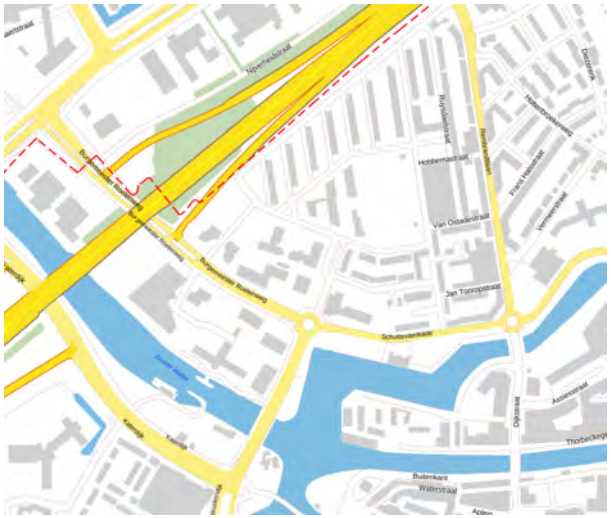
Afbeelding: Impressie daktuin

Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt en transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Ten noorden van het plangebied op meer dan 200 meter van het plangebied ligt een aardgasleiding. Deze leiding ligt echter op een dusdanige afstand dat dit geen problemen oplevert voor de voorgenomen ontwikkeling. Verder bevinden zich geen externe veiligheidsrisicobronnen in de directe nabijheid van het plangebied. De A28 ligt op wat grotere afstand. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van het scenario 'toxische wolk' afkomstig van een mogelijke calamiteit op de A28. Om die reden is een afsluitbare ventilatie een eis. Vanuit goede ruimtelijke ordening levert externe veiligheid geen aanvullende eisen of wensen op.

Bodem

Volgens de bodemkwaliteitskaart is het plangebied gesaneerd. Het is mogelijk dat er resten zijn achtergebleven, maar dit is niet waarschijnlijk. Er kan



Afbeelding: Uitsnede risicokaart met daarop de aardgasleiding in het rood weergegeven

een verkennend bodemonderzoek worden verlangt, maar gezien het gebruik (kantoor) is de veronderstelling dat er na de sanering in ieder geval geen nieuwe verontreiniging heeft plaatsgevonden.

De bodemkwaliteit dient te voldoen aan de toepassingseis wonen. Zoals in hoofdstuk 9 is benoemd is er een sterke voorkeur voor het toepassen van WKO. Mocht er sprake zijn van grondwaterverontreiniging kan het WKO-systeem een positieve bijdrage leveren aan het oplossen van grondwaterverontreinigingen in de omgeving. Plaatsing van een WKO-systeem binnen een mobiele grondwaterverontreiniging kan leiden tot een versnelde vermenging van verontreinigd en schoon water. Tijdige

bewuste combinatie en een gebiedsgerichte benadering kan daarmee leiden tot concepten waarbij WKO bijdraagt aan sanering of beheersing van mobiele verontreinigingen. Het gebiedsbeheerplan van de gemeente geeft ook aan wat de voordelen voor de initiatiefnemer kunnen zijn van een WKO-systeem. Indien er nog sprake mocht zijn van een saneringssituatie dan kan de eigenaar gevrijwaard worden bij het toepassen van WKO. Ook een bijdrage met de gemeente kan dit nader worden verkend.

Bedrijven en milieuzonering

Er dient een aanvaardbare afstand bewaard te worden tussen woningen en bedrijven en ander functies die hinder kunnen veroorzaken. De VNG brochure 'bedrijven en milieuzonering' vormt daarbij de richtlijn. Afwijken van de richtlijn dient gemotiveerd te worden.

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van 2009 is een hoofdstuk opgenomen voor functiemenging. Het gaat daarbij om gebieden waar de functies wonen en bedrijven door elkaar of vlak naast elkaar voorkomen. Bij dergelijke gebieden behoeft niet een zelfde woon- en leefklimaat te worden nagestreefd als in louter 'rustige woongebieden' maar dient wel een minimaal beschermingsniveau aan de woningen te worden toegekend zonder dat de bedrijven onevenredig worden belemmerd in de bedrijfsvoering. Leidraad voor milieuzonering is het algemene beginsel van 'een goede ruimtelijke ordening'.
Het plangebied ligt in/nabij het stadscentrum. Daarnaast zijn er woon-werkgebieden aanwezig met kleinschalige, vooral ambachtelijke bedrijvigheid en liggen er aan de overzijde van het water stadstoegangswegen gelegen. Om deze redenen is het plangebied te typeren als 'gebied met functiemenging'. De term 'gebied met functiemenging' heeft betrekking op de wijze waarop met milieuzonering omgegaan wordt binnen een gebied waar verschillende functies voorkomen of worden beoogd. Dit betekent dat er gemotiveerd afgeweken kan worden van de indicatieve richtafstanden uit de VNG-brochure en voor andere afstanden tussen woningen en bedrijven kan worden gekozen. Inpassing van activiteiten onder de typering 'gebied met functiemenging' is alleen mogelijk bij lichte bedrijvigheid (categorie A, B en C bedrijven). De bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied zijn beperkt tot kleine ambachtelijke bedrijven en in het centrum zijn detailhandelbedrijven te vinden. Ten westen van het plangebied zijn kantoren en woningen te vinden. Dit zijn zonder uitzondering activiteiten met geringe milieu-invloed. Speciale aandacht verdienen evenementen in de openbare ruimte. Deze kunnen plaatsvinden op de pleinen in de binnenstad maar ook op de kaden (bijvoorbeeld het pop-up stadsstrand). Bij grootschalige evenementen dient de geluidisolatie zodanig te zijn ontworpen dat kan worden voldaan aan de binnenwaarde uit de zogenaamde 'Nota Limburg'. De geluidsisolatie van de woningen zal zo worden ontworpen dan aan de binnenwaarde kan worden voldaan.

Uitvoerbaarheid

Voordat de voorgenomen ontwikkeling kan plaatsvinden vindt er de nodige communicatie plaats met de belanghebbenden in de omgeving. De belanghebbenden dienen ingelicht te worden over de voorgenomen ontwikkeling en er wordt dan ook een informatiemoment georganiseerd waar de plannen worden toegelicht en er ruimte is voor inspraak. Naast de maatschappelijke uitvoerbaarheid verdient de economische uitvoerbaarheid aandacht. Er zal door Slokker en de gemeente bij de planontwikkeling 'getekend en gerekend' worden om inzicht te krijgen in de kosten en baten. Hierdoor is het mogelijk dat in de verdere planvorming wijzigingen worden doorgevoerd om het plan beter en/of financieel haalbaar te maken. Ook zal kostenverhaal plaats moeten vinden, omdat er sprake is van een bouwplan in de zin van de Bro in combinatie met een bestemmingsplan. Mede hiervoor zal te zijnertijd een anterieure overeenkomst gesloten worden, waarin naast eventuele kosten ook eventuele planschade voor rekening is van initiatiefnemer.

Conclusie onderzoeken

De hiervoor genoemde aspecten worden in het kader van het bestemmingsplan behandeld . Uit deze inventarisatie blijkt dat er wat betreft het aspect geluid een procedure hoge grenswaarde gevolgd moet worden en er wellicht ook archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. Dit wordt overlegd met de gemeente.

Slokker Vastgoed

WITPAARD
GEBIEDSONTWIKKELING

S
A