



# Weezenlanden-Noord Zwolle

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Explorius

25 november 2021

Project Weezenlanden-Noord Zwolle  
Opdrachtgever Explorius

Document Vormvrije m.e.r.-beoordeling  
Status Definitief 02  
Datum 25 november 2021  
Referentie 128243/21-017.808

Projectcode 128243  
Projectleider dhr. ir. J.K. Muntinga  
Projectdirecteur dhr. drs. M.J. Schilt

Auteur(s) mw. I.A.C. Al MSc, mw. M.A.P.M. Verbunt MSc  
Gecontroleerd door mw. I.A.C. Al MSc  
Goedgekeurd door dhr. ir. J.K. Muntinga

Paraaf



Adres Witteveen+Bos Raadgevende ingenieurs B.V. | Deventer  
Koningin Julianaplein 10, 12<sup>e</sup> etage  
Postbus 85948  
2508 CP Den Haag  
+31 (0)70 370 07 00  
www.witteveenbos.com  
KvK 38020751

Het kwaliteitsmanagementsysteem van Witteveen+Bos is gecertificeerd op basis van ISO 9001.

© Witteveen+Bos

Niets uit dit document mag worden veeelvoudigd en/of openbaar gemaakt in enige vorm zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Witteveen+Bos noch mag het zonder dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd, behoudens schriftelijk anders overeengekomen. Witteveen+Bos aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enigerlei schade die voortvloeit uit of verband houdt met het wijzigen van de inhoud van het door Witteveen+Bos geleverde document.

## INHOUDSOPGAVE

1	<b>ALGEMEEN</b>	<b>1</b>
1.1	Inleiding	1
1.2	Aanleiding en kader	2
1.3	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	2
1.4	Leeswijzer	3
2	<b>KENMERKEN VAN HET PROJECT</b>	<b>4</b>
2.1	Omvang en het ontwerp van het gehele project	4
2.2	Cumulatie met andere bestaande en/of goedgekeurde projecten	5
2.3	Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	6
2.4	Productie van afvalstoffen	6
2.5	Verontreiniging en hinder	7
3	<b>LOCATIE EN POTENTIËLE EFFECTEN VAN HET PROJECT</b>	<b>8</b>
3.1	Bestaand en goedgekeurd landgebruik	8
3.2	Opnamevermogen van het natuurlijke milieu	9
3.2.1	Natuur	9
3.2.2	Landschap en plaatsen van historisch, cultureel of archeologisch belang	14
3.2.3	Milieukwaliteit	15
4	<b>SAMENVATTING EN CONCLUSIE</b>	<b>20</b>
	Laatste pagina	20
	<b>Bijlage(n)</b>	<b>Aantal pagina's</b>
I	Geraadpleegde rapporten en notities	1
II	Ontheffing Wet Natuurbescherming provincie Overijssel, afgegeven door de provincie Overijssel, kenmerk 2020/0241182, d.d. 9 november 2020	22



# 1

## ALGEMEEN

### 1.1 Inleiding

In een samenwerking tussen Woningcorporatie Openbaar Belang, Nijhuis Bouw en Explorius wordt Weezenlanden-Noord herontwikkeld naar een duurzame stedelijke wijk. De locatie is weergegeven in afbeelding 1.1. Voor deze ontwikkeling wordt de huidige bebouwing vervangen en ontstaat een groen-stedelijk milieu met ruimte voor groen en water. De woningdichtheid wordt groter met een mix van sociale huurwoningen en koopwoningen. Concreet bestaat de ontwikkeling uit de realisatie van maximaal 502 woningen, circa 2.250 m<sup>2</sup> aan commerciële/maatschappelijke ruimten en een tweetal parkeergarages. Voor het realiseren van de wijk is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarvoor is het nodig te onderzoeken of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige effecten voor het milieu, waarvoor deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgesteld.

Afbeelding 1.1 Projectlocatie



## 1.2 Aanleiding en kader

Openbaar Belang zoekt naar een oplossing voor structurele problemen met de huidige woningen aan de Schuurmanstraat en Wiecherlinckstraat in Weezenlanden. Hiervoor zijn ingrijpende aanpassingen nodig, waarvoor verschillende opties zijn onderzocht op de effecten voor bewoners, woningen en financiën. Hierbij is uiteindelijk besloten de 180 bestaande woningen te slopen en maximaal 502 woningen terug te bouwen, waarvan ongeveer de helft sociale huur. Daarnaast voorziet het plan in maximaal 2.250 m<sup>2</sup> aan commerciële/maatschappelijke ruimten en twee ondergrondse parkeergarages.

Het gebied is klimaatadaptief ontworpen met veel ruimte voor waterberging en groenvoorzieningen. Daarnaast wordt aandacht besteed aan waterveiligheid, duurzame energie en multifunctioneel gebruik van ruimte.

## 1.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

### M.e.r.-beoordelingsplicht

Woningbouwontwikkeling is een activiteit die is opgenomen in de bijlage (categorie D 11.2) van het Besluit m.e.r.: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject'. De m.e.r.-beoordelingsplicht is gekoppeld aan de vaststelling van het bestemmingsplan, zoals opgenomen in kolom 4 van categorie D 11.2 bijlage Besluit milieueffectrapportage.

Het voornemen voldoet niet aan de drempel genoemd in kolom 2 van bijlage D:

'In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 ha of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.'

Dit betekent dat er een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden opgesteld. Sinds de herziene wetgeving in 2017 is het verschil wat betreft de opzet van een m.e.r.-beoordeling minimaal.

### Inhoud m.e.r.-beoordelingsnotitie

Het bevoegd gezag, de gemeente Zwolle, beoordeelt op grond van de Wet milieubeheer of vanwege belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben, het doorlopen van de procedure voor milieueffectrapportage (MER) noodzakelijk is. Deze beoordeling is het doel van de onderhavige notitie.

### Procedure

Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken na indienen van bovenstaande informatie een besluit of al dan niet een m.e.r.-procedure wordt doorlopen. In de motivering van zijn beslissing dat al dan niet een m.e.r.-procedure nodig is, verwijst het bevoegd gezag in ieder geval naar de relevante criteria van bijlage III bij de Europese m.e.r.-richtlijn (bijlage III van 2014/52/EU, zie onderstaand kader). Als geen m.e.r.-procedure nodig is, verwijst bevoegd gezag ook naar de mitigerende maatregelen die aan deze beslissing ten grondslag liggen. Bevoegd gezag geeft hierbij aan op welk moment de maatregelen gerealiseerd moeten zijn.

Bij een reguliere m.e.r.-beoordelingsplicht zal het bevoegd gezag het besluit dat al dan niet een m.e.r.-procedure nodig is, openbaar moeten publiceren en ter inzage leggen. Als geen m.e.r.-procedure nodig is, dan moet dat ook gepubliceerd worden in de Staatscourant. Bij een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht is een besluit of al dan geen m.e.r.-procedure nodig is ook verplicht. Dan hoeft dit besluit niet gepubliceerd te worden. In beide gevallen moet het besluit dat geen m.e.r. nodig is bij formele stappen in de moederprocedure worden overlegd.

## 1.4 Leeswijzer

Voorliggende m.e.r.-beoordelingsnotitie bestaat uit vier hoofdstukken. Hoofdstuk 2 gaat in op de kenmerken van het project. Hoofdstuk 3 geeft een analyse van de omgeving en beschrijft de mogelijke effecten van het realiseren van Weezenlanden-Noord gekoppeld aan de bestaande functies en waarden in de omgeving. Hoofdstuk 4 bevat de conclusie over de m.e.r.-plicht.

# 2

## KENMERKEN VAN HET PROJECT

Dit hoofdstuk beschrijft de eisen en voorwaarden waaraan Weezenlanden-Noord (en de aanleg daarvan) gaan voldoen. De kenmerken worden beschreven aan de hand van de punten die zijn gevraagd in bijlage III van de Europese richtlijn. De kenmerken (dit hoofdstuk) leiden tot de effectbeschrijving en -beoordeling (hoofdstuk 3).

### 2.1 Omvang en het ontwerp van het gehele project

#### Ontwerp

Het ontwerp gaat uit van 502 woningen waarvan de helft sociale huur. Het totale bruto-vloeroppervlak bedraagt 56.253 m<sup>2</sup>. De woningen zijn verdeeld over 13 woonblokken. De parkeermogelijkheden zijn gesitueerd in parkeergarages, waarbij er sprake zal zijn van deelmobiliteit. De parkeergarages worden ontsloten via de Wiecherlinckstraat en de Schuurmanstraat. De commerciële/maatschappelijke ruimten hebben een gezamenlijke omvang van circa 2.250 m<sup>2</sup>. Gedacht wordt aan horeca, detailhandel, een gezondheidscentrum, een sportschool en een kinderdagverblijf.



De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 26.000 m<sup>2</sup>. Het exploitatiegebied is circa 37.000 m<sup>2</sup>. Binnen het ontwerp zijn veel groene en blauwe structuren opgenomen om het project klimaatbestendig te maken. Tussen de woonblokken worden parken aangelegd, ook is er ruimte voor groen op gevels en daken. Water wordt opgevangen in wadi's en blijft zoveel mogelijk binnen het gebied. Hierdoor is weinig afstroming naar omliggende wateren. De woningen worden gasloos, energie wordt opgewekt door middel van zonnepanelen en opslag van energie vindt plaats met warmte-koude opslag.



Afbeelding 2.1 Overzichtskaart Weezenlanden-Noord (bron: Barcode Architects)



Type gebied	Oppervlak (m <sup>2</sup> )
totaal plangrens (dus exclusief openbare ruimte)	26.041
bebouwing	13.345
verharding	6.018
wadi, inclusief taluds	1.577
groen (grond gebonden)	5.103
groen boven parkeergarage	3597
polderdak constructie (daken en parkeergarage)	11.015

### Uitvoering

De verschillende gebouwen worden gefaseerd gebouwd en gesloopt zodat huidige bewoners kunnen verhuizen zonder naar een tussenwoning te moeten. De sloop van het eerste gebouw vindt plaats begin 2022, de laatste panden zijn naar verwachting in 2029 gereed.

## 2.2 Cumulatie met andere bestaande en/of goedgekeurde projecten

Er zijn geen andere projecten in de omgeving van Weezenlanden-Noord met belangrijke milieueffecten bekend, waarvoor vergunning is verleend en die voor cumulatie van effecten kunnen zorgen. Er is daarom geen sprake van cumulatie met andere projecten.

## 2.3 Gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Het bestaande bebouwd gebied wordt herontwikkeld naar bebouwd gebied, qua functie verandert het gebied niet, wel worden commerciële/maatschappelijke ruimten toegevoegd. Het totale oppervlakte bebouwing in het projectgebied neemt iets toe, hier staat echter tegenover dat er veel verschillend groen wordt aangelegd waardoor de biodiversiteit toeneemt. Wadi's zorgen niet alleen voor wateropslag maar ook voor verschillende biotopen. De groene daken dragen eveneens bij aan de biodiversiteit. Energieverbruik per huishouden neemt af door betere isolatie en hergebruik. Daarnaast wordt energie duurzaam opgewekt door middel van zonnepanelen en warmte-koude opslag.

## 2.4 Productie van afvalstoffen

De bestaande bebouwing bestaat uit zes flats welke gesloopt worden zodat de nieuwbouw hiervoor in de plaats kan komen. Om eventuele risico's bij de productie van afvalstoffen, zoals sloopafval, vast te stellen is een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd<sup>1</sup>. Daarnaast is in de bebouwing een asbestinventarisatie uitgevoerd<sup>2</sup>.

Tijdens het onderzoek zijn geen bronnen aangetroffen met een verhoogd blootstellingsrisico aan asbest. Wel zijn 'overige asbesthoudende bronnen' aangetroffen. Dit zijn bronnen die in de huidige situatie en bij normaal gebruik geen direct risico vormen. Dit betreft onder meer vensterbanken, zeil en buismateriaal. De hieraan gekoppelde risicoklasse varieert van 1 (laag) tot 2A (hoog), zie tabel 2.1 voor de te nemen maatregelen per risicoklasse.

Bij de sloop van de flats wordt rekening gehouden met de aanwezige asbest. De sloop wordt volgens vastgestelde richtlijnen uitgevoerd. Het asbesthoudend sloopafval wordt volgens richtlijnen afgevoerd.

Tabel 2.1 Risicoklassen asbest

---

### Risicoklasse 1

Het werkgebied dient afgezet/gemarkeerd te worden. Het bedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemissie te voorkomen. De te nemen bronmaatregelen en te gebruiken persoonlijke beschermingsmiddelen dienen vastgelegd te zijn in een Risico Inventarisatie Evaluatie. Er dient een visuele inspectie conform NEN 2990 hoofdstuk 'Visuele Inspectie' te worden uitgevoerd van het gehele werkgebied.

### Risicoklasse 2 containment

Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een containment te worden ingericht conform het certificatieschema. Het gecertificeerde asbestverwijderingsbedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemissie te voorkomen. Deze maatregelen dienen in een werkplan, opgesteld conform het certificatieschema, te worden opgenomen. Er dient een eindcontrole door een RvA geaccrediteerde (ISO 17020) inspectie-instelling volgens NEN 2990, onderdeel visuele inspectie en onderdeel luchtmetingen, te worden uitgevoerd.

### Risicoklasse 2A containment

Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een containment te worden ingericht conform het certificatieschema. Het gecertificeerde asbestverwijderingsbedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemissie te voorkomen. Deze maatregelen dienen in een werkplan, opgesteld conform het certificatieschema, te worden opgenomen. Er dient een eindcontrole door een RvA geaccrediteerde (ISO 17020) inspectie-instelling volgens NEN 2990, onderdeel visuele inspectie en onderdeel luchtmetingen, te worden uitgevoerd. Voor de eindmeting geldt de uitzondering zoals vastgelegd in Artikel 4.30 (Uitzondering in geval van eindmeting) van de Arboregeling (Str. 2017 - 23415\_ en er dient getoetst te worden aan 10.000 vezels/m<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Rapport Historisch onderzoek en verkennend asbestonderzoek Weezenlanden-noord Zwolle, Antea Group, 29 mei 2019, projectnummer 0454725-100.

<sup>2</sup> Rapport Asbestinventarisatie, RPS advies- en ingenieursbureau, 19 maart 2019, projectnummer RPS/1805395A00.

## 2.5 Verontreiniging en hinder

Deze paragraaf beschrijft de productie van verontreiniging en hinder vanuit het project. Hoofdstuk 3 gaat in op de daadwerkelijke (resterende) effecten.

### Aanleg

Eventuele hinder tijdens de aanleg en sloop van de bebouwing kan voorkomen als gevolg van de werkzaamheden. De werkzaamheden worden, naar verwachting, gestart begin 2022, de afronding is voorzien in 2029. De exacte wijze van uitvoering zoals de fasering wordt door de uitvoerende opdrachtnemer bepaald. Bij deze uitvoeringswijze dienen de voorwaarden, die zijn opgenomen in het contract, het projectplan en de vergunningen leidend te zijn. De werkzaamheden vinden overdag plaats tussen 07.00-19.00 uur.

### Gebruik

Voor de gebruiksfase zijn de volgende ruimtelijke- en milieuaspecten van belang:

- natuur:
  - gebiedsbescherming: Natura 2000-gebieden;
  - gebiedsbescherming: Natuurnetwerk Nederland (NNN);
  - soortenbescherming;
  - houtopstanden;
- landschap, cultuurhistorie en archeologie;
- bodemkwaliteit;
- water;
- verkeer;
- luchtkwaliteit;
- geluid.

Er zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, zie literatuurlijst in bijlage I. De resultaten zijn uitgewerkt in hoofdstuk 3.

# 3

## LOCATIE EN POTENTIËLE EFFECTEN VAN HET PROJECT

Dit hoofdstuk gaat in op de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn.

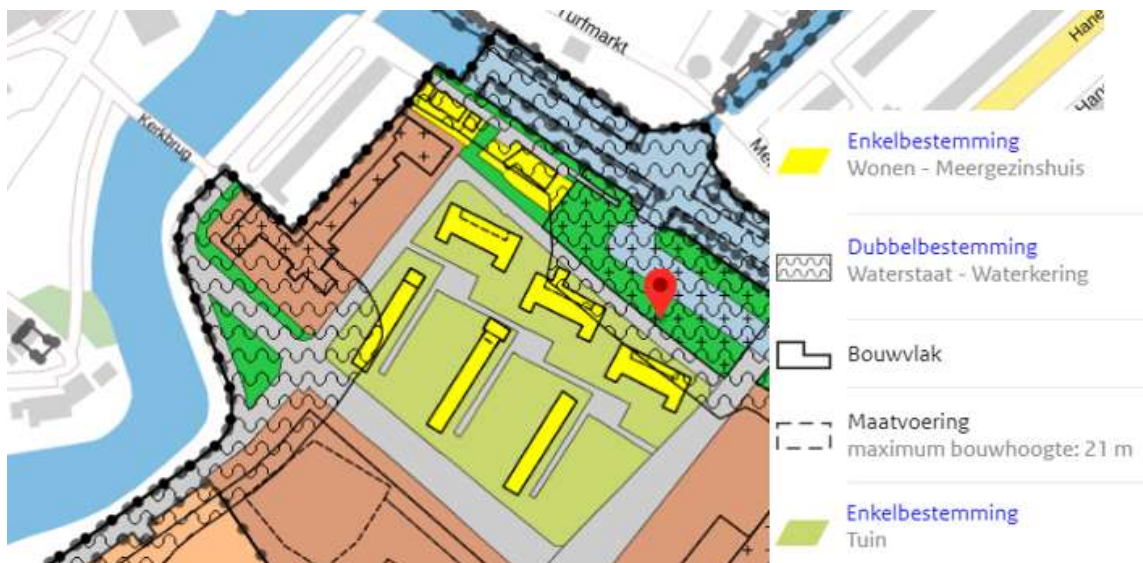
### 3.1 Bestaand en goedgekeurd landgebruik

In de huidige situatie is de projectlocatie een woonwijk met 180 woningen verdeeld over zes gebouwen.

Op de projectlocatie gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Zwolle, parapluplan zelfstandige woonruimte, vastgesteld (15 juni 2020);
- Zwolle, parapluplan parkeren, vastgesteld (3 juli 2017);
- Assendorp, vastgesteld (13 mei 2013).

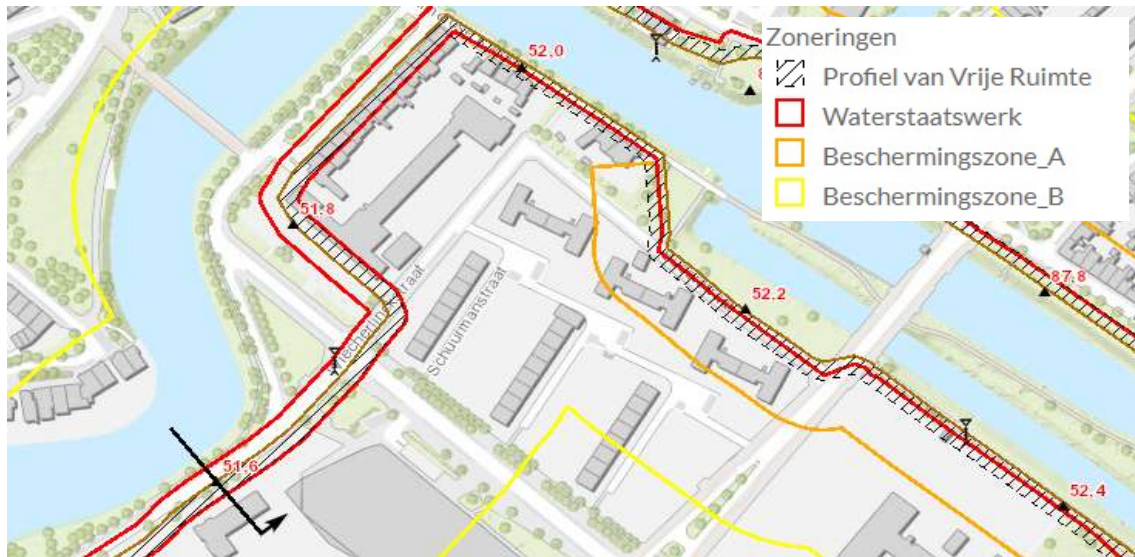
Afbeelding 3.1 Uitsnede bestemmingsplan Assendorp, (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Binnen het bestemmingsplan Assendorp zijn de bestaande bouwvlakken, tuinen en verkeerzones aangegeven. Daarnaast is voor een deel van het plangebied een Dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering.

De waterkering is aangegeven in afbeelding 3.2, met bijbehorende beschermingszones.

Afbeelding 3.2 Uitsnede legger waterschap Drents Overijsselse Delta



Voor de ontwikkeling wordt een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Daarnaast ligt het plangebied grotendeels in de beschermingszone van de waterkering, het grootste deel in beschermingszone B, een kleiner deel in het profiel van vrije ruimte en beschermingszone A. Voor de realisatie en werkzaamheden is een watervergunning nodig. Voor de uitvoer is een programma van eisen opgesteld (zie 'Notitie waterparagraaf voor klimaatadaptief Weezenlanden-Noord).

## 3.2 Opnamevermogen van het natuurlijke milieu

Bijlage III van de EU-richtlijn vraagt om de kwetsbaarheid van het natuurlijke milieu te beschrijven. Met daarbij bijzonder aandacht voor verschillende typen gebieden, zoals 'wetlands', oeverformaties, riviermondingen, kustgebieden en het mariene milieu, berg- en bosgebieden, natuurreservaten en -parken, nationaal beschermde gebieden, Natura 2000-gebieden, gebieden met al overschreden milieukwaliteitsnormen, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen en plaatsen van historisch, cultureel of archeologisch belang.

### 3.2.1 Natuur

#### UNESCO natuurlijk werelderfgoed

Weezenlanden-Noord is niet aangewezen als UNESCO werelderfgoed.

#### Natura 2000

Op 3,5 km ten noordoosten van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht, 3 km ten zuidwesten ligt het Natura 2000-gebied Rijntakken. In afbeelding 3.3 is de ligging van de gebieden ten opzichte van het plangebied weergegeven.

Voor de gebruiksfase van Weezenlanden-Noord is een AERIUS-berekening uitgevoerd<sup>1</sup>.

In het kader van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn), die op 1 juli 2021 in werking is getreden, geldt een vrijstelling voor tijdelijke stikstofemissies tijdens de bouw-, sloop- en aanlegwerkzaamheden. De aanlegfase van de ontwikkeling hoeft niet meer berekend te worden en is daarom achterwege gelaten.

<sup>1</sup> AERIUS Berekening Weezenlanden-Noord, Zwolle, BJZ.nu, november 2021.

De emissiebronnen in de gebruiksfase bestaan uit de verkeersbewegingen van en naar de woningen. De woningen zelf worden gasloos waardoor geen uitstoot meer plaatsvindt. In de toekomstige situatie is er minder depositie in de omliggende Natura-2000 gebieden. De toekomstige situatie levert een voordeel op voor drie habitattypen en vier leefgebiedtypen ten opzichte van de huidige situatie. Op de overige habitat- en leefgebiedtypen is geen sprake van een verslechtering. Als gevolg van het gebruik van de nieuwe appartementen vindt geen relevante stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden plaats.

Tijdens de gebruiksfase is er geen sprake van rekenresultaten hoger dan 0.00 mol N/ha/jr. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Afbeelding 3.3 Ligging Natura 2000-gebieden (geel), t.o.v. plangebied (rode ster)



#### Natuurnetwerk Nederland

De ligging van het Natuurnetwerk Nederland komt overeen met de ligging van het bovenstaande Natura 2000-gebied. Hierop zijn geen aanvullende effecten te verwachten.

Afbeelding 3.4 Ligging Natuurnetwerk Nederland t.o.v. plangebied (rode ster) (bron: geodataoverijssel.nl)



### Beschermde soorten

In 2017 heeft Ecogroen een quickscan natuurtoets uitgevoerd voor verschillende woonblokken en panden van Openbaar Belang. In het complex Weezenlanden-Noord zijn vleermuizen aangetroffen:

- 2 zomerverblijfplaatsen gewone dwergvleermuis ter hoogte van Schuurmanstraat 57 en Wiecherlinckstraat 144;
- dichtbij, in het Thomas a Kempiscollege en de Mennistenflat, zijn middernachtzwermen van de gewone dwergvleermuis vastgesteld. Dit is een indicatie voor een grote winterverblijfplaats;
- 1 paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis.

In het complex worden op basis van de bouwconstructie geen nestplaatsen van de huismus of gierzwaluw verwacht. Vervolgstappen ten aanzien van jaarrond beschermde nestplaatsen zijn voor deze soorten niet aan de orde<sup>1</sup>. In 2019/2020 is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar Weezenlanden-Noord<sup>2</sup>. Hierbij zijn wederom geen nestplaatsen of aanwijzingen van aanwezigheid van de huismus aangetroffen. Ook zijn er geen egels aangetroffen. Wel zijn, wederom, verblijfplaatsen van ruige dwergvleermuis en gewone dwergvleermuis aangetroffen verspreid in de flats.

### Vleermuizen

Van de ruige dwergvleermuis is één paarverblijfplaats aangetroffen in de meest oostelijke hoge flat. Van de gewone dwergvleermuis zijn in alle flats aanwijzingen aangetroffen voor verblijfplaatsen:

- 3 winterverblijfplaatsen met maximaal 10 zwervende exemplaren (waarneming augustus-september 2019) tijdens waarneming. Verwachting in de winterperiode mogelijk tientallen gewone dwergvleermuizen;
- 6 zomerverblijfplaatsen, verwachting 6-15 dieren;
- vermoedden van paarverblijfplaatsen.

<sup>1</sup> Natuurtoets Openbaar Belang Zwolle, 2017, Ecogroen, 25 april 2018.

<sup>2</sup> Notitie Zoogdier- en broedvogelonderzoek complex 8 (Weezenlanden-Noord), Zwolle, Ecogroen, 18 maart 2020.

Als gevolg van de voorgenomen sloopplannen zijn negatieve effecten te verwachten op zes zomerverblijfplaatsen, drie winterverblijfplaatsen en twee paarverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis en één paarverblijfplaats van ruige dwergvleermuis. Er is een ontheffing aangevraagd in het kader van de Wet Natuurbescherming voor het verwijderen van de vaste verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis. De aanvraag is onderbouwd met een activiteitenplan waarin staat beschreven op welke wijze negatieve effecten op verblijfplaatsen worden voorkomen en welke mitigerende maatregelen nodig zijn om de vleermuispopulatie in stand te houden. Verwacht wordt dat de volgende voorzorgsmaatregelen nodig zijn:

- bij de planning van de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met de seizoenen activiteit van vleermuizen om verstoring in de meest kwetsbare perioden (paar- en of overwinteringsperiode) te voorkomen. Normaliter is de meest geschikte periode voor het uitvoeren van sloopwerkzaamheden 1 oktober-15 november en 1 april-15 mei (weersafhankelijk);
- voorafgaand aan de sloop is het noodzakelijk om de bebouwing ongeschikt te maken voor vleermuizen door vleermuisflaps te plaatsen of tochtgaten te maken. Voor het maken van tochtgaten zijn verschillende manieren zoals het maken van gaten in muren en verwijderen van kozijnen. Met een controle kan vervolgens gecheckt worden of de vleermuizen daadwerkelijk vertrokken zijn;
- ter vervanging van te verwijderen verblijfplaatsen dienen (tijdelijk) vervangende verblijfplaatsen te worden aangebracht. Het advies is om de flats met de winterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis zo lang mogelijk te laten staan, zodat in de nieuwbouw tijdig de vervangende voorzieningen kunnen worden aangebracht;
- bovenstaande maatregelen dienen te worden uitgevoerd in overleg met een vleermuisdeskundige<sup>1</sup>.

In het 'projectplan ruimtelijke ingrepen<sup>2</sup>' zijn de te nemen maatregelen uitgewerkt. Door het treffen van mitigerende maatregelen wordt zorgvuldig gehandeld ten aanzien van de gewone en ruige dwergvleermuis. De gunstige staat van instandhouding van de soorten wordt derhalve niet aangetast. Ecologische werkprotocollen worden opgesteld voorafgaand aan de werkzaamheden waarin de benodigde voorzorgsmaatregelen worden opgenomen. Verder vindt op regelmatige basis afstemming met en begeleiding door een vleermuisdeskundige plaats.

Op 9 november 2020 is een ontheffing Wet natuurbescherming afgegeven (kenmerk: 2020/0241182), met een werking van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2033. Dit is een ontheffing van verbodsbepalingen voor soorten van de Habitatrichtlijn, in het bijzonder het verbod om de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis te beschadigen of te vernielen. In deze ontheffing is ook vastgesteld dat er voldoende voorzorgsmaatregelen worden genomen om het opzettelijk verstoren van de soorten te voorkomen.

Hieronder is een samenvatting gegeven van de te nemen de maatregelen overeenkomstig met de ontheffing<sup>3</sup>

- voorafgaand aan de sloop (planning begin 2022) worden de gebouwen 1, 2 en 3 in overleg met een vleermuisdeskundige ongeschikt gemaakt als verblijfplaats voor vleermuizen. In deze gebouwen zijn 1 winterverblijfplaats (gebouw 1) en 1 zomerverblijfplaats (gebouw 2) van de gewone dwergvleermuis aanwezig;
- het ongeschikt maken van de bebouwing voor vleermuizen vindt plaats buiten de meest kwetsbare periode(n) van de soort. Bij voorkeur wordt gewerkt in de periode augustus t/m half november of half april t/m mei;
- invliegopeningen bevinden zich op plekken in de gevels waar ventilatieroosters zitten. Het ongeschikt maken van de gebouwen gebeurt door te werken met exclusion flaps. Niet gebruikte openingen worden dan dichtgemaakt en gebruikte openingen voorzien van een exclusion flap. Vleermuizen kunnen dan nog wel eenmalig naar buiten, maar daarna niet meer terug naar binnen. Als er geen vleermuizen meer aanwezig zijn, worden ook deze openingen dichtgemaakt;

---

<sup>1</sup> Notitie Zoogdier- en broedvogelonderzoek complex 8 (Weezenlanden-Noord), Zwolle, Ecogroen, 18 maart 2020.

<sup>2</sup> Bijlage Projectplan Ruimtelijke ingrepen, Sloop en nieuwbouw Weezenlanden-Noord Zwolle, Explorius.

<sup>3</sup> Ontheffing Wet Natuurbescherming, afgegeven door de provincie Overijssel, kenmerk 2020/0241182, d.d. 9 november 2020.



- voor het ongeschikt maken van de gebouwen 4, 5 en 6, die volgens planning in 2025 worden gesloopt, wordt uiterlijk in het voorjaar van 2025 (na actualisatie van het veldonderzoek in 2022/2023) een nieuw ecologisch werkprotocol opgesteld, dat voorafgaand aan de sloop aan de provincie wordt toegestuurd ter goedkeuring. Het ongeschikt maken van de gebouwen zal vergelijkbaar als bovenstaand worden uitgevoerd met het gebruik van exclusion flaps;
- na het ongeschikt maken van de gebouwen vindt telkens een check door een vleermuisdeskundige plaats om vast te stellen of er daadwerkelijk geen vleermuizen meer aanwezig zijn in de bebouwing. Is dat niet het geval, dan kunnen de werkzaamheden worden gestart. Is dat wel het geval, dan zal in samenspraak met een vleermuisdeskundige worden gekeken welke aanvullende maatregelen moeten worden getroffen;
- gebouwen 4, 5 en 6 die vanwege de fasering pas later worden gesloopt dienen als tijdelijke uitwijkmogelijkheid voor de vleermuizen die zich in de gebouwen 1 en 3 bevinden en worden hiertoe beschikbaar gemaakt;
- voorafgaand aan de werkzaamheden wordt per relevante fase een ecologisch werkprotocol opgesteld waarin de betreffende maatregelen worden vastgelegd.

Permanente maatregelen:

Gebouw A - waarvan het ontwerp klaar is - bevat een spouw die via open stootvoegen toegankelijk gemaakt kan worden voor vleermuizen. Alle stootvoegen in de bovenste helft van de gemetselde gevels blijven open en geven toegang tot de achtergelegen spouw. Daarnaast worden op verschillende plekken in totaal 12 (6 x 2 geschakelde) keramische Tichelaar inbouwkasten aangebracht.

Voor de overige nieuw te bouwen gebouwen is er op dit moment nog geen ontwerp voorhanden. Bij de nadere uitwerking van deze ontwerpen zullen bij minimaal twee andere gebouwen mogelijkheden voor verblijfplaatsen van vleermuizen worden gecreëerd.

Naast bovenstaande maatregelen zijn de volgende aanvullende maatregelen opgelegd in de ontheffing:

- het ongeschikt maken van gebouwen vindt plaats op de meest optimale momenten;
- het geschikter maken van de gebouwen 4, 5 en 6 wordt uitgevoerd buiten de kwetsbare perioden van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis, indien extra stootvoegen worden opgeboord in de buitenmuren;
- gedurende het project wordt rekening gehouden met bouwverlichting;
- alle werkzaamheden worden uitgevoerd door of onder begeleiding van een ecologisch deskundige op het gebied van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis;
- er wordt een ecologisch logboek bijgehouden waaruit blijkt hoe en waarom uitvoering is gegeven aan bovenstaande voorschriften.

#### *Algemene broedvogels*

Ten aanzien van aanwezige algemene broedvogels geldt een verbod op handelingen die soorten, nesten, eieren of vaste rust- of verblijfplaatsen beschadigen of verstoren. Van belang is of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Werkzaamheden dienen zoveel mogelijk buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd in de periode 1 september tot en met 1 maart. Het uitvoeren of starten van werkzaamheden binnen het broedseizoen is alleen mogelijk als een broedvogelcontrole door een ter zake kundige is uitgevoerd. Wanneer blijkt dat bewoonde nesten afwezig zijn, worden -afhankelijk van het onderzoeksmoment- maatregelen genomen om de vestiging van broedvogels te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het afsluiten van schoorstenen met kroontjes, het afdichten van ruimten onder gevelpannen of de onderste rij pannen bij de dakvoet met rugvulling (stroken schuimrubber)<sup>1</sup>.

#### *Algemene zoogdieren en amfibieën*

Voor de aanwezige algemene zoogdieren en amfibieën geldt een vrijstelling van de verbodsartikelen in de Wet Natuurbescherming. Voor deze soortgroepen is het nemen van vervolgstappen niet aan de orde.

---

<sup>1</sup> Natuurtoets Openbaar Belang Zwolle, 2017, rapport 17-043, Ecogroen, 25 april 2018.

### Zorgplicht

In de Wnb is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat iedereen die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover dat in redelijkheid kan worden geveerd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden geveerd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zo veel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet. De zorgplicht betekent niet dat er geen dieren mogen worden gedood, maar wel dat dit zoveel mogelijk wordt voorkomen en dat indien noodzakelijk, dit op zodanige wijze gebeurt dat het lijden zo beperkt mogelijk is. In de praktijk betekent de zorgplicht dat in eerste instantie de vaste rust- of verblijfplaatsen waar mogelijk gespaard moeten blijven. Indien dit niet mogelijk is, vinden de werkzaamheden in ieder geval plaats buiten de kwetsbare perioden voor de aanwezige soorten of vinden de werkzaamheden plaats buiten de verstoringafstand van de betreffende soorten, voor zover dit redelijkerwijs mogelijk is. Bij lokale werkzaamheden wordt voor zover mogelijk in één richting gewerkt en wel in de richting van de uitwijkmogelijkheden, zodat aanwezige mobiele soorten kunnen uitwijken. Deze maatregel wordt, samen met de maatregelen voor vleermuizen en algemene broedvogels, in de uitvoeringsspecificatie van de aannemer opgenomen.

### Houtopstanden

Voor de gebiedsontwikkeling gaan bomen wijken, daarnaast worden nieuwe bomen aangeplant. Bij de aanplant gelden onder meer de volgende aandachtspunten:

- eindbeeld van de boom (boomgrootte) in relatie met de beschikbare bovengrondse en ondergrondse ruimte;
- soorteigenschappen van de boom (sierwaarde, vruchtval, ziekten en/of aantastingen);
- groeiplaatsinrichting<sup>1</sup>.

De inventarisaties zijn uitgevoerd in 2019 en derhalve actueel bij de start van de werkzaamheden in 2022. Aangezien het een langlopend project betreft en tussentijds aanwezigheid van beschermde soorten kan wijzigen, wordt gedurende de looptijd van het project het natuuronderzoek geactualiseerd, voorafgaand aan de sloop van de gebouwen 2 en 3 in 2023. Het geactualiseerde natuuronderzoek is dan bruikbaar tot en met de laatste sloopwerkzaamheden in 2025.

## 3.2.2 Landschap en plaatsen van historisch, cultureel of archeologisch belang

### Landschap

Het projectgebied valt niet onder beschermde landschappen.

### Cultuurhistorie

De bestaande gebouwen zijn geen gemeente- of Rijksmonumenten. De karakteristieke oeverwallen, het koelwaterkanaal van de voormalige IJsselcentrale worden specifiek beschermd door toekenning van de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie aan de gronden.

### Archeologie

In september 2019 is voor de projectlocatie archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd<sup>2</sup>. Hieruit kwam een middelhoge verwachtingswaarde naar voren voor archeologische resten binnen het plangebied uit de periode vanaf het Mesolithicum. Deze verwachting was gebaseerd op de mogelijke aanwezigheid van oeverwallen en/of rivierduinen. Deze verwachtingen zijn getoetst door middel van een inventariserend veldonderzoek. In de verkennende boringen zijn geen aanwijzingen gevonden van rivierduinen. Wel werd een mogelijke restgeul van de Groot Aa aangetroffen.

---

<sup>1</sup> Verslag bespreking Nulmeting, 17210, Bomenwacht Nederland, 23 juni 2017.

<sup>2</sup> Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen, 454450, Antea Group, 9 september 2019.

Op basis hiervan is in maart en april 2020 een inventariserend veldonderzoek in de vorm van karterend booronderzoek uitgevoerd<sup>1</sup>.

Doel van dit onderzoek was om de aard en het verloop van de geul nader in kaart te brengen en de aan- of afwezigheid van oeverwallen te onderzoeken. In geen van de boringen werden afzettingen aangetroffen die duiden op restgeul- of oeverafzettingen. Op grond hiervan wordt de archeologische verwachting naar beneden worden bijgesteld.

Op basis van het archeologische onderzoek wordt geadviseerd het gehele plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. De archeologische verwachting voor het gehele plangebied is als laag bestempeld.

### 3.2.3 Milieukwaliteit

#### Bodemkwaliteit

Ten noorden van het plangebied zijn in de grond sterke verontreinigingen met zink en PAK aangetoond. Deze hangen samen met de bijmengingen met kooltjes in de grond. Deze bijmengingen zijn niet aangetroffen op de projectlocatie zelf. Ten westen en zuiden van de projectlocatie zijn bijmengingen met puin aangetroffen. Hier zijn geen gehalten boven de achtergrondwaarden aangetoond.

Tijdens het onderzoek is geen dempingsmateriaal aangetroffen. De historische sloten zullen, gezien de ontwikkeling van de locatie, gelijktijdig gedempt zijn, vermoedelijk met gebiedseigen grond. Op basis hiervan kan voor de te verwachte algemene bodemkwaliteit uit worden gegaan van de bodemkwaliteitskaart. Op basis daarvan worden licht tot maximaal matig verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK verwacht (klasse industrie)<sup>2</sup>.

Aangezien de gebouwen op locatie gebouwd zijn tijdens de asbestverdachte periode, is een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd. Hierbij is in het opgegraven materiaal puin aangetroffen. In de grond is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond.<sup>3</sup>

#### NGE (niet gesprongen explosieven)

Door de gemeente is aangegeven dat op basis van de huidige gegevens dit punt niet van toepassing is (Arthur de Beus, december 2018).

#### Watersysteem

Het toekomstig watersysteem is ontworpen op basis van het Programma van Eisen en de wensen vanuit gemeente en waterschap. Het geplande totaal afwaterend oppervlak is berekend op 20.940 m<sup>2</sup>.

De maatgevende bergingseis uit het ambitiedocument is 83 mm (48 uur bui). Hierbij is de hoeveelheid te bergen water 1.738 m<sup>3</sup>. Hemelwater wordt opgevangen door wadi's, waterberging/kratten in de parkeervoorziening, infiltratiekratten onder verhardingen en het IT-riool (infiltratie- en transportriool). Vanuit de wadi's infiltreert het water en bij grote hoeveelheden wordt het water onder verval afgevoerd naar het oppervlaktewater van het Koelwaterkanaal. De berekende waterberging in het plan is 2.024 m<sup>3</sup> waarmee de maatgevende bergingseis ruim gehaald wordt. De totaal benodigde waterberging kan gerealiseerd worden zonder retentiedaken. Conclusie is dat in het plan de vereiste 83 mm waterberging kan worden gerealiseerd.

---

<sup>1</sup> Schuurmanstraat, Zwolle inventariserend veldonderzoek in de vorm van een karterend booronderzoek, ADC ArcheoProjecten, 5155, 7 april 2020.

<sup>2</sup> Rapport Historisch onderzoek en verkennend asbestonderzoek Weezenlanden-noord Zwolle, Antea Group, 29 mei 2019, projectnummer 0454725-100.

<sup>3</sup> Rapport Historisch onderzoek en verkennend asbestonderzoek Weezenlanden-noord Zwolle, Antea Group, 29 mei 2019, projectnummer 0454725-100.

Voor de bui van 111 mm in 48 uur wordt ervan uitgegaan dat het resterende deel van het water infiltreert. Wel moet lokaal wellicht de aanwezige kleilaag worden doorbroken, zodat infiltratie naar dieper gelegen bodemlagen mogelijk wordt. Aanbevolen wordt om voorafgaand aan de uitvoering met enkele boringen de aanwezigheid van de kleilaag onder de wadi's en de doorlatendheid van het aanwezige zand exacter in beeld te brengen.

Conform de gestelde eisen moet de afwatering ook worden getoetst op een bui van 150 mm/uur. Deze toetsing wordt later in detail berekend door modelsimulatie van de oppervlakkige afvoer. In de notitie worden alleen de voorgestelde afwateringsroutes weergegeven. Om wateroverlast in de woningen te voorkomen, wordt een vloerpeil van minimaal NAP +2,2 m aanbevolen (eventueel te optimaliseren tot lokaal NAP +2,1 m). Voor de gebouwen L, M en eventueel A, die allen op de kering staan, kan afhankelijk van de ligging van de toegang een vloerhoogte van minimaal NAP +2,7 m nodig zijn.<sup>1</sup>

### Waterveiligheid

De bebouwing komt deels binnen het waterstaatswerk, het profiel van vrije ruimte en de beschermingszones. Bij een calamiteit met een extreem hoge waterstand kan het water over de waterkering stromen (dus zeer incidenteel). Het water verzamelt zich dan eerst in de wadi's binnen het plangebied. Wanneer deze vol zijn, stroomt het water naar de straten rondom het plangebied (Wiecherlinckstraat, Schuurmanstraat en de Luttenbergstraat). Omdat deze straten lager liggen (circa NAP +2,0 m) dan het vloerpeil van de geplande woningen, lopen de woningen binnen het plangebied niet onder. Het water verzamelt zich in het lager gelegen park de Weezenlanden.<sup>2</sup>

### Watervoorziening

Om het groene karakter van het gebied te behouden is voldoende water in droge perioden van belang. Daarbij moet onderscheid worden gemaakt tussen groen op daken (bebouwing en op de parkeervoorziening) en groen met een 'natuurlijke' bodem. Voor deze laatste gebieden vormt het bodemvocht en grondwater in de bodem een waterbuffer zodat de waterbehoefte beperkt wordt (vergelijkbaar met een normale tuin of park) maar ook hier is in droge zomerperioden water voor beregening nodig.

Bij de inrichting van het gebied met groen is de beheersing van de grondwaterstanden en watervoorziening een aandachtspunt. Het is wenselijk zoveel mogelijk water vast te houden, zodat de wateraanvoer voor het groen tot een minimum beperkt blijft. De aanleg van een duurzaam watergeefstelsel zorgt ervoor dat de groenvoorziening op het parkeerdek en de gevels bestand is tegen droogte en hitte.

### Verkeer

De verkeersgeneratie van de huidige, autonome, situatie en de plansituatie is bepaald op basis van kencijfers van het CROW. Een toename van het aantal woningen leidt tot een toename van de verkeersbewegingen, welke afgewikkeld moeten worden via het bestaande wegennetwerk. Met de huidige inrichting van kruispunten kan het verkeer in de plansituatie goed afgewikkeld worden. Er is geen sprake van onacceptabel lange wachttijden en de restcapaciteit is voldoende<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Notitie Waterparagraaf voor klimaatadaptief Weezenlanden-Noord Zwolle, Witteveen+Bos 12 november 2021, referentie: 128243/20-017.058.

<sup>2</sup> Notitie Waterparagraaf voor klimaatadaptief Weezenlanden-Noord Zwolle, Witteveen+Bos, 12 november 2021, referentie: 128243/20-017.058.

<sup>3</sup> Weezenlanden-Noord Zwolle Onderzoek verkeer en luchtkwaliteit, Goudappel Coffeng adviseurs mobiliteit,010913.20211105.N1.01, 5 november 2021.

Tabel 3.1 Huidige en toekomstige verkeersgeneratie in mvt/etmaal

	Verkeersgeneratie totaal (mvt/etmaal)		Planbijdrage verkeersgeneratie (mvt/etmaal)	
	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
autonome situatie	360	519		
plansituatie	1.986	2.759	1.627	2.240

### Luchtkwaliteit

Op basis van de verkeersgegevens is onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit als gevolg van het verkeer. Bij deze berekening is rekening gehouden met verschillende factoren zoals wegbreedte, snelheid en de aanwezigheid voor bomen, voor negen verschillende wegvakken<sup>1</sup>. Hierbij is de autonome situatie en de plansituatie berekend, voor de jaargemiddelde concentratie stikstofoxide, fijn stof PM10 en fijn stof PM 2,5. De norm voor stikstofoxide is 40 µg/m<sup>3</sup>. Langs alle beschouwde wegen wordt ruim aan de norm voldaan. De maximale toename als gevolg van het project is 0,8 µg/m<sup>3</sup>, dit is berekend langs de Schuurmanstraat. De norm voor fijn stof PM10 is 40 µg/m<sup>3</sup>. Langs alle beschouwde wegen wordt ruim aan de norm voldaan. De maximale toename als gevolg van het project is 0,1 µg/m<sup>3</sup>.

Ten hoogste 35 dagen per jaar mag de etmaalgemiddelde concentratie fijn stof PM 10 overschreden worden. Het project zorgt niet voor een toename van overschrijdingsdagen. De norm voor fijn stof PM 2,5 is 25 µg/m<sup>3</sup>. Langs alle beschouwde wegen wordt ruim aan de norm voldaan. De maximale toename als gevolg van het project is 0,1 µg/m<sup>3</sup>.

Bovenstaande resultaten komen uit het onderzoek verkeer en luchtkwaliteit uit 2020<sup>4</sup>. In geen geval zijn overschrijdingen van de normen uit de Wet Milieubeheer berekend. Langs alle wegen wordt ruimschoots aan de normen voor luchtkwaliteit voldaan en met de lagere verkeersaantallen van nu was het niet nodig om opnieuw onderzoek te doen<sup>3</sup>.

### Geluid

De planlocatie is gelegen binnen de geluidszone van meerdere wegen. Akoestisch onderzoek is uitgevoerd om de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer te bepalen en toetsen<sup>2</sup>. Op basis van het onderzoek is gebleken dat er voor een aantal gebouwen binnen het plan een hogere waarde vastgesteld moet worden voor wegverkeerslawaai afkomstig van de Luttenbergstraat. Met name bij de gebouwen parallel aan de Luttenbergstraat en Schuurmanstraat, gebouwen K1, K2, J en L, is een hoge geluidsbelasting vastgesteld.

Tabel 3.2 Aan te vragen hogere grenswaarden wegverkeerslawaai Luttenbergstraat

Gebouw	Rekenpunt	Geveloriëntatie	Aan te vragen hogere grenswaarden [dB]	Cumulatieve geluidbelasting [dB]
I	I1a	Zuid	49	54
J	J1b	Zuid	59	64
	J1a	West	55	60
	J1h	Oost	55	60
K1	K1d	Zuid	60	65
	K1b	West	57	65

<sup>1</sup> Weezenlanden-Noord Zwolle Onderzoek verkeer en luchtkwaliteit, Goudappel Coffeng adviseurs mobiliteit, 006210.20200403.R1.03, 9 juli 2020.

<sup>2</sup> Herontwikkeling Weezenlanden Noord Zwolle Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Alcedo, 20-07578.R01.V03, 11 oktober 2021.

Gebouw	Rekenpunt	Geveloriëntatie	Aan te vragen hogere grenswaarden [dB]	Cumulatieve geluidbelasting [dB]
	K1h	Oost	55	60
K2	K2b	Zuid	53	63
L	L1a	Zuid	59	64
	L1dd	West	55	61
	L1e	Oost	56	61
M	M1d	Zuid	49	55
	M1e	Oost	49	54

Voor de woningen waarvoor hogere waarden worden vastgesteld, dient te worden aangetoond dat de gevelisolatie van de woningen voldoet aan de eisen conform afdeling 3.1 uit het Bouwbesluit. Met de huidige standaard bouwconstructies en materialen kan ervan worden uitgegaan dat tot en met een geluidsbelasting van 53 dB exclusief correctie conform artikel 110g Wgh aan deze eis wordt voldaan.

Voor de woningen met een gecumuleerde geluidsbelasting hoger dan 53 dB (exclusief correctie art. 110g Wgh) dient aanvullend onderzoek naar de geluidswering van de gevel uitgevoerd te worden. Zo nodig dienen geluidsisolerende maatregelen getroffen te worden om te kunnen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit en om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning te garanderen. Met name bij de gebouwen parallel aan de Luttenbergstraat en Schuurmanstraat dient rekening te worden gehouden met zware gevelweringsmaatregelen. Dit betreft de gebouwen K2, K1, J en L.

#### Windklimaat

Aan de hand van de NEN 8100 wordt inzicht verschaft in het windklimaat op straatniveau. Een goed windklimaat wordt door verschillende gemeenten in Nederland gezien indien ten minste wordt voldaan aan de NEN 8100 classificatie matig voor de betreffende activiteit.

Het ontwikkelingsplan ligt in stedelijk gebied. Aan elke zijde van het complex is bebouwing gelegen. Alle paden rondom, en het gebied binnen de ontwikkeling hebben een doorloop functie. Zoals te zien is op afbeelding 3.5 voldoet het grootste deel aan de activiteit 'langdurig zitten', waarmee de toegestane doorloopfunctie niet wordt overschreden. Daarmee kan gesteld worden dat er rondom het ontwikkelingsgebied Weezenlanden geen windhinder optreedt.

Daarnaast is onderzocht of er windgevaar optreedt. Hieruit wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling van Weezenlanden-Noord geen windgevaar zal veroorzaken op de omliggende paden en wegen<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Appartementencomplex Weezenlanden, CFD Windklimaatonderzoek, Windsafe Projects, P24121491e100, 4 november 2021.

Afbeelding 3.5 Acceptabele kwaliteitsklasse windklimaat voor betreffende functie



# 4

## SAMENVATTING EN CONCLUSIE

Voor de aanleg van Weezenlanden-Noord geldt een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. De vraag is of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden.

### Kenmerken van het project

In hoofdstuk 2 zijn de kenmerken van het project besproken. Op basis van de beschreven kenmerken zijn omgevingseffecten als gevolg van ruimtebeslag, verstoring door de werkzaamheden en productie van geluid in de gebruiksfase niet uitgesloten.

### Locatie en potentiële effecten van het project

In hoofdstuk 3 zijn de plaats van het project en potentiële effecten besproken. Op basis van de gebiedsbeschrijving is duidelijk dat geen gevoelige gebieden aanwezig zijn in de directe omgeving van het plangebied. De negatieve effecten van de ingreep hebben een geringe omvang, duur en/of frequentie. Dit betreft zowel de aanleg- als de gebruiksfase. De depositie van stikstof op beschermde natuurgebieden neemt af. Er worden geen belangrijke nadelige effecten voor het milieu verwacht.

Bij de effectbeoordeling is, naast de in hoofdstuk 2 beschreven maatregelen ten aanzien van afvalstoffen en de uitvoer van de werkzaamheden, uitgegaan van de in hoofdstuk 3 genoemde mitigerende maatregelen. Er worden aanvullende maatregelen genomen met betrekking tot:

- beschermde soorten;
- houtopstanden;
- vloerpeil gebouwen, om wateroverlast te voorkomen;
- geluidsisolatie gebouwen.

Met in acht name van deze mitigerende maatregelen worden geen belangrijke nadelige effecten verwacht van het project.

### Conclusie

Op basis van de kenmerken van het project, de plaats van het project en de potentiële effecten van het project, worden geen belangrijke nadelige effecten verwacht van het project. Ook aard, plaats, potentiële effecten en cumulatieve effecten in samenhang beschouwend zijn er geen belangrijke nadelige effecten te verwachten. Hierdoor wordt het doorlopen van een procedure voor milieueffectrapportage niet noodzakelijk geacht.



Bijlage(n)



## BIJLAGE: GERAADPLEEGDE RAPPORTEN EN NOTITIES

AERIUS Berekening Weezenlanden-Noord, Zwolle, BJZ.nu, november 2021.

Appartementen complex Weezenlanden, CFD Windklimaatonderzoek, Windsafe Projects, P24121491e100, 4 november 2021.

Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek d.m.v. boringen, 454450, Antea Group, 9 september 2019.

Bijlage Projectplan Ruimtelijke ingrepen, Sloop en nieuwbouw Weezenlanden-Noord Zwolle, Explorius

Herontwikkeling Weezenlanden Noord Zwolle Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Alcedo, 20-07578.R01.V03, 11 oktober 2021.

Natuurtoets Openbaar Belang Zwolle, 2017, rapport 17-043, Ecogroen, 25 april 2018.

Notitie Zoogdier- en broedvogelonderzoek complex 8 (Weezenlanden-Noord), Zwolle, Ecogroen, 18 maart 2020.

Notitie Waterparagraaf voor klimaatadaptief Weezenlanden-Noord Zwolle, Witteveen+Bos, 128243/20-017.058, 12 november 2021.

Rapport Historisch onderzoek en verkennend asbestonderzoek Weezenlanden-Noord Zwolle, Antea Group, 29 mei 2019, projectnummer 0454725-100.

Schuurmanstraat, Zwolle, inventariserend veldonderzoek in de vorm van een karterend booronderzoek, ADC ArcheoProjecten, 5155, 7 april 2020.

Verslag bespreking Nulmeting, 17210, Bomenwacht Nederland, 23 juni 2017.

Weezenlanden-Noord Zwolle Onderzoek verkeer en luchtkwaliteit, Goudappel Coffeng adviseurs mobiliteit, 006210.20200403.R1.03, 9 juli 2020.

Weezenlanden-Noord Zwolle Onderzoek verkeer en luchtkwaliteit, Goudappel Coffeng adviseurs mobiliteit, 010913.20211105.N1.01, 5 november 2021.



**BIJLAGE: ONTHEFFING WET NATUURBESCHERMING PROVINCIE OVERIJSEL,  
AFGEGEVEN DOOR DE PROVINCIE OVERIJSEL, KENMERK 2020/0241182, D.D. 9  
NOVEMBER 2020**

**Provincie Overijssel**

Luttenbergstraat 2  
Postbus 10078  
8000 GB Zwolle  
Telefoon 038 499 88 99  
Fax 038 425 48 88  
overijssel.nl  
postbus@overijssel.nl

KvK 51048329  
IBAN NL45 RABO 0397 3411 21

**Inlichtingen bij**

Remco Reurink  
telefoon 038 499 89 88  
R.Reurink@overijssel.nl  
Zaaknummer 5875700

Explorius Vastgoedontwikkeling B.V.  
De heer T.G. Olde Keizer  
Molendijk Noord 90 A  
7461 JE RIJSSEN

Datum	Kenmerk	Bijlagen	Uw brief	Uw kenmerk
09-11-2020	2020/0241182	6	30 juli 2020	

Onderwerp: Ontheffing Wet natuurbescherming

Geachte heer Olde Keizer,

U heeft een aanvraag om een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming – onderdeel soorten<sup>1</sup> (verder Wnb - soorten) bij ons ingediend. Deze hebben wij op 30 juli 2020<sup>2</sup> ontvangen. Op 3 augustus 2020, 27 oktober 2020 en 30 oktober 2020 hebben wij aanvullende gegevens ontvangen. De aanvraag is gedaan vanwege het project 'Weezenlanden-Noord', waarbij 180 woningen worden gesloopt aan de Schuurmanstraat en de Wiecherlinckstraat in Zwolle. Ter plekke worden 501 nieuwe (koop- en huur)woningen gebouwd in verschillende woontorens, en worden commerciële en maatschappelijke ruimten gebouwd. In deze brief geven wij ons besluit weer.

**Besluit**

Wij besluiten u een ontheffing<sup>3</sup> te verlenen van verbodsbepalingen voor soorten van de Habitatrichtlijn. In het bijzonder gaat het om het verbod om de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis te beschadigen of te vernielen<sup>4</sup>.

Deze ontheffing heeft betrekking op de sloop van 180 woningen en de nieuwbouw van 501 woningen met commerciële en maatschappelijke ruimten aan de Schuurmanstraat en de Wiecherlinckstraat in Zwolle, en zoals weergegeven in bijlage 3 van dit besluit.

Wij verlenen u geen ontheffing van het verbod om de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis opzettelijk te verstoren. Dit omdat u voldoende voorzorgsmaatregelen neemt om het opzettelijk verstoren van deze soorten te voorkomen en daarmee overtreedt u niet de verbodsbepalingen uit artikel 3.5, tweede lid, van de Wet natuurbescherming.

Deze ontheffing treedt in werking van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2033. Wij hebben een langere ontheffingsperiode opgenomen, zodat de vereiste monitoring uitgevoerd kan worden.

Verder besluiten wij dat de volgende stukken/delen van de aanvraag onderdeel uitmaken van de ontheffing, voor zover niet in strijd met de voorschriften zoals weergegeven in bijlage 1.

- De aanvraag van 30 juli 2020 en de bijbehorende stukken te weten:
  - 'Natuurtoets Openbaar Belang Zwolle, 2017', van 25 april 2018;

<sup>1</sup> In het kader van art. 3.8, eerste lid Wnb

<sup>2</sup> EDO-kenmerk 2020/0183371

<sup>3</sup> Op basis van art. 3.8, eerste lid Wnb

<sup>4</sup> Art. 3.5, vierde lid Wnb

Datum verzending

11-11-2020

- o 'Zoogdier- en broedvogelonderzoek complex 8 (Weezenlanden Noord), Zwolle', van 18 maart 2020;
- o 'Projectplan sloop en nieuwbouw Weezenlanden Noord Zwolle', van 3 augustus 2020.

De motivering voor ons besluit is in bijlage 2 (overwegingen), behorende bij dit besluit, weergegeven.

#### Voorschriften

Aan ons besluit verbinden wij voorschriften. Deze zijn in bijlage 1 weergegeven.

#### Bezwaar

Als u het niet eens bent met dit besluit om ontheffing te verlenen kunt u bezwaar maken. Op pagina 3 wordt toegelicht hoe u dit kunt doen.

#### Leges

U bent voor het in behandeling nemen van uw aanvraag leges verschuldigd<sup>5</sup>.

De verschuldigde leges zijn:

Artikel Code	Artikel omschrijving	Leges bedrag
7.6.2	WNB aanvraag ontheffing art.3.3, 3.8 en 3.10 soortenbescherming infrastructureel werk, ruimtelijke ingrepen	€ 3.025,00
<b>Totaal leges</b>		<b>€ 3.025,00</b>

Voor betaling van dit bedrag ontvangt u een factuur. Op deze factuur staat tevens vermeld hoe u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

#### Vragen

Heeft u vragen? Belt u dan met Remco Reurink, te bereiken tijdens kantooruren op nummer 038 499 89 88. Schrijft u ons een brief of e-mail? Behandel dan één onderwerp per brief of e-mail. Wilt u ook het zaaknummer Z-HZ\_WNB-2020-002680 vermelden? Op die manier kunnen wij sneller op uw vraag of opmerking reageren.

Met vriendelijke groet,  
Namens Gedeputeerde Staten van Overijssel,

Lars Wuijster,  
teamleider Vergunningverlening

#### Bijlagen:

Bijlage 1	<b>Voorschriften</b>
Bijlage 2	<b>Overwegingen bij het besluit</b>
Bijlage 3	<b>Ligging van het plangebied</b>
Bijlage 4	<b>Inrichtingsschets en impressie van het project</b>
Bijlage 5	<b>Locaties vleermuisverblijfplaatsen</b>
Bijlage 6	<b>Horizontale schakeling van drie Tichelaarkasten</b>

#### Afschriften

Een afschrift van dit besluit is tevens verzonden aan:

- Burgemeester en wethouders van de gemeente Zwolle;
- Tuitert natuuronderzoek, dhr. Tuitert, Nieuwe Deventerweg 36 in Zwolle.

<sup>5</sup> Belastingverordening Overijssel



**Als u het niet eens bent met dit besluit kunt u bezwaar maken, als u belanghebbende bent.** 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 3 manieren aan ons versturen.**

1. Met de post naar: Gedeputeerde Staten van Overijssel, Team Juridische zaken, Postbus 10078, 8000 GB Zwolle.
2. Via internet. U gebruikt daarvoor ons digitale bezwaarformulier. U vindt het formulier via <https://forms.overijssel.nl/bezwaar-klacht/bezwaar-beslissing/>.
3. Met een faxbericht. Het faxnummer van het team Juridische Zaken is: 038 – 425 48 02.

**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 rechtbank 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 rechter kan beslissen dat wij dat bedrag aan u moeten vergoeden. Voor informatie over het indienen van een verzoek belt u met de Rechtbank Overijssel: 088 – 361 55 55.

## BIJLAGE 1 – VOORSCHRIFTEN BIJ HET BESLUIT

### **Informatie die van belang is bij melden of contact met bevoegd gezag**

Geef u in de e-mail (meldpunt@overijssel.nl) naar ons of in een telefoongesprek (038 499 88 99) altijd aan dat het gaat om de Wet natuurbescherming – soortenbescherming, de naam van het project en ons kenmerk van dit besluit (2020/0241182). Daarmee is direct duidelijk voor welk deel van de organisatie de melding of uw verzoek tot contact bestemd is.

Aan deze ontheffing zijn de volgende voorschriften verbonden:

### **Algemeen**

1. Deze ontheffing is alleen geldig voor (medewerkers van) de ontheffinghouder of haar rechtsoptvolgers of in opdracht van de ontheffinghouder handelende (rechts-)personen. De ontheffinghouder of haar rechtsoptvolgers blijven daarbij verantwoordelijk en aansprakelijk voor de juiste naleving van deze ontheffing.
2. Minimaal zeven werkdagen voor aanvang van de werkzaamheden informeert u ons over de startdatum door een e-mail te sturen naar meldpunt@overijssel.nl. Geeft u bij de melding aan:
  - de contactpersoon ter plaatse, inclusief het 06-telefoonnummer van de contactpersoon;
  - de naam van de begeleidend ecologisch deskundige<sup>6</sup>, inclusief het 06-telefoonnummer van deze persoon;
  - het adres waar de werkzaamheden worden uitgevoerd;
  - het kenmerk van deze beschikking (2020/0241182).Wanneer contactgegevens wijzigen, informeert u ons hierover.
3. De ontheffinghouder neemt direct contact op met het Overijssel Loket, telefoonnummer 038 499 88 99 als bij het uitvoeren van de werkzaamheden van het project andere beschermde soorten dan de genoemde worden aangetroffen. Als het voorkomen van overtreding van verbodsbepalingen niet mogelijk is moet u de activiteiten direct staken. De effecten van de activiteiten voor de aangetroffen soort moet de ontheffinghouder in beeld brengen en doorgeven. Daarbij moeten ook de maatregelen worden meegenomen die nodig zijn om overtreding van verbodsbepalingen te voorkomen. Alleen na toestemming van de provincie mag het werk worden hervat.
4. Als de ontheffinghouder het voornemen heeft af te wijken van de uitvoeringsperiode, de voorgeschreven middelen of van de voorgenomen handelingen als weergegeven in de aanvraag, dan dient hij dit - voorafgaand aan de voorgenomen wijzigingen - ter goedkeuring voor te leggen aan de provincie. Dit is nodig omdat voor deze wijzigingen opnieuw de effecten op de betrokken soorten beoordeeld moet worden. Alleen na schriftelijke toestemming van de provincie is de voorgenomen afwijking toegestaan. Neem hiervoor contact op met het bevoegd gezag via een e-mail naar meldpunt@overijssel.nl.

### **Soortspecifiek**

5. Bij de planning van de werkzaamheden, zoals het ongeschikt maken van gebouwen als verblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis, houdt u rekening met de kwetsbare voortplantings- en overwinteringsperiode van de beide soorten. Voor beide soorten loopt de voortplantingsperiode globaal van mei tot en met augustus en de overwinteringsperiode loopt globaal van november tot en met maart. Afhankelijk van het seizoen en de weersomstandigheden kunnen deze perioden langer dan wel korter zijn. De geschiktheid van de periode voor het uitvoeren van de werkzaamheden dient te worden bepaald door een ecologisch deskundige op het gebied van vleermuizen.

---

<sup>6</sup> De provincie Overijssel verstaat onder een ecologisch deskundige een persoon die voor de situatie en soorten ten aanzien waarvan hij of zij gevraagd is te adviseren en/of te begeleiden, aantoonbare ervaring en kennis heeft op het gebied van soort specifieke ecologie. De ervaring en kennis dient te zijn opgedaan doordat de deskundige:

- <sup>op</sup> HBO, dan wel universitair niveau een opleiding heeft genoten met als zwaartepunt (Nederlandse) ecologie en/of
- <sup>op</sup> HBO niveau een opleiding heeft afgerond met als zwaartepunt de Wet natuurbescherming, soorten herkenning en zorgvuldig handelen ten opzichte van die soorten en/of
- <sup>als</sup> ecoloog werkzaam is voor een ecologisch adviesbureau, zoals een bureau welke is aan gesloten bij het Netwerk Groene Bureaus en/of
- <sup>zich</sup> aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenbescherming en is aangesloten bij en werkzaam voor de daarvoor in Nederland bestaande organisaties (zoals bijvoorbeeld Zoogdiervereniging, RAVON, Stichting Das en Boom, Vogelbescherming Nederland, Vlinderstichting, Natuurhistorisch Genootschap, KNNV, NJN, IVN, EIS Nederland, FLORON, SOVON, STONE, Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten, De Landschappen en stichting Beheer Natuur en Landelijk gebied) en/of
- <sup>zich</sup> aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenmonitoring en/of bescherming.



6. U voert de sloop- en bouwwerkzaamheden uit conform de planning zoals weergegeven van figuur 1 van dit besluit.
7. Voorafgaand aan de sloop van de gebouwen 2 en 3 voert u een actualiserend natuuronderzoek uit in 2022 en/of 2023. Conform voorschrift 3 neemt u contact met ons op indien andere beschermde soorten in het geding kunnen komen door uitvoering van werkzaamheden binnen het plangebied.
8. Voorafgaand aan de sloop van gebouw 1 (planning najaar 2021) worden de gebouwen 1, 2 en 3 in overleg met een ecologische deskundige op het gebied van vleermuizen ongeschikt gemaakt als verblijfplaats voor vleermuizen. De rest van de te slopen bebouwing dient ongeschikt gemaakt te worden in het jaar van de sloop van het betreffende gebouw.
9. Het ongeschikt maken van alle te slopen bebouwing vindt plaats in de meest geschikte perioden voor de vleermuizen, namelijk in de periode augustus tot en met half november of de periode half april tot en met mei. Het ongeschikt maken tussen half april-mei moet gebeuren wanneer minimaal twee avonden (schemering) achtereenvolgende geschikte vliegomstandigheden voor vleermuizen optreden (>10 graden Celsius, wind max 4 Bft en maximaal motregen). Het ongeschikt maken tussen half augustus en half november moet uitgevoerd worden wanneer het in de avond (schemering) minimaal 6 graden Celsius, wind max 4 Bft en maximaal motregen.
10. Het ongeschikt maken van de gebouwen gebeurt door te werken met exclusion flaps. Niet gebruikte openingen worden dan dichtgemaakt en gebruikte openingen dienen voorzien te worden van een exclusion flap. Vleermuizen kunnen dan nog wel eenmalig naar buiten, maar daarna niet meer terug naar binnen.
11. Minimaal 5 dagen na het ongeschikt maken van een gebouw vindt een check door een ecologisch deskundige op het gebied van vleermuizen plaats om vast te stellen of er daadwerkelijk geen vleermuizen meer aanwezig zijn in de bebouwing. Als er geen vleermuizen meer aanwezig zijn, dan kunnen ook de resterende openingen worden dichtgemaakt en vervolgens de werkzaamheden worden gestart. Zijn er nog wel vleermuizen aanwezig in gebouwen, dan zal in samenspraak met de ecologisch deskundige worden gekeken welke aanvullende maatregelen moeten worden getroffen, zoals bijvoorbeeld het maken van grote gaten in gevels om tocht in de spouw te creëren. Deze procedure wordt herhaald totdat geen vleermuizen meer aanwezig zijn in de bebouwing. De sloopwerkzaamheden mogen pas starten als uit de controle blijkt dat er geen vleermuizen meer aanwezig zijn in de te slopen bebouwing.
12. Gebouwen 4, 5 en 6 die vanwege de fasering pas later worden gesloopt dienen als tijdelijke uitwijkmogelijkheid voor de vleermuizen die zich in de gebouwen 1 en 2 bevinden. In de gebouwen 4, 5 en 6 worden op strategische plekken de roostertjes die niet toegankelijk zijn in samenspraak met de ecologische deskundige verwijderd. Of er wordt een ruimte tussen de roosters en de gevel gecreëerd waar vleermuizen langs kunnen om in de spouw te komen. Per gevel moet u minimaal 2 extra openingen aanbrengen. Als dat bij de aanwezige roosters kan, dan is dat het eenvoudigst. Als dat niet kan, dan worden er open stootvoegen geboord van minimaal 4 bij 1 cm (h x b). U voert deze maatregel uit voorafgaand aan de sloop van gebouw 1. Indien open stootvoegen geboord gaan worden, dan dient u dat te doen buiten de kwetsbare perioden van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis.

*Permanente maatregelen*

13. Gebouw A wordt deels voorzien van een gemetselde buitengevel. Conform het Bouwbesluit bevat dit gebouw een spouw die via open stootvoegen toegankelijk gemaakt wordt voor de gewone dwergvleermuis. Alle stootvoegen in de bovenste helft van de gemetselde gevels blijven open en geven toegang tot de achtergelegen spouw. De ruimte in de spouw tussen het isolatiemateriaal en de buitenmuur dient minimaal twee centimeter breed te zijn. De open stootvoegen zijn minimaal 4 bij 1 cm (h x b).
14. In gebouw A worden op verschillende plekken in totaal 12 keramische Tichelaarkasten (47x43x10 centimeter) aangebracht. Daarbij worden op 6 plekken twee kasten geschakeld, of op minimaal 4 plekken drie kasten geschakeld (laatste variant zoals weergegeven conform bijlage 6). Het schakelen kan horizontaal (meerdere kasten achter elkaar) of verticaal (meerdere kasten boven elkaar).
15. De exacte locaties van de in te bouwen Tichelaarkasten in gebouw A wordt in samenspraak met de ecologisch deskundige op het gebied van vleermuizen bepaald. U streeft naar een diverse spreiding van de voorzieningen over N, NO, O, ZO en Z oriëntatie. In het ecologisch logboek (voorschrift 24) geeft u aan waar en in welke gevels de Tichelaarkasten zijn geplaatst.

16. Bij minimaal twee andere nieuw te bouwen gebouwen zorgt u voor mogelijkheden voor verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Deze verblijfplaatsen worden gecreëerd in de vorm van toegankelijke spouwen in combinatie met Tichelaarkasten (conform de wijze uit voorschrift 13 en 14), of –als er geen sprake is van gemetselde gevels met een spouw –worden alleen de genoemde Tichelaarkasten in de constructie ingebouwd, maar dan minimaal drie kasten geschakeld aan elkaar zodat een groter aaneengesloten microklimaat ontstaat. Dit doet u op de wijze zoals weergegeven in bijlage 6.
17. De nieuwbouw uit voorschrift 16 maakt u permanent geschikt voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis, maar door het ontbreken van technische ontwerpen is nu nog niet helemaal bekend hoe u voorschrift 16 gaat uitvoeren. Indien met spouwmuren gebouwd gaat worden, dan stelt u voor om deze spouwmuren toegankelijk en geschikt te maken als massawinterverblijfplaats, in combinatie met de Tichelaarkasten. Indien geen spouwmuur gebouwd zal worden, dan worden alleen Tichelaarkasten ingebouwd. In het voorjaar van 2025, voorafgaand aan het ongeschikt maken van de gebouwen 4, 5 en 6 ten behoeve van de sloop, stuurt u ons ter goedkeuring een mitigatieplan toe, waarin beschreven wordt hoe de nieuwbouw ontworpen wordt en welke permanente maatregelen u daarin gaat voorzien. Indien blijkt of redelijkerwijs aangenomen kan worden dat de Tichelaarkasten of andere nieuwere typen inbouwconstructies niet effectief kunnen zijn als massawinterverblijfplaats, dan moet u minimaal twee gebouwen voorzien van geschikte spouwmuurconstructies. Hierbij geldt ook dat als over een paar jaar andere/betere permanente maatregelen bekend zijn (als massawinterverblijfplaats), u deze dan ook opneemt in het mitigatieplan voor de latere fases. Het mitigatieplan dient ook voorzien te zijn van een nieuw ecologische werkprotocol. Hierin worden de resultaten van het actualiserende onderzoek (voorschrift 7) weergegeven en de wijze waarop de gebouwen 4, 5 en 6 ongeschikt gemaakt worden en gesloopt worden.

*Monitoring, aanvullend onderzoek en rapportages*

18. U moet een monitoring (laten) uitvoeren naar de aanwezigheid van zwermlocaties van de gewone dwergvleermuis en de effectiviteit van de permanente maatregelen in de nieuwbouw. Deze monitoring is gekoppeld aan de bouwfase van de nieuwbouw. De monitoring moet zich richten op de volgende gebouwen en monitoringsjaren:
  - Gebouw A in 2024, 2026, 2029 en 2030;
  - Gebouwen C, D, E en F in 2026, 2029 en 2030;
  - Gebouwen G, H, I, J, K, L en M in 2029 en 2030;
  - De bestaande bebouwing in 2024 en 2026, voor zover nog aanwezig en niet gesloopt.
19. De monitoring moet uitgevoerd worden middels veldonderzoek en moet zich richten op het middernachtzwermen en het vorstzwermen van de gewone dwergvleermuis. Dit onderzoek moet uitgevoerd worden door een ecologisch deskundige die bekend is met onderzoek naar middernachtzwermen en vorstzwermen van gewone dwergvleermuizen. De monitoringsmethode is als volgt:
  - Het middernachtzwermen dient, volgens het meest recente vleermuisprotocol, minimaal tweemaal onderzocht te worden in de periode augustus tot en met september.
  - Het vorstzwermen dient plaats te vinden gedurende vorstperioden tijdens de wintermaanden. Van belang hierbij is dat een moment gekozen wordt vlak (één of twee nachten) na een plotselinge temperatuurdaling met (flinke)nachtvorst. Dit is een trigger voor de gewone dwergvleermuis om de stabiele massawinterverblijfplaatsen binnen het plangebied op te zoeken.
  - Het onderzoek dient uitgevoerd te worden door een combinatie van verschillende onderzoekstechnieken; batdetector, batlogger cq luisterkasten en/of warmtebeeldcamera. De onderzoekstechnieken dienen zodanig ingezet te worden, dat uitspraken gedaan kunnen worden over waar vleermuizen zwermen, en waar vleermuizen invliegen. De inzet van het aantal waarnemers is afhankelijk van de gekozen onderzoekstechnieken.
20. Van elk monitoringsjaar maakt een rapportage. U moet deze monitoringsrapportage ter goedkeuring aanleveren aan de provincie in de periode mei-juli. Deze rapportage beschrijft de uitgevoerde monitoring van het monitoringsjaar daarvoor. De eerste rapportage verwachten wij in 2025, de laatste in 2031. In de rapportage dient beschreven te worden hoe en wanneer onderzoek is uitgevoerd is, en wat de resultaten zijn. Het aantonen van invliegende vleermuizen tijdens het vorstzwermen kan betekenen dat de betreffende locatie niet meer meegenomen hoeft te worden in de verdere monitoringsjaren.
21. In de laatste monitoringsrapportage van 2031 dient u een plan van aanpak met andere oplossingen voor te stellen in het geval meerdere permanente maatregelen niet, of niet voldoende lijken te

functioneren als massawinterverblijfplaats. In het plan van aanpak dient u aan te geven binnen welke termijn u de aanpassingen zal realiseren. Overleg met ons is mogelijk. Wij kunnen aanvullende voorschriften opleggen, bijvoorbeeld aanpassingen aan de getroffen permanente maatregelen of een uitbreiding van het aantal permanente maatregelen.

**Overige zaken**

22. U dient gedurende het project rekening te houden met (felle) bouwverlichting. Deze verlichting mag niet uitstralen naar verblijfplaatsen van vleermuizen. Daarbij moet extra aandacht besteed worden aan de bekende zwermlocaties van de gewone dwergvleermuis binnen en net buiten het plangebied.
23. De werkzaamheden voert u uit in overeenstemming met bovengenoemde voorschriften en door of onder begeleiding van een ecologisch deskundige op het gebied van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis
24. U houdt een ecologisch logboek bij of laat dit bijhouden door bijvoorbeeld de ecologisch deskundige. Uit dit logboek blijkt aantoonbaar hoe en waarom uitvoering is gegeven aan de bovengenoemde voorschriften. Het gaat dan om het bijhouden van data van uitvoeren, de inbouwwijze van inbouwkasten, de locaties van de inbouwkasten, afmetingen van voor vleermuizen geschikte spouwmuren, de wijze van geschikt maken van gebouwen 4, 5 en 6, oplossingen bij onverwachte soorten of situaties, de wijze van ongeschikt maken, resultaten controle met batdetector en oplossingen bij onverwachte soorten of situaties.

**BIJLAGE 2 - OVERWEGINGEN BIJ HET BESLUIT**

In deze bijlage zijn de overwegingen bij het besluit opgenomen. Het besluit en de overwegingen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De overwegingen zijn als volgt opgebouwd:

<b>A</b>	<b>BEVOEGDHEID, PROCEDURE EN TOETSINGSKADER</b>	10
<b>A1</b>	<b>Bevoegdheid</b>	10
	<b>A1.1 Gedeputeerde Staten van Overijssel bevoegd</b>	10
<b>A2</b>	<b>Procedure</b>	10
	<b>A2.1 Overeenstemming andere provincie</b>	10
	<b>A2.2 Adviesverzoek aan gemeente</b>	10
	<b>A2.3 Relevante overige besluiten</b>	10
<b>A3</b>	<b>Toetsingskader soorten</b>	10
	<b>A3.1 Wettelijke regels</b>	10
	<b>A3.2 Provinciaal beleid</b>	10
<b>B</b>	<b>WEERGAVE VAN DE FEITEN</b>	11
<b>B1</b>	<b>Aanvraag ontheffing beschermde soorten</b>	11
	<b>B1.1 Omschrijving van het project / activiteiten</b>	11
	<i>Figuur 1. Fasering van het project.</i>	11
	<b>B1.2 Doel van het project</b>	11
	<b>B1.3 Soorten waarvoor ontheffing wordt gevraagd</b>	11
	<b>B1.4 Periode</b>	12
	<b>B1.5 Onderliggende documenten</b>	12
	<b>B1.6 Aanvullende gegevens</b>	12
<b>C</b>	<b>TOETSING AANVRAAG ONTHEFFING SOORTEN</b>	12
<b>C1</b>	<b>Inhoudelijke beoordeling</b>	12
	<b>C1.1 Onderzoeksmethode en resultaten onderzoek</b>	12
	<b>C1.2 Effectbeoordeling, mitigatie en staat van instandhouding</b>	13
	<b>C1.3 Beschrijving noodzaak ontheffing</b>	16
	<b>C1.4 Geen andere bevredigende oplossing / alternatievenafweging</b>	17
	<b>C1.5 Wettelijk belang van het project</b>	17
	<b>C1.6 Toetsing aan overige vereisten</b>	17
	<b>C1.7 Zorgplicht blijft altijd gelden</b>	17
<b>D</b>	<b>Slotconclusie</b>	18

## **A BEVOEGDHEID, PROCEDURE EN TOETSINGSKADER**

### **A1 Bevoegdheid**

#### **A1.1 Gedeputeerde Staten van Overijssel bevoegd**

De aangevraagde activiteiten vinden plaats op het grondgebied van Overijssel. De activiteiten vallen niet onder de uitzonderingen van de bevoegdheid, zoals weergegeven in het Besluit natuurbescherming<sup>7</sup>. In dat geval zijn Gedeputeerde Staten van provincie Overijssel bevoegd tot het nemen van besluiten op basis van de Wnb (art. 1.3, eerste lid).

Als de activiteiten ook gevolgen heeft voor populaties van soorten op het grondgebied van de aangrenzende provincie (Wnb, art. 1.3, derde lid) stemmen wij ons besluit af met gedeputeerde staten van die provincie.

### **A2 Procedure**

De procedure voor het verlenen van de ontheffing is uitgevoerd in overeenstemming met hoofdstuk 5 van de Wnb. Daarbij zijn de relevante artikelen van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

#### **A2.1 Overeenstemming andere provincie**

De aangevraagde activiteiten vinden plaats op ons grondgebied. De effecten van het project op beschermde soorten zijn beperkt tot ons grondgebied. Overeenstemming met een andere provincie is niet nodig.

#### **A2.2 Adviesverzoek aan gemeente**

Wij hebben de aanvraag naar het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwolle gestuurd met het verzoek om advies. De gemeente is vier weken de gelegenheid geboden om te reageren.

Zij heeft van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt.

#### **A2.3 Relevante overige besluiten**

Wij wijzen u erop, dat er ook andere besluiten nodig zijn voordat u de voorgenomen activiteiten uitvoert. Voor zover ons bekend gaat het om de volgende besluiten:

<b>Naam wet en van toepassing zijnde artikel</b>	<b>Bevoegd bestuursorgaan en adres</b>
Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, art. 2.1 en/of art. 2.2	Gemeente Zwolle

### **A3 Toetsingskader soorten**

Een ontheffing kan worden verleend als aan verschillende kaders is voldaan. In deze paragraaf beschrijven we kort aan welke kaders wordt getoetst.

#### **A3.1 Wettelijke regels**

Een verzoek tot ontheffing wordt beoordeeld op basis van de regels, zoals deze zijn opgenomen in hoofdstuk 3, paragraaf 3.1, 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming. Bij ons oordeel houden we tevens rekening met het derde lid van artikel 1.10 Wnb.

Ook het Besluit natuurbescherming<sup>8</sup> en (soms) de Regeling natuurbescherming<sup>9</sup> zijn voor de toetsing relevant.

#### **A3.2 Provinciaal beleid**

Naast de wettelijke regels hebben wij beleid opgesteld in onze Omgevingsvisie. De regels, die daaruit voortkomen, zijn vastgelegd in onze Omgevingsverordening Overijssel 2017 (hoofdstuk 7 Natuur). Hierin zijn onder andere regels met betrekking tot een vrijstelling van bepaalde soorten weergegeven.

<sup>7</sup> Art. 1.3, eerste lid Besluit natuurbescherming

<sup>8</sup> Art. 3.9 Besluit natuurbescherming

<sup>9</sup> Art. 3.22 Regeling natuurbescherming i.s.m. art. 3.25 Besluit natuurbescherming

In onze Beleidsregel Natuur Overijssel 2017<sup>10</sup> is vastgesteld dat wij kennisdocumenten soorten<sup>11</sup> (voorheen de soortenstandaarden) betrekken bij de afweging tot het verlenen van een ontheffing op basis van de artikelen 3.3, 3.8 en 3.10 van de Wnb.

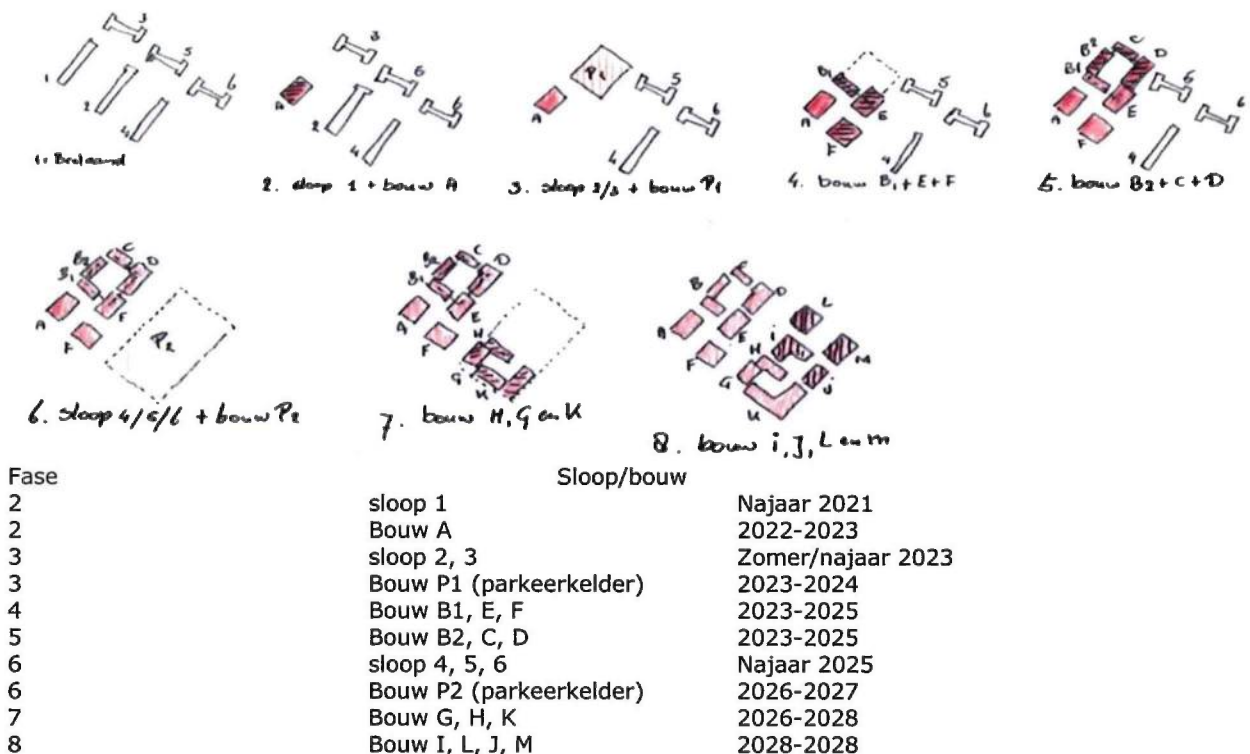
## B WEERGAVE VAN DE FEITEN

### B1 Aanvraag ontheffing beschermde soorten

#### B1.1 Omschrijving van het project / activiteiten

Het plangebied ligt in het centrum van Zwolle en bestaat uit zes flatgebouwen (met 180 woningen) aan de Schuurmanstraat en Wiecherlinckstraat in Zwolle. De zes flats bestaan uit drie lage flats met spouwmuur (de zuidelijk gelegen flats, nummers 1, 2 en 4 in figuur 1) en drie hoge flats zonder spouwmuur (de noordelijke gelegen flats, nummer 3, 5 en 6). Woonstichting Openbaar Belang is voornemens om alle gebouwen te slopen en 501 woningen, een beperkte omvang aan commerciële/maatschappelijke ruimten en twee ondergrondse parkeergarages terug te bouwen. Circa de helft van de te realiseren woningen zijn bedoeld voor de sociale huursector. Naast de gebouwen zijn verhardingen, bomen, gazons en groenstroken aanwezig. Dit zal ook verwijderd worden. In bijlage 3 van dit besluit is de ligging van het plangebied weergegeven. In bijlage 4 van dit besluit is de nieuwe inrichting weergegeven.

De ontwikkeling wordt gefaseerd uitgevoerd. De start van de werkzaamheden is gepland in 2021. De afronding van het project is voorzien in 2028/2029. In onderstaande figuur is deze fasering schematisch weergegeven.



Figuur 1. Fasering van het project.

#### B1.2 Doel van het project

Het project wordt uitgevoerd vanwege vocht-, schimmel- en tochtproblemen in de 180 woningen, en de afspraak met de gemeente Zwolle om de komende jaren samen versneld honderden extra sociale (huur)woningen te realiseren in Zwolle. Het project voorziet in minimaal 230 sociale huurwoningen en de rest koopwoningen.

<sup>10</sup> Art. 4.2.1 Beleidsregel Natuur Overijssel 2017

<sup>11</sup> Te raadplegen via: <https://www.bij12.nl/onderwerpen/natuur-en-landschap/kennisdocumenten-soorten-ontheffingen-wet-natuurbescherming/>

### **B1.3 Soorten waarvoor ontheffing wordt gevraagd**

U vraagt ontheffing aan van het verbod om de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis opzettelijk te verstoren<sup>12</sup>, en om de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze soorten te beschadigen of te vernielen<sup>13</sup>.

### **B1.4 Periode**

De ontheffing wordt aangevraagd voor de periode van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2029.

### **B1.5 Onderliggende documenten**

Voor de beoordeling van de aanvraag zijn de volgende documenten toegezonden:

- 'Natuurtoets Openbaar Belang Zwolle, 2017', van 25 april 2018;
- 'Zoogdier- en broedvogelonderzoek complex 8 (Weezenlanden Noord), Zwolle', van 18 maart 2020;
- 'Projectplan sloop en nieuwbouw Weezenlanden Noord Zwolle', van 3 augustus 2020;
- Aanvullende gegevens van 27 en 30 oktober 2020.

### **B1.6 Aanvullende gegevens**

Wij hebben uw aanvraag op 30 juli 2020 ontvangen. Nadien heeft u op 3 augustus 2020 een projectplan<sup>14</sup> aangeleverd. Er zijn aanvullende gegevens per e-mail gevraagd. Hierop heeft u op 27 en 30 oktober 2020<sup>15</sup> gereageerd.

## **C TOETSING AANVRAAG ONTHEFFING SOORTEN**

### **C1 Inhoudelijke beoordeling**

Onze Omgevingsverordening geeft voor uw handeling en betrokken soorten geen vrijstelling. We betrekken wel het kennisdocument van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis bij onze toetsing.

#### **C1.1 Onderzoeksmethode en resultaten onderzoek**

Middels bureau- en veldonderzoek is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde soorten. In het rapport 'Zoogdier- en broedvogelonderzoek complex 8 (Weezenlanden Noord), Zwolle'<sup>16</sup> wordt beschreven hoe dit onderzoek is uitgevoerd. Op hoofdlijnen komt dit neer op:

- Een quickscan met een aanvullend onderzoek naar vleermuizen in 2017. De afwezigheid van huismus en gierzwaluw kon niet vastgesteld worden. Uit het vleermuisonderzoek kwam naar voren dat in ieder geval drie van de zes gebouwen in gebruik zijn als verblijfplaats door vleermuizen. Het betrof twee zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, en één paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis.
- In 2019 is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar gebouwbewonende vogels, vleermuizen en egels. Hierbij is de onderzoekswijze toegepast uit de kennisdocumenten en het vleermuisprotocol 2017.

Wij zijn van oordeel dat het onderzoek zodanig is uitgevoerd dat dit voldoende heeft kunnen vaststellen dat binnen het plangebied geen verblijfplaatsen van gier- en huiszwaluw, huismus en de egel aanwezig zijn.

Tijdens het onderzoek zijn verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis aangetroffen in de flatgebouwen. In de bomen ontbreken geschikte holten die mogelijk in gebruik zijn als verblijfplaats van vleermuizen. Wij zijn van oordeel dat het onderzoek zodanig is uitgevoerd dat dit voldoende heeft kunnen vaststellen of verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn.

Van de gewone dwergvleermuis zijn in alle flats aanwijzingen aangetroffen voor verblijfplaatsen (zie bijlage 5). Het gaat om de volgende functies:

- Winterverblijfplaats: tijdens de middernachtbezoeken in augustus-september 2019 zijn bij de centrale hoge flat en de westelijke en oostelijke lage flat zwermende gewone dwergvleermuizen waargenomen. Dergelijk gedrag is een indicatie voor een belangrijk winterverblijf, waarschijnlijk aanwezig in de spouwmuren. In totaal zijn drie winterverblijfplaatsen met maximaal 5 (beide lage flats) en 10 (hoge flat) zwermende exemplaren waargenomen. Verwacht wordt dat deze verblijfplaatsen in de

<sup>12</sup> Art. 3.5, tweede lid Wnb

<sup>13</sup> Art. 3.5, vierde lid Wnb

<sup>14</sup> Projectplan sloop en nieuwbouw Weezenlanden Noord Zwolle

<sup>15</sup> EDO-kenmerk 2020/0300352 en 2020/0300353

<sup>16</sup> Bladzijden 1 tot en met 5

winterperiode door een groot aantal (mogelijk tientallen) gewone dwergvleermuizen worden gebruikt. Het plangebied ligt dichtbij een belangrijke zwermplek van de gewone dwergvleermuis (meer dan 20 zwermdende dieren) in het Thomas a Kempis College.

- Zomerverblijfplaats: in de middelste hoge flat en in de middelste en oostelijke lage flats zijn in totaal zes zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. In de lage flats zijn de verblijfplaatsen vermoedelijk aanwezig in spouwmuren die toegankelijk zijn via een kier onder de daklijst of kieren onder vensterbanken. In de hoge flats zijn geen spouwmuren aanwezig en wordt ingevlogen in de ruimte achter de boeiplank bij de dakrand. Op basis van het aantal invliegende vleermuizen (1 per zomerverblijfplaats) wordt verwacht dat het aantal gewone dwergvleermuizen in de zomerperiode bestaat uit 6-15 dieren.
- Paarverblijfplaats: tijdens de veldbezoeken in augustus-september 2019 zijn geen paarverblijfplaatsen aangetroffen. Op basis van twee vastgestelde baltsterritoria wordt verwacht dat de centrale en oostelijke hoge flat in gebruik zijn als paarverblijfplaats. Als verblijfplaats wordt vermoedelijk de ruimte achter de boeiplank bij de dakrand gebruikt en daarnaast zijn mogelijk ook kieren tussen kozijnen en muren geschikt als verblijfplaatsen. In de paarperiode wordt de verwachte populatiegrootte ingeschat op 2-10 dieren.

Van de ruige dwergvleermuis is één paarverblijfplaats aangetroffen in de meest oostelijke hoge flat (zie bijlage 5 van dit besluit).

De meeste verblijfplaatsen van beide soorten bevinden zich in de spouw van de lage flatgebouwen, enkele paarverblijfplaatsen zitten (mogelijk) achter daklijsten.

Er zijn geen (essentiële) vliegroutes van vleermuizen aangetroffen in het plangebied. Tijdens alle bezoeken zijn diverse foeragerende exemplaren van gewone dwergvleermuis vastgesteld en incidenteel is een passerende ruige dwergvleermuis of rosse vleermuis waargenomen. De bosschages in en rondom het plangebied hebben geen belangrijke functie als foerageergebied van vleermuizen.

De inventarisaties zijn uitgevoerd in 2019 en zijn volgens u nog voldoende actueel bij de start van de werkzaamheden in 2021. Aangezien het een langlopend project betreft en tussentijds aanwezigheid van beschermde soorten kan wijzigen, wilt u gedurende de looptijd van het project het natuuronderzoek actualiseren. Voorafgaand aan de sloop van de gebouwen 2 en 3 in 2023 zal het natuuronderzoek geactualiseerd worden. Het geactualiseerde natuuronderzoek is dan weer bruikbaar tot en met de laatste sloopactiviteiten in het najaar 2025.

### **C1.2 Effectbeoordeling, mitigatie en staat van instandhouding**

Door de sloopwerkzaamheden gaat één paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis verloren. Deze verblijfplaats kan ook in de winterperiode gebruikt worden door enkele exemplaren van deze soort. De sloopwerkzaamheden leiden tot het verlies van verschillende jaarrond gebruikte verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Het gaat om drie massawinterverblijfplaatsen, zes zomerverblijfplaatsen en twee paarverblijfplaatsen. Ook de zomer- en paarverblijfplaatsen kunnen in (mildere) winterperiodes fungeren als overwinteringsverblijfplaats, maar hiervan maken lagere dichtheden gebruik van (1 tot 5 exemplaren van de gewone dwergvleermuis) dan de massawinterverblijfplaatsen waar vele tientallen dieren waarschijnlijk vorstvrij kunnen overwinteren.

Door Ecogroen is de afgelopen jaren in het kader van de monitoring vanwege de sloop van het voormalige ziekenhuis Weezenlanden gekeken naar alternatieve door gewone dwergvleermuis gebruikte (massa)winterverblijfplaatsen in de stad. Op verschillende plekken zijn in het najaar groepen zwermdende vleermuizen gevonden, wat een indicatie is voor aanwezigheid van een massawinterverblijfplaats op die locaties. Het gaat onder andere om de appartementencomplexen langs het Almelose kanaal, de Menistenflat, het Thomas a Kempis College en flats aan de Spui, Gombertstraat, Haringvliet en Dollard. Drie van deze locaties bevinden zich in het plangebied. Dit zijn echter alle drie locaties waar maar een beperkt aantal (5-10) gewone dwergvleermuizen zwermden. In de omgeving (bijv. Thomas a Kempis College en Menistenflats) zijn veel grotere massawinterverblijfplaatsen aangetroffen. Volgens Ecogroen (mondelinge mededeling Marco van der Sluis) hebben gewone dwergvleermuizen zich naar verwachting wat meer verspreid over verschillende kleinere locaties na de sloop van het voormalig ziekenhuis de Weezenlanden. Zo blijkt het Thomas a Kempiscollege ineens een belangrijke winterverblijfplaats te zijn geworden na de sloop van het ziekenhuis. Volgens u is het netwerk met winterverblijfplaatsen sterk genoeg is om het verlies van andere winterverblijfplaatsen (zoals het gesloopte Weezenlanden ziekenhuis) op te vangen.



U stelt de volgende mitigerende maatregelen voor:

*Tijdelijke maatregelen*

- Voorafgaand aan de sloop van gebouw 1 (planning najaar 2021) worden de gebouwen 1, 2 en 3 in overleg met een vleermuisdeskundige ongeschikt gemaakt als verblijfplaats voor vleermuizen. In deze gebouwen zijn 1 winterverblijfplaats (gebouw 1) en 1 zomerverblijfplaats (gebouw 2) van de gewone dwergvleermuis aanwezig. Het is ecologisch gezien niet heel zinvol om vleermuizen meerdere keren te laten verhuizen wanneer gebouwen 2 en 3 in 2023 ongeschikt worden gemaakt. Beter is om ze eerst een aantal jaar naar de gebouwen 4, 5 en 6 te laten verhuizen en daarna terug naar de nieuwbouw.
- Het ongeschikt maken van de bebouwing voor vleermuizen vindt plaats buiten de meest kwetsbare periode(n) van de soorten. De meest kwetsbare periode betreft de overwinteringsperiode, die loopt van half november tot en met maart. Omdat geen kraamkolonies aanwezig zijn, is de periode half april tot en met mei een geschikte werkperiode. Weliswaar kunnen zomerverblijfplaatsen dan al bezet zijn, maar omdat er geen reproductie plaatsvindt zijn vleermuizen in die periode goed in staat om een alternatieve verblijfplaats op te zoeken. De periode augustus tot en met half november is ook een geschikte periode. Bij voorkeur wordt dus gewerkt in de periode augustus tot en met half november of half april t/m mei.
- De invliegopeningen bevinden zich op plekken in de gevels waar ventilatieroosters zitten. Bij sommige roosters zit een ruimte tussen het rooster en de gevel die net groot genoeg is voor vleermuizen en op andere plekken missen deze roosters. Er zijn geen open stootvoegen in de gevels. Het aantal invliegplekken is dus beperkt. Het ongeschikt maken van de gebouwen gebeurt door te werken met exclusion flaps. Niet gebruikte openingen worden dan dichtgemaakt en gebruikte openingen voorzien van een exclusion flap. Vleermuizen kunnen dan nog wel eenmalig naar buiten, maar daarna niet meer terug naar binnen. Als er geen vleermuizen meer aanwezig zijn, worden ook deze openingen dichtgemaakt, waardoor er geen vleermuizen meer in het gebouw kunnen komen.
- Voor het ongeschikt maken van de gebouwen 4, 5 en 6, die volgens planning in 2025 worden gesloopt, wordt uiterlijk in het voorjaar van 2025 (na actualisatie van het veldonderzoek in 2022/2023) een nieuw ecologisch werkprotocol opgesteld, dat voorafgaand aan de sloop aan de provincie wordt toegestuurd ter goedkeuring. Het ongeschikt maken van de gebouwen zal vergelijkbaar als bovenstaand worden uitgevoerd met het gebruik van exclusion flaps.
- Na het ongeschikt maken van de gebouwen vindt telkens een check door een vleermuisdeskundige plaats om vast te stellen of er daadwerkelijk geen vleermuizen meer aanwezig zijn in de bebouwing. Is dat niet het geval, dan kunnen de werkzaamheden worden gestart. Is dat wel het geval, dan zal in samenspraak met een vleermuisdeskundige worden gekeken welke aanvullende maatregelen moeten worden getroffen, zoals bijvoorbeeld het maken van grote gaten in gevels om tocht in de spouw te creëren.
- Gebouwen 4, 5 en 6 die vanwege de fasering pas later worden gesloopt dienen als tijdelijke uitwijkmogelijkheid voor de vleermuizen die zich in de gebouwen 1 en 2 bevinden. Constructief zijn deze gebouwen gelijk aan de gebouwen 1 en 2. Om te waarborgen dat er voldoende invliegmogelijkheden zijn, worden in deze gebouwen op strategische plekken de roostertjes die niet toegankelijk zijn in samenspraak met een vleermuisdeskundige verwijderd of wordt een ruimte tussen de roosters en de gevel gecreëerd waar vleermuizen langs kunnen om in de spouw te komen. U stelt voor om per gevel minimaal 2 extra openingen aan te brengen. Als dat bij de aanwezige roosters kan (ze iets bijbuigen), dan is dat het makkelijkst. Als dat niet kan, kunnen er open stootvoegen worden geboord van minimaal 4 bij 1 cm (h x b). In beide gevallen kunnen deze openingen dan later effectief met exclusion flaps dicht worden gemaakt. Op deze wijze creëert u meer verblijfsmogelijkheden dan in de huidige situatie.
- Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt per relevante fase een ecologisch werkprotocol opgesteld waarin de betreffende maatregelen worden vastgelegd.

*Permanente maatregelen*

- Van het nieuw te bouwen gebouw A is inmiddels een ontwerp klaar. Dit betreft ca. 30 meter hoog appartementencomplex dat deels is voorzien van een gemetselde buitengevel. Conform het Bouwbesluit bevat dit gebouw een spouw die via open stootvoegen toegankelijk gemaakt kan worden voor vleermuizen. Het merendeel van de huidige aanwezige verblijfplaatsen bevindt zich namelijk ook in de spouw van de huidige gebouwen. Alle stootvoegen in de bovenste helft van de gemetselde gevels blijven open en geven toegang tot de achtergelegen spouw.
- Daarnaast worden op verschillende plekken in totaal 12 keramische Tichelaar inbouwkasten (47x43x10 centimeter) aangebracht in gebouw A. Deze kasten zijn speciaal in samenspraak met de Zoogdiervereniging ontworpen en hebben ruimtes die zowel het buitenblad als het binnenblad raken, waardoor meerdere microklimaten voor vleermuizen beschikbaar zijn. Dit is vergelijkbaar met de huidige situatie, waarbij dieren in de spouw tegen het binnenblad gebufferd overwinteren. De Tichelaarkasten zijn door vleermuizen te gebruiken als kraam-, zomer-, paar- en winterverblijfplaats. Door de gelaagdheid van deze kasten bieden ze ook juist in de winter voldoende mogelijkheden voor een stabiele en vorstvrije overwinteringsplaats. Een kast biedt ruimte aan enkele tientallen vleermuizen. Met 12 inbouwkasten kunnen dus meerdere overwinteringsplekken in gebouw A

gerealiseerd worden die allemaal in potentie voldoende ruimte bieden voor het opvangen van het totaal aantal zwermdende dieren dat in het plangebied is waargenomen. U stelt voor om op 6 plekken twee kasten te schakelen, of op minimaal 4 plekken drie kasten te schakelen (laatste variant is weergegeven in bijlage 6). Het schakelen kan horizontaal (meerdere kasten schuin achter elkaar) of verticaal (meerdere kasten boven elkaar). Bij horizontale schakeling heeft de onderste kast die aan de buitengevel komt heeft het minst stabiele klimaat, de middelste kast heeft al wat meer buffering en de bovenste kast die tegen het binnenblad zit wordt gebufferd door de binnenschil van het gebouw en zou daarmee vorstvrij moeten zijn.

- Voor de overige nieuw te bouwen gebouwen is er op dit moment nog geen ontwerp voorhanden. Bij de nadere uitwerking van deze ontwerpen zullen bij minimaal twee andere gebouwen mogelijkheden voor verblijfplaatsen van vleermuizen worden gecreëerd in de vorm van toegankelijke spouwen in combinatie met gelaagde keramische inbouwvoorzieningen (Tichelaarkasten), of –als er geen sprake is van gemetselde gevels met een spouw –worden alleen de genoemde Tichelaarkasten in de constructie ingebouwd, maar dan meerdere kasten geschakeld aan elkaar zodat een groter aaneengesloten microklimaat ontstaat. Dit doet u op de wijze zoals weergegeven in bijlage 6.
- De exacte locatie van de in te bouwen keramische Tichelaarkasten in gebouw A wordt in samenspraak met een vleermuisdeskundige bepaald. Gestreefd wordt naar een diverse spreiding van de voorzieningen over N, NO, O, ZO en Z oriëntatie. Een en ander wordt uitgewerkt in een mitigatieplan.
- Voor de andere gebouwen wordt voorafgaand aan de sloop een mitigatieplan ruim voor de nieuwbouw opgesteld, op basis van het dan beschikbare ontwerp. De mitigatieplannen worden vooraf ter goedkeuring aan de provincie voorgelegd voordat wordt overgegaan tot sloop van gebouwen van de volgende fases. Als over een paar jaar andere/betere opties voor de permanente maatregel zijn, dan neemt u die op in het mitigatieplan voor de latere fases, zodat ze afgestemd kunnen worden met de provincie.

De door u voorgestelde maatregelen zijn in grote lijnen voldoende. Ze komen overeen met bestaande methoden zoals beschreven in het kennisdocument van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. In aanvulling op de door u voorgestelde maatregelen leggen wij de volgende extra maatregelen op als voorschrift op in bijlage 1:

- Het ongeschikt maken van gebouwen moet plaatsvinden op de meest optimale momenten, namelijk onder geschikte weersomstandigheden in voor- of najaar en ter bepaling van de ecologisch deskundige. Hierdoor wordt voorkomen dat vleermuizen verstoord wanneer zij (al of nog) in lethargische staat zijn; bijvoorbeeld tijdens een koude periode in april of in oktober (voorschriften 5 en 9).
- Het geschikter maken van de gebouwen 4, 5 en 6 dient u buiten de kwetsbare perioden van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis uit te voeren, indien u extra stootvoegen gaat openboren in de buitenmuren. U voert deze maatregel uit voorafgaand aan de sloop van gebouw 1.
- Daarnaast dient u gedurende het project rekening te houden met bouwverlichting. Deze verlichting mag niet uitstralen naar de verblijfplaatsen van vleermuizen. Daarbij moet extra aandacht besteed worden aan de bekende zwermlocatie binnen en net buiten het plangebied. Dit is opgenomen in voorschrift 22.

#### *Monitoring*

Om te voorkomen dat de populatie van de gewone dwergvleermuis in Zwolle en omgeving verslechterd is het belangrijk om een vinger aan de pols te houden en om de in gebruik name van de permanente maatregelen vast te stellen. Daarom is monitoring noodzakelijk van de massawinterverblijfplaatsen van deze soort binnen het plangebied.

De monitoring moet plaatsvinden op geschikte momenten gedurende het najaar (middernachtzwermen) en de winter, van 1 augustus tot 15 april (vorstzwermen). De monitoring moet uitgevoerd worden middels onderzoek. Dit onderzoek moet uitgevoerd worden door een ecologisch deskundige die bekend is met onderzoek naar middernachtzwermen en vorstzwermen van gewone dwergvleermuizen. De monitoringsmethode is als volgt:

- Het middernachtzwermen dient, volgens het vleermuisprotocol, minimaal tweemaal onderzocht te worden in de periode augustus tot en met september. Het onderzoek dient uitgevoerd te worden door een combinatie van verschillende onderzoekstechnieken; batdetector, batlogger cq luisterkasten en warmtebeeldcamera.
- Het vorstzwermen dient plaats te vinden gedurende de winterperiode. Van belang hierbij is dat een moment gekozen wordt vlak na een plotselinge temperatuurdaling met (flinke)nachtvorst. Dit is een trigger voor de gewone dwergvleermuis om de stabiele massawinterverblijfplaatsen binnen het plangebied op te zoeken. Ook hier is een combinatie van onderzoekstechnieken nodig door een combinatie van de inzet van de batdetector, batlogger cq luisterkasten en warmtebeeldcamera.
- De onderzoekstechnieken dienen zodanig ingezet te worden, dat uitspraken gemaakt kunnen worden over waar vleermuizen zwermen, en waar vleermuizen invliegen. De inzet van het aantal waarnemers is afhankelijk van de gekozen onderzoekstechnieken.

Wanneer gestart kan worden met de monitoring is afhankelijk van wanneer de maatregelen uitgevoerd worden. Omdat vleermuizen enige tijd nodig hebben om bekend te raken met nieuwe verblijfplaatsen, stellen wij voor dat één jaar na de oplevering gestart moet worden met de monitoring. Dit levert de volgende monitoringsopgave op, welke is gekoppeld aan de bouwfase van de verschillende gebouwen:

- Gebouw A in 2024, 2026, 2029 en 2030;
- Gebouwen C, D, E en F in 2026, 2029 en 2030;
- Gebouwen G, H, I, J, K, L en M in 2029 en 2030;
- De bestaande bebouwing in 2024 en 2026, voor zover nog aanwezig en niet gesloopt.

U moet een monitoringsrapportage ter goedkeuring aanleveren in de periode mei-juli. Deze rapportage beschrijft de uitgevoerde monitoring van het monitoringsjaar daarvoor. De eerste rapportage verwachten wij in 2025, de laatste in 2031. In de rapportage dient beschreven te worden hoe en wanneer onderzoek is uitgevoerd is, en wat de resultaten zijn. Het aantonen van invliegende vleermuizen tijdens het vorstzwermen kan betekenen dat deze locatie niet meer meegenomen hoeft te worden in de verdere monitoringsjaren. In de monitoringsrapportage van 2031 dient u een plan van aanpak met andere oplossingen voor te stellen in het geval één of meerdere permanente maatregelen niet, of niet voldoende functioneren als massawinterverblijfplaats. In het plan van aanpak dient u aan te geven binnen welke termijn u de aanpassingen zal realiseren. Overleg met ons is mogelijk. Wij kunnen aanvullende voorschriften opleggen, bijvoorbeeld aanpassingen aan de getroffen permanente maatregelen of een uitbreiding van het aantal permanente maatregelen. Op deze manier kunnen wij borgen dat de staat van instandhouding gewaarborgd kan blijven. De verplichtingen ten aanzien van de monitoring, aanvullend onderzoek en rapportages zijn te vinden in de voorschriften 18 tot en met 21. Vanwege de monitoring en de borging van deze voorschriften verlengen wij de ontheffingsduur naar 31 december 2033.

Op voorhand is al duidelijk hoe nieuwbouw A ontworpen zal worden, en hoe de permanente maatregelen in dit gebouw vorm gegeven worden. U geeft aan minimaal 2 andere nieuwbouw ook geschikt te willen maken voor de vleermuizen, maar het is nu nog niet helemaal bekend hoe. Indien met spouwmuren gebouwd gaat worden, dan stelt u voor om deze spouwmuren toegankelijk en geschikt te maken als massawinterverblijfplaats, in combinatie met de Tichelaarkasten. Indien geen spouwmuur gebouwd zal worden, dan worden alleen Tichelaarkasten ingebouwd. In het voorjaar van 2025, voorafgaand aan het ongeschikt maken van de gebouwen 4, 5 en 6 ten behoeve van de sloop, stuurt u ons ter goedkeuring een mitigatieplan toe, waarin beschreven wordt hoe de nieuwbouw ontworpen wordt en welke permanente maatregelen u daarin gaat voorzien. U heeft dan ook al monitoring uitgevoerd. Indien blijkt of redelijkerwijs aangenomen kan worden dat de Tichelaarkasten of andere nieuwere typen inbouwconstructies niet effectief kunnen zijn als massawinterverblijfplaats, dan moet u minimaal twee gebouwen voorzien van geschikte spouwmuurconstructies. Op deze manier bestaat op voorhand meer zekerheid over het toekomstig gebruik van deze nieuwbouw als massawinterverblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis. massawinterverblijfplaats. Daarom moet de monitoring zich juist op die functie te richten. Het migratieplan dient ook voorzien te zijn van het door u voorgestelde nieuwe ecologische werkprotocol. Hierin worden de resultaten van het actualiserende onderzoek weergegeven en de wijze waarop de gebouwen 4, 5 en 6 ongeschikt gemaakt worden en gesloopt worden.

#### *Staat van instandhouding*

Met uw maatregelen en onze aanvullende maatregelen worden negatieve effecten op de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis zoveel mogelijk geminimaliseerd. Door de fasering in tijd en ruimte en door het gelijktijdig aanbrengen van permanente maatregelen zijn altijd voldoende alternatieve verblijfplaatsen aanwezig binnen het plangebied. Het is daarom aannemelijk dat de betrokken soorten in het plangebied aanwezig blijven. Ook buiten het plangebied zijn zwerm- en massawinterlocaties van de gewone dwergvleermuis bekend, en zijn mogelijkheden voor zomer- en paarverblijven aanwezig voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Omdat de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis aanwezig kunnen blijven in het plangebied en buiten het plangebied ook voorkomen, wordt geen afbreuk gedaan aan het streven de populaties in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

Wanneer de nieuwbouw niet geschikt blijkt te zijn als zwerm- en massawinterlocatie, ontstaat er wel een groot permanent effect, gezien het belang van een dergelijk groot winterverblijf voor de lokale populatie van de gewone dwergvleermuis. Daarom is ook monitoring noodzakelijk om de maatregelen te kunnen bijstellen. De gunstige staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis komt derhalve niet in het geding.

### **C1.3 Beschrijving noodzaak ontheffing**

De voorgenomen werkzaamheden ten behoeve van de sloop van de flatgebouwen leiden tot het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis en

de ruige dwergvleermuis. Dit is een overtreding van de verbodsartikelen genoemd in artikel 3.5, lid 4 Wnb. Voor de overtreding van deze verboden heeft u een ontheffing nodig.

U heeft ook ontheffing aangevraagd van het verbod om de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis opzettelijk te verstoren. Bij het ongeschikt maken van de verblijfplaatsen wordt rekening gehouden met de kwetsbare perioden van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Daarom is geen sprake van het verstoren van deze soorten. Ontheffing van dit verbod is niet noodzakelijk.

#### **C1.4 Geen andere bevredigende oplossing / alternatievenafweging**

Omdat de gevolgen ingrijpend voor de bewoners zijn, is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor renovatie van de woningen. Bij alles wat is onderzocht, is gekeken naar wat de gevolgen zijn voor de bewoners, de woningen zelf en de financiën. Uiteindelijk is geconcludeerd dat er geen andere bevredigende oplossing is dan de 180 woningen te slopen en te vervangen door nieuwbouw van minimaal 230 nieuwe sociale huurwoningen. Hiermee worden de problemen met betrekking tot vocht-, schimmel- en tocht opgelost, en kan voldaan worden aan de afspraak met de gemeente Zwolle om honderden extra sociale (huur)woningen te realiseren in Zwolle. Bij enkel het renoveren van de bestaande woningen kan het woonprobleem in Zwolle minder goed aangepakt worden.

Door het nemen van maatregelen zoals het werken buiten de kwetsbare perioden en het aanbieden van permanente verblijfplaatsen, wordt voldoende rekening gehouden met de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. In deze situatie is de gekozen werkwijze het beste voor de aanwezige gewone dwergvleermuisen en ruige dwergvleermuisen.

#### **C1.5 Wettelijk belang van het project**

De voorgenomen activiteiten zijn volgens de aanvraag nodig in het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten. Wij zijn van oordeel dat het wettelijk belang, zoals weergegeven in de aanvraag, voldoende is aangetoond.

De voorgenomen herontwikkeling is nodig in het belang van een dwingende reden van groot openbaar belang. Enerzijds om te problemen ten aanzien de volksgezondheid door vocht-, schimmel- en tochtproblemen aan te pakken, anderzijds door invulling te geven aan een groot landelijk, regionaal en lokaal sociale en maatschappelijk probleem: een dringend tekort aan betaalbare sociale (huur)woningen. Er zijn naar schatting 330.000 woningen te weinig in Nederland en het kabinet heeft als doel om jaarlijks minimaal 75.000 woningen extra te bouwen. In de stad Zwolle is ook een groot tekort aan woningen in algemeenheid en in specifiek betaalbare sociale (huur)woningen. De gemeente Zwolle heeft afspraken gemaakt met woningcorporaties om de komende jaren samen versneld honderden extra sociale (huur)woningen te realiseren. Het doel van deze 'versnellingsactie' is om de wachttijd voor sociale huurwoningen gelijk te houden, of zelfs te verkorten.

De gemeente Zwolle heeft in februari 2018 de nieuwe concept visie voor Weezenlanden-Noord gepresenteerd aan de bewoners, omwonenden en andere geïnteresseerden. In deze visie wordt het belang van nieuwe sociale huurwoningen op deze locatie onderstreept. In oktober 2018 heeft het college ingestemd met de visie.

#### **C1.6 Toetsing aan overige vereisten**

Op basis van de Wnb<sup>17</sup> houden wij bij onze besluiten rekening met de vereisten op economisch, sociaal en cultureel gebied. Ook nemen we regionale en lokale bijzonderheden mee in de overweging. Wij zien geen aanleiding om aan de gevraagde ontheffing extra voorschriften te verbinden op basis van artikel 1.10, derde lid Wnb.

#### **C1.7 Zorgplicht blijft altijd gelden**

Ongeacht wat in het besluit is weergegeven geldt altijd de zorgplicht, zoals deze is weergegeven in de Wnb<sup>18</sup>. De zorgplicht geldt voor alle in het wild levende dieren, planten en hun directe leefomgeving.

---

<sup>17</sup> Art. 1.10, derde lid Wnb

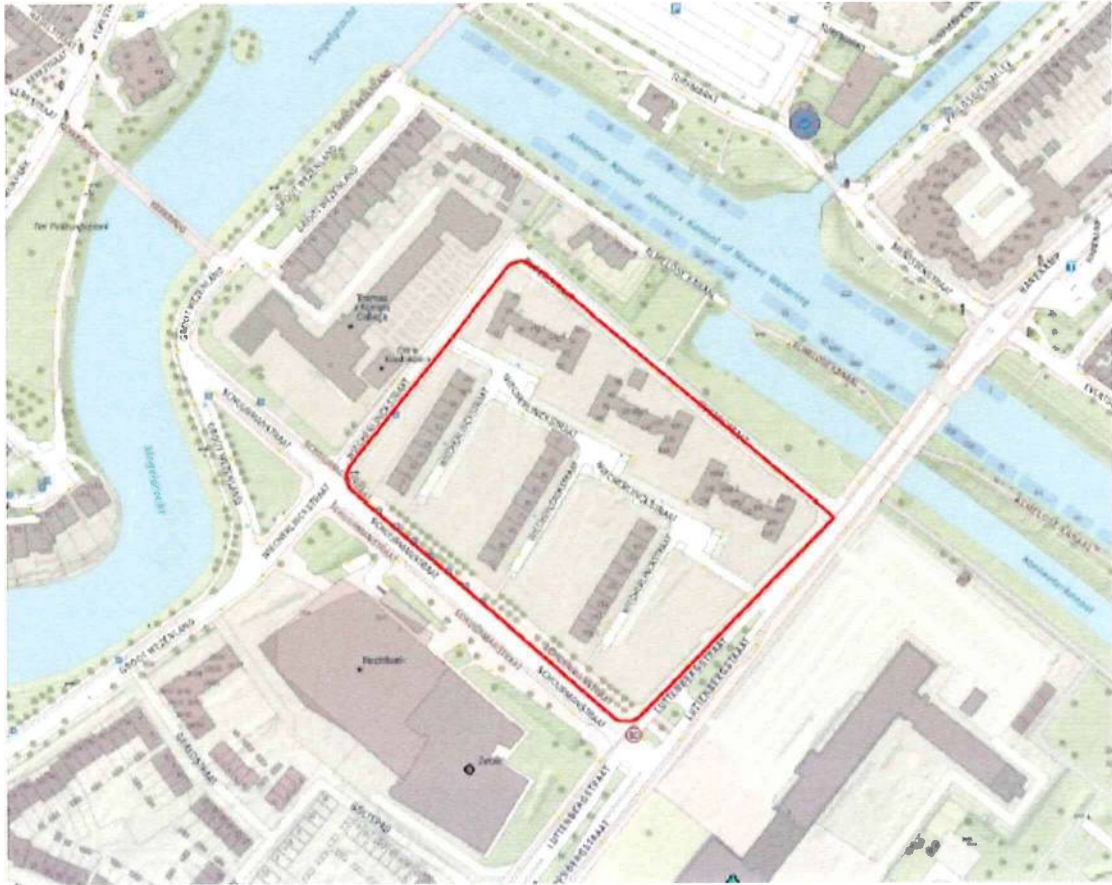
<sup>18</sup> Art. 1.11, eerste en tweede lid Wnb

## **D Slotconclusie**

De ontheffing van de verbodsbepalingen om de voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis te beschadigen en te vernielen, kan op basis van de wettelijke en beleidsmatige regels worden verleend. De gunstige staat van instandhouding van de betrokken soorten worden niet aangetast.

Wij zijn van oordeel dat voor het doel van het project geen andere bevredigende oplossing is waarbij minder negatieve effecten op de beschermde soorten optreden. Daarnaast zijn wij van oordeel dat er een wettelijke belang is om de negatieve effecten op de betrokken soorten te rechtvaardigen. We verbinden wel voorschriften aan de ontheffing.

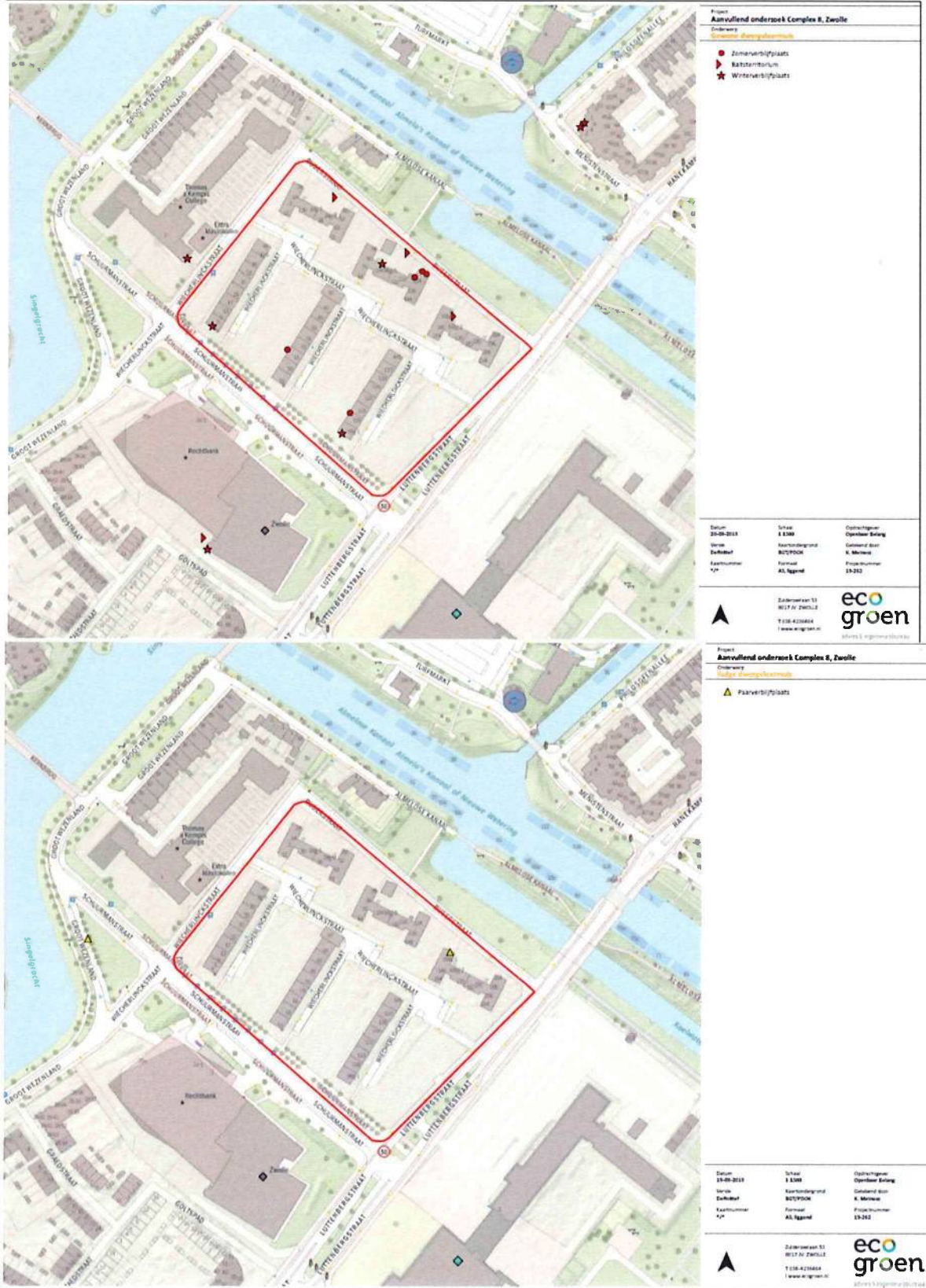
**BIJLAGE 3 – LIGGING VAN HET PLANGEBIED**



**BIJLAGE 4 – INRICHTINGSSCHETS EN IMPRESSIE VAN HET PROJECT**



**BIJLAGE 5 - LOCATIES VLEERMUISVERBLIJFPLAATSEN**





**BIJLAGE 6 – HORIZONTALE SCHAKELING VAN DRIE TICHELAARKASTEN**

