

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Onis Vastgoed B.V.

5.1.2e

Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon 140
omgevingsvergunning@zwolle.nl
www.zwolle.nl

Per email verzonden: 5.1.2e 5.1.2e

Per email naar gemachtigde: 5.1

Per email naar RCE: [omgeving](#)

Uw kenmerk 8730

Ons kenmerk 0193ESUITE1259262025

Behandeld 5.1.2e

Datum 22 december 2025

Onderwerp **Ontwerpbesluit** Omgevingsplanactiviteit en Rijksmonumentactiviteit:
het renoveren van het bestaande gebouw en nieuw bouwen van
zorgwoningen
Nieuwe Deventerweg 103 8014 AE Zwolle (rijksmonument)

Geachte 5.1.2e,

U heeft op 12 juni 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het renoveren van het bestaande gebouw en nieuw bouwen van zorgwoningen aan de Nieuwe Deventerweg 103, 8014 AE Zwolle (rijksmonument).

In deze brief leest u onze beslissing.

U ontvangt van ons het ontwerpbesluit

Deze brief met bijlagen is uw ontwerpbesluit. U ontvangt dit ontwerpbesluit per e-mail. Lees alles goed door en bewaar dit ontwerpbesluit.

Uw aanvraag bevat de volgende activiteiten

- Rijksmonumentenactiviteit met betrekking tot een gebouwd of aangelegd monument
- Bouwactiviteit (omgevingsplan)

U en anderen kunnen het ontwerpbesluit bekijken

Uw aanvraag en het ontwerpbesluit met bijlagen worden van 24 december 2025 tot en met 4 februari 2026 ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kunnen u en anderen een zienswijze indienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente Zwolle, postbus 10007, 8000 GA Zwolle. Een zienswijze is een reactie waarin u uw mening geeft over het ontwerpbesluit.

Ons kenmerk 0193ESUITE1259262025
Datum 22 december 2025

Begin binnen één jaar met uw werkzaamheden na onherroepelijk worden omgevingsvergunning

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

Geef de start- en einddatum aan ons door

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

Meld sloopwerkzaamheden

Wanneer er meer dan 10 m³ sloopaafval vrijkomt en/of asbest verwijderd wordt, moet u een sloopmelding doen. Doe dit minimaal 4 weken voor het begin van de sloopwerkzaamheden via omgevingswet.overheid.nl. Kies hiervoor de activiteit, slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen - Melding (Rijk). In ieder bouwwerk dat vóór 1994 is gebouwd of verbouwd kan asbest aanwezig zijn. Bij verbouw en/of sloopwerkzaamheden aan zo'n bouwwerk moet altijd een asbestinventarisatierapport aanwezig zijn.

Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw burens

Zij kunnen bezwaar hebben tegen de werkzaamheden. Door vooraf te overleggen, kunt u vervelende situaties voorkomen.

U moet mogelijk veiligheidsmaatregelen nemen

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

Openbare grond gebruiken

Gaat u bouwen, slopen of onderhoud plegen aan uw pand? En wilt u de stoep of een groenstrook gebruiken voor containers, steigers, hekken of loodsen? Of wilt u een (bouw)kraan plaatsen op de openbare weg? Doe dan eerst een melding. U hoort van ons of u de grond mag gebruiken en onder welke voorwaarden.

Ons kenmerk 0193ESUITE1259262025
Datum 22 december 2025

Soms moet eerst een verkeersbesluit worden genomen voordat u een container, hekwerk of bouwkraan tijdelijk op de straat mag zetten. Kijk voor meer informatie op [Melding tijdelijk plaatsen voorwerpen op de weg | Gemeente Zwolle](#)

Wij maken het ontwerpbesluit bekend

Dit doen wij op www.officiëlebekendmakingen.nl. Wij adviseren u ook om omwonenden te informeren over uw project. Dit voorkomt in veel gevallen dat er beroep wordt ingediend tegen het definitieve besluit, waardoor u sneller kan starten met de werkzaamheden.

Wij brengen u kosten in rekening

Dit is een eerste berekening van de kosten en nog niet definitief. U weet hierdoor wat de kosten kunnen zijn. Door wijzigingen in de aanvraag kunnen de kosten hoger of lager worden. Als de kosten definitief bekend zijn, ontvangt u een factuur met de betalingsgegevens. Op die factuur staat ook hoe u bezwaar kunt maken tegen de kosten. Deze kosten zijn als volgt berekend:

Uitgangspunten voor berekening	Hoeveelheid
- Bouwkosten	5.1.2e

Activiteiten/onderdelen	Legeshoofdstuk	Bedrag
- Binnenplanse omgevingsplanactiviteit bouwactiviteit	2.6.1.1.1 t/m 2.6.1.1.4	5.1.2e
- Welstand advies	2.6.1.2.1 t/m 2.6.1.2.5	
- Rijksmonumentenactiviteit: Slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen van een monument of voorbeschermd monument	2.9.1	
Totaal		

Ons kenmerk 0193ESUITE1259262025
Datum 22 december 2025

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met 5.1.2e, telefoonnummer 14 5.1.2e. Wilt u hierbij het zaaknummer 0193ESUITE1259262025 noemen?

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Zwolle,

5.1.2e
medewerker afdeling Ruimtelijke Planvorming

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

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij het ontwerpbesluit met zaaknummer 0193ESUITE1259262025 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u om dit goed door te lezen. Hierin staan aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

1. Algemene voorschriften

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Uitvoering volgens de voorschriften	Het (bouw)plan moet u uitvoeren volgens de voorschriften.
2.	Schade openbare ruimte	Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.
3.	Omgevingsveiligheid	Als er kans bestaat op gevaar of overlast in de directe omgeving, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen. U bent verplicht alle maatregelen te nemen die het gevaar, hinder of overlast kunnen voorkomen.
4.	Burgerlijk Wetboek	Volgens het Burgerlijk Wetboek mag u niet bouwen op het erf van de bureu. Dit mag u wel doen als u hierover met uw bureu afspraken hebt gemaakt. Wij adviseren u deze afspraken schriftelijk vast te leggen.
5.	Beschermde plant-, diersoorten en gebieden	Bij activiteiten die negatieve effecten kunnen hebben op beschermde dieren, planten en natuurgebieden kunt u ook met de Omgevingswet te maken hebben. U kunt hierbij onder andere denken aan de volgende activiteiten: kappen van bomen/bos, bouwen en/of slopen en evenementen in de buitenlucht. Voordat u activiteiten of werkzaamheden mag uitvoeren, bent u verplicht om mogelijke negatieve effecten op beschermde natuur te voorkomen of te beperken. Laat in dat geval een natuurwaardenonderzoek uitvoeren, zodat duidelijk is wat de effecten van uw activiteiten zijn op beschermde dieren, planten en natuurgebieden. Er zijn gespecialiseerde bureaus die het natuurwaardenonderzoek voor u kunnen uitvoeren.

Ons kenmerk 0193ESUITE1259262025
Datum 22 december 2025

Wij adviseren te kiezen voor een ecologisch adviesbureau dat is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus.

Als negatieve effecten op een Natura 2000-gebied als gevolg van stikstof niet uit te sluiten zijn, moet u ook een AERIUS-berekening (laten) maken. Hierin wordt bepaald of, en in welke mate, er stikstof neerslaat in Natura 2000-gebieden. Het ecologisch adviesbureau kan u hierin adviseren en deze berekening voor u uitvoeren. Bij vragen kunt u contact opnemen met de Provincie Overijssel. Meer informatie vindt u op de website van de provincie Overijssel <https://www.overijssel.nl>.

6. Kabels en leidingen

Als de gemeente buizen of kabels moet verplaatsen, betaalt de vergunninghouder de kosten.

Voor het aanleggen/wijzigen van kabels en leidingen in de openbare ruimte heeft u mogelijk ook nog een toestemming nodig. Meer informatie hierover is terug te vinden op: <https://moorwerkt.nl>.
7. Bouwafval

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

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

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

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

Ons kenmerk 0193ESUITE1259262025
Datum 22 december 2025

11. Stikstof uitstoot
- Bij het uitvoeren van de bouw- en sloopwerkzaamheden moeten geschikte maatregelen genomen worden om de uitstoot van stikstof zo veel mogelijk te beperken.

2. Besluit bouwwerken leefomgeving

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	- E-mail: omgevingsvergunning@zwolle.nl - Telefoon: 14 038 - Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het zaaknummer via omgevingswet.overheid.nl.
2.	Meldingen	Tijdens de bouwwerkzaamheden verstrekt u informatie via omgevingswet.overheid.nl: - U informeert ons minimaal twee werkdagen vóór de start van de bouwwerkzaamheden (hieronder vallen ook graafwerkzaamheden). - U informeert ons uiterlijk de eerste werkdag ná afloop van de bouwwerkzaamheden.

3. Monumenten

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	- E-mail: omgevingsvergunning@zwolle.nl - Telefoon: 14 038 - Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het zaaknummer.
2.	Startbijeenkomst	Voor de start van de werkzaamheden moet de vergunninghouder een startbijeenkomst organiseren. De toezichthouder en een medewerker van monumentenzorg moeten voor deze bijeenkomst worden uitgenodigd. Tijdens deze startbijeenkomst maken de vergunninghouder en de toezichthouder afspraken over de bouwcontroles door de toezichthouder en over de begeleiding van de werkzaamheden door de medewerker monumenten. De vergunninghouder moet de aannemer op de hoogte brengen van deze vergunning en de bijbehorende voorschriften.

Ons kenmerk 0193ESUITE1259262025
Datum 22 december 2025

De aannemer bewaart deze vergunning op het uit te voeren werk.

3. Uitvoering wijzigen Het is niet toegestaan tijdens de uitvoering wijzigingen door te voeren zonder de toestemming van de toezichthouder.
4. Uitvoeringsvoorschriften De aannemer werkt volgens bepaalde uitvoeringsvoorschriften. Dit zijn voorschriften gebaseerd op de ERM-richtlijnen. Alle gecertificeerde aannemers volgen deze richtlijnen. Deze uitvoeringsvoorschriften zijn terug te vinden op de website van de Stichting ERM: Richtlijnen - ERM.

Tijdens de bouw is begeleiding vanuit team Erfgoed (monumentenzorg) en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed nodig. Voor de start van de bouw- en sloopwerkzaamheden dient de aannemer contact op te nemen voor het plannen van regulier overleg.

Contactpersoon: 5.1.2e , telefoon 5.1.2e .
E-mail: 5.1.2e @zwolle.nl.

Voor de start van de sloop- en bouwwerkzaamheden dienen de volgende gegevens ter goedkeuring aan team Erfgoed te worden toegestuurd:

- Een werkplan en nadere detaillering van de constructies voor het ondersteunen en funderen van de achtergevel gebaseerd op funderingsonderzoek.
- Gedetailleerde tekeningen van de installaties en eventuele dak- en geveldoorvoeren.
- Kleurhistorisch onderzoek en een op basis van dit onderzoek samengesteld kleurvoorstel.

Wanneer u tijdens de werkzaamheden stuit op een archeologische vondst, dan moet u volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet zo spoedig mogelijk contact opnemen met team Erfgoed (bereikbaar via 14038).

De werkzaamheden dienen zo te worden uitgevoerd dat zoveel mogelijk van het bestaande materiaal wordt behouden. Als de bestaande onderdelen niet meer hersteld kunnen worden, is vervanging alleen mogelijk

Ons kenmerk 0193ESUITE1259262025
Datum 22 december 2025

volgens de bestaande (oorspronkelijke) detaillering, materialen en constructie. Als u dit van plan bent is overleg met team Erfgoed nodig. De uitvoeringsvoorschriften voor onderhoud en herstel van beschermde monumenten van de Gemeente Zwolle zijn van toepassing. Deze vindt u op de website <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR34945/1>

Van de toe te passen materialen voor het metselwerk en voegwerk van de boerderij dienen ter goedkeuring van Team Erfgoed en de RCE proefvlakken op te worden gezet.

- | | | |
|----|---------------------------------|--|
| 5. | Uitvoeringsvoorschriften nagaan | De vergunninghouder moet nagaan of de aannemer op de hoogte is van deze voorschriften. |
| 6. | Terughoudende restauratie | De vergunninghouder streeft naar een terughoudende restauratie, waarbij zoveel mogelijk van het oorspronkelijke materiaal behouden blijft. Indien bouwkundige onderdelen niet meer voldoen, is vervanging mogelijk in overeenstemming met de bestaande (mits oorspronkelijke) detaillering, materialen en constructie. |
| 7. | Vernieuwen onderdelen | De medewerker monumentenzorg bepaalt via de toezichthouder welke onderdelen van het monument de vergunninghouder kan vernieuwen. Het kan gaan om onderdelen van de kapconstructie, vloerbalken, vloerdelen, trappen, ramen en deuren. |

4. Archeologie

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Meldingsplicht	Voor deze ingreep moet u een melding doen. Doe dit uiterlijk 1 week voor de start van de werkzaamheden. Deze melding doet u bij de gemeentelijk archeoloog via 5.1.2e
2.	Voorwaarden	Voorafgaand aan de nieuwbouw moet eerst een archeologisch inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven (IVO-P) plaatsvinden. Afhankelijk van de

Ons kenmerk 0193ESUITE1259262025
Datum 22 december 2025

resultaten uit dat onderzoek zal worden besloten of het gehele terrein moet worden opgegraven.

Het onderzoek moet door een gecertificeerd bedrijf te worden uitgevoerd (certificaat: SIKB BRL 4000, versie 4.2., protocol 4003 IVO-P of 4004 Opgraven). Dit onderzoek kan ook worden uitgevoerd door Team Archeologie van de gemeente Zwolle.

Bij eventuele vragen kunt u contact opnemen met Archeologie gemeente Zwolle 5.1.2e of telefonisch: 5.1.2e.

5. Waterhuishouding

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	- E-mail: omgevingsvergunning@zwolle.nl - Telefoon: 14 038 - Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het zaaknummer.
2.	Rioolaansluiting	Voordat de sleuf voor de aansluitingen van het riool met zand worden gedicht, moet u contact opnemen met de gemeente. De erfafscheidingsputten moeten eerst worden ingetekend.
3.	Huishoudelijk afvalwater	- U moet huishoudelijk afvalwater aansluiten op een ontstoppingsstuk dat door de gemeente bij de perceelsgrens wordt geplaatst. Vanaf dit ontstoppingsstuk wordt het afvalwater afgevoerd naar het afvalwaterriool. - Het huishoudelijk afvalwater moet met een pvc-leiding worden afgevoerd. De diameter van de leiding moet in overleg met de gemeente worden vastgesteld. Eventueel moet een verloopstuk worden gebruikt. - De dekking van de riool-aansluitleiding moet minimaal 0.50 meter bedragen. - Wanneer huishoudelijk afvalwater moet worden opgepompt uit een dieper gelegen gedeelte van het pand, moet u hiervoor zelf voorzieningen treffen. - Wanneer er wijzigingen worden aangebracht in de soort of in de omvang van de lozing van het huishoudelijk afvalwater, dan moet u dit opnieuw aan het gemeentebestuur voorleggen.

Ons kenmerk 0193ESUITE1259262025
Datum 22 december 2025

4. Regenwater

- Het is niet toegestaan om huishoudelijk afvalwater of in het algemeen verontreinigd water te lozen via goten die bedoeld zijn voor regenwater.
- Volgens de Waterwet bent u verplicht om te zorgen dat het hemelwater op eigen terrein opgenomen wordt in de grond. Hiermee helpt u wateroverlast binnen uw wijk te voorkomen.
- Regenwater vanaf daken en verhardingen moet onder vrij verval via open goten of over de verharding afgevoerd worden naar de openbare ruimte. Of het moet op het perceel zelf in de bodem opgenomen worden.
- U moet zelf zorgen voor het aanleggen van de goten. Ook moet u zorgen voor het onderhouden en vervangen van de goten wanneer dat nodig is. De kosten zijn voor uw rekening.
- U moet proberen te voorkomen dat grond wordt meegespoeld bij de afvoer van regenwater naar de openbare ruimte.
- Tuinverhardingen en daken van bijvoorbeeld tuinhuisjes moeten zo worden aangelegd dat afstromend regenwater via open goten of over de verharding naar de openbare ruimte wordt afgevoerd. Of u moet ervoor zorgen dat het regenwater door een infiltratievoorziening in de bodem wordt opgenomen.
- Regenwaterleidingen vanaf daken moeten bij de gevel een vrije uitstroom hebben op minimaal 10 cm. boven het maaiveld.
- In goten die bedoeld zijn voor de afvoer van regenwater mogen geen stoffen aangebracht worden waarvan men weet of kan vermoeden dat ze de bodem, het grondwater of het oppervlaktewater kunnen vervuilen. Dit geldt ook voor infiltratievoorzieningen.
- Het is niet toegestaan om regenwater via het afvalwaterriool te lozen.

5. Voorwaarden

1. Aanleveren ontwerp tekening: voor de berekeningen van de kolken gaat de gemeente uit van 60 mm neerslag in 1 uur. Het hemelwater dient de daadwerkelijk kolken goed te kunnen bereiken. Dit dient verder uitgewerkt te worden in een bovengronds ontwerp en waarbij de vloerpeilen 0.2-0.3 meter boven de verharding liggen. Er mag geen aanvang met deze werkzaamheden gemaakt worden voordat de adviseur stedelijk water zijn goedkeuring heeft gegeven.

Ons kenmerk 0193ESUITE1259262025
Datum 22 december 2025

2. De infiltratievoorziening dient aangelegd, in stand gehouden en onderhouden te worden conform de voorwaarden volgend uit de toegevoegde bijlage "Hemelwater infiltratie Zwolle versie januari 2024" en conform de onder 1. goedgekeurde rioleringstekening.

3. De minimale te realiseren netto bergingscapaciteit is 138000 liter.

6. Bronbemaling

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

6. Parkeren

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	- E-mail: omgevingsvergunning@zwolle.nl - Telefoon: 14 038 - Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het zaaknummer.
2.	Uitvoeringsvoorwaarden	U dient, voordat u het pand in gebruik neemt, de parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren conform de bij deze omgevingsvergunning behorende tekening "Tek 8730_C-190_situatie 20250926 - nieuw" d.d. 26-09-2025. Deze parkeerplaatsen dienen te allen tijde beschikbaar te zijn voor het parkeren van motorvoertuigen. Het gebruik van parkeerplaatsen voor andere doeleinden dan het stallen van motorvoertuigen is niet toegestaan. De parkeerplaatsen dienen in stand te worden gehouden. Het is niet toegestaan om de parkeerplaatsen te verwijderen of onbruikbaar te maken op welke manier dan ook.

Ons kenmerk 0193ESUITE1259262025
Datum 22 december 2025

7. Welstand

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	- E-mail: omgevingsvergunning@zwolle.nl - Telefoon: 14 038 - Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het zaaknummer.
2.	Nog aan te leveren stukken ter goedkeuring	Er dienen nog installatietekeningen, een historisch kleurenonderzoek en een kleurvoorstel ter goedkeuring te worden ingediend, minimaal 21 dagen voor aanvang van de werkzaamheden.

BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN

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

Uw aanvraag is compleet

Op 1 augustus 2025 hebben wij u tot en met 26 september 2025 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De gevraagde gegevens hebben wij op 26 september 2025 ontvangen en beoordeeld. Wij hebben daardoor voldoende informatie om de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving te beoordelen.

Uw ontwerpbesluit bestaat uit de volgende activiteiten

- Rijksmonumentenactiviteit met betrekking tot een gebouwd of aangelegd monument
- Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van 26 weken.

U ontvangt van ons het ontwerpbesluit

Het besluit om u de ontwerp omgevingsvergunning te geven, nemen wij op basis van de aanvraag, de overwegingen per activiteit (bijlage 3) en de ontvangen documenten (bijlage 4). Bij dit ontwerpbesluit horen voorschriften (bijlage 1). De bijlagen maken onderdeel uit van dit ontwerpbesluit.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

- Paragraaf 5.1.3 van de Omgevingswet waarin regels zijn genoemd om de aanvraag te beoordelen
- Paragraaf 16.5.3 van de Omgevingswet en afdeling 3.4 van de algemene wet bestuursrecht, waarin de uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt beschreven met een termijn van 26 weken
- Artikel 5.34 van de Omgevingswet waarin staat in welke gevallen voorschriften verbonden kunnen worden aan de omgevingsvergunning
- Artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn uit te stellen
- Artikel 16.23 van de Omgevingswet, waarin staat dat binnen zes weken van terinzagelegging iedereen een zienswijze mag indienen
- Artikel 3:15 tot en met 3:17 van de Algemene wet bestuursrecht, waarin staat wanneer en op welke wijze een zienswijze ingebracht kan worden
- Artikel 16.66 onder 1, 2 en 5 van de Omgevingswet, waarin staat op welke wijze wij het ontwerpbesluit bekend moeten maken en publiceren

Ons kenmerk 0193ESUITE1259262025
Datum 22 december 2025

- Artikel 5.40 lid 2 van de Omgevingswet, waarin de bevoegdheid is genoemd om een omgevingsvergunning in te trekken en in welke situaties dit kan

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN PER ACTIVITEIT

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

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

Uw project is getoetst aan het omgevingsplan gemeente Zwolle, onderdeel TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22t, Nieuwe Deventerweg 103

Uw project voldoet aan de eisen uit het omgevingsplan.

Uw project voldoet onder voorwaarden aan de welstandseisen

Dit is vastgesteld door de Adviescommissie Omgevingskwaliteit van het Oversticht op 17 december 2025.

Omschrijving

Het plan beoogt een wijziging aan een rijksmonument (monumentnummer 41898). De redengevende omschrijving luidt als volgt: *Boerderij op T-vormige grondslag onder rieten schilddaken. Blijkens jaarankers dateert de boerderij uit 1757 en werd het woongedeelte in 1878 vergroot. Schuifvensters met roedenverdeling, met luiken behangen. Grote kamer met plavuizen en geheel betegelde wanden, tegeltableau, twee schouwen.*

Bevindingen

De aanpassingen aan het plan komen tegemoet aan het advies. De commissie is positief over de herbestemming en de nieuwe functie van de boerderij die gunstig zijn voor het behoud van dit monument. De ingrepen bij het monument sluiten goed aan bij de karakteristiek en monumentale waarden van de boerderij. Er is nog geen definitief voorstel voor de installaties en de kleuren. Als voorwaarde wordt gevraagd om nog tekeningen van de installaties aan te leveren en om historisch kleurenonderzoek te laten doen en op basis hiervan een kleurenvorstel aan te leveren. Het aangepaste terreininrichtingsplan sluit beter aan bij het karakter van een boerenerf en is akkoord. Verder zijn er meer verschillen aangebracht tussen de nieuwe volumes, waardoor er beter aangesloten wordt bij het beeld van schuren bij boerderijen. Voor de gevels die grenzen aan de achtertuinen van de bestaande bebouwing wordt uitgegaan van betonpanelen met steenstrips waarmee aangesloten wordt bij het materiaal- en kleurgebruik van deze (woon)omgeving.

Ons kenmerk 0193ESUITE1259262025
Datum 22 december 2025

Conclusie

De commissie concludeert dat het ingediende plan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van de monumentale waarden en niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand.

Aan deze omgevingsvergunning zijn wel voorschriften verbonden. Kijk bij de voorschriften in bijlage 1 wat dit voor u betekent.

Uw project voldoet onder voorwaarden aan de Regeling Parkeernormen Zwolle (maart 2025)

Parkeeropgave

Het bouwplan bevindt zich in de wijk Zwolle Zuid, specifiek de buurt Gerenlanden, en bevindt zich buiten gereguleerd parkeren. In de huidige situatie is er sprake van een functies "restaurant" en "huis, koop, tussen/hoek". Voor de functie restaurant is het BVO bepalend, wat in de huidige situatie 874 m² is. Daarnaast is op het terrein sprake van meerdere garageboxen, die bij het plan volledig gesloopt worden. In deze parkeeropgave worden deze boxen niet meegenomen.

In de nieuwe situatie is er sprake van een veranderde functie van het oorspronkelijke pand en de nieuwbouwpanden. In de aanvraag wordt gesproken over een dertigtal (30) zorgwoningen. Uit de aangeleverde tekening valt op te merken dat het hier niet gaat om zelfstandige wooneenheden, er is namelijk een gezamenlijke woonkamer en keuken. De meest bijpassende functie volgens de parkeernormen is die van "Verpleeg- en verzorgingstehuis". Het aantal eenheden is hierin van belang. In dit geval, volgens de aanvraag aangegeven, 30.

De parkeeropgave wordt getoetst op basis van de meest recente CROW publicatie 744 en de Regeling Parkeernormen (2025). Daarnaast wordt er rekening gehouden met de locatie "rest bebouwde kom" en stedelijkheidsgraad "sterk stedelijk". De parkeeropgave is afgerond 18, op basis van het maatgevend moment inclusief aandeel bezoekers. Het maatgevend moment is hierin niet specifiek aangegeven.

Conclusie

Er is mogelijkheid voor parkeren op eigen terrein, hiervoor zijn 18 parkeerplaatsen beschikbaar en op het eigen terrein ingetekend.

Aan deze omgevingsvergunning zijn wel voorschriften verbonden. Kijk bij de voorschriften in bijlage 1 wat dit voor u betekent.

Uw project voldoet aan de gemeentelijke regels over bodem

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

Uw project voldoet onder voorwaarden aan de gemeentelijke regels voor riolering en waterberging

Om te toetsen of het ingediende bouwplan voldoet aan de Hemelwaterverordening is het bouwplan getoetst aan de “Hemelwaterverordening 2023” en het Gemeentelijk Rioleringsplan. De volgende afwegingen en constatering zijn gemaakt met betrekking tot het verwerken van vuilwater en hemelwater:

Artikel 1.2.1 Vrijverval Riolering

- Het gemeentelijk stelsel is een gemengd stelsel.
- Controleren of de riolering van de nieuw/verbouw, alleen vuilwater, aangesloten kan worden op de bestaande riolering. Indien een nieuwe rioolaansluiting nodig is, dan deze tijdig aanvragen; een aanvraag rioolaansluiting valt buiten deze omgevingsvergunning en dient daarom apart te worden aangevraagd. De kosten voor een rioolaansluiting komen voor rekening van de aanvrager.
- Tijdens sloopwerkzaamheden dienen de bestaande aansluitleidingen op het gemeentelijk hoofdriool ingemeten en afgedopt te worden, zodat deze tijdens verbouw opnieuw gebruikt kunnen worden.
- Als er aansluitpunten (wc, wastafel, straatkolk e.d.) beneden het straatpeil aanwezig zijn, dan kan er niet onder vrijverval worden aangesloten. Op het terrein dient dan een zelfstandig rioolstelsel te worden aangelegd met een pomp-put.

Artikel 1.2.2 Regenwater

- Infiltreren op eigen terrein (zie bijlage infiltratievoorziening).
- Infiltreren is ook mogelijk onder een gebouw.
- Aangeven op tekening waar wordt geïnfiltreerd en wat de berging (inhoud in m³) is van de infiltratievoorziening. Denk daarbij ook aan infiltratievoorziening voor de oprit en terrassen. Ook dit hemelwater moet infiltreren binnen eigen perceelgrenzen.
- Onder de infiltratievoorziening is een goede doorgraving naar de vaste zandlaag vereist. Slecht doorlatende klei/veenlagen verwijderen.

Conclusie

Door de aanvrager zijn stukken ingediend met betrekking tot de riolering. Deze stukken zijn door de adviseur stedelijk water beoordeeld en onder voorwaarde als voldoende beoordeeld.

Ons kenmerk 0193ESUITE1259262025
Datum 22 december 2025

De onderbouwing van de te realiseren bergingsvoorziening is akkoord. Wel zijn er nog de volgende aandachtspunten:

- Voor de berekeningen van de kolken gaan we uit van 60 mm neerslag in 1 uur.
- Kan het hemelwater van de verharding daadwerkelijk de kolken bereiken? Dit vraagt een nadere uitwerking van het bovengronds ontwerp.
- Vloerpeilen 0,2-0,3 meter boven de verharding.

Aan deze omgevingsvergunning zijn wel voorschriften verbonden. Kijk bij de voorschriften in bijlage 1 wat dit voor u betekent.

Uw project voldoet onder voorwaarden aan de gemeentelijke regels voor archeologie

Dit is vastgesteld door de afdeling Beheer en Gebouwen, afdeling Erfgoed op 17 juli 2025.

Aan deze omgevingsvergunning zijn wel voorschriften verbonden. Kijk bij de voorschriften in bijlage 1 wat dit voor u betekent.

Technische gegevens zijn niet getoetst

U heeft een Bouwactiviteit (omgevingsplan) aangevraagd. Hierbij hebben wij de ruimtelijke onderdelen van de bouwactiviteit getoetst. De technische en constructieve gegevens zijn niet getoetst. Het maakt geen onderdeel uit van deze omgevingsvergunning. Voor het technisch deel verwijzen wij u naar de omgevingsvergunning met zaaknummer 0193ESUITE1525062025.

Conclusie

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

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

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

- Artikel 5.1, lid 1, onder a van de Omgevingswet, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Artikel 5.21, lid 1, onder a van de Omgevingswet waarin staat dat de omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van de in het omgevingsplan gestelde regels

Ons kenmerk 0193ESUITE1259262025
Datum 22 december 2025

- Artikel 8.0a, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin staat dat de omgevingsvergunning alleen verleend kan worden als de activiteit niet in strijd is met het omgevingsplan
- Artikel 22.26 van het Omgevingsplan, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit uit te voeren en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken
- Omgevingsplan gemeente Zwolle, onderdeel TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22t, Nieuwe Deventerweg 103,
- Meer informatie over het omgevingsplan kunt u vinden op www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart

Rijksmonumentenactiviteit met betrekking tot een gebouwd of aangelegd monument

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

Beoordelen van de gevolgen voor het monument

Wij hebben beoordeeld of de waarde van de monumentale onderdelen voldoende zijn beschermd. Er is daarom vastgesteld welke monumentale onderdelen aanwezig zijn. Uw project is vervolgens besproken met een team van adviseurs. Het team beoordeelt projecten op gebied van welstand, op monumentale waarden en op het behoud van het beschermde stads- of dorpsgezicht.

Er is beoordeeld of er redenen zijn waarom de vergunning niet verleend kan worden. Daarbij hebben wij rekening gehouden met het gebruik van het monument.

Het monument wordt gewijzigd door de volgende werkzaamheden

In het voorhuis:

- Realiseren van gemeenschappelijke ruimtes (woonkamer, eetkamer) en personeelsruimtes (keuken, personeelsruimte in de opkamer, slaapwacht en wasruimte)
- De kapverdieping blijft ongewijzigd en is een onbenoemde ruimte, lijkt geen functie te krijgen behalve als opstelplaats voor enkele installaties (kleinschalig)
- Deels vernieuwen vloertegels
- Schilderen kozijnen, ramen en deuren (exterieur en interieur)
- Verwijderen enkele hoog monumentale onderdelen
- Verwijderen plafonds
- Verwijderen hoog monumentaal wandje achter de schouw (toegang naar de nieuwe wasruimte)
- Plaatsen voorzetwanden in de eetkamer
- Verwijderen trap bij de slaapwacht
- Constructieve maatregelen aan fundatie
- Verwijderen plattegrond indeling kapverdieping

In het achterhuis:

- Realiseren van 9 studio's met ieder een natte cel op de begane grond met een gang in het midden en een trappenhuis naar de verdieping
- Op de verdieping worden 4 studio's met ieder een natte cel gerealiseerd met per studio

Ons kenmerk 0193ESUITE1259262025
Datum 22 december 2025

- Drie geschakelde dakramen in de kap
- Het trappenhuis in het midden krijgt 3 kleine hoog geplaatste dakramen (1 in het linker en 2 in het rechter dakvlak)
- Demontage gehele (monumentale) constructie van gebinten en sloop spanten, sporenkap en van zijmuren
- Slopen van vloer en slopen van fundering
- Vernieuwen fundering met een vorstrand
- Slopen en opnieuw opmetselen zijgevels en het creëren van een spouwmuur
- Aanbrengen stalen spanten met kolommen en liggers als vervanging van de monumentale gebinten met spanten
- Herplaatsen enkele oude gebinten in het zicht zonder dragende functie
- Aanbrengen gordingen kap
- Aanbrengen isolatie aan de binnenzijde van de kap op de gordingen en het malen van een schroefdak (riet)
- Aanbrengen van 4 x 3 geschakelde dakramen

Uw project voldoet onder voorwaarden aan de eisen voor monumentenzorg

Dit is vastgesteld door de Adviescommissie Omgevingskwaliteit van het Oversticht en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed op 17 december 2025.

Wij gaan akkoord met de manier van uitvoering van uw project

Uw plan leidt niet tot een aantasting waarbij monumentale onderdelen verloren gaan. De adviseurs hebben positief geadviseerd. De waarden van het monument worden niet beschadigd. Wij gaan daarom akkoord met de manier van uitvoering van het project.

Planbeoordeling

Dit plan is voorgelegd aan team Erfgoed (monumentenzorg). Daarin zijn onderdelen die te maken hebben met de (cultuur-) historische waarden van het monument. De voorgestelde wijzigingen tasten die waarden niet sterk aan, Het plan heeft geen gevolgen voor de stedenbouwkundige- en/of historische/geografische waarden.

Extern advies

De Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit, Het Oversticht, heeft op 17 december 2025 geadviseerd dat het ingediende plan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van de monumentale waarden en niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Zij adviseren wel om als voorwaarden in de vergunning op te nemen dat de installatietekeningen, een kleurhistorisch onderzoek en een op basis van dit onderzoek samengesteld kleurvoorstel ter goedkeuring wordt voorgelegd.

Ons kenmerk 0193ESUITE1259262025
Datum 22 december 2025

De directeur van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) heeft, namens de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, bij brief van 9 oktober 2025 positief geadviseerd over de wijzigingen zoals in de aanvraag aangegeven. Zij adviseren wel om de RCE te betrekken in de uitvoering en uitstraling van de nieuwe zijgevels. Zowel bij de nog te maken keuzes voor uitvoering alsook tijdens de uitvoering.

Eindadvies

Omdat de (cultuur)historische waarden niet sterk worden aangetast en wij geen bouwtechnische opmerkingen hebben, kan de gevraagde vergunning worden verleend.

Aan deze omgevingsvergunning zijn wel voorschriften verbonden. Kijk bij de voorschriften in bijlage 1 wat dit voor u betekent.

Conclusie

Uw project voldoet aan de regels en eisen. Daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de 'Rijksmonumentenactiviteit met betrekking tot een gebouwd of aangelegd monument'.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

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

- artikel 5.1, lid 1, onder b van de Omgevingswet, waarin staat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- artikel 5.22 van de Omgevingswet, waarin staat dat een omgevingsvergunning voor deze activiteit alleen verleend kan worden als de waarde van het monument voldoende worden beschermd

Ons kenmerk 0193ESUITE1259262025
Datum 22 december 2025

BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer 0193ESUITE1259262025 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit ontwerpbesluit.

<i>Nr.</i>	<i>Ontvangstdatum</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Document nr.</i>
1.	12 juni 2025	Samenvatting 000 0193ESUITE1259262025 ruimtelijk	957007684796012
2.	12 december 2025	Tek gevels, plattegronden en doorsnedes gebouw B8730_C-110_20251212	054120583613542
3.	26 september 2025	Tek 8730_C-190_situatie 20250926 - nieuw	156320299079763
4.	26 september 2025	Tek 8730_C-100_plattegronden en situatie gebouw A & E 20250926_2	167250094570521
5.	12 december 2025	Tek gevels, plattegronden en doorsnedes gebouw C 8730_C-120_20251212	217244763706853
6.	26 september 2025	Tek 8730_C-101_gevels en doorsnedes gebouw A & E 20250926_2	288705778665262
7.	12 juni 2025	tek_B-100-20250610-Bestaand situatie en plattegrond	348325793156217
8.	12 juni 2025	tek_B-190-20250610-situatietekening - bestaand	351052638734739
9.	12 juni 2025	tek_C-300-20250610-principedetails	377583822035722
10.	26 september 2025	Tek 132202501-VO-WHH[73] waterhuishouding dd 11-9-2025	502964804206210
11.	12 juni 2025	tek_B-101-20250610-gevels en doorsnedes	523454358160590
12.	26 september 2025	Tek 132202501-T-VO-R-01[52] HWA-stelsel dd 11-9-2025	554927868528512
13.	12 december 2025	Tek gevels, plattegronden en doorsnedes gebouw D 8730_C-130_20251212	600778442289329
14.	12 december 2025	Tek principedetails gebouw B 8730_C-310_20251212	628509553609905
15.	12 juni 2025	tek_C-310-20250610-principedetails	707041690689845
16.	12 juni 2025	tek_S-190-20250610-situatietekening - sloop	734031090016266

Ons kenmerk 0193ESUITE1259262025
Datum 22 december 2025

17.	12 december 2025	Tek 251203 CO_Zwolle de Handschoen	951194049393511
18.	12 december 2025	Tek principedetails gebouw C 8730_C-320_20251212	951295092270524
19.	12 juni 2025	foto_20250325 - de Handschoen Zwolle_CAM1_v3a_def	219238866572507
20.	12 juni 2025	foto_20250325 - de Handschoen Zwolle_CAM2_v2_def	417742533588712
21.	12 juni 2025	foto_20250325 - de Handschoen Zwolle_vogelvlucht2_v3_def	560580893073663
22.	12 juni 2025	foto_20250325 - de Handschoen Zwolle_CAM1_NIGHT_v3a_def	590414944118753
23.	12 juni 2025	foto_20250325 - de Handschoen Zwolle_CAM3_v2_def	986214530688690
24.	12 juni 2025	rap_ verkennend bodemonderzoek 24241-2 VO De Handschoen - Nieuwe Deventerweg 103 Zwolle	145668062262237
25.	26 september 2025	Rap 250925 ruimteboek	461360778789524
26.	12 juni 2025	rap_bouwhistorische verkenning 2022-09-02_BHV Boerderij Nieuwe Deventerweg 103 Zwolle_Def	676679168472860
27.	26 september 2025	Notitie Parkeerkundige onderbouwing Nieuwe Deventerweg 103 Zwolle	350544894082272
28.	26 september 2025	Memo reactie op RCE advies van 23-7-2025.pdf	477660820365235
29.	26 september 2025	Memo aanvulling dd 26-9-2025	996249074181693

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3, 4, 8, 9, 10