

VORMVRIJE M.E.R.- BEOORDELING

BROERENKWARTIER OOSTZIJDE (C&A)

COLOFON

VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING
BROERENKWARTIER OOSTZIJDE

Opdrachtnemer

Bureau voor Planvorming & Advies | Zwolle

Opgesteld door
Datum

juli 2024



Inhoud

1. Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding en doel.....	3
1.2 Beoordelingskader.....	3
1.3 Procedure	3
1.4 Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	4
1.5 Opzet van de aanmeldnotitie	4
2. Beschrijving van de voorgenomen activiteit	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Beschrijving van de huidige situatie van de locatie en omgeving.....	5
2.3 Geldende planologische situatie	9
2.4 Kenmerken voorgenomen activiteit.....	11
2.5 Kenmerken aanlegfase voorgenomen activiteit	14
2.6 Cumulatie met andere projecten	15
2.7 Kwetsbaarheid van het milieu.....	16
3. Beschrijving van de gevolgen voor het milieu	21
3.1 Inleiding	21
3.2 Waarschijnlijk belangrijke gevolgen voor het milieu	21
3.3 Eindconclusie.....	22
Geraadpleegde literatuur	22



1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

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

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

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

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

1.2 Beoordelingskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.

Eén van de belangrijkste gevolgen van de wetswijziging is dat vanaf 16 mei 2017 een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit moet worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie. Dit is een extra stap in de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het nut van deze aanmeldnotitie is dat al in een vroeg stadium beoordeeld wordt of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft en er mogelijk een milieueffectrapportage noodzakelijk is. Bovendien kunnen in dit stadium mitigerende maatregelen worden geformuleerd.

1.3 Procedure

In de gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden:

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldingsnotitie op.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Deze aanmeldingsnotitie dient voor het starten van de hierboven beschreven procedure.



1.4 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

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

Voor activiteiten die voorkomen op de D-lijst zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang van het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of
- een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling geldt voor alle ruimtelijke ontwikkelingen die voorkomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. maar onder de drempelwaarden blijven (en daarmee niet planMER-plichtig zijn).

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

Conclusie

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

1.5 Opzet van de aanmeldnotitie

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



2. Beschrijving van de voorgenomen activiteit

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de voorgenomen activiteit. In artikel 7.16, tweede lid, onder a Wm is opgenomen dat de beschrijving moet ingaan op de fysieke kenmerken van de gehele activiteit en, voor zover relevant, van sloopwerkzaamheden. Daarnaast dient een beschrijving gegeven te worden van de locatie van de activiteit met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de activiteit van invloed kan zijn.

Achtereenvolgens komen in dit hoofdstuk de beschrijving van de huidige situatie in het plangebied, de voorgenomen activiteit en de mogelijke gevolgen daarvan voor het milieu aan bod.

2.2 Beschrijving van de huidige situatie van de locatie en omgeving

Ligging en huidige gebruik

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



Ligging plangebied. Bron: Google earth.

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

Broerenkwartier

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



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

Zuidzijde plangebied

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

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

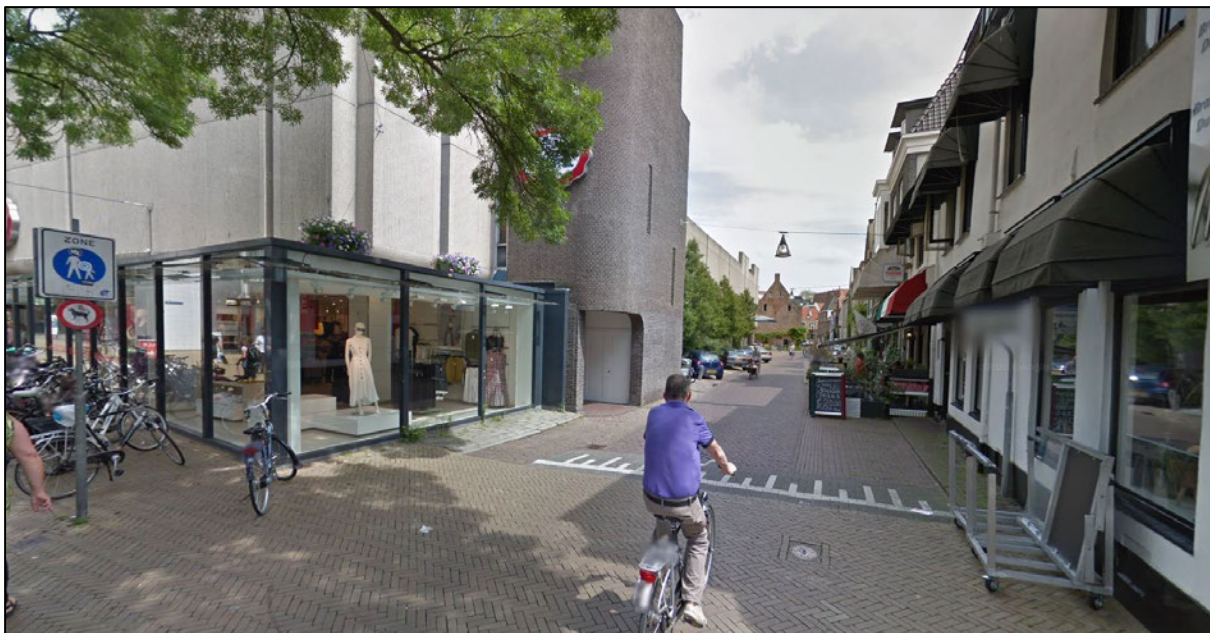


Zicht op de zuidzijde van het gebouw aan de Nieuwstraat.

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

Westzijde plangebied

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



Situatie plangebied op de hoek Nieuwstraat-Broerenstraat.



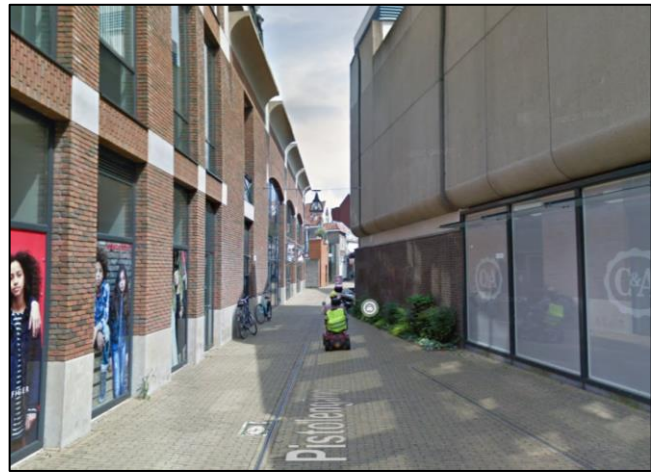
Entree C&A aan de zijde van de Broerenstraat.

Noordzijde plangebied

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



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



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

Oostzijde plangebied

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



Begrenzing oostzijde plangebied.

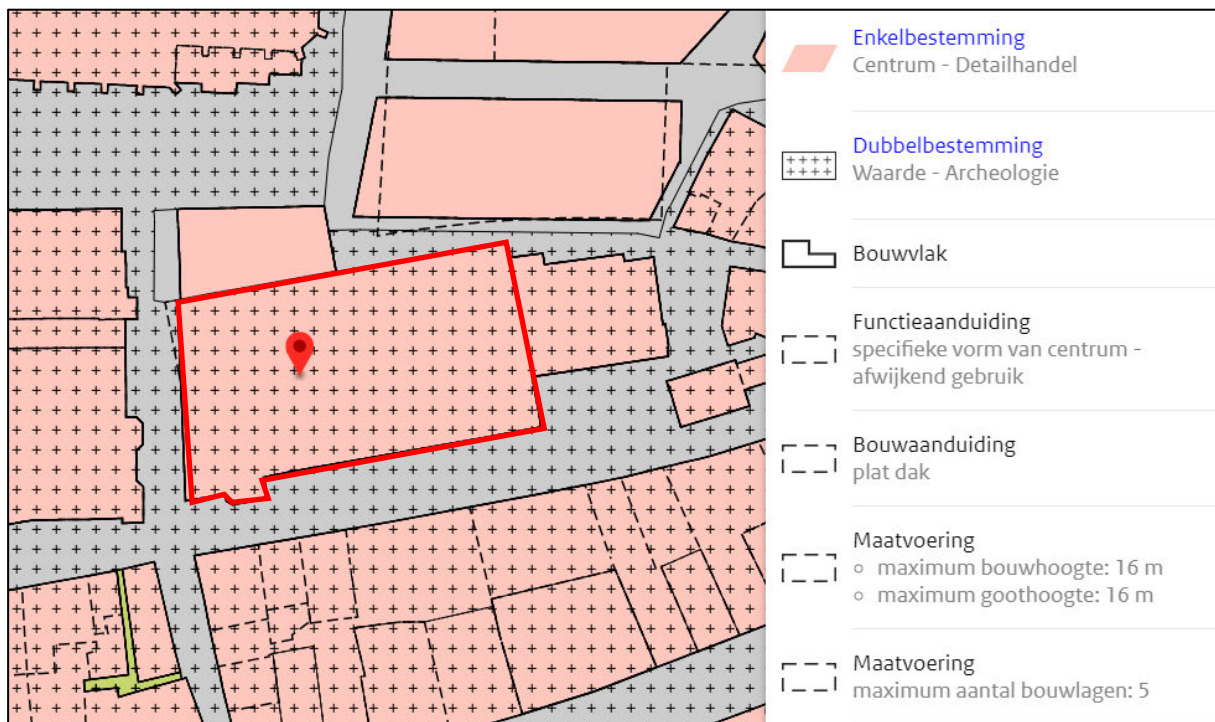


2.3 Geldende planologische situatie

Ter plaatse van het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

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

Bestemmingsplan Binnenstad en Omgeving



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

Bestemmingsplan Binnenstad en omgeving

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

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

Nadere toelichting op de bestemmingen

Enkelbestemming Centrum – Detailhandel

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



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

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie

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

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

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, welke kunnen leiden tot het verstoren van de bodem op een grotere diepte dan 0,5 meter en over een grotere oppervlakte dan:

- 100 m², voor het gebied buiten de grachten,
- 30 m², voor het gebied binnen de grachten.

Nadere toelichting op de functieaanduidingen en maatvoering

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

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

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

Parapluplan parkeren

Het 'Parapluplan parkeren' voorziet in een regeling om bij (gewijzigde) plannen, te voldoen aan het geldende parkeerbeleid van de gemeente Zwolle. Het 'Parapluplan parkeren' vormt een toetsingskader bij ruimtelijke plannen. In hoofdstuk 3 is onderbouwd op welke wijze bij dit plan invulling wordt gegeven aan dit parkeerbeleid.

Parapluplan zelfstandige woonruimte

Het parapluplan 'Zelfstandige woonruimte' voorziet in regelgeving met als doel om overlast als gevolg van het toevoegen van zelfstandige woonruimte(n) te beperken en de kwaliteit van de woningen en hun omgeving veilig te stellen.



Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie

Gemeenten dienen cultuurhistorische waarden mee te wegen in bestemmingsplannen. Om dat te doen, heeft de gemeente Zwolle het parapluplan bouw- en cultuurhistorie vastgesteld. Het plangebied kent de gebiedsaanduiding 'overige zone – Binnenstad en Omgeving'.

Afwijking van het bestemmingsplan

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

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

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

2.4 Kenmerken voorgenomen activiteit

Algemeen

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

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

Programma

Het bouwplan kent het volgende programma:

Begane grond

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

Verdeeld over de verdiepingen de volgende appartementen:

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



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

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

Verschijningsvorm

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

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

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

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



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



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



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



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



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

2.5 Kenmerken aanlegfase voorgenomen activiteit

In het kader van voorliggend plan is een architectonisch plan opgesteld. De aanvraag omgevingsvergunning is hierop gebaseerd. Na vergunningverlening wordt het bouwplan gerealiseerd. Voor de ontwikkeling moeten verschillende sloop- en bouwactiviteiten plaatsvinden tijdens de realisatiefase. Hieronder worden de specifieke bouwactiviteiten benoemd, die in de effectbeoordeling in voorliggende aanmeldingsnotitie zijn betrokken.

Slopen

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

Bouwen

Tijdens de bouw worden de volgende fasen doorlopen:

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

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



2.6 Cumulatie met andere projecten

Projecten in de omgeving

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

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

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

Effect op de omgeving

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

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

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

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



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

2.7 Kwetsbaarheid van het milieu

Voor de kenmerken van de potentiële milieugevolgen van het initiatief zijn van belang de ordegrrootte van effecten, de duur en frequentie van de effecten, de mogelijke onomkeerbaarheid ervan, alsmede de afstand waarover effecten kunnen optreden. Het initiatief is op een aantal relevante onderdelen getoetst op kwetsbaarheid voor het milieu. Daaruit komt het volgende naar voren.

Ecologie

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

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

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

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

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

Stikstof

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

Archeologie

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



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

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

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

Bodem

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

Asbest

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

Externe veiligheid

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

Akoestiek

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

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

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

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



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

Luchtkwaliteit

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

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

Water

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

Bedrijven en milieuzonering

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

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

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



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

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

Bezonning

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

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

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

Verkeer en parkeren

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

Verkeer

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



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

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

- | | | |
|----------------------------------|-----------|-------------------------|
| - 20 appartementen huur/goedkoop | norm: 2,2 | Totaal: $20 * 2,2 = 44$ |
| - 28 appartementen huur/midden | norm: 2,2 | Totaal: $28 * 2,2 = 62$ |
| - 20 appartementen huur/duur | norm: 4,1 | Totaal: $20 * 4,1 = 82$ |

In totaal zijn er per etmaal op basis van voorliggend plan 188 verkeersbewegingen plaats. De woningen beschikken niet over een eigen parkeerplaats. Dat betekent dat de verkeersgeneratie rondom het plangebied (Nieuwstraat) niet significant zal toenemen. Bewoners zullen ten behoeve van het laden en lossen van spullen incidenteel gebruik maken van de Nieuwstraat, maar niet frequent omdat bewoners voor het parkeren van de auto aangewezen zijn op één van de drie commerciële parkeerplaatsen in de omgeving van het plangebied (zie navolgende onderbouwing van de parkeeropgave). Dat betekent dat bij iedere parkeergarage grofweg 62 verkeersbewegingen extra plaats zullen vinden. Dat legt geen extra druk op het wegennet in bestaand stedelijk gebied in het centrum van Zwolle.

Parkeren

De regeling Parkeernormen 2016, versie 2021 is in de gemeente Zwolle het toetsingskader voor parkeren in het geval van vastgoedontwikkelingen, bestemmingsplannen en aanvragen van een omgevingsvergunning. De parkeeropgave bij een bouwplan of een ontwikkeling dient primair op eigen terrein gerealiseerd te worden.

De situatie ten gevolge van het plan is als volgt. In de voorziene situatie is sprake van een afname van het winkeloppervlakte en het toevoegen van een gevarieerd woningbouwprogramma in de vorm van 68 huurappartementen.

Het programma van voorliggend plan is als volgt:

- 1.782 m² winkel
- 20 appartementen in de goedkope huursector
- 28 appartementen in de middenhuursector
- 20 appartementen in de dure huursector

Op basis van voorgaand programma is sprake van de volgende parkeeropgave:

- | | |
|---|-------|
| - Winkel: $1.782/100*3,5$ | = 62 |
| - 20 appartementen goedkoop: $20*0,9$ | = 18 |
| - 28 appartementen middenduur: $28*0,9$ | = 25 |
| - 20 appartementen duur: $20*1,2$ | = 24 |
| Totaal | = 129 |

Het aandeel parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekers (woonfunctie) betreft $0,3*68 = 20$

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



Ten gevolge van voorliggend plan neemt het aantal parkeerplaatsen per saldo af. Waar in de bestaande situatie een opgave is van 137 parkeerplaatsen, is dat in de nieuwe situatie 129 plaatsen.

Parkeren kan niet op eigen terrein worden opgelost. Daarom wordt juridisch vastgelegd dat toekomstige bewoners van de appartementen geen recht hebben op een parkeerplaats en/of een parkeervergunning. Wel is sprake van een terugvaloptie: openbare parkeergarages. Binnen loopafstand zijn diverse betaalde accommodaties aanwezig waar bewoners een abonnement kunnen kopen. Hiermee is de parkeeroplossing gegarandeerd.

3. Beschrijving van de gevolgen voor het milieu

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de waarschijnlijk belangrijke gevolgen voor het milieu als gevolg van de voorgenomen activiteit. In artikel 7.16, tweede lid, onder b en c Wm is opgenomen dat de beschrijving moet ingaan op waarschijnlijk belangrijke gevolgen die de activiteit kan hebben voor het milieu en de waarschijnlijk belangrijke gevolgen voor het milieu als gevolg van de verwachte residuen, emissies, productie van afvalstoffen en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen. In deze beschrijving worden de mogelijke maatregelen om de waarschijnlijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te vermijden meegenomen.

3.2 Waarschijnlijk belangrijke gevolgen voor het milieu

Kenmerken

Om de waarschijnlijk belangrijke gevolgen voor het milieu te kunnen beschrijven wordt een onderscheid gemaakt in de aanlegfase en de gebruiksfase. In de aanlegfase is tijdelijk sprake van een beperkte toename van vrachtverkeer (geluid en luchtverontreiniging) en bouw- en sloopactiviteiten (waaronder trillingen en geluid). Na afronding van de bouwwerkzaamheden verdwijnen deze effecten.

Effecten op het woon- en leefklimaat in de gebruiksfase zijn beperkt. De voorgenomen activiteit leidt niet tot een toename van het aantal autoverkeersbewegingen omdat het plan niet voorziet in parkeerplaatsen. Wel zal het fietsverkeer toenemen. Dit kan leiden tot een zeer beperkte toename van het geluidsniveau in de directe nabijheid van de locatie.

Verder voorziet de voorgenomen activiteit niet in het gebruik van gevaarlijke stoffen en wordt er geen toename van het risico op ongevallen verwacht als gevolg van de voorgenomen activiteit. In de directe omgeving zijn geen projecten die in combinatie met onderliggend plan leiden tot extra effecten. De effecten in de gebruiksfase hebben een permanent karakter.

Bereik van de effecten

De voorgenomen activiteit heeft geen gebieds- en landsgrens overschrijdende effecten. De effecten van de voorgenomen activiteit zijn zeer beperkt van omvang en treden alleen lokaal op. Ten aanzien van gevoelige gebieden in de omgeving zijn er geen effecten te verwachten.

Afvalstoffen

Het voorgenomen gebruik zal zorgen voor de productie van afvalstoffen, zoals huishoudelijk afval en afvalwater. Deze stoffen worden volgens de normen van de gemeente ingezameld en verwerkt.

Natuurlijke hulpbronnen



Voor de realisatie van het project worden reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal, zoals beton, hout, staal en grond. Het pand wordt gasloos.

Maatregelen

Onderliggende ontwikkeling leidt slechts tot minimale effecten. Om deze minimale effecten nog verder te minimaliseren worden geen specifieke maatregelen getroffen.

3.3 Eindconclusie

Op basis van onderliggend plan zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten. Indien die zich wel voor zullen doen, worden ze door middel van maatregelen te niet gedaan.

Geraadpleegde literatuur

- 'Verkennd natuuronderzoek gebouw C&A Broerenkwartier Zwolle', [REDACTED] natuuronderzoek, 22-06-2020
- Voortoets stikstofdepositie Broerenstraat 14, Zwolle, SRO, 16-01-2024
- Asbestinventarisatie (QuickScan), RPS, 14-12-2018
- Asbestinventarisatie, vloeren en winkelruimte op de begane grond en 1^e verdieping, RPS, 30-01-2019
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Nieuwstraat, [REDACTED] 13 februari 2024
- Akoestisch onderzoek ruimtelijke inpassing Appartementencomplex, [REDACTED] 14 februari 2024
- Akoestisch onderzoek geluidwering gevels, Nieuwstraat, [REDACTED] 5 maart 2024
- Ruimtelijke inpassing warmtepompen, [REDACTED] 22 maart 2024
- Bezonningsonderzoek Herontwikkeling pand C&A Zwolle, [REDACTED], 2024

