

Stepforward B.V.
Jan Leentvaarlaan 30
3065 DC ROTTERDAM

Zwolle, 6 juli 2026

Betreft: Locatie Zwolle – Wärtz-terrein Zwolle
Instemmen Raamsaneringsplan
Locatiecode: AA019306813
Zaaknummer: 0193ESUITE741022026

WET BODEMBESCHERMING
beschikking

Op 6 april 2026 hebben wij van Stepforward een aanvraag ontvangen. Het betreft een verzoek tot het instemmen met het raamsaneringsplan voor het Wärtz-terrein en een deel ten westen en zuidwesten hiervan in Zwolle.

Het terrein is gelegen ten zuiden en oosten van het spoor en ten noorden en westen van respectievelijk de Hanzelaan en de Oostzeelaan.

Aanleiding voor het opstellen van het raamsaneringsplan is de voorgenomen herontwikkeling van het terrein naar wonen en bedrijvigheid.

Bij de aanvraag zijn de volgende stukken gevoegd:

- Ingevuld meldingsformulier 'melding instemmen met saneringsplan' door Stepforward B.V., datum ondertekening 31 maart 2026;
- Raamsaneringsplan Wärtz-terrein Zwolle, opgesteld door IDDS Ruimte en Ontwikkeling B.V., kenmerk A7872-06/JKE/Rap1, versie 4, datum 25 maart 2026;
- Ondertekening ProRail: 'Herverdeling scopes (raam)saneringsplan Spoorzone Zwolle', ProRail B.V., datum ondertekening 30 maart 2026

BESLUITEN

De hiervoor genoemde documenten hebben wij op volledigheid en op inhoud beoordeeld. Aan de hand hiervan zijn wij gelet op het bepaalde in de Wet Bodembescherming en het gevraagde in het meldingsformulier (instemmen raamsaneringsplan) tot het volgende besluit gekomen:

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

KVK 68066805
BTW NL857287722B01
IBAN NL23 BNGH 028 51 72 956
BIC BNGHNL26

Wij stemmen op grond van artikel 39 Wbb in met:

1. De aanpak van de saneringen op hoofdlijnen zoals omschreven in het raamsaneringsplan van 25 maart 2026.

Binnen de ontwikkelingslocatie zijn momenteel 2 raamsaneringsplannen van kracht. Het betreffen hier:

1. Raamsaneringsplan Wärtsilä (actualisatie 7 juli 2011), vastgesteld per beschikking van 21 december 2011, met kenmerk Z111220_0003. De beschikkinghouder is NS Poort;
2. Raamsaneringsplan NS-emplacement (actualisatie 20 december 2022), vastgesteld per beschikking van 27 februari 2023, met zaaknummer 0193ESUITE156292023. De beschikkinghouder is ProRail B.V.

ProRail B.V. en NS-Poort hebben (mondeling en/of schriftelijk) ingestemd dat de delen van het Raamsaneringsplan NS-emplacement en Raamsaneringsplan Wärtsilä die vallen binnen het onderhavige Raamsaneringsplan Wärtz-terrein, gaan vallen onder het nu te beschikken raamsaneringsplan.

De delen buiten het plangebied Wärtz-terrein blijven onder het regime van de twee raamsaneringsplannen vallen.

OVERWEGINGEN

De ingediende melding voldoet aan de eisen die de Wet bodembescherming en de Verordening bodembescherming Zwolle hieraan stellen.

Bij besluit van 29 maart 2005 met kenmerk PU05-1574 hebben wij voor het NS-emplacement Zwolle de ernst en urgentie (thans spoedeisendheid) vastgesteld van een groot aantal gevallen van bodemverontreiniging. De provincie Overijssel heeft dit in 2004 voor het Wärtsilä terrein gedaan (Besluit 18 november 2004, kenmerk WB/2004/4699).

Het plangebied Wärtz-terrein in Zwolle kent een lange historie van industriële en spoorgebonden activiteiten. De bodem is binnen het gebied door uitgevoerde activiteiten verontreinigd geraakt. In het raamsaneringsplan van IDDS zijn 12 gevallen van bodemverontreiniging binnen het plangebied gedefinieerd. Niet uit te sluiten is dat nog meer niet ontdekte verontreinigingsgevallen aanwezig zijn. Als verontreinigende parameters worden genoemd zware metalen (vooral koper, lood en zink en lokaal chroom), PAK, minerale olie, vluchtige aromaten en chloorkoolwaterstoffen, PCB en asbest.

Een (achtergebleven rest- of een nog niet ontdekte) bodemverontreiniging met deze parameters behoeft in de huidige situatie (industrie en spooremplacement) niet met spoed gesaneerd te worden.

Het plangebied Wärtz-terrein krijgt een woonfunctie (algemeen wonen zonder tuin) met enige bedrijvigheid. Om deze functie te realiseren zijn sanerende maatregelen wel noodzakelijk.

Het is de bedoeling om functioneel te saneren, zodat het terrein geschikt gemaakt wordt voor de beoogde functie en binnen het plangebied er na sanering geen risico's zijn voor de volksgezondheid, het milieu en verspreiding. Na de sanering dienen de nazorgmaatregelen zo beperkt mogelijk te zijn.

Grondverzet en sanering

Zoals hiervoor benoemd zijn binnen het plangebied twee beschikte raamsaneringsplannen van toepassing. De beschikkingen zijn van voor de in werking treden van de Omgevingswet. Daarom wordt de bodemsanering ten behoeve van de herontwikkeling van het plangebied uitgevoerd onder het Overgangsrecht van de Wet bodembescherming.

In het raamsaneringsplan van 25 maart 2026 staat beschreven hoe geplande grondroerende werkzaamheden worden uitgevoerd conform de regelgeving (Wbb en Besluit Bodemkwaliteit).

In het verleden is aangegeven dat de raamsaneringsplannen (Wärtsilä en ProRail) alleen betrekking heeft op de bovenste 10 m binnen het Vrijwaringsgebied. Dat is in het onderhavige raamsaneringsplan (plan Wärtz) nog steeds opgenomen.

Het plangebied wordt gefaseerd in ontwikkeling gebracht. Dat houdt in dat de eventuele saneringen ook gefaseerd worden uitgevoerd.

De start van de herontwikkeling is het aanleggen van de 'backbone' door het gehele ontwikkelingsgebied, waarbinnen de hoofdleidingen van de nutsvoorzieningen zijn gelegen.

Aangegeven is dat voor iedere fase in het plangebied een separaat werkplan wordt gemaakt. Let op dat dit ook voor de 'backbone' gebeurt.

In het werkplan wordt ingegaan op de (actuele) bodemkwaliteit binnen de betreffende fase. Zo nodig wordt aanvullend onderzoek verricht. Daarnaast wordt vermeld welke sanerende maatregelen noodzakelijk zijn en hoe deze worden uitgevoerd. Het werkplan wordt vier weken voorafgaand aan de uitvoering ter goedkeuring bij het bevoegde gezag ingediend. Het verdient aanbeveling om voorafgaand aan het indienen van het werkplan de actuele bodemkwaliteit, de uitvoering en de werkwijze te bespreken met het bevoegde gezag.

Het onderhavige raamsaneringsplan gaat in op sanerende maatregelen op hoofdlijnen. Er wordt onderscheid gemaakt in mobiele en immobiele verontreinigingen. Bij mobiele verontreinigingen wordt gesaneerd tot onder de interventiewaarde in de grond vanaf 1 meter diepte. In de bovenste meter wordt gesaneerd tot beneden de maximale

waarde voor industrie. Bij mogelijke risico's als gevolg van uitdamping zal in het werkplan maatwerk (als bijvoorbeeld onttrekking en zuivering, als in situ technieken) worden uitgewerkt.

Immobiele verontreinigingen worden gesaneerd op een wijze afhankelijk van het toekomstig gebruik (woonfunctie, (kinder)speelplaatsen, openbare ruimte en infra). Hierbij wordt rekening gehouden met het aanbrengen van een leeflaag met een tussenliggende signaallaag of een duurzaam aaneengesloten verharding. Opgemerkt wordt dat in het raamsaneringsplan wordt vermeld dat grond met een asbestgehalte (grove fractie) kleiner dan de interventiewaarde, zal worden gezeefd in het veld. Dit is echter NIET toegestaan. Het verwijderen van asbest op deze manier wordt als 'saneren' gezien.

Sterk verontreinigde grond (mobiele en immobiele parameters) wordt in beginsel afgevoerd naar een erkende verwerker. Uitzondering hierop is dat vrijkomende grond uit geval 1 (heterogeen diffuus verontreinigd met zware metalen en PAK). Deze kan alleen binnen dit geval kan worden herschikt.

Voor het overige worden getracht zoveel mogelijk gebiedseigen grond weer binnen het gebied te hergebruiken. Het inrichten van depots (met onder- en zo nodig bovenafdicthting) zal hiervoor noodzakelijk zijn. Dit laatste met het oog op 'urban rewilding'. Het gebruik maken van de natuurlijke (planten- en bomen) zaadbank in de grond binnen het plangebied.

Conclusie

Wij kunnen instemmen met de voorgenomen aanpak zoals omschreven in het raamsaneringsplan van 25 maart 2026. Wel dient voorafgaand aan de gefaseerde aanpak en werkzaamheden, inclusief 'backbone', een werkplan bij het bevoegde gezag te worden ingediend.

KADASTRALE REGISTRATIE PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Deze beschikking zal worden ingeschreven in het Openbaar register van de Dienst voor het Kadaster, voor zover daarop de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken (Wkpb) van toepassing is. De Regeling beperkingenregistratie Wet bodembescherming geeft daarvoor nadere regels. Op grond hiervan komen kadastrale percelen voor inschrijving in aanmerking die zich geheel of gedeeltelijk bevinden binnen het plangebied van het Wärtz-terrein in Zwolle en waarvan het vaste deel van de bodem ernstig is verontreinigd.

In 2011 (Wärtzila) en 2023 (ProRail) heeft er een kadastrale registratie of een aanpassing hierop plaatsgevonden.

Met deze beschikking blijft (delen van) de kadastrale registratie voor een groot aantal percelen gehandhaafd. Het gaat hierbij om de percelen als in tabel 1 opgenomen.

Tabel 1: Percelen binnen plangebied Wärtz-terrein Zwolle

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer Huidia
Zwolle	P	3787
Zwolle	P	3976
Zwolle	P	3980
Zwolle	G	11948
Zwolle	G	11949
Zwolle	G	11950
Zwolle	G	11955
Zwolle	G	12291
Zwolle	G	12317
Zwolle	G	12318
Zwolle	G	12319
Zwolle	G	12320
Zwolle	G	12321

Inwerkingtreding besluit

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na haar bekendmaking (bekendmaking geschiedt door toezending besluit aan aanvrager).

Deze beschikking wordt digitaal gepubliceerd in het gemeenteblad. Het gemeenteblad is te vinden via <https://www.officielebekendmakingen.nl/gemeenteblad>. De beschikking en de bijbehorende stukken zijn op verzoek opvraagbaar via [REDACTED]

Informatie

Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met [REDACTED] via telefoonnummer [REDACTED] of mailadres [REDACTED]

Vrijwaring

Dit besluit is genomen op grond van de door de melder ingediende gegevens. Indien blijkt dat deze gegevens onjuist of onvolledig zijn, is de gemeente Zwolle niet aansprakelijk voor eventuele schade als gevolg hiervan.

Met vriendelijke groet,
Namens Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

[REDACTED]

Teammanager Advies Omgevingsdienst IJsselland

Dit document is door de gemeente digitaal vervaardigd en daarom niet van een handtekening voorzien.

PROCEDURELE ASPECTEN

Bekendmaking

Ons besluit wordt gepubliceerd op de website

<https://www.officiëlebekendmakingen.nl/gemeentebblad>.

Als u het niet eens bent met dit besluit kunt u bezwaar maken

Stuurt u dan een bezwaarschrift aan ons. Wij controleren dan of wij een juist besluit hebben genomen.

Uw bezwaarschrift is een brief die aan een aantal eisen moet voldoen.

De wet stelt eisen aan uw bezwaarschrift. Die eisen zijn:

1. U zegt met welk besluit u het niet eens bent. Dit doet u door in uw bezwaarschrift het kenmerk te vermelden dat op onze brief staat;
2. U zegt waarom u het niet eens bent met dit besluit;
3. U zet uw naam, adres, handtekening en de datum op uw bezwaarschrift;
4. U verstuurt het bezwaarschrift op tijd. Op onze brief staat een verzenddatum. U stuurt ons binnen zes weken na die datum uw bezwaarschrift.

Uw bezwaarschrift kunt u op 2 manieren aan ons versturen.

1. Met de post naar: Gemeente Zwolle, afdeling juridische zaken, Postbus 10007, 8000 GA Zwolle;
2. Via internet. U gebruikt daarvoor ons digitale bezwaarformulier. U vindt het formulier via <https://www.zwolle.nl/meldingen-klachten-en-bezwaren/bezwaaren-beroep>.

Wat als u niet kunt wachten tot er een nieuw besluit is genomen?

Ook als u bezwaar maakt treedt dit besluit gewoon in werking. Dat kan vervelende gevolgen voor u hebben. U kunt de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS) dan vragen een voorlopige beslissing te nemen, door een zogeheten 'voorlopige voorziening' aan te vragen. Dit is een aparte procedure die loopt naast de door u gestarte bezwaarprocedure. Voor de behandeling van uw verzoek om een voorlopige voorziening betaalt u een bedrag. De AbRvS kan beslissen dat wij dat bedrag aan u moeten vergoeden. Voor informatie over het indienen van een verzoek belt u met de AbRvS op het algemene telefoonnummer 070 – 426 44 26. Als u nog geen zaak heeft lopen bij de AbRvS, dan kunt u op werkdagen tussen 8.30 uur en 17.00 uur contact opnemen met de afdeling publieksvoorlichting, telefoonnummer 070 – 426 42 51 of 070 - 426 40 33.

Afschriften

Wij hebben een afschrift van deze beschikking gezonden aan:

- Gemeente Zwolle, de heer A. [REDACTED];
- ProRail B.V., de heer K. [REDACTED];
- NS, de heer P. [REDACTED];
- IDDS B.V., de heer J. [REDACTED].