

TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22o, Hasselterdijk 51b en 53

ontwerp

nr. NL.IMRO.0193.TAMh22o-0002

Afdeling Ruimtelijke Planvorming

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
postbus@zwolle.nl

www.zwolle.nl

27 januari 2025

bestemmingsplan TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22o, Hasselterdijk 51b en 53

Opdrachtgever

Opdrachtnemer ECR

Publicatieversie: NL.IMRO.0193.TAMh22o-0002

Datum: 31 januari 2025

Inhoudsopgave

REGELS	7
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	8
Artikel 1 Toepassingsbereik	8
Artikel 2 Begripsbepalingen	9
Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen	11
Hoofdstuk 2 Algemeen	12
Artikel 4 Algemeen gebruiksverbod	12
Artikel 5 Anti-dubbelteltregel	13
Hoofdstuk 3 Functies	14
Artikel 6 Agrarisch	14
Artikel 7 Natuur	15
Artikel 8 Wonen - Eengezinshuizen	16
Hoofdstuk 4 (Algemene) regels over activiteiten	17
Artikel 9 Bouwactiviteiten	17
Hoofdstuk 5 Thema's	18
Artikel 10 Natuur- en landschap	18
Artikel 11 Erfgoed - gebieden met archeologische (verwachtings)waarde	20
Artikel 12 Omgevingskwaliteit - Beeldkwaliteit bouwwerken	21
Artikel 13 Mobiliteit - Parkeren	23
Artikel 14 Mobiliteit - Laden en lossen	25
Hoofdstuk 6 Verplichtingen	26
Artikel 15 Voorwaardelijke verplichting - Hasselterdijk 51b en 53	26
Artikel 16 Instandhoudingsverplichting - Hasselterdijk 51b en 53	27
Hoofdstuk 7 Overgangsrecht	28
Artikel 17 Overgangsrecht bouwen en werken	28
Artikel 18 Overgangsrecht gebruik	29
Artikel 19 Titel	30
Bijlagen bij de regels	31
Bijlage 1 Beeldkwaliteit bouwwerken	32
Bijlage 2 Erfinrichting	33
MOTIVERING	35
Hoofdstuk 1 Inleiding	36
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	37
Hoofdstuk 3 Planopzet	39
Hoofdstuk 4 Participatie	40
Hoofdstuk 5 Beleidsdoelen	42
5.1 Rijksbeleid	42
5.2 Provinciaal beleid	43
5.3 Gemeentelijk beleid	47
Hoofdstuk 6 Verdieping Functies	52

6.1	Wonen	52
6.1.1	Kaders	52
6.1.2	Beoordeling	55
6.1.3	Conclusie	55
6.1.4	Uitgangspunten omgevingsplan	55
6.2	Verkeer / Openbare ruimte	55
6.2.1	Kaders	55
6.2.2	Beoordeling	57
6.2.3	Conclusie	57
6.2.4	Uitgangspunten omgevingsplan	57
Hoofdstuk 7	Verdieping Omgevingskwaliteit	58
7.1	Stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit	58
7.1.1	Kaders	58
7.1.2	Beoordeling	59
7.1.3	Conclusie	59
7.1.4	Uitgangspunten omgevingsplan	59
7.2	Landschap	59
7.2.1	Kaders	59
7.2.2	Beoordeling	61
7.2.3	Conclusie	61
7.2.4	Uitgangspunten omgevingsplan	61
7.3	Cultuurhistorie	61
7.3.1	Kaders	61
7.3.2	Beoordeling	63
7.3.3	Conclusie	63
7.3.4	Uitgangspunten omgevingsplan	63
7.4	Archeologie	63
7.4.1	Kaders	63
7.4.2	Beoordeling	64
7.4.3	Conclusie	65
7.4.4	Uitgangspunten omgevingsplan	65
Hoofdstuk 8	Verdieping Gezondheid en Veiligheid	66
8.1	Klimaat, energie en circulariteit	67
8.1.1	Kaders	67
8.1.2	Beoordeling	69
8.1.3	Conclusie	69
8.1.4	Uitgangspunten omgevingsplan	69
8.2	Water	69
8.2.1	Kaders	69
8.2.2	Beoordeling	71
8.2.3	Conclusie	76
8.2.4	Uitgangspunten omgevingsplan	76
8.3	Bodemkwaliteit	76
8.3.1	Kaders	76
8.3.2	Beoordeling	77
8.3.3	Conclusie	77
8.3.4	Uitgangspunten omgevingsplan	78
8.4	Ondergrond	78
8.4.1	Kaders	78
8.4.2	Beoordeling	79
8.4.3	Conclusie	79
8.4.4	Uitgangspunten omgevingsplan	79
8.5	Milieuzonering	79
8.5.1	Kaders	79
8.5.2	Beoordeling	80
8.5.3	Conclusie	80

8.5.4	Uitgangspunten omgevingsplan	80
8.6	Geluid	80
8.6.1	Kaders	80
8.6.2	Beoordeling	82
8.6.3	Conclusie	82
8.6.4	Uitgangspunten omgevingsplan	82
8.7	Luchtkwaliteit	83
8.7.1	Kaders	83
8.7.2	Beoordeling	84
8.7.3	Conclusie	84
8.7.4	Uitgangspunten omgevingsplan	84
8.8	Trillingen	84
8.8.1	Kaders	84
8.8.2	Beoordeling	85
8.8.3	Conclusie	85
8.8.4	Uitgangspunten omgevingsplan	85
8.9	Geur	85
8.9.1	Kaders	85
8.9.2	Beoordeling	86
8.9.3	Conclusie	86
8.9.4	Uitgangspunten omgevingsplan	87
8.10	Externe veiligheid en Infrastructuur	87
8.10.1	Kaders	87
8.10.2	Beoordeling	89
8.10.3	Conclusie	89
8.10.4	Uitgangspunten omgevingsplan	89
8.11	Infrastructuur	89
8.11.1	Kaders	89
8.11.2	Beoordeling	90
8.11.3	Conclusie	91
8.11.4	Uitgangspunten omgevingsplan	91
8.12	Inrichting buitenruimte	91
8.12.1	Kaders	91
8.12.2	Beoordeling	92
8.12.3	Conclusie	92
8.12.4	Uitgangspunten omgevingsplan	92
8.13	Milieueffectrapportage	92
8.13.1	Kaders	92
8.13.2	Beoordeling	93
8.13.3	Conclusie	93
8.13.4	Uitgangspunten omgevingsplan	93
Hoofdstuk 9	Verdieping Natuur	94
9.1	Natuur inclusief en Biodiversiteit	94
9.1.1	Kaders	94
9.1.2	Beoordeling	94
9.1.3	Conclusie	94
9.1.4	Uitgangspunten omgevingsplan	94
9.2	Natuurwaarden en ecologie	94
9.2.1	Kaders	94
9.2.2	Beoordeling	96
9.2.3	Conclusie	97
9.2.4	Uitgangspunten omgevingsplan	97
Hoofdstuk 10	Uitvoerbaarheid	98
10.1	Financieel-economische uitvoerbaarheid	98
10.1.1	Kaders	98
10.1.2	Beoordeling	98

10.1.3	Conclusie	98
10.1.4	Uitgangspunten omgevingsplan	98
10.2	Overige regels fysieke leefomgeving	99
10.3	Vergunningen en Handhaving	99
10.3.1	Kaders	99
10.3.2	Beoordeling	100
10.3.3	Uitgangspunten omgevingsplan	100
Hoofdstuk 11 Juridische aspecten		101
11.1	Wijziging Omgevingsplan	101
11.2	Artikelsgewijze toelichting	103
Bijlagen bij de motivering		107
Bijlage 1	Participatiejournaal	108
Bijlage 2	Quickscan	109
Bijlage 3	AERIUS-berekening	110
Bijlage 4	Bodemrapport	111
Bijlage 5	Luchtkwaliteitonderzoek	112
Bijlage 6	Onderzoek geur- en veehouderij	113

REGELS

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie 'Hasselterdijk 51b en 53' en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22o) van het omgevingsplan van de gemeente Zwolle. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22o van het omgevingsplan van de gemeente Zwolle. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22o.' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22o' gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Toepassingsbereik

1. De besluiten als bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld onder lid 3, voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder g van de Invoeringswet Omgevingswet.
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3 en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing op de locatie bedoeld onder lid 3, voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk 22o.
3. De regels in dit hoofdstuk 22o zijn van toepassing op de locatie 'Hasselterdijk 51b en 53', waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.TAMh22o-0002 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

Artikel 2 Begripsbepalingen

2.1 Begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in de *bijlage bij de Omgevingswet*, bijlage I van het omgevingsplan, bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit hoofdstuk 22o.

2.2 Aanvullende begripsbepalingen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk 22o gelden aanvullend de volgende begripsbepalingen:

2.2.1 *omgevingsplan*

het omgevingsplan van de gemeente Zwolle;

2.2.2 *TAM omgevingsplan*

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22o 'Hasselterdijk 51b en 53';

2.2.3 *aanduiding*

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van de functie, het gebied en/of de locatie;

2.2.4 *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding, indien het een vlak betreft;

2.2.5 *adviescommissie voor omgevingskwaliteit Zwolle*

de adviescommissie overeenkomstig de Verordening op de adviescommissies voor omgevingskwaliteit Zwolle;

2.2.6 *archeologische waarden*

de aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het belang voor de archeologie en de kennis van de beschavingsgeschiedenis;

2.2.7 *bebouwing*

één of meer gebouwen, bijbehorende bouwwerken en/of andere bouwwerken;

2.2.8 *beroep aan huis*

een beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

2.2.9 *bouwlaag*

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

2.2.10 *eengezinshuis*

een gebouw, dat één woning omvat;

2.2.11 *huishouden*

een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die hun hoofdverblijf in dezelfde woning hebben en een gezamenlijke huishouding voeren;

2.2.12 inwoning

twee huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van één of meerdere voorzieningen en (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn;

2.2.13 landschapswaarden

de aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur;

2.2.14 normaal onderhoud

werkzaamheden die regelmatig nodig zijn voor een goed beheer van de gronden en/of bouwwerken;

2.2.15 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw of bijbehorend bouwwerk zijnde;

2.2.16 ruimtelijke kwaliteit

de kwaliteit gevormd door de evenwichtige samenhang tussen (openbare) ruimte en gebouwde elementen;

2.2.17 stedenbouwkundig beeld

het beeld dat wordt opgeroepen door het samengaan van gebouwde elementen, beplantingselementen en onbebouwde ruimten;

2.2.18 straatpeil

- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);
- voor bouwwerken die geen hoofdtoegang hebben, de hoogte vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;

2.2.19 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, waarbij inwoning is toegestaan;

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

3.1 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

3.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen als bedoeld in 3.9;

3.3 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren en/of, bij het ontbreken van één of meerdere gevelvlakken, de buitenwerkse maar, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

3.4 de vloeroppervlakte van een woning:

binnenwerks op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor wonen;

3.5 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, dan wel tussen het maaiveld bij het ontbreken van een begane grondvloer, de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren en/of, bij het ontbreken van één of meer gevelvlakken, de buitenwerkse maat, en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

3.6 ondergeschikte bouwdelen die buiten beschouwing gelaten moeten worden:

- a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals luchtbehandelingsinstallaties, ventilatiekanalen, schoorstenen, antennes en gevel- en kroonlijsten, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de maximale toegestane hoogte niet meer dan 1,30 meter bedraagt;
- b. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden erkers, balkons en luifels buiten beschouwing gelaten, mits:
 1. de overschrijding van de aanduidingsgrens niet meer dan 1,30 meter bedraagt;
 2. een erker niet breder is dan 3/5 deel van de betreffende gevel, en gericht naar het openbaar toegankelijk gebied en maximaal één bouwlaag betreft;
- c. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen blijven uitstekende delen van ondergeschikte aard, zoals plinten, dorpels, kozijnen, gevelversieringen en overstekende dakgoten tot ten hoogste 0,5 meter buiten beschouwing.

Hoofdstuk 2 Algemeen

Artikel 4 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan die locatie toegedeelde functies en activiteiten.

Artikel 5 Anti-dubbelteltregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Hoofdstuk 3 Functies

Artikel 6 Agrarisch

6.1 Toegelaten gebruiksactiviteiten (functieomschrijving)

In het gebied met de aanduiding 'overige zone - functie Agrarisch' zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

- a. het gebruiken van gronden voor agrarische activiteiten, bestaande uit het beweiden en telen van gewassen;
- b. het gebruiken van gronden voor ondergeschikte voorzieningen behorende bij de onder sub a genoemde activiteiten:

- wegen en paden;
- parkeervoorzieningen;
- geluidswerende voorzieningen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- infrastructurele voorzieningen;
- beeldende kunstvoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen;
- sloten en beken en waterlopen.

6.2 Specifieke functieregels - gewasbeschermingsmiddelen toepassen

In het gebied met de aanduiding 'overige zone - specifieke functieregels - gewasbeschermingsmiddelen toepassen' zijn de volgende activiteiten verboden:

- a. het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

Artikel 7 Natuur

7.1 Toegelaten gebruiksactiviteiten (functieomschrijving)

In het gebied met de aanduiding 'overige zone - functie Natuur' zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

- a. het behouden en herstellen van natuur- en landschapswaarden van gronden;
- b. het ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden van gronden;
- c. het gebruiken van gronden voor ondergeschikte voorzieningen behorende bij de onder sub a of b genoemde activiteiten:
 - wegen en paden;
 - parkeervoorzieningen;
 - geluidswerende voorzieningen;
 - openbare nutsvoorzieningen;
 - infrastructurele voorzieningen;
 - agrarisch medegebruik;
 - educatief medegebruik;
 - beeldende kunstvoorzieningen;
 - waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - sloten en beken en waterlopen.

Artikel 8 Wonen - Eengezinshuizen

8.1 Toegelaten gebruiksactiviteiten (functieomschrijving)

In het gebied met de aanduiding 'overige zone - functie Wonen - Eengezinshuizen' zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

- a. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor eengezinshuizen;
- b. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor beroep aan huis, met dien verstande dat de vloeroppervlakte die voor een beroep aan huis wordt gebruikt niet groter mag zijn dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning met inbegrip van de bijbehorende bouwwerken, met een absoluut maximum van 50 m².
- c. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor ondergeschikte voorzieningen behorende bij de onder sub a en sub b benoemde activiteiten, zoals: paden, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, infrastructurele voorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, wadi's, voorzieningen gericht op biodiversiteit en natuurinclusiviteit, kunstobjecten, geluidwerende voorzieningen, tuinen en erven.

8.2 Specifieke functieregels - maximum aantal woningen

In het gebied met de aanduiding 'overige zone – specifieke functieregels – maximum aantal woningen' gelden de volgende specifieke regels:

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – specifieke functieregels – maximum aantal woningen' geldt als maximum aantal woningen de daar bepaalde norm in aantallen.

Hoofdstuk 4 (Algemene) regels over activiteiten

Artikel 9 Bouwactiviteiten

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk gelden, in aanvulling op artikel 22.29, de volgende beoordelingsregels:

9.1 Aanvullende beoordelingsregels voor gebouwen binnen bouwvlakken

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - regels over bovengronds bouwen – bouwvlak' zijn hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken toegestaan;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - regels over bovengronds bouwen - maximale bouwhoogte' geldt als maximum bouwhoogte van een hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken de daar bepaalde norm in meters;
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - regels over bovengronds bouwen - maximale goothoogte' geldt als maximum goothoogte van een hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken de daar bepaalde norm in meters;
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - regels over bovengronds bouwen - maximale inhoud', geldt als maximum inhoud van het hoofdgebouw de daar bepaalde norm in m³.

9.2 Aanvullende beoordelingsregels voor gebouwen buiten bouwvlakken

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - regels over bijbehorende bouwwerken' zijn bovengrondse bijbehorende bouwwerken toegestaan;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - regels over bijbehorende bouwwerken' geldt als maximum oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken de daar bepaalde norm in vierkante meters;
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - regels over bijbehorende bouwwerken' geldt dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - regels over bijbehorende bouwwerken' geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 m.

9.3 Afwijken beoordelingsregels bouwactiviteiten

In afwijking van de beoordelingsregels voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken in dit hoofdstuk 22o, kan een omgevingsvergunning worden verleend, uitsluitend voor zover het een afwijking betreft van:

- a. het bepaalde ten aanzien van de maximum bouwhoogte van gebouwen, om toe te staan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen van bouwdelen die niet van ondergeschikte aard zijn, als liftkokers, trappenhuisen, en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
 - 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 50 m² bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximum bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- b. de aanduidingsgrenzen, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. afwijken, zoals bedoeld onder sub a en sub b, kan uitsluitend onder de voorwaarde dat deze past binnen het stedenbouwkundige beeld dat met het plan wordt beoogd en er geen onevenredige hinder ontstaat voor de omgeving.

Hoofdstuk 5 Thema's

Artikel 10 Natuur- en landschap

10.1 Toepassingsbereik

In het gebied met de aanduiding 'overige zone - thema natuur en landschap - bescherming kernwaarden Nationaal Landschap IJsseldelta' is het verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

1. het aanplanten of verwijderen van bossen en houtopstanden al dan niet ten behoeve van houtteelt voor zover niet gelegen binnen het bouwvlak;
2. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen buiten het bouwvlak met een oppervlakte van meer dan 1.000 m², anders dan kavel- en ontsluitingspaden;
3. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik;
4. het wijzigen van de grondsamenstelling of het aanbrengen van voorzieningen, waaronder afschermende materialen, ten behoeve van de aanleg van rijbakken;
5. het graven, vergraven of dempen, verdiepen of verbreden van sloten, niet zijnde dwarssloten, vijvers en poelen.

Het in artikel 10, lid 1 vervatte verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. worden uitgevoerd in het kader van de maatregelen voor de verwezenlijking van het inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 2 bij de regels van dit plan;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

10.2 Oogmerk

De regels in dit artikel zijn gesteld met het oog op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden van de gronden. Voorts zijn de regels gesteld ter behoud, herstel en de ontwikkeling van de kernkwaliteiten behorende bij het Nationaal Landschap IJsseldelta:

- de grote mate van openheid;
- de oudste rationele, geometrische verkaveling;
- reliëf in de vorm van huisterpen en kreekruigen;
- kleinschaligheid en openheid van het rivierenlandschap.

10.3 Beoordelingsregels Natuur- en landschap

- a. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een omgevingsplanactiviteit bouwactiviteit en/of een omgevingsplanactiviteit uitvoeren werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, zoals aangegeven in artikel 10, lid 1, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend, mits:
 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel of de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden van de gronden;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap IJsseldelta;
 3. geen sprake is van significant negatieve effecten op de waarde van het gebied, indien er sprake is van een speciale beschermingszone in het kader van de Vogelrichtlijn dan wel in het kader van de Habitatrichtlijn.

27 januari 2025

bestemmingsplan TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22o, Hasselterdijk 51b en 53

Artikel 11 Erfgoed - gebieden met archeologische (verwachtings)waarde

11.1 Toepassingsbereik

In het gebied met de aanduiding 'overige zone - thema erfgoed - gebieden met archeologische (verwachtings)waarde' gelden de regels uit dit artikel bij:

- a. een omgevingsplanactiviteit bouwen werken,
 - b. een omgevingsplanactiviteit uitvoeren werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden,
- voor zover, door die activiteit(en), de bodem op een grotere diepte dan 0,5 meter en over een grotere oppervlakte dan 100 m² zal kunnen worden verstoord.

11.2 Oogmerk

De regels in dit artikel zijn gesteld met het oog op het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten.

11.3 Beoordelingsregels archeologie

- a. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een omgevingsplanactiviteit bouwen werken en/of een omgevingsplanactiviteit uitvoeren werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, zoals aangegeven in artikel 11, lid 1, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend, indien de archeologische waarden van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld.

11.4 Aanvraagvereisten

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor activiteiten als bedoeld in artikel 11, lid 1 worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een rapport waarin de archeologische waarde van de locatie in voldoende mate is vastgesteld.
- b. het verstrekken van een rapport, als bedoeld onder sub a, is niet vereist indien dat, in het belang van de archeologische monumentenzorg, niet noodzakelijk wordt geacht door het bevoegd gezag.

11.5 Vergunningvoorschriften

Aan een omgevingsvergunning kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. De verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. De verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 12 Omgevingskwaliteit - Beeldkwaliteit bouwwerken

12.1 Toepassingsbereik

- a. het gebied met de aanduiding 'overige zone - thema omgevingskwaliteit - beeldkwaliteit bouwwerken' gelden de regels uit dit artikel bij een omgevingsplanactiviteit bouwwerken, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist;
- b. Het bepaalde in afdeling 22.2 artikel 22.7 en artikel 22.29, lid 1, onder b, is niet van toepassing in het gebied met de aanduiding 'overige zone - thema omgevingskwaliteit - beeldkwaliteit bouwwerken'.

12.2 Oogmerk

De regels in dit artikel zijn gesteld met het oog op het bereiken van een voldoende kwaliteit van het uiterlijk van bouwwerken.

12.3 Beoordelingsregels uiterlijk van bouwwerken

- a. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een omgevingsplanactiviteit bouwwerken, zoals aangegeven in artikel 12, lid 1, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend onder de voorwaarde dat het uiterlijk van het bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van beeldkwaliteit, beoordeeld volgens de criteria zoals opgenomen in de van dit hoofdstuk 22o deel uitmakende bijlage 1 'Beeldkwaliteit bouwwerken'.
- b. De beoordelingsregel onder sub a is niet van toepassing bij een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is;
- c. De beoordelingsregel onder sub a is niet van toepassing als het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning in afwijking van de criteria zoals opgenomen in de van dit hoofdstuk 22o deel uitmakende bijlage 1 'Beeldkwaliteit bouwwerken' toch moet worden verleend.

12.4 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, zoals aangegeven in artikel 22.35 onder i, zijn van overeenkomstige toepassing op dit hoofdstuk bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit met betrekking tot een bouwwerk, welke beoordeeld wordt volgens de criteria van bijlage 1 'Beeldkwaliteit bouwwerken'.

12.5 Advies

Een aanvraag om of een ontwerpbesluit voor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken, wordt voor advies voorgelegd aan de Adviescommissie voor omgevingskwaliteit Zwolle.

12.6 Vergunningvoorschriften

Aan een omgevingsvergunning kunnen in het belang van het bereiken en in stand houden van een voldoende kwaliteit van het uiterlijk van bouwwerken voorschriften worden verbonden.

12.7 Repressieve beeldkwaliteit

- a. Het uiterlijk van een bestaand bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, mag niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van beeldkwaliteit, beoordeeld volgens de criteria zoals opgenomen in de van dit hoofdstuk 22o deel uitmakende bijlage 1 'Beeldkwaliteit bouwwerken' ;
- b. Indien niet wordt voldaan aan het bepaalde onder sub a, kan het college van burgemeester en wethouders, degene die als eigenaar van een bouwwerk dan wel uit anderen hoofde bevoegd is tot het treffen van voorzieningen daaraan, met een maatwerkvoorschrift verplichten tot het binnen een door hem te bepalen termijn treffen van zodanige door hem daarbij aan te geven voorzieningen, dat nadien wordt voldaan aan bijlage 1 bij de regels 'Beeldkwaliteit bouwwerken'.

Artikel 13 Mobiliteit - Parkeren

13.1 Toepassingsbereik

In het gebied met de aanduiding 'overige zone - thema mobiliteit - regels over parkeren' gelden de regels uit dit artikel bij:

- a. een omgevingsplanactiviteit bouwwerken;
- b. een omgevingsplanactiviteit afwijken gebruiksactiviteit.

13.2 Oogmerk

De regels in dit artikel zijn gesteld met het oog op het beschermen van de omgevingskwaliteit en het voorkomen of beperken van parkeerhinder.

13.3 Beoordelingsregels

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een omgevingsplanactiviteit bouwwerken en/of een omgevingsplanactiviteit afwijken gebruiksactiviteit, zoals aangegeven in artikel 13, lid 1, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend onder de voorwaarde dat:

- a. is verzekerd, dat op eigen terrein, dat bij dat bouwwerk of terrein waarvoor vergunning wordt verleend hoort, wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Daarbij moet worden voldaan worden aan de parkeeropgave, zoals neergelegd in de "Regeling Parkeernormen Zwolle" (23 juli 2024). Indien deze regeling wordt gewijzigd, moet rekening worden gehouden met deze wijziging;
- b. de onder sub a bedoelde plaatsen voor het parkeren van motorvoertuigen afmetingen hebben die afgestemd zijn op gangbare motorvoertuigen, zoals neergelegd in de "Regeling Parkeernormen Zwolle" (23 juli 2024). Indien deze regeling wordt gewijzigd, moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

13.4 Afwijken van de beoordelingsregels parkeren

Bij een omgevingsvergunning kan door het bevoegd gezag worden afgeweken van het bepaalde in artikel 13, lid 3, sub a:

- a. voor zover op andere wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien;
- b. voor zover door een maatregel geen of minder dan de nodige parkeergelegenheid noodzakelijk is;
- c. voor zover het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Bij de toepassing van deze afwijking wordt rekening gehouden met de afwijkingsvoorwaarden, zoals deze zijn neergelegd in de "Regeling Parkeernormen Zwolle" (23 juli 2024). Indien deze regeling wordt gewijzigd moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

13.5 Aanvraagvereisten

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 13, lid 1, worden, aanvullend op de aanvraagvereisten zoals opgenomen in afdeling 22.2 artikel 22.35, de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een beschrijving van de beoogde parkeeroplossing als de aanvraag niet voorziet in parkeren op eigen terrein.

13.6 Vergunningvoorschriften

Aan een omgevingsvergunning kunnen in het belang van het voorkomen of beperken van aantasting van de omgevingskwaliteit en het voorkomen of beperken van parkeerhinder voorschriften worden verbonden die ertoe strekken dat de toe te passen maatregelen, waarmee aan de voorwaarden als bedoeld in artikel 13, lid 3 wordt voldaan, worden uitgevoerd en in stand worden gehouden.

Artikel 14 Mobiliteit - Laden en lossen

14.1 Toepassingsbereik

In het gebied met de aanduiding 'overige zone - thema mobiliteit - regels overladen en lossen' gelden de regels uit dit artikel bij:

- a. een omgevingsplanactiviteit bouwwerken;
- b. een omgevingsplanactiviteit afwijken gebruiksactiviteit.

14.2 Oogmerk

De regels in dit artikel zijn gesteld met het oog op het beschermen van de omgevingskwaliteit en het voorkomen of beperken van hinder ten gevolge van laden en lossen.

14.3 Beoordelingsregels

Indien de functie van een bouwwerk of een terrein aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen moet, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit en/of een omgevingsvergunning voor een activiteit afwijken gebruik, zoals aangegeven in artikel 14, lid 1, zijn verzekerd, dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende ruimte voor het laden en lossen. Daarbij moet worden voldaan worden aan het bepaalde in de "Regeling Parkeernormen Zwolle" (23 juli 2024). Indien deze regeling wordt gewijzigd, moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

14.4 Afwijken van de beoordelingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan door het bevoegd gezag worden afgeweken van het bepaalde in artikel 14, lid 3:

- a. voor zover op andere wijze in de nodige laad- of losruimte wordt voorzien;
- b. voor zover door een maatregel geen of minder dan de nodige laad- of losruimte noodzakelijk is;
- c. voor zover het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Bij de toepassing van deze afwijking wordt rekening gehouden met de afwijkingsvoorwaarden, zoals deze zijn neergelegd in de "Regeling Parkeernormen Zwolle" (23 juli 2024). Indien deze regeling wordt gewijzigd moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

14.5 Vergunningvoorschriften

Aan een omgevingsvergunning kunnen in het belang van het voorkomen of beperken van aantasting van de omgevingskwaliteit en het voorkomen of beperken van hinder tengevolge van laden en lossen voorschriften worden verbonden die ertoe strekken dat de toe te passen maatregelen, waarmee aan de voorwaarden als bedoeld in artikel 14, lid 3, wordt voldaan, worden uitgevoerd en in stand worden gehouden.

Hoofdstuk 6 Verplichtingen

Artikel 15 Voorwaardelijke verplichting - Hasselterdijk 51b en 53

15.1 Voorwaardelijke verplichting Hasselterdijk 51b en 53

In het gebied met de aanduiding 'Overige zone - Voorwaardelijke verplichting Hasselterdijk 51b en 53' mogen de gronden alleen worden gebruikt voor de toegelaten activiteiten onder de volgende voorwaarden:

- a. Binnen 2 jaar na ingebruikname van de nieuwe woning op 51b (aangeduid als nummer 5 op bijlage 2 behorende bij deze regels) en van de schuur met het nieuwe dak op 53 (aangeduid als nummer 4 op bijlage 2 behorende bij deze regels), moeten de gronden worden ingericht overeenkomstig de in de bij deze regels behorende bijlage 2 "Erfinrichting" voorgeschreven maatregelen.

15.2 Afwijken van de voorwaardelijke verplichting

- a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het vorige lid voor andere maatregelen dan voorgeschreven in bijlage 2 "Erfinrichting", onder voorwaarde dat daarmee de met het plan beoogde kwaliteitsimpuls en landschappelijke kwaliteit wordt bereikt.

Artikel 16 Instandhoudingsverplichting - Hasselterdijk 51b en 53

In het gebied aangeduid als 'Overige zone - Instandhoudingsverplichting - Hasselterdijk 51b en 53' moeten de gronden ter plaatse van deze aanduiding, in stand worden gehouden overeenkomstig de in de bij deze regels behorende bijlage 2 'Ruimtelijk kwaliteitsplan' voorgeschreven maatregelen.

Hoofdstuk 7 Overgangsrecht

Artikel 17 Overgangsrecht bouwen en werken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, of gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van dit TAM-omgevingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van artikel 17, lid 1, een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10%.
3. Werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan, of uitgevoerd kunnen worden krachtens een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden, zijn toegestaan.
4. Artikel 17, lid 1, is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende omgevingsplan van rechtswege, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.
5. Artikel 17, lid 3, is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, die uitgevoerd worden op het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan, maar uitgevoerd worden zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende omgevingsplan van rechtswege, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.

Artikel 18 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met dit TAM-omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 18, lid 1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dit TAM-omgevingsplan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld artikel 18, lid 1, na het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Artikel 18, lid 1, is niet van toepassing op het gebruik, dat al in strijd was met dit omgevingsplan voor de inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.

27 januari 2025

bestemmingsplan TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22o, Hasselterdijk 51b en 53

Artikel 19 Titel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22o'.

27 januari 2025

bestemmingsplan TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22o, Hasselterdijk 51b en 53

Bijlagen bij de regels

27 januari 2025

bestemmingsplan TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22o, Hasselterdijk 51b en 53

Bijlage 1 Beeldkwaliteit bouwwerken

27 januari 2025

bestemmingsplan TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22o, Hasselterdijk 51b en 53

Bijlage 2 Erfinrichting

27 januari 2025

bestemmingsplan TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22o, Hasselterdijk 51b en 53

27 januari 2025

bestemmingsplan TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22o, Hasselterdijk 51b en 53

MOTIVERING

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het project betreft het transformeren van een thans agrarisch perceel, Hasselterdijk 51b, naar een perceel waar een burgerwoning is toegestaan. (hierna: transformatie van de Hasselterdijk 51b). Daarbij is er sprake van de volgende ontwikkelingen:

- Sloop van alle bijgebouwen op de percelen van Hasselterdijk 51b en 53, behalve een karakteristieke schuur op nummer 53;
- de karakteristieke schuur op nummer 53 voorzien van nieuwe dakbedekking;
- opruimen kuilvoeropslagen/houtsingen en verharding achter de runderveelstal en inrichten agrarische grond;
- diverse landschapsmaatregelen;
- compensatiewoning toevoegen op nummer 51b
- aanleggen verharding t.b.v. parkeren bij de compensatiewoning

Bij de transformatie wordt gebruik gemaakt van de KGO-regeling inhoudende dat er sloopmeters zijn aangeleverd teneinde de compensatiewoning mogelijk te maken.

Het geldende omgevingsplan van rechtswege biedt geen mogelijkheid dit project te realiseren. Zo laat het omgevingsplan ter plekke alleen hoofdzakelijk agrarische bedrijvigheid toe. Om dit project mogelijk te maken wordt het omgevingsplan gewijzigd.

Aan deze wijziging omgevingsplan is een traject van planvorming en participatie voorafgegaan. Het bij het verzoek aangeleverde inrichtingsplan vormt de basis voor het wijzigen van het omgevingsplan.

Voorliggend document geeft een motivering van de benodigde wijziging van het omgevingsplan. Het geeft een onderbouwing van het besluit. Het motiveert dat met deze wijziging tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt gekomen.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze motivering beschrijft de huidige staat van het wijzigingsgebied en de omgeving. Ingegaan wordt op de feitelijke situatie en de bestaande planologische rechten. Hoofdstuk 3 geeft het beoogde eindbeeld van de nieuwe inrichting van het wijzigingsgebied. Een integrale onderbouwing op hoofdlijnen van de ruimtelijke aanvaardbaarheid en inpassing in de bestaande omgeving. Hoofdstuk 4 geeft aan hoe die nieuwe inrichting zich verhoudt tot de gevoerde participatie. In feite vormt dit hoofdstuk het participatieverslag. Hoofdstuk 5 doet hetzelfde, maar dan tot het relevante generieke omgevingsbeleid van rijk, provincie en de gemeente.

De hoofdstukken zes tot en met negen gaan dieper in op de diverse, bij dit besluit relevante onderdelen van de fysieke leefomgeving. Aan de hand van specifieke normen en kaders wordt per onderdeel een nadere onderbouwing gegeven. Ingegaan wordt op de nieuwe functies, de omgevingskwaliteit, veiligheid en gezondheid en natuur. De motivering wordt afgesloten met een hoofdstuk over de uitvoerbaarheid en een hoofdstuk over juridische zaken, waarin onder meer de te wijzigen planregels worden toegelicht.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Om tot een aanvaardbaar plan te kunnen komen is inzicht nodig in de staat van de fysieke leefomgeving ter plaatse van het projectgebied en de omgeving. Naast de feitelijke situatie betreft dit ook de aanwezige (planologische) rechten. Dit hoofdstuk beschrijft die bestaande situatie en rechten. Ingegaan wordt onder andere op de ruimtelijke karakteristiek en identiteit, de waarden binnen het gebied en de aanwezige functies.

Het plangebied ligt ten noorden van een oud cluster dat al ruim een eeuw aan de dijk ligt. De plek is bijzonder door de kolken die aanwezig zijn. Het ligt op een kruispunt van wegen naar Hasselt en Genemuiden. Aan de westzijde de Mastenbroekerpolder waar de nieuwbouwwijk Stadshagen wordt gerealiseerd. Aan de oostzijde het Zwarte water met iets noordelijker de monding van de Vecht. Het landschap is hier relatief kleinschalig door de diversiteit in nat en droog, hoog en laag. Langs het water veel bos en riet in contrast met de open polder waar grasland en rechthoekige verkaveling het landschap maken. Het erf bestaat uit relatief nieuwe bebouwing en maakt ruimtelijk gezien onderdeel uit van de historische bebouwing direct aan de Hasselterdijk. Het plangebied wordt ontsloten door één pad dat tussen twee erven door gaat.

Planologisch gezien ligt het perceel omsloten door diverse functies zoals wonen, natuur, maar ook, op zekere afstand, andere agrarische functies met agrarische bedrijvigheid.



Hasselterdijk 51b en 53

27 januari 2025

bestemmingsplan TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22o, Hasselterdijk 51b en 53



Perceel 4388: Hasselterdijk 51b inclusief rood deel als onderdeel van het plangebied.



Perceel 39: Hasselterdijk 53

Hoofdstuk 3 Planopzet

Met dit wijzigingsbesluit wordt de transformatie van de Hasselterdijk 51b mogelijk gemaakt. Wijzigen van het omgevingsplan is mogelijk met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Als resultaat wordt zo'n evenwichtige toedeling verwacht, gericht op het in samenhang bereiken van de gestelde doelen in en vanuit de Omgevingswet. Bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt in ieder geval rekening gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid.

Rekening moet worden gehouden met de samenhang van de relevante onderdelen van de fysieke leefomgeving en van de rechtstreeks daarbij betrokken belangen. Met aandacht voor de noodzaak van de functie, de geschiktheid van de plek en de (nadelige) gevolgen van de toedeling voor belanghebbenden (waaronder bestaande rechten). Een zorgvuldig afgewogen balans tussen beschermen en ontwikkelen. Gericht op het bereiken van ruimtelijk kwaliteit, met een afgewogen verhouding tussen de gebruikswaarde (het functioneren), de belevingswaarde (de uiterlijke verschijning) en toekomstwaarde (de houdbaarheid in de tijd).

Dit hoofdstuk beschrijft het resultaat van de integrale afweging die is gemaakt en onderbouwd deze. Het geeft in essentie weer dat met het beoogde eindbeeld een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt.

Met dit project wordt een agrarisch bedrijf met bijbehorend bouwvlak opgeheven waarbij diverse bebouwing wordt gesloopt. Daarvoor in de plaats komt een woonfunctie met nieuwe burgerwoning en worden bijbehorende bouwwerken gerealiseerd. Het plan wordt landschappelijk met bijpassende beplanting ingericht. Deze ontwikkeling past in een trend waarbij agrariërs zoeken naar oplossingen om al dan niet met hun bedrijvigheid te stoppen (omdat zij bijvoorbeeld met pensioen gaan).

Met het stoppen van het agrarisch bedrijf en het slopen van diverse agrarische bebouwing, vindt er een stedenbouwkundige kwaliteitsimpuls plaats: er is straks sprake van minder bebouwing en er wordt een woning gerealiseerd dat past binnen de omgeving.

Het belang van de thans aanwezige landschappelijke- en natuurwaarde wordt niet onderschat. Het plan krijgt een landschappelijke inpassing dat hoort bij de landschappelijke typologie ter plaatse.

Voorts zorgt het plan voor een vergroting van de gezondheid: een agrarisch bedrijf stoot stoffen uit, dat is zometeen niet meer aan de orde. De afstand tussen de percelen van omwonenden is dusdanig dat zij geen hinder ondervinden van onderhavig plan en vice versa. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat bijvoorbeeld verkeersbewegingen relatief minder zullen zijn (geen bedrijfsmatige verkeersbewegingen meer). Ook worden omliggende bedrijven, gelet op de afstand, niet beperkt in hun eventuele uitbreidingsmogelijkheden.

Teneinde dit plan mogelijk te maken is er ook geparticipeerd met de directe omgeving. Een participatiejournaal vormt een onderdeel van dit plan,

Al met al zorgt dit plan voor een ruimtelijke kwaliteitsimpuls. De toe te voegen woning is toekomstbestendig en middels voorwaardelijke verplichtingen wordt ook geborgd dat de beplanting wordt toegevoegd conform de gemaakte afspraken.

Hoofdstuk 4 Participatie

Participatie bij het planvormingstraject geeft in een vroegtijdig stadium meer inzicht in de belangen en wensen van betrokken partijen en meer gelegenheid om deze in dat traject mee te wegen. Dit hoofdstuk bevat de wijze waarop participatie heeft plaatsgevonden, wat de resultaten zijn van de participatie en of we iets gaan doen met de uitkomst van de participatie.

Met wie is geparticipeerd en hoe?

Door initiatiefnemer is met de directe omgeving geparticipeerd middels het voeren van gesprekken.

Uitkomst

De meeste genodigden zijn positief tegenover het plan. Eén omwonende had weerstand tegen de eerste plannen: het realiseren van twee woningen. In de verdere planvorming is duidelijk geworden dat er maar één woning gebouwd mocht worden en dat is het plan dat thans voorligt.

Wat is met de uitkomst gedaan?

Gelet op de uitkomsten van het participatieproces, is er geen aanleiding om het plan aan te passen. Het participatieproces past binnen de uitgangspunten van Hanza! op basis waarvan wij uitgangspunten hebben uiteengezet voor een goed en efficiënt participatietraject.

Vooroverleg

De gemeente wordt geacht bij de uitoefening van zijn taken en bevoegdheden op grond van de Omgevingswet rekening te houden met de taken en bevoegdheden van andere bestuursorganen en stemt zo nodig met deze andere bestuursorganen af. Ook zijn overige bestuursorganen, in het kader van participatie, benoemd als partij om betrokken te worden bij de voorbereiding van een omgevingsplan.

Het nu voorliggende initiatief is in de vorm van een voorontwerp-wijziging omgevingsplan voor advies voorgelegd aan de Provincie Overijssel, Waterschap en veiligheidsregio

Er is advies uitgebracht door:

- de provincie Overijssel op 11 december 2024 ;
- Waterschap Drents Overijsselse Delta en;
- Veiligheidsregio IJsselland in concept op 16 december 2024

Provincie

Voorliggend plan betreft een plan dat binnen de 'Melding KGO' past. Het plan heeft dus niet inhoudelijk getoetst te worden. Het plan wordt naar aanleiding van dit advies dus niet aangepast.

Waterschap

P.M.

Veiligheidsregio

Geadviseerd wordt om:

- de nieuwe woning te laten voorzien van afsluitbare mechanische ventilatie. Zo kunnen de aanwezigen bij een incident waarbij een giftige stof vrijkomt (of bij een brand in de directe omgeving) veilig binnen schuilen. Dit type ventilatie is onder de Omgevingswet verplicht voor nieuwbouw;

- de toekomstige bewoners vooraf voor te lichten over de risico's die zij lopen en wat ze bij een incident zelf kunnen doen.

In de directe omgeving van deze locatie zijn geen risicobronnen aanwezig. Wel geldt er een overstromingsrisico voor deze locatie. Dit wordt voldoende aangegeven in het omgevingsplan.

Het plan wordt naar aanleiding van het advies van de veiligheidsregio niet aangepast. De mechanische installatie is een aspect van uitvoering die bij de vergunningverlening voor de bouw van de woning middels het Besluit bouwwerken leefomgeving wordt betrokken. In het kader van risicocommunicatie wordt al gebruik gemaakt van diverse informatiebronnen zoals NL-alert enzovoort.

Hoofdstuk 5 Beleidsdoelen

Het wijzigingsbesluit zoals nu voorligt is vormgegeven aan de hand van de gestelde beleidsdoelen in en vanuit de Omgevingswet. Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van het relevante generieke omgevingsbeleid van rijk, provincie en gemeente en een toetsing van het wijzigingsbesluit aan die kaders. Een verdieping van relevant sectoraal beleid en regelgeving komt aan de orde in hoofdstuk 6 tot en met 9 van deze motivering op het wijzigingsbesluit.

5.1 Rijksbeleid

Omgevingswet (regel)

De Omgevingswet geeft de maatschappelijke doelen van de wet. Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en
- doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Besluit kwaliteit leefomgeving (regel)

Hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels voor het omgevingsplan, voortkomend uit de beleidsdoelen van de Omgevingswet. Met zo'n instructieregel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. De op specifieke onderwerpen gerichte instructieregels komen in hoofdstuk 6 tot en met 9 van deze motivering aan bod.

Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk tot 2050 op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Verschillende ministeries werken aan de uitwerking van diverse beleidsthema's in de vorm van Nationale Programma's.

Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

- Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie
- De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

Realiseren opgaven

In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

1. De Omgevingsagenda

Voor Oost-Nederland is een omgevingsagenda opgesteld, waar Regio Zwolle onderdeel van uit maakt. In de Omgevingsagenda agenderen Rijk en regio de gezamenlijke vraagstukken en de gewenste aanpak daarvan. De Omgevingsagenda biedt een basis voor uitvoeringsafspraken en inzet van programma's en projectbesluiten van Rijk en regio.

2. De NOVI-gebieden

Een NOVI-gebied is een instrument waarbij Rijk en regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Het doel is het versnellen van besluitvorming omtrent samenhangende ruimtelijke keuzes en de uitvoering van maatregelen, zodat plannen toekomstbestendig, met ruimtelijke kwaliteit, en in samenhang gerealiseerd kunnen worden.

Regio Zwolle is aangewezen als NOVI-gebied. Belangrijk vraagstuk voor de regio is hoe de opgave voor wonen en werken te combineren met de klimaatopgave en het watersysteem in deze regio. Tot 2040 moeten er 49.000 woningen en 20.000 arbeidsplaatsen in de regio Zwolle worden gerealiseerd. De grootste uitdaging voor de regio zit in het "klimaatadaptief verstedelijken". Door haar ligging in de delta van de IJssel én Vecht is de regio extra kwetsbaar voor klimaatverandering en waterveiligheid.

Er is een actualisatie van de NOVI in voorbereiding. Met de programma's Mooi Nederland en NOVEX wordt ingezet op aanscherping en versnelling van de NOVI. Het streven is de aangescherpte NOVI als nieuwe Nota Ruimte in 2024 vast te stellen als nationaal ruimtelijk beleid.

Toetsing en conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt transformatie van de Hasselterdijk 51b mogelijk gemaakt. Met deze wijziging wordt, met in acht neming van de beleidsdoelen zoals verwoord en uitgewerkt in rijksbeleid en -regelgeving, tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gekomen. Deze motivering geeft de onderbouwing hiervan.

Voorliggend plan raakt niet direct doelen die bij de NOVI zijn gesteld. Wel valt het plan binnen de nationale tendens waarin agrarische bedrijven worden opgeheven en vrijkomende agrarische bebouwing wordt gesloopt en de functie wordt omgezet naar een woonfunctie. Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid zoals verwoord in de NOVI.

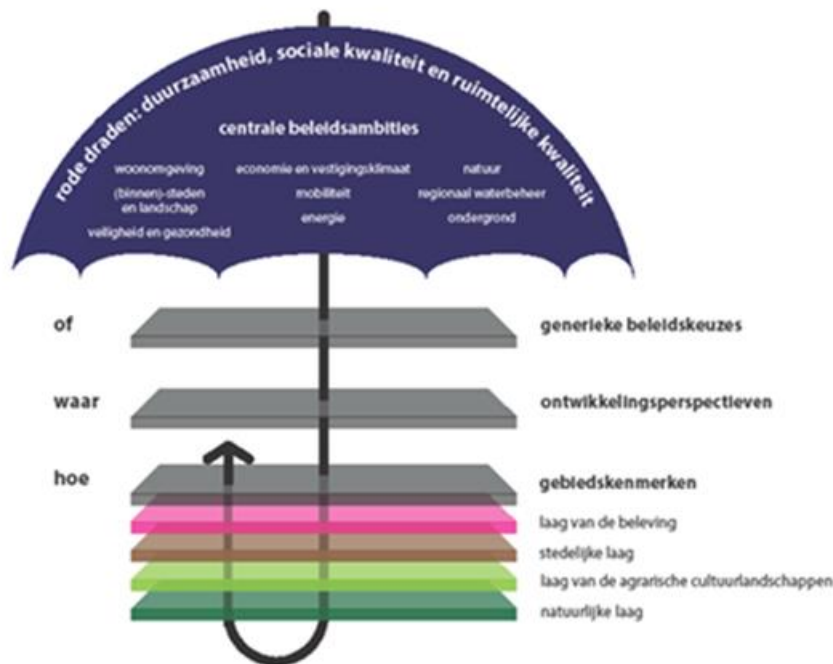
5.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel. Onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur komen aan bod. De Omgevingsvisie is op 12 april 2017 vastgesteld en sindsdien een aantal keer geactualiseerd.

De visie bestaat uit drie delen. Deel 1 geeft de opgaven en kansen waar de provincie voor staat. Deze zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's, waaronder woonomgeving, mobiliteit, natuur en veiligheid en gezondheid. Deel 3 bevat een nadere uitwerking van de centrale beleidsambities.

De centrale beleidsambities voor de negen beleidsthema's worden benaderd vanuit de oververkoepelende 'rode draden' duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit, waarvoor thema overstijgende kwaliteitsambities zijn geformuleerd. Dit zijn de leidende principes bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel.



De ambities in het kader van duurzaamheid zijn: klimaatbestendigheid, het realiseren van een duurzame energiehuishouding, het sluiten van kringlopen (circulaire economie) en het beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur.

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit wordt ingezet op het vergroten van de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Het zorgvuldig inpassen van nieuwe initiatieven heeft als doel om de samenhang in en de identiteit van een gebied te versterken en nieuwe kwaliteiten te laten ontstaan. De ambitie van de provincie Overijssel is dat elk project bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving en dat nieuwe initiatieven worden verbonden met bestaande kwaliteiten. Daarmee wordt een weloverwogen locatiekeuze en vormgeving en inrichting van initiatieven bevorderd, passend bij de identiteit van de plek.

Ten aanzien van sociale kwaliteit is het koesteren en het gebruik maken van 'noaberschap' de ambitie, evenals het stimuleren van culturele identiteit van de provincie Overijssel, zowel lokaal als regionaal, en het verbinden van lokale kennis met de uitvoering van ruimtelijke opgaven.

Deel 2 van de omgevingsvisie geeft het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de omgevingsvisie geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Deze beleidskeuzes geven invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Andere generieke beleidskeuzes betreffen onder andere de reserveringen voor waterveiligheid en begrenzing van Nationale Landschappen en Natura 2000-gebieden. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent door vertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

De Catalogus Gebiedskenmerken, die per gebiedstype beschrijft welke kwaliteiten behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden, is daarbij een instrument om te sturen op ruimtelijke kwaliteit.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Toetsing aan de Omgevingsvisie Overijsse

Generieke beleidskeuze

- Nationale landschappen - IJsseldelta: Nationaal Landschap IJsseldelta bestaat uit de polder Mastenbroek, het Kampereiland, de Mandjeswaard, Polder de Pieper, de Zuiderzeepolder, het rivierenland van de IJssel en het Zwarte Water met daaraan gelegen oude stads- en dorpskernen, dijken en keringen en het Zwarte Meer. Een rivierenland met eeuwenoude polders, terpenboerderijen en kreekkruggen. De specifieke landschappelijke (kern)kwaliteiten zijn:

- de grote mate van openheid;
- de oudste, rationele, geometrische verkaveling;
- reliëf in de vorm van huisterpen en kreekkruggen.

Ontwikkelingsperspectieven

Binnen de provinciale omgevingsvisie hebben de gronden het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Onder verduurzaming verstaan we hier: realisatie van de waterkwaliteitsdoelen, gezondheid en welzijn van mens en dier, bijdrage aan de energietransitie, natuuropgaven, klimaatbestendigheid en ketenoptimalisatie, en ontwikkelen met aandacht voor – en waar mogelijk in dialoog met – omwonenden. Agrarische ondernemers staan voor de uitdaging om hun – vaak grote – gebouwen en erven zo vorm te geven dat ze passen bij maat en schaal van het landschap en de ruimtelijke en milieukwaliteit versterken.

Regels in de omgevingsverordening die toezien op de uitvoering van dit perspectief is onder andere de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

Gebiedskenmerken

- Natuurlijke laag - Dekzandvlakte en ruggen: De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen. Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen het huidige reliëf.

- Laag van het agrarisch cultuurlandschap - Laagveenontginningen: De ambitie is de cultuurhistorische kwaliteiten van het laagveenlandschap zoveel als mogelijk in stand te houden en beleefbaar te maken. De laagveenontginningen krijgen – mede voor weidevogels – een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de ter plaatse karakteristieke maat en schaal van de ruimte, met onderscheid tussen gebieden met grote open ruimtes en gebieden met een lang gerekte kavelstructuur met beplanting. In de laagveenontginningen is het water peil niet lager dan voor graslandgebruik noodzakelijk is.

- Laag van de beleving - Donkerte: Donkerte wordt een te koesteren

kwali teit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

- Laag van de beleving - Stads- en dorpsranden: Verbind ontwikkeling van woon-, werk- en recreatiemilieus in de stads- en dorpsranden aan hun omgeving met landschappelijke structuren en routes. Stimuleer integrale projecten waarin stedelijke programma's en landschappelijk raamwerk gelijktijdig worden ontwikkeld en gerealiseerd. Tegengaan van verrommeling in de randzones. Bijdragen aan aantrekkelijke mix woon-, werk en recreatiemilieus.

Laag van de beleving - Bakens in de tijd: Creëer verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens die onderdeel van een groter geheel zijn, maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen. Voeg bakens van deze tijd toe. Behoud monumenten, karakteristieke gebouwen en cultuurhistorischwaarden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves. Maak de bakens meer zichtbaar en ontwikkel recreatieve routes langs deze bakens met uitleg over de ontstaansgeschiedenis,

Omgevingsverordening Overijssel (regel)

Het beleid uit de Omgevingsvisie heeft doorwerking gekregen in de Omgevingsverordening Overijssel 2024 (vastgesteld 8 november 2023). De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. De nieuwe Omgevingsverordening 2024 voldoet aan de eisen van de Omgevingswet. De verordening treedt in werking op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt (1 januari 2024).

Bij het stellen van regels die zich richten op de evenwichtige toedeling van functies aan locaties, is volgens de geest van de Omgevingswet in principe afgezien van rechtstreeks werkende regels. In Hoofdstuk 4 van de verordening zijn de instructies voor omgevingsplannen opgenomen. De op specifieke onderwerpen gerichte instructieregels komen in hoofdstuk 6 tot en met 9 van deze motivering aan bod.

Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt de transformatie van de Hasselterdijk 51b mogelijk gemaakt.

Het plan is niet strijdig met de provinciale omgevingsvisie. Er wordt ingezet op behoud en versterking van de landschappelijke- en natuurwaarden middels het verwijderen van ontsierende elementen en toevoegen van gebiedseigen beplanting. Toe te voegen bebouwing is qua uiterlijk passend binnen het landschappelijke karakter van de omgeving. Normstellende gebiedskenmerken, of andere normerende aspecten uit de omgevingsvisie, worden geborgd door het opnemen van specifieke werkingsgebieden en planregels in dit wijzigingsbesluit die de openheid en de waarden van het gebied beschermen en versterken. Toepassing van de spelregels van het KGO-beleid zorgt daarbij voor een ruimtelijke kwaliteitsslag.

Met deze wijziging wordt, met in acht neming van de beleidsdoelen zoals verwoord en uitgewerkt in provinciaal beleid en -regelgeving, tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gekomen. Deze motivering geeft de onderbouwing hiervan.

5.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Zwolle zet in op een ontwikkeling van stad en buitengebied waarin leefbaarheid, klimaat, duurzaamheid en economie hoog in het vaandel staan. De Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen beschrijft de koers voor de leefomgeving van de gemeente. Het geeft, samen met de gebiedsvisies, de opgaven en ambities voor de toekomst.

Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen

De op 13 september 2021 vastgestelde Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen is een integrale visie waarin een beeld wordt gekenschetst van een kwalitatief hoogwaardige, inclusieve en toekomstbestendige ontwikkeling van de gemeente Zwolle.

De "drager" van de gemeente is het menselijk kapitaal. Centraal hierbij staat de ambitie: Zwolle versterkt en benut het menselijk kapitaal van de stad.

De kwaliteiten op het gebied van landschap, cultuurhistorie en biodiversiteit van de bestaande stad en haar natuurlijke omgeving is een ijzersterk, bestaand "fundament" om op verder te groeien. Centraal staat de ambitie: Zwolle behoudt en versterkt haar ruimtelijke, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten.

De drager en het fundament vormen de structurele verbindingen in het 'Huis van Zwolle' te midden van de andere kernopgaven:

- Zwolle versterkt haar stedelijkheid, wordt nationaal en internationaal aantrekkelijker en bestendigt zo haar (economische) toppositie als regio
- Zwolle is in 2050 klimaatbestendig en energieneutraal
- Vitale, solidaire, gezonde en duurzame stadsdelen.



De opgaven voor Zwolle zijn groot, omvangrijk, veelzijdig. We gaan in dit decennium aan de slag met onze stad, met ons buitengebied. We voegen woningen toe en parken. We verbeteren de leefbaarheid en bereikbaarheid voor de Zwollenaar en alle bezoekers van onze gemeente. Ons buitengebied is voor ons van grote waarde, voor landbouw, landschap, natuur en recreatie.

Het werken aan onze stad en ons buitengebied kan niet zonder spelregels. De ruimte om te leven is de belangrijkste waarde. Ruimte om te leven voor mens, plant en dier. Leefbaarheid of kwaliteit van leven staat voorop en is leidend bij iedere ontwikkeling: een gezonde balans tussen welzijn en welvaart. Voor de inrichting van de stad en van het buitengebied zijn de volgende spelregels en principes van toepassing als sturingsfilosofie:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies.
2. De kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.
4. De Omgevingsvisie wordt gebruikt als gids voor ruimtelijke ontwikkelingen. Ambities mogen gewogen worden in een goed proces met de omgeving en met de gemeenteraad.
5. Er wordt gebiedsgericht gewerkt. Daarbij gelden ook de opgaven, doelen, randvoorwaarden en ambities uit de thematische raamwerken en de gebiedsprofielen.

We onderscheiden bij het werken aan onze stad zones. Karakteristieke 'schillen', of ook wel strategische ontwikkelzones, met daarin gebieden die onze stad (deels) transformeren naar een andere functie:

1. De binnenstad en de schil rondom de historische binnenstad, we noemen dit de StadsKrans.
2. De zone verbonden aan onze stadsring en dus aan de belangrijkste openbaar vervoer en autoverbindingen. We noemen dit de StadsRuit met daarin een aantal belangrijke ontwikkelgebieden, zoals de Spoorzone en de Zwartewaterallee.
3. De schil waar de stad het omliggende buitengebied ontmoet. De scherpe rand tussen het groen van het landschap en het grijs en rood van de stad. Dit is de StadsRand.

Bij ieder initiatief in de fysieke leefomgeving, groot of klein, staan de doelen uit de Omgevingsvisie centraal. Wat betekent dit. De gebiedsdoelen en ambities en de opgaven in thematische raamwerken zijn leidend. De initiatieven dragen bij aan het bereiken van doelen en lossen opgaven op.

De gebiedsprofielen geven richting aan de toekomstige ontwikkeling van de verschillende gebieden in Zwolle. In de gebiedsprofielen worden de benoemde algemene opgaven, ambities en principes op

stedelijk niveau vertaald naar een strategie voor concrete gebieden. Daarbij wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de bestaande kwaliteiten en waarden van het gebied, de huidige fysieke inrichting en specifieke opgaven die spelen in een gebied. De profielen beschrijven een samenhangend toekomstbeeld voor de gebieden.

Met raamwerken zijn de belangrijkste fysieke structuren van Zwolle vastgelegd. Om het goed ondernemen en prettig wonen in Zwolle te borgen werken we aan het behouden, beschermen en ook ontwikkelen van de Zwolse omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van Zwolle gaat hand in hand met het behouden en versterken van die raamwerken en dus de fysieke hoofdstructuur van Zwolle.

Toetsing aan de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen

Binnen de Omgevingsvisie hebben de gronden de volgende gebiedsprofielen:

- Gemengd landelijk gebied en;
- natuurlandschap.

Gemengd landelijk gebied

Het gemengd landelijk gebied heeft een rol als uitloopgebied voor de inwoners van Zwolle en als gebied waar de band tussen burger en landbouw is te versterken. Daarom biedt de gemeente in het gemengd landelijk gebied ruimte voor een mix aan functies, biologische- en stadslandbouw, verbreding van landbouwbedrijven, recreatie, hoogwaardige verblijfsaccommodaties, landschap, natuur, cultuurhistorie, wonen, klimaatadaptatie en kleinschalige niet agrarische bedrijvigheid, en detailhandel passend bij het karakter van het buitengebied (kleinschalig, bijvoorbeeld in de vorm van ter plaatse geproduceerde producten en streekproducten). Ontwikkelingen zijn mogelijk als die passen bij de kenmerken, maat en schaal van het landschap. We willen verdere verrommeling van het gemengd landelijk gebied tegengaan. Uitgangspunt is daarom de ontwikkeling van bestaande erven. Extra nieuwbouw is in principe niet wenselijk, mits daar geen compensatie tegenover staat. Bijvoorbeeld in de vorm van sloop ontsierende bebouwing, herbestemming cultuurhistorisch waardevolle gebouwen of aanleg van nieuw landschap. We zien in het buitengebied op bestaande erven de aanwezigheid van landschap ontsierende gebouwen. Sloop hiervan is wenselijk en een randvoorwaarde bij erftransformatie van agrarisch naar wonen. Daarnaast moet de extra nieuwbouw als functie een meerwaarde bieden aan de toekomstbestendigheid van een gebied en de bedrijfsvoering van bestaande agrarische bedrijven niet in de weg staan.

Het plan draagt bij aan het gebiedsprofiel. Er wordt diverse ontsierende bebouwing gesloopt. De nieuw te bouwen gebouwen zijn toekomstbestendig en passen binnen het landschap. Daarbij worden ontsierende verhardingen verwijderd en wordt het gebied landschappelijk ingepast.

Natuurlandschap

In dit deel van het buitengebied speelt de natuur een hoofdrol. Het beschermen van natuurwaarden en bevorderen van de biodiversiteit heeft hier de grootste prioriteit. In Zwolle is dit grotendeels geconcentreerd in de uiterwaarden van de IJssel, het Zwarte Water en de Vecht. Er liggen ook belangrijke natuurgebieden in de Ruiten, in de Molenpolder en bij Soeslo en Windesheim. Landschapsbehoud is naast natuurbehoud een belangrijke doelstelling. Bestaande natuurgebieden worden grotendeels beheerd door Staatsbosbeheer, Landschap Overijssel en Natuurmonumenten. Het huidige agrarische en recreatieve medegebruik blijft hier mogelijk. Agrarische bedrijven en recreatieve functies kunnen zich ontwikkelen, mits dit passend binnen de natuurdoelen en de draagkracht van de kwetsbare natuur. Hierbij verwijzen we ook naar de passage bij het gebiedsprofiel gemengd landelijk gebied over het vinden van een juiste balans tussen recreatiedruk en de (natuur) waarden van een gebied. Tot slot: wat de uiterwaarden betreft mogen ruimtelijke ontwikkelingen de afvoer van water en sediment niet hinderen.

Binnen het deel van het plangebied dat valt binnen het 'natuurlandschap' vinden weinig bouwkundige ingrepen plaats. Er wordt binnen dit gebied één landschapsontsierend gebouw gesloopt en een bestaande karakteristieke schuur krijgt een nieuwe dakbedekking. Binnen het gebied wordt ook nieuwe beplanting toegevoegd. Door het slopen van bebouwing en het toevoegen van beplanting worden de aanwezige natuurwaarden juist versterkt.

Binnen het plangebied zijn voorts de volgende raamwerken van toepassing:

- Raamwerk landschap (nationaal landschap);
- Raamwerk stedelijke groenstructuur (meer specifiek de 'Hoofdgroenstructuur')
- Raamwerk cultuurhistorie (meer specifiek 'zeer waardevol')
- Raamwerk klimaat en watersysteem - waterkering landelijk primair
- Raamwerk energie - zonne-energie uitgesloten gebied
- Raamwerk ondergrond - Boringsvrije zone gemeente Zwolle tot max. 90m

Raamwerk landschap

De waarde van het landschap wordt met voorliggend plan behouden dan wel versterkt. Dit door het slopen van ontsierende verharding en bebouwing. Het plan wordt ook landschappelijk ingepast en middels deze wijziging van het omgevingsplan worden enkele werkingsgebieden toegevoegd die de waarde van het landschap behouden en versterken.

Raamwerk stedelijke groenstructuur (meer specifiek de Hoofdgroenstructuur)

De koers is dat de hoofdgroenstructuur in de toekomst behouden blijft, of aangevuld, waar nodig, vanwege het belang voor de gemeente als geheel. Er wordt een terughoudend beleid gevoerd met het toevoegen van nieuwe bebouwing binnen de hoofdgroenstructuur.

In dit geval wordt diverse bebouwing gesloopt en wordt, in verhouding, minder m² aan bebouwing teruggebouwd. Daarbij wordt verharding opgeruimd en wordt beplanting toegevoegd. Dit zijn ontwikkelingen die de hoofdgroenstructuur versterken.

Raamwerk cultuurhistorie (meer specifiek zeer waardevol)

Het Zwolse erfgoed met haar waardevolle gebouwen, structuren, landschappen en archeologische rijkdommen heeft naast de historische en identiteitswaarde een onderscheidende en aantrekkende kracht voor de stad. We richten ons op de instandhouding van en onderzoek naar historisch waardevolle objecten, complexen, stedenbouwkundige en landschappelijke structuren en archeologische waarden. We koesteren het Zwolse erfgoed en zetten het in als één van de leidende en inspirerend principes bij (ruimtelijke) ontwikkelingen.

Het gaat hier om een zeer waardevol gebied waarbij bij (delen) van het plangebied een archeologische verwachtingswaarde van (meer dan) 50% geldt waardoor het omgevingsplan waarborgen moet bevatten in de vorm van een op te nemen planregel.

Raamwerk klimaat en watersysteem - waterkering landelijk primair

Een groot deel van het bebouwde gebied van Zwolle is beschermd door hoofdwaterkeringen (Beschermings-niveau volgens normering Waterwet januari 2017). De laatste jaren is het overstromingsrisico vanuit de IJssel teruggebracht vanuit het Programma Ruimte voor de Rivier. Voorliggend plan tast dit raamwerk niet aan.

Raamwerk energie - zonne-energie uitgesloten gebied

Het gemengd landelijk gebied (behalve het parklandschap Herfte-Wijthmen, zie hiervoor), het Zwolse natuurlandschap en het agrarisch gebied gelegen in het Nationaal Landschap IJsseldelta is uitgesloten voor de opwek van zonne-energie op maaiveldniveau. Het Nationaal Landschap IJsseldelta (NLIJ), inclusief de polder Mastenbroek bezit een unieke combinatie van cultuurhistorische en natuurlijke elementen. Samen vertellen ze de historie van het Nederlandse landschap. Een van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap IJsseldelta is de grote mate van weidsheid. Deze openheid van het landschap is bovendien een kwaliteit, die het leefgebied voor diverse weidevogels en ganzensoorten sterk positief beïnvloedt. De realisatie van zonneparken doet afbreuk aan zowel de openheid van het landschap als het weidevogel- broedsucces en is daarom ongewenst. Er is geen sprake van het bouwen van zonneparken.

Raamwerk ondergrond - Boringsvrije zone gemeente Zwolle tot max. 90m

Dit raamwerk wordt niet onevenredig aangetast. Er wordt niet tot een grote diepte de grond ingegaan.

Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt de transformatie van de Hasselterdijk 51b mogelijk gemaakt. Met deze wijziging wordt, met in acht neming van de beleidsdoelen zoals verwoord en uitgewerkt in het generieke gemeentelijk beleid en -regelgeving, tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gekomen. Deze motivering geeft de onderbouwing hiervan.

Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt de transformatie van de Hasselterdijk 51b mogelijk gemaakt. Dit plan is in lijn met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten.

Hoofdstuk 6 Verdieping Functies

Hoofdstuk 3 van deze motivering geeft een beschrijving en integrale onderbouwing van het wijzigingsbesluit op hoofdlijnen. Hoofdstuk 4 beschrijft hoe rekening is gehouden met hetgeen wat bij de participatie naar voren is gebracht. En hoofdstuk 5 toetst het wijzigingsbesluit aan de relevante generieke beleidskaders over de fysieke leefomgeving.

In vervolg hierop geven de hoofdstukken 6 tot en met 9 een verdieping op voor dit wijzigingsbesluit relevante specifieke onderwerpen binnen de fysieke leefomgeving. Voor veel van die onderdelen bestaan eigen, specifieke wettelijke instructies, normen en beleidskaders. Dit vraagt een nadere beoordeling en/of onderbouwing van het wijzigingsbesluit op die specifieke instructies, normen en kaders, waar nodig met onderzoek. Hierbij is, voor zover aan de orde, onderzocht wat de effecten zijn van het project op de omgeving.

Deze verdieping kan aanleiding geven in het geldende omgevingsplan regels aan te passen en/of toe te voegen. Waar dat het geval is wordt dit aangegeven.

Hoofdstuk 6 richt zich op de functies binnen het wijzigingsgebied.

6.1 Wonen

6.1.1 Kaders

Rijk

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. Bij wonen gaat het om instructieregels over duurzame verstedelijking en gebruik van bouwwerken.

Paragraaf 5.1.5.4 van het Bkl geeft aan dat voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden moet worden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling en, als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied, de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Paragraaf 5.1.7a van het Bkl geeft aan dat een omgevingsplan dat bouwactiviteiten toelaat waarvoor op grond van artikel 13.11, eerste lid, van de Omgevingswet kosten moeten worden verhaald, regels kan bevatten over de te realiseren categorieën woningen, voor zover het gaat om onder andere sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en geliberaliseerde woningen voor middenhuur.

Er is hier geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' op basis waarvan paragraaf 5.1.5.4 van het Bkl van toepassing is. Het gaat hier ook niet om een project op basis waarvan regels gesteld moeten worden over categorieën woningen.

Provincie

De Omgevingsverordening Overijssel 2021 bevat instructieregels voor omgevingsplannen. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Bij wonen gaat het om instructieregels over de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking en woningbouw.

Afdeling 4.2 van de verordening geeft instructieregels gericht op concentratie van stedelijke functies in kernen, het bevorderen van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en toekomstbestendigheid. Het omgevingsplan kan woningbouw toelaten als voorzien wordt in een bovenregionale behoefte. Woningbouw in de Groene Omgeving (buitengebied) kan alleen onder voorwaarden, onder andere als aannemelijk is gemaakt dat in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied. Woningbouw kan alleen mogelijk worden gemaakt als aannemelijk is dat deze toekomstbestendig is.

Paragraaf 4.45.1 geeft instructieregels over woningbouw. Omgevingsplannen staan alleen toe dat nieuwe woningen worden gerealiseerd als de bouw van deze woningen past binnen de geldende woonafspraken, zoals deze zijn gemaakt door de regio en vastgelegd in bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeenten. Afwijken kan onder de in de verordening genoemde voorwaarden.

Het provinciale omgevingsbeleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie Overijssel.

Het gaat hier om het toevoegen van een toekomst bestendige compensatiewoning waarbij er geen sprake is van het in strijd handelen met gemaakte afspraken.

Gemeente

De Woonvisie Ruimte voor Wonen 2017 is vastgesteld door de raad op 8 mei 2017 en geldt als onderlegger voor de Omgevingsvisie. Inzet is dat Zwolle een aantrekkelijke en inclusieve stad blijft waar voor iedereen een plek is om fijn te wonen. Dat vraagt om vernieuwing van de woonopgave, ruimte voor creativiteit en innovatie in bouwtechnologie in relatie tot thema's als duurzaamheid, circulariteit, gezondheid, betaalbaarheid en inclusiviteit.

Uitgangspunt bij elke woonontwikkeling is dat we stedelijke woonkwaliteit toevoegen door ons te ontwikkelen als een sterke groeistad, een vernieuwende woonstad, een solidaire leefstad en een duurzame deltestad. In de ontwikkeling van de woningen streven we naar onderscheidende, stedelijke woonmilieus, en nieuwe vormen van stedelijk (samen) wonen in een mengvorm met andere stedelijke activiteiten zoals uitgaan, spelen, werken, ontmoeten en bewegen. De mens en de biodiversiteit staan centraal.

Tot 2030 willen we 10.000 woningen toevoegen aan onze gemeente. Dat doen we om het huidige woningtekort aan te pakken, waarbij we zien dat de vraag blijft toenemen. Een woningtekort dat velen merken, jong en oud. Studenten, schoolverlaters, starters op de arbeidsmarkt, allemaal groepen die moeilijk aan een woning komen. Dat geldt ook voor de groeiende groep ouderen die langer zelfstandig blijven wonen, en daar wel de passende voorzieningen bij willen. In ons woonbeleid zetten we sterker in op een doelgroepen benadering. We zetten ons in om met name jongeren en kenniswerkers te behouden voor onze stad.

Ruim 60% van de nieuwe woningen wordt gerealiseerd in de bestaande stad met verschillende stedelijke woonmilieus en stedelijke woonvormen. We volgen hiermee ook de landelijke trend dat mensen vaker in of nabij de binnenstad willen wonen. Met meer focus op binnenstedelijk wonen wordt ook een steviger basis gelegd voor stedelijke voorzieningen. Het biedt kansen voor een stedelijke dynamiek gericht op bijvoorbeeld studenten en jong-werkenden en de aanpak van vereenzaming in alle geledingen van de Zwolse samenleving. Ook voor grondgebonden woningen met een tuin blijven we ruimte bieden. Grofweg 40% van de woningen wordt gerealiseerd in de groenstedelijke woonmilieus van Zwolle wat bestaat uit een groot aandeel grondgebonden woningen. Grotendeels komen deze woningen terecht in de gebiedsontwikkelingen Stadshagen en Harculo maar ook kleinschalig op diverse plekken in de bestaande stad en in de kernen bij Wijthmen en Windesheim. Ook bieden we ruimte aan de verandering van bestaande agrarische erven naar wonen.

Op 14 oktober 2019 heeft de raad de Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024 vastgesteld als aanscherping- en uitvoeringsprogramma van de Woonvisie 2017. Daarin is de woningbouwproductie ambitie opgehoogd naar in totaal 10.000 woningen tot 2030. Met gemiddeld 1000 woningen per jaar tot 2030 willen we het woningtekort op alle fronten aanpakken met onderscheidende woonmilieus en een gevarieerd woonaanbod voor iedere inkomenscategorie. Hier gaan we adaptief, flexibel en schaalbaar mee om; "de toekomst is niet voorspelbaar, wel voorstelbaar".

We bouwen in de prijsverhouding 30-40-30. Dat wil zeggen 30% van het woonprogramma bestaat uit goedkope woningen, 40% is middelduur en 30% duur volgens de 'prijsgrenzen woningbouw Zwolle' dat jaarlijks geïndexeerd wordt.

Minimaal 50% van het woonprogramma is betaalbaar conform het coalitieakkoord Samen voor een waarde(n)volle toekomst' (mei 2022). Dat wil zeggen dat 30% goedkoop opgeleverd moet worden, ten minste twee derde daarvan moet bestaan uit sociale huur. Dit betekent dat in ieder geval 20% van het totaal sociale huur zal moeten zijn. Naast 30% goedkoop is er 20% middelduur 1 vereist voor het halen van de betaalbaarheidseis. De helft hiervan, 10% van het totale programma, dient te bestaan uit middeldure huur 1 conform de verordening middenhuurwoningen. De sociale huurwoningen worden gerealiseerd volgens de uitgangspunten sociale huurwoningen die vastgesteld zijn door het college op 13 december 2022. Indien de middeldure woningen worden verhuurd, worden ze gerealiseerd volgens de uitgangspunten in de verordening middeldure huur. Naast 20% sociale huur en 20% middeldure woningen resteert 10% in het goedkope programma. Dit kan worden ingezet voor huur, koop en/of overige eigendomsvormen zoals wooncoöperaties, mits het maar in het goedkope segment wordt gerealiseerd. In totaal is daarmee 50% van het woningbouwprogramma betaalbaar en conform het coalitieakkoord. 10% van het woonprogramma is bestemd voor maatschappelijke doelgroepen en wonen met zorg.

Ten aanzien van de implementatie van deze uitgangspunten is het volgende afgesproken:

'De maatregelen in deze Betaalbaarheidsagenda zijn direct na besluitvorming van kracht voor de woningbouwontwikkelingen waar nog geen afspraken zijn vastgelegd. Bij lopende woningbouwontwikkelingen waar al een visie voor is vastgesteld en/of overeenkomsten voor zijn gesloten spannen we ons in om met de betrokken partners overeen te komen de maatregelen alsnog van toepassing te verklaren. Het jaar 2022 is een overgangperiode voor de implementatie van de Betaalbaarheidsagenda op lopende processen.'



De Ontwikkelstrategie is ook een werkwijze hoe we samen onze stad in balans laten groeien en stedelijke woonkwaliteit toevoegen. We werken gebiedsgericht, data gedreven en samen met onze partners op de woningmarkt. Daarvoor zijn samenwerkingsafspraken gemaakt. Onder andere door te werken volgens de Zwolse methode van gebiedsontwikkeling, de basisregels voor een inclusieve stad, en het Zwols pakket van maatregelen. Eind 2021 is aanvullend hierop de Betaalbaarheidsagenda 2022 gevormd waarin we naast beschikbaarheid van betaalbare woningen inzetten op blijvend betaalbare woningen. Dit doen we onder andere door vergroting van het betaalbaar huuraanbod in combinatie met een verordening middeldure huur. De Verordening middenhuurwoningen Zwolle 2022 (regel) is op 13 juni 2022 door de raad vastgesteld. Ook zetten we in op flexwoningen om extra betaalbaar aanbod toe te voegen.

Aanvullend gelden nog de volgende specifieke beleidsregels:

- Beleidsregel voor zelfstandige woonruimte
- Beleidsregel voor onzelfstandige woonruimte.

6.1.2 Beoordeling

Het plan voorziet in de realisatie van een compensatiewoning (burgerwoning) en is in lijn met de kaders die zijn gesteld ten aanzien van (het toevoegen van) woningen.

6.1.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt transformatie van de Hasselterdijk 51b mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor wonen.

6.1.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp wonen geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

6.2 Verkeer / Openbare ruimte

6.2.1 Kaders

Rijk

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. Bij verkeer / openbare ruimte gaat het om instructieregels over langzaam verkeerroutes.

Paragraaf 5.1.7 van het Bkl geeft aan dat, voor zover het omgevingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen die aangewezen landelijke fiets- en wandelroutes kunnen doorsnijden, het belang van de instandhouding van deze routes bij het omgevingsplan worden betrokken.

Met dit plan worden geen landelijke fiets- of wandelroutes doorsneden.

Provincie

De Omgevingsverordening Overijssel 2024 bevat instructieregels voor omgevingsplannen. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Bij verkeer / openbare ruimte gaat het om instructieregels over mobiliteit.

Paragraaf 4.10.1 van de verordening geeft voor omgevingsplannen die ontwikkelingen mogelijk maken instructieregels over mobiliteit. Gericht op de bundeling van verkeersstromen op de hoofdinfrastructuur waar het belang van een goede en veilige doorstroming voorop wordt gezet. En het behoud van de kwaliteit van de leefomgeving in de overige gebieden, waaraan het mobiliteitsbelang ondergeschikt geacht wordt.

Het provinciale omgevingsbeleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie Overijssel. Er is geen sprake van strijd met de instructieregels.

Gemeente

Omgevingsvisie

Door de verdere groei van de Zwolle is het een opgave om op een zorgvuldige wijze om te gaan met de beschikbare buitenruimte. Mobiliteit en bereikbaarheid is een belangrijke drager voor leefbaarheid. "Mens en natuur centraal stellen, voldoende woningen, ruimte om te spelen, bewegen en ontmoeten.". Meervoudig ruimtegebruik en denken in drie dimensies is het vertrekpunt. Dat betekent enerzijds de hoogte opzoeken. Daarnaast zetten we in op beter passende vormen van mobiliteit en bereikbaarheid met minder ruimtebeslag. We gaan meer aandacht besteden aan de fietser en de voetganger en minder voorrang geven aan de automobilist.

De STOP-methode is in Zwolle leidend bij al onze ontwerp-opgaven voor infrastructuur bij de inrichting van de buitenruimte. En we hanteren bij alle ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving de ladder duurzame mobiliteit als uitgangspunt om de juiste keuzes op het gebied van mobiliteit te maken. We beginnen daarbij altijd met de ruimtelijke ordening als middel om ervoor te zorgen dat er bij een nieuw woningbouwproject of andere fysieke ontwikkeling gestreefd wordt naar zo weinig mogelijke groei van het autobezit en gebruik.

De komende decennia verschuift de wijze waarop we ons verplaatsen naar allerlei nieuwe vormen. Daarbij maken we slim gebruik van huidige en nieuwe technologie, data en nieuwe verbondenheid tussen allerlei aanbieders van vervoer. Daarmee geven we nieuwe impuls aan de leefbaarheid in onze stad. Dit betekent dat we dergelijke plekken willen creëren, samen met ondernemers en vervoerders, in de vorm van mobiliteit Hubs. We gaan onderzoeken of we dergelijke mobiliteit Hubs kunnen creëren, onder andere op het knooppunt van de Rembrandtlaan en de Zwartewaterallee.

Om te waarborgen dat beide leidende principes ook daadwerkelijk worden toegepast leggen we bij alle toekomstige fysieke gebiedsontwikkelingen in de stad altijd verplicht een Mobiliteits Programma van Eisen (MPvE) op. Hiermee wordt gewaarborgd dat duurzame mobiliteit integraal bij de gebiedsontwikkeling wordt meegenomen. Het STOMP-principe en de Ladder vormen daarbij het uitgangspunt.

Mobiliteitsbeleid

Het op dit moment vigerende Zwolse mobiliteitsbeleid vloeit voort uit het rijks - en provinciaal beleid en is verwoord in de Mobiliteitsvisie. De Mobiliteitsvisie is door de gemeenteraad vastgesteld op 16 december 2019. In de mobiliteitsvisie komt naar voren dat de verdere groei van de mobiliteit niet zondermeer opgevangen wordt door de mobiliteitsvraag te faciliteren met nieuwe infrastructuur. En dat de ambitie is voornamelijk te investeren in een bereikbaar en toegankelijk Zwolle, waarbij mobiliteit gaat bijdragen aan andere Zwolse doelstellingen. Van economische groei tot de woningbouwopgave; van klimaat neutrale gemeente tot gezonde en vitale wijken.

De ambitie is dat we ervoor zorgen dat Zwolle ook in de toekomst goed bereikbaar is door fietsen, lopen en reizen met het openbaar vervoer te stimuleren én door het autogebruik beter te spreiden. Alleen met al deze maatregelen kunnen we de knelpunten in het Zwolse verkeer voldoende wegnemen om de verwachte groei van verkeersdeelnemers op te vangen en Zwolle bereikbaar, veilig en leefbaar te houden.

Zwolle heeft een gunstige positie qua ontwikkeling. In de na te streven doelen op het gebied van duurzaamheid, milieu, bereikbaarheid, economische groei, leefbaarheid en dergelijke is het daarom noodzakelijk om prioriteiten te stellen. Zwolle wil de kwaliteiten als bereikbare en gezonde stad vasthouden door, naast de noodzakelijke uitbreiding van de infrastructuur, de samenleving te mobiliseren om de groeiende vraag naar mobiliteit om te buigen in een duurzame richting.

De STOP-methode is in Zwolle leidend bij al onze ontwerp-opgaven voor infrastructuur bij de inrichting van de buitenruimte. We gaan eerst uit van Stappen (wandelaars), en vervolgens kijken we naar Trappen (fietsers) dan het OV en tot slot de Personenauto's.

De Regeling Parkeernormen 2016 (versie 2021) is het toetsingskader voor parkeren in het geval van vastgoedontwikkelingen, wijziging omgevingsplan en aanvragen van een omgevingsvergunning in de gemeente Zwolle. Het beleid van de Gemeente Zwolle is dat de parkeeropgave van een bouwplan of een ontwikkeling primair op eigen terrein van het bouwplan of ontwikkeling gerealiseerd moet worden. Wat de parkeeropgave is, wordt bepaald aan de hand van de parkeerkencijfers CROW. De aan te leggen parkeerplaatsen dienen ook te voldoen aan de eisen uit de Regeling Parkeernormen over maatvoering en bruikbaarheid.

6.2.2 Beoordeling

Het project bestaat uit een relatief kleine functiewijziging. Er is geen sprake van een (dusdanig grote) verkeerstoename of een andere wijziging die de mobiliteit onevenredig aantast. De parkeerbehoefte kan op eigen terrein worden opgelost.

6.2.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het project mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor verkeer/openbare buitenruimte.

6.2.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp verkeer/openbare ruimte geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

Hoofdstuk 7 Verdieping Omgevingskwaliteit

7.1 Stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit

7.1.1 Kaders

Rijk

De Omgevingswet biedt de mogelijkheid om in het omgevingsplan regels op te nemen over het uiterlijk van bouwwerken (art. 4.19 Ow). Als de gemeenteraad in het omgevingsplan regels opneemt over het uiterlijk van bouwwerken en de toepassing daarvan uitleg behoeft, stelt de raad beleidsregels vast voor de beoordeling of een bouwwerk aan die regels voldoet. Deze beleidsregels zijn zo veel mogelijk toegesneden op de te onderscheiden bouwwerken.

Provincie

De Omgevingsverordening Overijssel 2024 bevat instructieregels voor omgevingsplannen. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Bij stedenbouw en beeldkwaliteit gaat het om instructieregels over ruimtelijke kwaliteit.

Afdeling 4.3 van de verordening geeft instructieregels over het versterken van ruimtelijke kwaliteit door het toepassen van de OF-, WAAR- en HOE-benadering volgens het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel. Omgevingsplannen dienen een onderbouwing te geven vanuit die benadering, waaruit blijkt dat de nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit.

Het provinciale omgevingsbeleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie Overijssel.

Gemeente

Omgevingsvisie

Doordat we 10.000 nieuwe woningen willen bouwen voor 2030 in de bestaande stad spreken we van verdichting: op hetzelfde totale oppervlak komen meer woningen. En dus ook meer mensen, meer auto's, fietsen en meer behoefte aan groen en buitenruimte. We worden een stad met een steeds intensiever gebruik. Meer woningen betekent dat er ook meer hogere gebouwen bij komen. Dat vraagt een zorgvuldige aanpak passend bij het huidige Zwolse stadsilhouet. Dat is de basis voor onze visie op hoogbouw in onze gemeente.

Beleid stedenbouw en beeldkwaliteit

Op 27 november 2023 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota 2023, versie juli 2023 vastgesteld.

Doel van de welstandsnota is het bieden van een toetsingskader voor de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente. De nota geeft gebieds- en objectgerichte welstandscriteria. De welstandsnota beperkt zich daarbij niet tot alleen gebouwen en andere bouwwerken, maar is ook een toetsingskader voor onder andere reclame-uitingen en woonschepen.

Voor de gemeente biedt de nota in beginsel een toetsingskader voor ingediende bouwinitiatieven, voor de burger biedt de welstandsnota in beginsel vooraf het kader en de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van nieuwe bouwinitiatieven. Met de welstandsnota en de beleidskeuzen die daarin zijn opgenomen, is er een belangrijk instrument voor het gemeentebestuur om te sturen op aspecten van welstand voor de stad, het breedst uit te drukken in het begrip ruimtelijke kwaliteit. Voor de burger biedt de nota vooraf inzicht in de criteria die worden gehanteerd bij de toetsing op welstand.

7.1.2 Beoordeling

Voor het bouwen van de compensatiewoning geldt een specifiek beeldkwaliteitsplan, in afwijking van de welstandnota. Dit betekent dat regels in de bruidsschat ten aanzien van het uiterlijk van bouwwerken vervallen. In de plaats daarvan komen de regels die zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.

7.1.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt de transformatie van de Hasselterdijk 51b mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor stedenbouw en beeldkwaliteit.

7.1.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp stedenbouw en beeldkwaliteit aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan. Het betreft het invoegen van een beoordelingsregel inhoudende dat de compensatiewoning gebouwd moet worden overeenkomstig de bij het omgevingsplan gevoegde bijlage Beeldkwaliteit Hasselterdijk 51b. Ook dient artikel 22.29, eerste lid, sub b van de Bruidsschat voor de Hasselterdijk 51b niet overgenomen te worden. Voor de Hasselterdijk 53 blijft dit specifieke artikel wel bestaan - voor dat perceel zal getoetst worden aan de Nota ruimtelijke kwaliteit. Verder moeten er regels worden opgenomen voor de maximale nok- en goothoogte voor een hoofdgebouw, bijbehorende bouwwerken, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximale inhoud van de woning en te bebouwen maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.

7.2 Landschap

7.2.1 Kaders

Rijk

Centraal in het artikel staan de gebiedskwaliteiten, die het kapitaal zijn voor behoud en ontwikkeling van het gebied. De landschappelijke, cultuurhistorische, archeologische en natuurlijke kwaliteiten vertellen samen het verhaal van de regio. De gemeenten, provincie, waterschap en andere belangenorganisaties werken samen aan behoud, duurzaam beheer en waar mogelijk versterking van de omgevingskwaliteiten.

Het plangebied valt binnen het Nationaal Landschap IJsseldelta.

In het Nationaal Landschap IJsseldelta zijn specifieke kernkwaliteiten benoemd:

- de grote mate van openheid;
- de oudste rationele, geometrische verkaveling;
- reliëf in de vorm van huisterpen en kreekruigen;
- kleinschaligheid en openheid van het rivierenlandschap.

De kernkwaliteiten wisselen elkaar af binnen het Nationaal Landschap IJsseldelta. De gezamenlijkheid ligt in de lange historie, de uniciteit van de cultuurhistorie waarden in Nederlandse context en het relatief onontsloten, landelijk karakter van de gehele delta. Het gaat om landschappelijke, cultuurhistorische, archeologische en natuurlijke kwaliteiten.

Provincie

De Omgevingsverordening van de provincie Overijssel beschermt de kernkwaliteiten ook, door nieuwe ontwikkelingen alleen te stimuleren als ze bijdragen aan behoud of ontwikkeling ervan.

De gebiedskwaliteiten in het buitengebied binnen en buiten het Nationaal Landschap IJsseldelta worden concreet vertaald in dit wijzigingsplan:

Verstening en aantasting voorkomen

De openheid en typerende landschapsstructuren zijn belangrijk bij het ontwikkelen van nieuwe initiatieven. Bij de afweging van het nieuwe initiatief moet alternatieven worden meegewogen, de kansen worden opgespoord om bestaande bebouwde locaties te benutten, zodat er zuinig met de openheid en eigenheid wordt omgegaan, en tenslotte moeten ook de (individuele) belangen van het nieuwe initiatief afgewogen worden tegen de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit (functioneel, duurzaam en belevingswaarde). In dit geval wordt dit gewaarborgd door functies op te nemen waarbinnen geen bebouwing plaats mag vinden. Ook zijn er specifieke beoordelingsregels opgenomen die zien op het waarborgen van o.a. de openheid.

Gebiedsafhankelijke functies krijgen prioriteit

De meeste ruimte is er voor de functies die afhankelijk zijn van het buitengebied, ofwel 'sterk aan het buitengebied gebonden' functies. Dit zijn landbouw, landschap en cultuurhistorie, natuur en water. Functies die ook elders wel plek kunnen krijgen, krijgen gemiddeld minder prioriteit. Dit zijn niet-agrarische bedrijvigheid, wonen, verkeer en overige voorzieningen. Toerisme & recreatie heeft vele verschijningsvormen: functies kunnen sterk gerelateerd zijn aan het gebied (zoals bijvoorbeeld kanoroutes, kaasmakerij), maar ook niet-gebiedsgebonden (zoals bijvoorbeeld een keten-restaurant of kartbaan). In dit geval gaat het om een klein compensatieplan waarbij een woonfunctie in de plaats van een agrarische functie komt. Dat is niet onverenigbaar met prioritering.

Verweving van functies

Het bestemmingsplan buitengebied zal functies zoveel mogelijk verweven (combineren op één plek). Alleen in sterk conflicterende situaties, is scheiding van functies (en dus prioriteitstelling) aan de orde.

Ook dat is in dit plan aan de orde.

Gemeente

Omgevingsvisie

De in Zwolle aanwezige landschappelijke en natuurwaarden maken deel uit van het fysieke kapitaal van Zwolle, zoals beschreven in de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen. De visie wijst onder andere natuurgebieden en landschappen aan als waardevol en zeer waardevol. Kenmerkend voor de stad Zwolle is ook de aanwezigheid van een hoofdgroenstructuur, waar bijvoorbeeld de 'groene longen' van Zwolle onderdeel van uitmaken. Die hoofdgroenstructuur is voor Zwolle zeer waardevol. De stedelijke hoofdgroenstructuur bestaat uit een samenstel van groenelementen die tezamen een betekenis hebben voor de stad als geheel. De hoofdgroenstructuur dient meerdere functies: het draagt ruimtelijk of functioneel bij aan een min of meer aaneengesloten netwerk. Het is op stedelijk niveau in belangrijke mate structuur- en identiteit bepalend, het behoort op stedelijk niveau tot de belangrijkste recreatieve gebruiksruimtes, het begeleidt recreatieve routes, het heeft een belangrijke betekenis voor de stedelijke ecologische structuur en het draagt in belangrijke mate bij aan de leefbaarheid van de stad. De koers is dat de hoofdgroenstructuur in de toekomst behouden blijft, of aangevuld, waar nodig, vanwege het belang voor de gemeente als geheel. Er wordt een terughoudend beleid gevoerd met het toevoegen van nieuwe bebouwing binnen de hoofdgroenstructuur. Naast een stedelijke hoofdgroenstructuur kent Zwolle ook een wijkgroenstructuur. Visie is dat de wijkgroenstructuur in de toekomst in essentie behouden moet

worden, vanwege het belang voor een aantrekkelijke en leefbare wijk.

Eén van de geformuleerde topambities is het behouden en beschermen van biodiversiteit en landschap als belangrijke fysieke waarde. Belangrijk is dat de waarden van het fysiek kapitaal op een zorgvuldige wijze wordt meegewogen bij ingrepen in de fysieke leegomgeving. Daarvoor zijn spelregels vastgelegd. Vanuit landschap en natuurwaarden zijn dat:

- ingrepen in de fysieke leefomgeving mogen netto kwalitatief niet ten koste gaan van het landschappelijke kwaliteiten, de Zwolse hoofdgroenstructuur en de aanwezige natuurwaarden. De natuurwaardenkaart is een belangrijk kader om die afweging te kunnen maken;
- een goede landschappelijke en stedelijke inpassing, passend bij de kenmerken van het landschap is een vereiste bij ingrepen in de fysieke leefomgeving.

Landschapsbeleid

Beleid voor behoud en ontwikkeling van het landschap is vastgelegd in het door de raad vastgestelde Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Zwolle, Zwartewaterland en Kampen (2010, deel 1 Visie). Dit beleid is alleen werkzaam voor het buitengebied en het biedt een ontwikkelingskader en inspiratiebron bij het adviseren over ruimtelijke initiatieven in het buitengebied van de gemeente.

7.2.2 Beoordeling

Voorliggend plan is gelegen binnen de hoofdgroenstructuur. Onderdeel van de planvorming is een inrichtingsplan. Met dit inrichtingsplan wordt recht gedaan aan de fysieke landschappelijke waarden die horen bij de hoofdgroenstructuur. De kwaliteitsimpuls is gelegen in het opknappen van landschapontsierende elementen en het planten van bij het gebied passende beplanting.

7.2.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het project mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor landschap.

7.2.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp landschap aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan. Het betreft een planregel in de vorm van een voorwaardelijke verplichting inhoudende de plicht het terrein in te richten conform het bij de planregel behorend inrichtingsplan. Daarbij wordt een functie 'overige zone - Natuur' opgenomen met werkingsgebied en planregels die voorzien in het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden van de gronden.

7.3 Cultuurhistorie

7.3.1 Kaders

Rijk

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. Bij cultuurhistorie gaat het om instructieregels gericht op het behoud van cultureel erfgoed.

Paragraaf 5.1.5.5 van het Bkl geeft aan dat in het omgevingsplan rekening dient te worden gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Met het oog op het belang van het behoud van cultureel erfgoed worden in een omgevingsplan in ieder geval regels gesteld ter bescherming van daarvoor in aanmerking komend cultureel erfgoed, waarbij rekening moet worden gehouden met de in artikel 5.130 Bkl genoemde beginselen. Tevens moet rekening gehouden worden met het belang van het behoud van de uitzonderlijke universele waarde van werelderfgoed

Provincie

De Omgevingsverordening Overijssel 2024 bevat instructieregels voor omgevingsplannen. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Bij cultuurhistorie gaat het om instructieregels over het cultureel erfgoed.

Artikel 4.12 van de verordening geeft aan dat In omgevingsplannen rekening gehouden moet worden met de cultuurhistorische waarden die in het gebied aanwezig zijn.

Het provinciale omgevingsbeleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie Overijssel.

Gemeente

Omgevingsvisie

De in Zwolle aanwezige cultuurhistorische waarden maken deel uit van het fysieke kapitaal van Zwolle, zoals beschreven in de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen. Het Zwolse erfgoed met haar waardevolle gebouwen, structuren, landschappen en archeologische rijkdommen heeft naast de historische en identiteitswaarde een onderscheidende en aantrekkende kracht voor de stad. We richten ons op de instandhouding van en onderzoek naar historisch waardevolle objecten, complexen, stedenbouwkundige en landschappelijke structuren en archeologische waarden. We koesteren het Zwolse erfgoed en zetten het in als één van de leidende en inspirerend principes bij (ruimtelijke) ontwikkelingen.

Belangrijk is dat de waarden van het fysiek kapitaal op een zorgvuldige wijze wordt meegewogen bij ingrepen in de fysieke leefomgeving. Daarvoor zijn spelregels vastgelegd. Vanuit cultuurhistorie zijn dat:

- gemeentelijke- en rijksmonumenten zijn beschermd (ook qua instandhouding) via landelijke en gemeentelijke wet/regelgeving. Dit beschermingsregime is voor de gemeente leidend bij ingrepen in de fysieke leefomgeving;
- benut het maatschappelijk belang van erfgoed als identiteits-, kwaliteits-, en waarde vermeerderende factor bij ingrepen in de fysieke leefomgeving. Dit geldt ook voor niet wettelijk beschermde cultuurhistorisch waardevolle gebieden en gebouwen;
- aansluitend op vorige spelregel; cultuurhistorische waarden, ook niet beschermde, vormen een inspiratiebron voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving;
- het hergebruik van (cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen heeft de voorkeur boven nieuwbouw.

Beleid cultuurhistorie

Het Zwolse beleid zoals verwoord in de vastgestelde beleidsnota voor het Zwols monumenten- en archeologiebeleid (Dynamiek van Oud & Nieuw, 2000) is gericht op de instandhouding van historisch waardevolle objecten, complexen, openbare ruimte en stedenbouwkundige en landschappelijke structuren.

Om op een goede wijze rekening te houden met het cultureel erfgoed zijn de cultuurhistorische waarden binnen de gemeente geïnventariseerd, beschreven en gekwalificeerd. Op basis hiervan is in bestemmingsplannen een beschermende regeling opgenomen voor cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren. Deze maken dus deel uit van het omgevingsplan van rechtswege.

7.3.2 Beoordeling

Het plangebied kent geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen of gronden. De hierboven genoemde instructieregels zijn niet van toepassing. Voor specifiek archeologie is een aparte paragraaf (7.4) opgenomen.

7.3.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het project mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor cultuurhistorie.

7.3.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp cultuurhistorie geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

7.4 Archeologie

7.4.1 Kaders

Rijk

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. Bij archeologie gaat het om instructieregels gericht op het behoud van cultureel erfgoed.

Paragraaf 5.1.5.5 van het Bkl geeft aan dat in het omgevingsplan rekening dient te worden gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Met het oog op het belang van het behoud van cultureel erfgoed worden in een omgevingsplan in ieder geval regels gesteld ter bescherming van daarvoor in aanmerking komend cultureel erfgoed, waarbij rekening moet worden gehouden met de in artikel 5.130 Bkl genoemde beginselen.

In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen in een omgevingsplan ook regels worden gesteld over onder andere de eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie of aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden. Uitgangspunt is dat, als in een omgevingsplan regels worden gesteld over het verrichten van archeologisch onderzoek, het omgevingsplan bepaalt dat die regels niet van toepassing zijn op activiteiten met een oppervlakte van minder dan 100 m².

in dit geval hebben de gronden een archeologische verwachtingswaarde die ertoe noopt om een planregel op te nemen ter behoud en bescherming van de archeologische waarden.

Provincie

De Omgevingsverordening Overijssel 2024 bevat instructieregels voor omgevingsplannen. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Bij archeologie gaat het om instructieregels over het cultureel erfgoed.

Artikel 4.12 van de verordening geeft aan dat In omgevingsplannen rekening gehouden moet worden met de cultuurhistorische waarden die in het gebied aanwezig zijn, waaronder archeologische vindplaatsen.

Het provinciale omgevingsbeleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie Overijssel. In aanvulling op hoofdstuk 5 van deze motivering is wat betreft dit onderwerp nog het volgende relevant.

Gemeente

Omgevingsvisie

De in Zwolle aanwezige cultuurhistorische waarden maken deel uit van het fysieke kapitaal van Zwolle, zoals beschreven in de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen. Het Zwolse erfgoed met haar archeologische rijkdommen heeft naast de historische en identiteitswaarde een onderscheidende en aantrekkelijke kracht voor de stad. We richten ons op de instandhouding van en onderzoek naar archeologische waarden. We koesteren het Zwolse erfgoed en zetten het in als één van de leidende en inspirerende principes bij (ruimtelijke) ontwikkelingen.

Belangrijk is dat de waarden van het fysiek kapitaal op een zorgvuldige wijze wordt meegewogen bij ingrepen in de fysieke leefomgeving. Daarvoor zijn spelregels vastgelegd. Vanuit archeologie is dat:

- gemeentelijke- en rijksmonumenten en archeologie zijn beschermd (ook qua instandhouding) via landelijke en gemeentelijke wet/regelgeving. Dit beschermingsregime is voor de gemeente leidend bij ingrepen in de fysieke leefomgeving.

Beleid archeologie

Het Zwolse beleid zoals verwoord in de vastgestelde beleidsnota voor het Zwols monumenten- en archeologiebeleid (Dynamiek van Oud & Nieuw, 2000) is gericht op de instandhouding van historisch waardevolle objecten, complexen, openbare ruimte en stedenbouwkundige en landschappelijke structuren.

Op 18 augustus 2008 heeft de raad archeologiebeleid vastgesteld. Centraal thema is dat de archeologische waarden waar nodig worden beschermd, zonder dat er meer maatschappelijke lasten in het leven worden geroepen dan noodzakelijk zijn. Het archeologiebeleid Zwolle bevat onder andere de Archeologische Waarderingskaart Zwolle en de Lokale Onderzoeksagenda Archeologie Zwolle (archeologische onderzoeksthema's).

Op basis hiervan is in bestemmingsplannen een beschermende regeling opgenomen. Deze maakt dus deel uit van het omgevingsplan van rechtswege. De beschermende regels richten zich op activiteiten in gebieden met een archeologische waarde van 50%, 90% en 100%, welke kunnen leiden tot het verstoren van de bodem op een grotere diepte dan 0,5 meter en over een grotere oppervlakte dan 100 m².

Belangrijke uitzondering is de historische binnenstad van Zwolle die onder het beschermd stadsgezicht binnen de veste valt. Hier geldt een oppervlaktegrens van 30 m² en dieptegrens van 0,5 meter beneden het maaiveld. Bij ontgravingen in de binnenstad Zwolle geldt voor elke ontgraving een meldingsplicht.

7.4.2 Beoordeling

27 januari 2025

bestemmingsplan TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22o, Hasselterdijk 51b en 53

7.4.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt 'het project' mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor archeologie.

7.4.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp archeologie geen aanleiding tot het wijzigen of toevoegen van regels.

Hoofdstuk 8 Verdieping Gezondheid en Veiligheid

De fysieke leefomgeving heeft alles in zich om een positieve bijdrage te leveren aan gezondheid. Om dat te bewerkstelligen is in de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen gekozen voor een brede benadering die uitgaat van beschermen, bevorderen en faciliteren van een betere gezondheid van bewoners en bezoekers van Zwolle. Er zijn meerdere aspecten die de gezondheid van mensen bepalen. In Zwolle vinden we het belangrijk dat die aspecten van betekenis zijn voor de ontwikkeling van Zwolle: 'Zwolle gezond'.



Gezondheid heeft raakvlakken met meerdere thema's, zoals klimaatadaptatie, biodiversiteit en milieu. We stellen 'Zwolle gezond' centraal als leidend principe voor een toekomstbestendig Zwolle. Hiervandaan zoeken we continu naar win-win situaties. We zetten Zwolle gezond in als handvat voor afwegingen in de fysieke leefomgeving.

Daarbij beschouwt Zwolle milieu als een integraal onderdeel van de fysieke leefomgeving. Milieu is een thema dat van oudsher centraal geregeld is en waarbij in de laatste decennia ook de Europese Unie een grotere rol is gaan spelen. Naast het werken binnen de nationale en Europese kaders op het gebied van milieu krijgen gemeenten ook meer eigen afwegingsruimte om te handelen. Elk gebied is anders, maatwerk en flexibiliteit is daarom nodig. Vanuit dit oogpunt hanteert de gemeente Zwolle onder andere de volgende uitgangspunten:

- De door de Rijksoverheid wettelijk vastgestelde kwaliteitseisen vormen het minimale niveau voor de gemeente Zwolle. Daar waar afwegingsruimte beschikbaar is vanuit milieu, hanteren wij voornamelijk het 'ja, mits' uitgangspunt. We willen graag ontwikkelingen binnen de gemeente mogelijk maken;

- De milieukwaliteit wordt per saldo behouden. Waar nodig én mogelijk wordt de milieukwaliteit verbeterd;
- Bij de bescherming en de verbetering van de milieukwaliteit zoeken naar synergie met ruimtelijke ontwikkelingen en andere beleidsvelden;
- Gebiedsgericht milieubeleid: de milieukwaliteit in een gebied is passend voor de functie van dat gebied;
- Bij de bescherming en verbetering van het milieu hanteren we een ketenbenadering: aanpak bij de bron heeft in principe de voorkeur. Maatregelen in het overdrachtsgebied en bij de ontvanger worden bij de afweging over de te bereiken milieukwaliteit integraal meegewogen.

8.1 Klimaat, energie en circulariteit

Maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving

8.1.1 Kaders

Rijk

Op 23 maart 2023 heeft het Rijk 'De Landelijke Maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving' uitgebracht. De maatlat maakt duidelijk wat voor nieuwbouw klimaatadaptief inrichten en bouwen inhoudt:

De Landelijke Maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving is momenteel nog niet wettelijk verplicht.

Provincie

De Omgevingsverordening Overijssel 2024 bevat instructieregels voor omgevingsplannen. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Bij klimaat, energie en circulariteit gaat het om regels over energie en afval.

Afdeling 4.11 van de verordening geeft instructieregels over energie en afval. Het betreft regels gericht op een kwaliteitsimpuls bij zonnevelden, uitsluitingsgebieden voor windturbines, installaties voor onconventioneel gas (schaliegas, steenkoolgas) en opslag van radioactief afval

Het provinciale omgevingsbeleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie Overijssel.

Omgevingsvisie

a. Klimaatadaptatie

Kernopgave uit de omgevingsvisie is dat Zwolle in 2050 klimaatbestendig is ingericht en daarmee veilig voor overstromingen en aangepast aan extreem weer. Door het veranderende klimaat is dat een ambitie die impact heeft op de fysieke leefomgeving om ook in de toekomst veilig en beschermt tegen het water te kunnen wonen, ondernemen en recreëren in Zwolle. We benutten en versterken de samenhang in het watersysteem dat bestaat uit verschillende onderdelen.

Ten eerste het hoofdwatersysteem met de hoofdwater-keringen en het regionale watersysteem. Ten tweede de groen- blauwe structuur in de bestaande stad met daarin ruimte voor sponswerking en het tegengaan van hittestress. Onderling zijn de verschillende onderdelen met elkaar verbonden en vormen ze een fysieke onderlegger voor de omgevingsvisie om te komen tot een klimaatbestendig en adaptief Zwolle.

De klimaatadaptatie maatregelen die onderdeel zijn van het streefbeeld groenblauwe structuur hebben als doel om schade te reduceren en meerwaarde te leveren aan een aantrekkelijk en robuust Zwolle nu en in de toekomst. Met klimaatadaptatie maken we voor de uitvoer van maatregelen koppelingen met andere opgaven waar Zwolle voor staat, zoals het vergroten van biodiversiteit, versterken van de omgevingskwaliteit en het verbeteren van de gezondheid van Zwolse inwoners.

b. Energieneutraal

Energietransitie betekent de overgang van stroom en warmte uit fossiele brandstoffen, zoals gas, kernenergie en steenkolen, naar volledig groene energie, zoals energie uit zon, wind, biomassa, de diepe ondergrond en water. De ontwikkeling naar een duurzame energievoorziening. Deze ontwikkeling kent twee sporen. Het eerste is het verminderen van het energieverbruik. Het tweede de opwekking van duurzame energie (wind, zon, aardwarmte, waterkracht). Uitgangspunt is dat bij nieuwbouwontwikkelingen en herontwikkelingen deze minimaal energie neutraal zijn en bij voorkeur 'Nul op de Meter' op gebiedsniveau.

Het landelijke klimaatakkoord is de komende jaren de leidraad voor de energietransitie. Hierin wordt richting gegeven hoe klimaatdoelen te gaan realiseren. Dit vanuit 5 verschillende invalshoeken: Industrie, Landbouw, Elektriciteit, Gebouwde omgeving en Mobiliteit. De energietransitie en de wens van de gemeente Zwolle om in 2040 energieneutraal (Zwolse coalitieakkoord 2022-2026) te zijn heeft impact op Zwolle als geheel en de omliggende regio. De voornaamste raakvlakken richten zich op de duurzame opwek van elektriciteit en warmte, de gebouwde omgeving en mobiliteit. De omgevingsvisie wijst onder andere kansrijke gebieden aan voor zonneparken en windmolens.

c. Circulariteit

Circulariteit betreft de circulaire economie, welke een essentieel onderdeel vormt van de duurzame ontwikkeling van de stad Zwolle. De circulaire economie is een economie waarin de waarde van grondstoffen zoveel mogelijk behouden blijft. Ook is het niet vanzelfsprekend meer dat producten worden aangeschaft en afgedankt, maar bijvoorbeeld worden gedeeld, gehuurd of geleased.

Nederland wil in 2050 een circulaire economie zijn; een economie zonder afval, waarbij alles draait op herbruikbare grondstoffen. We maken de transitie van onze huidige take-make-waste, lineaire economie naar een circulaire. Voor onze eigen bedrijfsvoering en projecten waar we als opdrachtgever betrokken zijn, geldt dat we een voorbeeldfunctie willen vervullen. We willen de stad en de regio inspireren hoe de transitie naar een circulaire economie te maken.

De ambities op het gebied van circulaire gebiedsontwikkeling worden in de omgevingsvisie al deels vertaald naar de ambities op het gebied van mobiliteit, energie, klimaat, water, natuur inclusief bouwen en nieuwe stedelijkheid. Algemeen uitgangspunt voor een circulaire gebiedsontwikkeling zijn vier principes:

- Reductie (verminderen van de vraag naar grondstoffen);
- Synergie (het lokaal uitwisselen van stromen);
- Productie en inkoop (de resterende vraag duurzaam en circulair produceren en inkopen);
- Management (het monitoren van de stromen, om inzicht te krijgen in waar en wanneer er kans is voor verbetering).

Circulair bouwen gaat om beschermen van grondstoffen, het beschermen van het milieu en het behouden van functionaliteit. Daarvoor zetten we de eerste stappen naar een Zwolse aanpak.

Zwolle stelt een Zwolse standaard op voor het circulair bouwen van nieuwbouw, renovatie en de aanleg en beheer van de buitenruimte. Hierbij wordt zoveel mogelijk aangesloten bij landelijke keurmerken en regelgeving.

KEC toets

De Omgevingsvisie Mijn Zwolle van Morgen geeft aan dat bij nieuwe initiatieven altijd een KEC-toets wordt opgesteld. KEC staat voor klimaatadaptatie, energietransitie en circulariteit. We vinden het belangrijk dat bij elke ontwikkeling in de fysieke leefomgeving deze drie thema's integraal afgewogen worden.

Beleid klimaat, energie en circulariteit

PM

8.1.2 Beoordeling

In het kader van nieuwbouw van de woning moet worden aan de regels die zijn gesteld in het kader van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) en (overige) regels die zijn gesteld in het Besluit bouwwerken leefomgeving die zien op duurzaamheid, energie enzovoort.

8.1.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het project mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor klimaat, energie en circulariteit.

8.1.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp klimaat, energie en circulariteit geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

8.2 Water

8.2.1 Kaders

Rijk

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. Bij water gaat het om instructieregels gericht op het beschermen van de waterbelangen.

Paragraaf 5.1.3, artikel 5.37 Bkl geeft aan dat in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden, voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Deze paragraaf geeft verder specifieke instructieregels over onderdelen van watersystemen in het omgevingsplan, waaronder primaire waterkeringen, grote rivieren en het IJsselmeergebied, waarbij onder andere het rivierbed en reserveringsgebieden worden aangewezen.

Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op het rivierbed van de grote rivieren, moeten bij het toelaten van activiteiten een aantal waarborgen worden opgenomen, gericht op het beschermen van de waterbelangen.

Artikel 5.37 en 5.38 Bkl zijn van toepassing. Met dit plan wordt er - door de sloop van bebouwing e.d. - juist ruimte gecreëert voor waterbelangen.

Provincie

De Omgevingsverordening Overijssel 2024 bevat instructieregels voor omgevingsplannen. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Bij water gaat het om instructieregels over het water- en bodemsysteem, grondwaterbeschermingsgebieden en watergebiedsreserveringen.

Afdeling 4.4 van de verordening geeft aan dat In omgevingsplannen alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt als onderbouwd is dat deze ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en het versterken van een klimaatrobuust water- en bodemsysteem. In die onderbouwing moet bij een ontwikkeling in het landelijk gebied in ieder geval duidelijk worden gemaakt hoe de ontwikkeling bijdraagt aan het regionaal perspectief water en bodem dat op die locatie van toepassing is.

Afdeling 4.8 van de verordening geeft instructieregels over omgevingsplannen, waarin onder andere ruimtelijke ontwikkelingen worden toegestaan, in ter bescherming van het grondwater aangewezen gebieden, die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de kwaliteit van het grondwater dat wordt gebruikt voor de bereiding van water voor menselijke consumptie. Het kan gaan om waterwingebieden, grondwaterbeschermingszones, intrekgebieden en boringsvrije zones.

Afdeling 4.9 van de verordening geeft instructieregels over aangewezen watergebiedsreserveringen waarin onder andere ruimtelijke ontwikkelingen worden toegestaan. Gericht op het beperken van negatieve gevolgen van overstromingen en wateroverlast in gebieden die een verhoogd risico lopen om onder water te lopen. Het kan gaan om primaire watergebieden, waterbergingsgebieden, overstromingsrisicogebieden, en overstroombaar gebied.

Het provinciale omgevingsbeleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie Overijssel. In aanvulling op hoofdstuk 5 van deze motivering is wat betreft dit onderwerp nog het volgende relevant.

Waterschap

Het beleid van Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDODelta) is beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022-2027, de Kadernotitie Stedelijk Water, beleid inrichting beheer en onderhoud op maat en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Het beleid van het waterschap sluit nauw aan bij de uitgangspunten van WB21. In 2021 is de Kadernotitie Stedelijk Water vastgesteld. Deze notitie beschrijft de voor het waterschap gewenste situatie in bestaand en nieuw stedelijk gebied. Om deze situatie te bereiken heeft het waterschap in 2015 het beheer en onderhoud van deze wateren overgenomen van de gemeente Zwolle. Op watergangen en keringen van Waterschap Drents Overijsselse Delta is de waterschapsverordening van het waterschap Drents Overijsselse Delta van toepassing. In de waterschapsverordening zijn regels gesteld wat wel en niet mag bij o.a. watergangen, waterkeringen, kernzones en bijvoorbeeld lozingen.

Gemeente

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen geeft als aandachtspunt het belang van het in stand houden van in de omgeving aanwezige waterstaatkundige functies. Paragraaf 8.1 van deze motivering geeft het kader voor water vanuit het perspectief van klimaat.

Beleid water

Gemeente Zwolle heeft haar beleid ten aanzien van afvalwater, grondwater en hemelwater vastgelegd in het Gemeentelijke Riolerings Programma 2022-2026. Hier staan ook ontwerprijtlijnen in beschreven waaraan voldaan moet worden.

De door de raad vastgestelde Hemelwaterverordening 2022 geeft, met het oog op het beperken van wateroverlast en het verminderen van droogteschade, regels over het afvoeren en opvangen van hemelwater bij het bouwen van een bouwwerk en bij het aanleggen of vervangen van verhard oppervlak. Deze verordening maakt deel uit van het omgevingsplan van rechtswege.

8.2.2 Beoordeling

- **Waterstructuur**

Het plangebied maakt deel uit van de polder Mastenbroek. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een b-watgang die Waterschap Drents Overijsselse Delta beheert. Het peilgebied heeft een maximumpeil van NAP -0.85 m. Lokaal kunnen er verschillen optreden in het peil, afhankelijk van de afstand tot de stuw.



Figuur 1: Huidige waterstructuur (bron: legger Waterschap Drents Overijsselse Delta)

Direct ten oosten van het plangebied bevindt zich het Zwarte Water. Langs het Zwarte Water ligt een primaire waterkering.

- **Riolering**

In het plangebied is geen riolering aanwezig, de bestaande woningen en opstallen verzamelen het afvalwater in een septic tank. Hemelwater wordt afgevoerd op de aanwezige watergangen.

- **Bodem en grondwater**

Op basis van boorgegevens uit de omgeving van het plangebied kan geconcludeerd worden dat de eerste 0,5 à 0,6 m bestaat uit klein op veen. Daaronder bevindt zich zand. Ter plaatse van het erf is het maaiveld waarschijnlijk opgehoogd. Hier kan een andere grondsoort voor zijn gebruikt.

Uit de Algemene Hoogtekaart Nederland (AHN) is de maaiveldhoogte van het erf +0,3 à +0,4 m NAP. Het maaiveld in de omliggende de polder ligt op ca. 0,0 m NAP. Uit de Klimateffectatlas blijkt dat de GHG op circa 0,4-0,6 m-mv ligt. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de huidige drooglegging minimaal 0,7 m bedraagt.

Uitgangspunten omgevingsplan

Voor de beoogde ontwikkeling worden ca. 1.447 m² aan voormalige agrarische opstallen gesloopt. Ook wordt de overvloedige verharding en enkele ondergrondse kelders opgeruimd. Hiervoor wordt één woning terug gebouwd. Daarnaast wordt de bestaande groenstructuur aangepast.



Figuur 2: Erfinrichtingsplan

Waterstructuur

Het nieuwe bijgebouw valt geheel en de nieuw te bouwen woning valt gedeeltelijk in beschermingszone B van de waterkering. Ook komen er nieuwe bomen in de beschermingszone van de waterkering en wordt beplanting langs watergangen verwijderd.

In en nabij watergangen en waterkeringen zijn de waterschapsverordening en onderhoudsverordening van waterschap Drents Overijsselse Delta van toepassing. In de waterschapsverordening en onderhoudsverordening is aangegeven welke beperkingen gelden. Hier zijn bijvoorbeeld regels voor bouwwerken op of langs watergangen en waterkeringen in opgenomen.

Voor de beoogde activiteiten in de beschermingszone van de waterkering en watergangen (het slopen van opstallen, het realiseren van de woning en opstallen en het planten van bomen) wordt vergunning aangevraagd of melding gedaan bij waterschap Drents Overijsselse Delta.

Riolering

In de directe omgeving van het plangebied ligt geen gemeentelijke riolering. Het huishoudelijk afvalwater wordt individueel behandeld. De nieuwe woning krijgt een IBA in de vorm van een septic tank.

Met de voorgenomen ontwikkeling neemt het verhard oppervlak af ten opzichte van de huidige situatie. Conform de Hemelwaterverordening van de gemeente Zwolle moet het hemelwater van de daken en het verharde oppervlak binnen het plangebied geïnfiltreerd of vertraagd afgevoerd worden. Binnen het plangebied wordt daartoe minimaal een statische berging gecreëerd van 60 mm per vierkante meter afvoerend verhard oppervlak. Ook mag de ontwikkeling niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende

percelen. Het plangebied is groot genoeg om hemelwater te bergen en infiltreren op eigen terrein.

Ontwateringsdiepte

In het plangebied wordt een ontwateringsdiepte van minimaal 0,7 m gehanteerd om grondwateroverlast ter hoogte van de bebouwing te voorkomen. De ontwateringsdiepte is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld.

In de huidige situatie is de ontwateringsdiepte minimaal 0,7 m. Deze blijft onveranderd ten opzichte van de huidige situatie.

Wateroverlast

Om wateroverlast en schade in gebouwen te voorkomen, wordt geadviseerd om een vloerpeil van minimaal 20 cm boven het niveau van het erf te hanteren. Ook aan lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, ventilatieschachten) moet aandacht worden besteed om wateroverlast te voorkomen (bv. toepassing van waterdichte materialen of drempels).

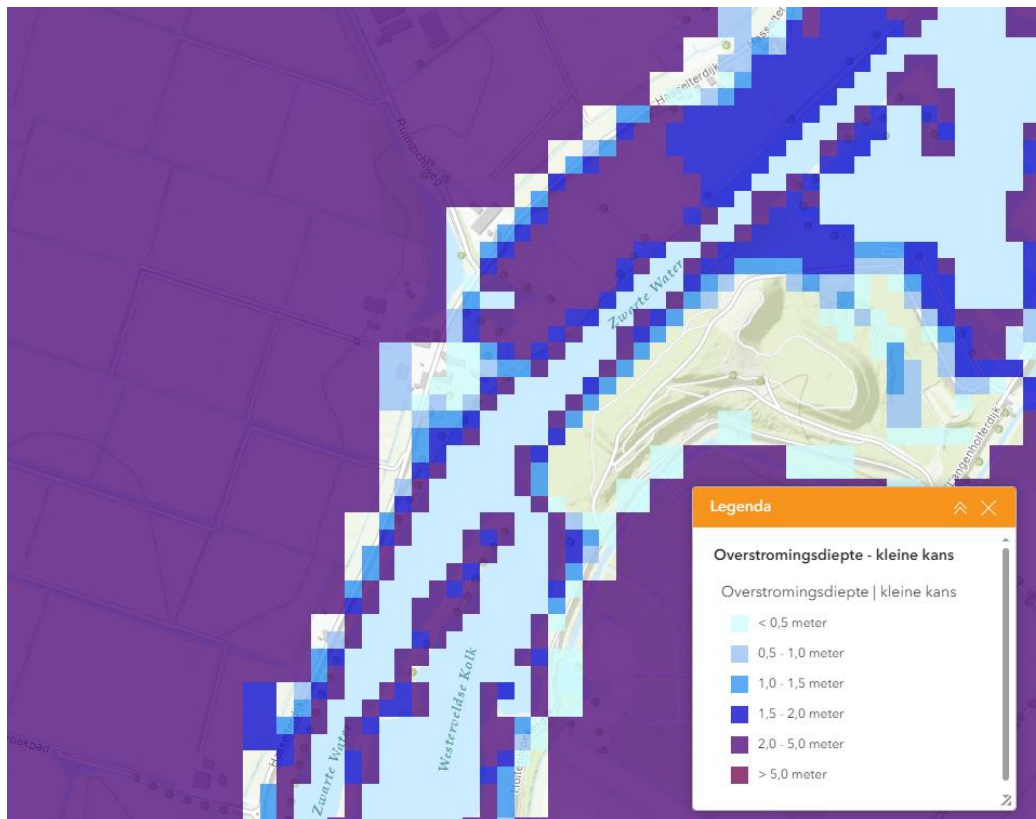
Overstromingsrisico

Het plangebied is gelegen achter een waterkering, waarbij in extreme situaties een kans op overstroming bestaat. Het gebied dat dan overstroomt, wordt omsloten door de IJssel aan de westzijde, door het Zwarte Meer aan de noordzijde en door het Zwarte Water aan de oostzijde (voormalig dijkkring 10). Voor omgevingsplannen in gebieden waar een kans op overstroming vanuit het primaire watersysteem bestaat, is een overstromingsrisicoparagraaf vereist.

Risico-inventarisatie

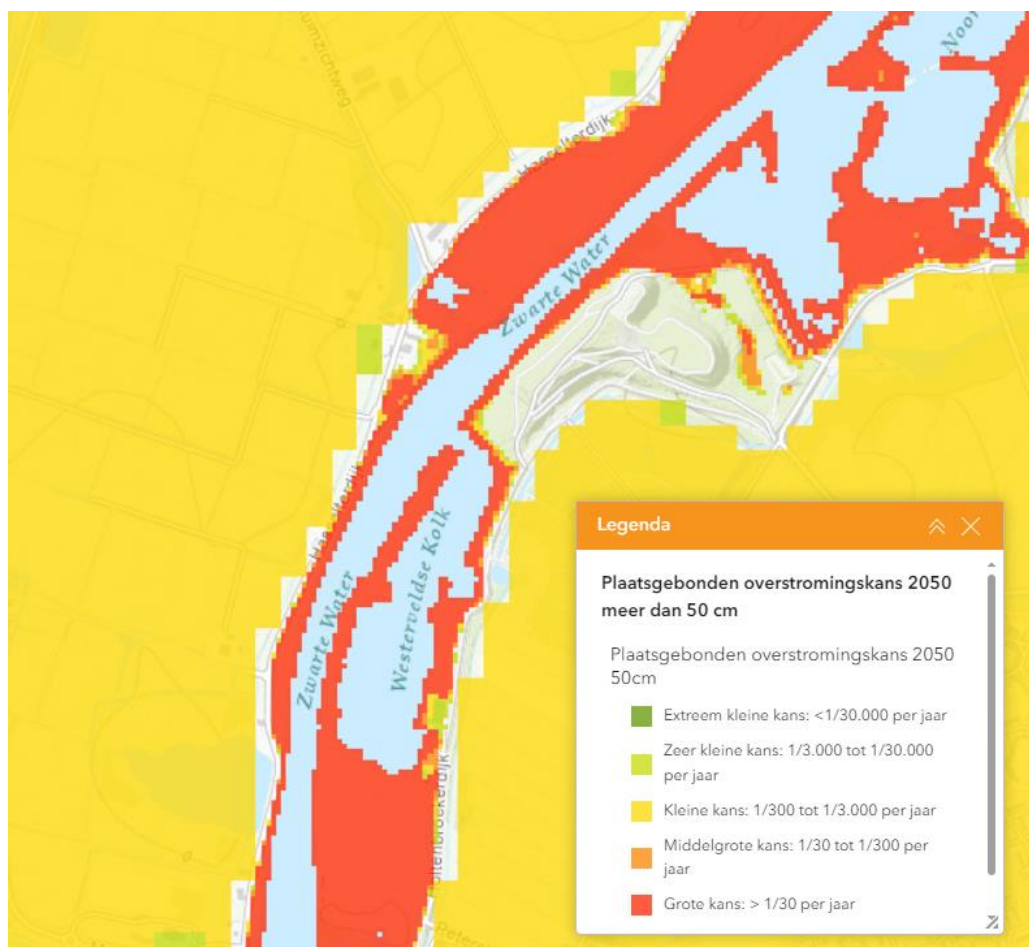
Dijktrajecten die een gebied tegen overstromingen beschermen, kennen een overstromingskans. Voor de primaire dijktrajecten nabij het plangebied geldt een overstromingskans van 1 op 10.000 per jaar. De overstromingskans wordt toegelicht als: "kans op verlies van waterkerend vermogen van een dijktraject, waardoor het door het dijktraject beschermde gebied zodanig overstroomt, dat dit leidt tot dodelijke slachtoffers of substantiële economische schade".

Met behulp van de Klimateffectatlas (onderstaande figuur) wordt de maximale waterdiepte in het plangebied tijdens een overstroming geschat tussen de 2,0 tot 5,0 meter. De mogelijke waterdiepte kan daarmee worden aangeduid als redelijk diep tot diep.



Figuur 3: Maximale waterdiepte plangebied (bron: Klimaateffectatlas)

Uit de Klimaateffectatlas blijkt dat er een kleine kans (1/300 tot 1/3.000) is dat er in 2050 in het plangebied een waterdiepte van meer dan 20 cm staat als gevolg van overstroming. Deze zelfde kans geldt ook voor een waterdiepte van meer dan 50 cm. Er is een zeer kleine kans (1/3.000 tot 1/30.000) op een waterdiepte van meer dan 2 meter.



Figuur 4: Plaatsgebonden overstromingskans 2050 meer dan 50 cm (Bron: Klimateffectatlas)

Maatregelen

Bij de ontwikkeling van het plangebied dient rekening te worden gehouden met mogelijke overstroming(en). Het betreft hierbij ook bewustwording dat bouwen in risicovolle gebieden bepaalde risico's met zich meebrengt en dat hier adequaat mee omgesprongen dient te worden. Wat betreft maatregelen kan worden gedacht aan: aanvullend ophogen (voor zover mogelijk) van het plangebied, voldoende hoog aanbrengen vloerpeil, verhoogde drempels, zodanige inrichting gebouw dat bij eventuele overstroming schade zoveel mogelijk wordt beperkt (denk aan materiaalgebruik en minder gevoelige ruimten op de begane grond), aansluiting van het plangebied op dichtstbijzijnde weg waardoor bereikbaarheid gewaarborgd blijft en opstellen van een evacuatieplan. Meer informatie is o.a. te vinden op de website www.onswater.nl.

Watertoets

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is via het doorlopen van de digitale watertoets betrokken bij het bestemmingsplan. Hierop is reactie gekomen dat de normale procedure doorlopen moet worden.

8.2.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het project mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor water. Met het bovenstaande is het ook aannemelijk dat een omgevingsvergunning op basis van de waterschapsverordening wordt verleend en er geen sprake is van een onuitvoerbaar plan op het aspect 'water'.

8.2.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp water geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

8.3 Bodemkwaliteit

8.3.1 Kaders

Rijk

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. Bij bodemkwaliteit gaat het om instructieregels gericht op het beschermen van de gezondheid en het milieu.

Paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl geeft aan dat een omgevingsplan waarden bevat voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Bij het vaststellen van die waarden wordt rekening gehouden met de interventiewaarden bodemkwaliteit, bedoeld in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving. Een omgevingsplan kan per gebied of per gebruiksfunctie verschillende waarden voor de toelaatbare kwaliteit van bodemgevoelige locaties bevatten. Het omgevingsplan kan ook hogere waarden bevatten dan de waarden, bedoeld in bijlage IIA. Een omgevingsplan bepaalt tevens dat het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie bij overschrijding van een waarde alleen is toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Provincie

De Omgevingsverordening Overijssel 2024 bevat instructieregels voor omgevingsplannen. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Bij bodemkwaliteit gaat het om instructieregels over het water- en bodemsysteem en bodembescherming..

Afdeling 4.4 van de verordening geeft aan dat In omgevingsplannen alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt als onderbouwd is dat deze ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en het versterken van een klimaatrobuust water- en bodemsysteem. In die onderbouwing moet bij een ontwikkeling in het landelijk gebied in ieder geval duidelijk worden gemaakt hoe de ontwikkeling bijdraagt aan het regionaal perspectief water en bodem dat op die locatie van toepassing is.

Paragraaf 4.12 van de verordening geeft instructieregels over bodembescherming. Gericht op een zorgvuldige aanpak van bodemverontreinigingen die risico's opleveren voor de mens en leefomgeving; en van bodemverontreiniging in waterwingebieden en grondwaterbeschermingszones. Het geeft onder andere instructieregels voor gemeenten over activiteiten met mogelijke risico's voor de kwaliteit van het grondwater en in het bijzonder voor de kwaliteit van het grondwater in of nabij waterwingebieden en grondwaterbeschermingszones.

Het provinciale omgevingsbeleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie Overijssel.

Gemeente

Omgevingsvisie

Vaak door historisch gebruik en bedrijfsactiviteiten is op verschillende plekken in Zwolle de bodem verontreinigd geraakt. Daarom hebben we de afgelopen jaren veel van deze verontreinigingen aangepakt door ze te saneren en/ of gebiedsgericht te beheren. Hierdoor zijn eventuele risico's voor mens en dier weggenomen. Nieuwe bodemverontreiniging willen we voorkomen, en als dit toch gebeurt dan moet deze verontreiniging zoveel mogelijk worden beperkt dan wel ongedaan worden gemaakt door de vervuiler. Daarnaast stimuleren we het hergebruik van grond die vrijkomt binnen de stad en geschikt is om elders toe te passen.

Bodembeleid

Op 9 december 2008 heeft de gemeente Zwolle een bodemfunctieklassenkaart vastgesteld, waarop voor de hele gemeente wordt aangegeven welke functie de bodem heeft of welke functie in de toekomst wordt nagestreefd. De functieklassenindeling is gebaseerd op het gebiedsgericht milieubeleid van de gemeente. De volgende functies worden onderscheiden: wonen, industrie, water, landbouw/natuur, buitendijksgebied, AW2000 ('schone grond') en hoofdwegen. Het Bodembeleidsplan (2017) kent in overeenstemming met het gemeentelijk milieubeleid een gebiedsgerichte benadering. Volgens het gemeentelijke Bodembeleidsplan mag de Bodemkwaliteitskaart (2021) als kwaliteitsbewijs worden gebruikt bij het ontwikkelen van een locatie. Een onderzoek is dan niet nodig.

8.3.2 Beoordeling

In het kader van de planvorming is een bodemonderzoek aangeleverd. Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform NEN 5740. Aanleiding voor de beoordeling is het voorgenomen plan om de bestemming te wijzigen, schuren te slopen en een nieuwe compensatiewoning te realiseren op de locatie. Op de locatie is een agrarisch bedrijf gevestigd. Uit de informatie die bekend is over de locatie, blijkt dat de huidige woning en schuren in 2001 zijn gebouwd. Daarvoor was de locatie onbebouwd en bestond deze uit landbouwgrond en/of woeste grond. Het onderzoeksgebied betreft op dit moment een agrarisch bedrijf met bijbehorende bedrijfswoning en de onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van maximaal 7000 m².

Het rapport is volledig inclusief bijlagen (is ontvankelijk). Het onderzoek is inhoudelijk akkoord. De resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek vormen geen aanleiding voor het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek is de locatie geschikt voor de toekomstige bestemming.

8.3.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het project mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor bodemkwaliteit.

8.3.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp bodemkwaliteit geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

8.4 Ondergrond

8.4.1 Kaders

Rijk

PM

Provincie

De Omgevingsverordening Overijssel 2024 bevat instructieregels voor omgevingsplannen. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Bij ondergrond gaat het over winlocaties grondstoffen.

Paragraaf 4.11.1 van de verordening geeft instructieregels over winlocaties grondstoffen, gericht op het duurzaam benutten van de ondergrond als bron van grondstoffen waaronder oppervlaktedelfstoffen.

Het provinciale omgevingsbeleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie Overijssel. In aanvulling op hoofdstuk 5 van deze motivering is wat betreft dit onderwerp nog het volgende relevant.

Gemeente

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen geeft aan dat Zwolle in de komende jaren in de (ondiepe) ondergrond te maken krijgt met een aantal grote ontwikkelingen en opgaven, zoals de klimaatopgave, de energietransitie en de verstedelijkingsopgave.

Met de ondergrond willen we de verdere duurzame ontwikkeling van Zwolle mogelijk maken en de opgaves ondersteunen. De bijdrage van de ondergrond aan duurzame ontwikkeling richt zich op: een gezonde leefomgeving, de energietransitie, klimaatadaptatie en de netwerklaag. De netwerklaag is de ondiepe ondergrond met de kabels en leidingen.

Beleid ondergrond

In juni 2007 heeft de gemeenteraad van Zwolle ingestemd met de Visie op de Ondergrond en besloten de volgende vijf basisprincipes vast te stellen en te gaan toepassen in projecten:

- Werken met ondergrondse bestemmingen / functies.
- Structureel en georganiseerd gebruik maken van WKO (warmte- / koudeopslag) en WKO koppelen aan grondwatersanering en waterwinning en peilbeheer.
- Bodemsanering gebiedsgericht benaderen.
- Natuur, recreatie, agrarische activiteiten, waterwinning en bescherming van kwalitatief hoogwaardig grondwater met elkaar te combineren in één gebied.
- Structureel en georganiseerd afstemmen van vraag en aanbod van (grond)water, koude en warmte

Deze vijf basisprincipes vormen ook het vertrekpunt voor de beleidsmatige invulling voor het omgaan

met de ondergrond. Het Bodembeleidsplan levert een bijdrage aan de implementatie van de vijf basisprincipes door:

- Het kader te geven voor gebiedsgericht benadering van de bodemsanering.
- De doelstelling voor sanering te koppelen aan de beoogde functies in de ondergrond.
- De mogelijkheid te creëren om de aanpak van bodemverontreiniging integraal af te wegen tegen en af te stemmen met koudewarmte opslag, peilbeheer, grondwaterwinning.

8.4.2 Beoordeling

Met dit project wordt niet (diep) in de grond gegraven of vinden er andere werkzaamheden plaats die in strijd zijn met de regels die zien op de ondergrond.

8.4.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het project ogeijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor ondergrond.

8.4.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp ondergrond geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

8.5 Milieuzonering

8.5.1 Kaders

Gemeente

Omgevingsvisie

Zwolle beschouwt in de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen milieu als een integraal onderdeel van de fysieke leefomgeving. Milieuruimte is niet fysiek zichtbaar maar van groot belang om de bewoners, werkers en bezoekers van Zwolle te beschermen tegen de nadelige effecten van een groeiende en verdere verstedelijking van de stad van bijvoorbeeld de nadelige effecten op de gezondheid van werklocaties, infrastructuur en energiewinning. Aan de andere kant hebben bijvoorbeeld werklocaties maar ook energiewinning voldoende milieuruimte nodig om optimaal te kunnen functioneren en zich te kunnen ontwikkelen. Het betekent overigens niet dat ontwikkelingen of gebruik door kwetsbare functies binnen de zones uitgesloten worden, er dient wel rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van de milieuruimte (en de bijbehorende belangen).

Beleid milieuzonering

Pm

8.5.2 Beoordeling

In de directe omgeving komt weinig bedrijvigheid voor. Er is onderzoek gedaan naar de effecten van omliggende bedrijvigheid op dit plan en vice versa. Hieruit blijkt dat er sprake is van een acceptabele milieusituatie voor zowel het vestigen van de nieuwe functie alsmede dat de uitbreidingsmogelijkheden van omliggende bedrijven mogelijk is en blijft.

8.5.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het project mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor milieuzonering.

8.5.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp milieuzonering geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

8.6 Geluid

8.6.1 Kaders

Rijk

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. Bij geluid gaat het om instructieregels over geluid door:

- activiteiten
- wegen, spoorwegen en industrieterreinen,

gericht op de bescherming van de gezondheid en het milieu.

Paragraaf 5.1.4.2 Bkl geeft instructieregels bij het in een omgevingsplan toelaten van:

- bepaalde activiteiten op een locatie, anders dan het wonen, die geluid veroorzaakt op een wel toegelaten geluidgevoelig gebouw, en
- een geluidgevoelig gebouw waarop geluid wordt veroorzaakt door bepaalde wel toegelaten activiteiten, anders dan het wonen.

Geacht wordt in een omgevingsplan rekening te houden met het geluid door activiteiten op

geluidgevoelige gebouwen. Een omgevingsplan voorziet erin dat het geluid door een activiteit op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Hieraan wordt voldaan door in het omgevingsplan toepassing te geven aan de in deze paragraaf opgenomen standaardwaarden op een geluidgevoelig gebouw en grenswaarden voor geluidgevoelige ruimten binnen geluidgevoelige gebouwen. Een omgevingsplan kan, gelet op de aard of locatie van de activiteit of cumulatie, andere waarden bevatten dan de standaardwaarden. Dit mag niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden.

Een omgevingsplan bepaalt dat in het Bkl benoemde activiteiten die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken niet worden verricht. Een omgevingsplan bepaalt verder dat de waarden die het omgevingsplan bevat voor geluid door een activiteit op geluidgevoelige gebouwen of in geluidgevoelige ruimten niet van toepassing zijn op onversterkt menselijk stemgeluid (tenzij muziekgeluid of daarmee vermengd) en hulpdienstvoertuigen. Het Bkl bevat een aantal mogelijkheden tot flexibiliteit, waarmee onder bepaalde omstandigheden en criteria in het omgevingsplan afgeweken kan worden van de standaardwaarde.

Paragraaf 5.1.4.2a Bkl betreft geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Deze is van toepassing op een geluidgevoelig gebouw dat is toegelaten op grond van een omgevingsplan en dat geheel of gedeeltelijk ligt in een geluidaandachtsgebied van:

- a. wegen, spoorwegen en industrieterreinen met geluidproductieplafonds;
- b. lokale spoorwegen zonder geluidproductieplafonds; en
- c. verharde gemeentewegen en waterschapswegen zonder geluidproductieplafonds met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal als kalenderjaargemiddelde.

Er zijn meerdere subparagrafen:

- a. Geluid door industrieterreinen met geluidproductieplafonds als omgevingswaarden:
Bij omgevingsplan kunnen omgevingswaarden worden vastgesteld. Bij omgevingsplan worden in ieder geval als omgevingswaarden geluidproductieplafonds vastgesteld rondom industrieterreinen waar in het Bkl bepaalde activiteiten kunnen worden verricht die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken. De begrenzing van een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld, wordt vastgelegd in het omgevingsplan. En een omgevingsplan bevat regels over activiteiten gericht op het voldoen aan de geluidproductieplafonds.
- b. Geluid door wegen en lokale spoorwegen zonder geluidproductieplafonds als omgevingswaarden:
In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met het geluid door wegen en spoorwegen op bestaande en toegelaten geluidsgevoelige gebouwen. Daarbij wordt de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid op het geluidgevoelige gebouw beoordeeld. Een omgevingsplan moet erin voorzien dat het geluid door de (spoor)weg op geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied aanvaardbaar is. Een omgevingsplan dat de aanleg of wijziging (zoals gedefinieerd in art. 5.78 j Bkl) van een gemeenteweg, waterschapsweg of lokale spoorweg toelaat, voorziet erin dat het geluid op geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de respectievelijke standaardwaarden. Als zwaarwegende economische belangen of zwaarwegende andere maatschappelijke belangen dit rechtvaardigen kan een omgevingsplan meer geluid dan de grenswaarden toelaten.
- c. Geluidgevoelige gebouwen in geluidaandachtsgebieden
Bij het toelaten van geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied moet rekening gehouden worden met het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Hierbij dient de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid op het geluidgevoelige gebouw beoordeeld te worden. Een omgevingsplan dat een nieuw geluidgevoelig gebouw toelaat voorziet erin dat het geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein op geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied aanvaardbaar is. Hieraan wordt voldaan door toepassing te geven aan de standaardwaarden. Een omgevingsplan voorziet erin dat het geluid op dat gebouw niet hoger is dan de standaardwaarde. Een omgevingsplan dat een nieuw geluidgevoelig gebouw toelaat, kan onder voorwaarden erin voorzien dat het geluid op dat gebouw hoger is dan de standaardwaarde, mits niet hoger dan de bepaalde grenswaarde. In bepaalde omstandigheden kan een omgevingsplan erin voorzien dat de grenswaarde wordt overschreden (o.a. bij vervangende nieuwbouw, functiewijziging, zwaarwegende belangen).
- d. Indirecte akoestische effecten van veranderend verkeer
Een omgevingsplan dat een toename van de verkeersintensiteit veroorzaakt op een (spoor)weg voorziet erin dat het geluid door die (spoor)weg op geluidgevoelige gebouwen niet meer dan 1,5 dB toeneemt als gevolg van die toename van de verkeersintensiteit. Onder voorwaarden kan zo'n omgevingsplan erin voorzien dat het geluid met meer dan 1,5 dB toeneemt, mits niet hoger dan de bepaalde grenswaarde. Zwaarwegende economische of maatschappelijke belangen kunnen aanleiding zijn meer geluid dan de grenswaarde toe te laten.
- e. Indirecte akoestische effecten van wijziging in de geluidoverdracht
In een omgevingsplan, dat een wijziging in de geluidoverdracht in een geluidaandachtsgebied van een weg, spoorweg en industrieterrein toelaat welke gevolgen heeft voor die geluidoverdracht, wordt voor geluidgevoelige gebouwen die als gevolg van die wijziging een significante toename van geluid

ondervinden bepaald of geluidbeperkende of -werende maatregelen worden getroffen.

Provincie

Het provinciale omgevingsbeleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie Overijssel.

Gemeente

Omgevingsvisie

Er zijn functies die geluidshinder veroorzaken, zoals bedrijvigheid en verkeer, en functies die gevoelig zijn voor geluid, zoals wonen, onderwijs en zorg. De Omgevingsvisie Mijn Zwolle van Morgen stelt dat de voortdurende balans tussen het behouden van geluidsräume voor geluidshinder veroorzakende functies enerzijds en het waarborgen van de leefbaarheid in gebieden met geluidsgevoelige functies anderzijds in de toekomst een belangrijke afweging blijft om bij plan- en beleidsvorming mee te nemen.

Rondom de belangrijkste werkgebieden van Zwolle liggen geluidzones. Deze geluidzones hebben als doel de bewoners te beschermen tegen het geluid van de bedrijven. De bedrijven hebben deze geluidruimte nodig om te werken en geen overlast te veroorzaken naar omwonenden. Deze geluidzones behouden we en worden gerespecteerd bij ruimtelijke ontwikkelingen omdat ze van belang zijn voor de economische ontwikkeling en een gezond leefklimaat.

Geluid speelt een belangrijke rol rondom de infrastructuur, waarbij met name de A28 een belangrijke rol speelt. Ook het verkeer op de ring van Zwolle is een belangrijk aandachtspunt voor de leefgebieden rondom deze infrastructuur. In het invloedgebied van de belangrijkste infrastructuur zal bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden worden met geluid om de leefbaarheid in de gebieden en de gezondheid van bewoners te waarborgen.

Beleid Geluid

In de door de gemeenteraad vastgestelde 'Handreiking gebiedsgericht werken aan milieu gemeente Zwolle' (juli 2007) en in de beleidsregel 'Hogere waarden Wet geluidhinder' (9 februari 2007) worden de ambities en de grenswaarden per gebiedstype genoemd.

8.6.2 Beoordeling

Volgens de geluidbelastingkaart zone van 55dB op circa 600 meter van de realiseren woning. Dit betekent dat de geluidbelasting op de woning voldoet aan de standaardwaarde.

8.6.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het project mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor geluid.

8.6.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp geluid geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

8.7 Luchtkwaliteit

8.7.1 Kaders

Rijk

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. Bij luchtkwaliteit gaat het om instructieregels gericht op de kwaliteit van de buitenlucht.

Paragraaf 5.1.4 Bkl geeft onder andere aandachtsgebieden aan waarbinnen omgevingswaarden over stikstofdioxide en fijnstof in acht moeten worden genomen. Onder meer bij het toelaten van activiteiten die een toename van de verkeersintensiteit veroorzaken op wegen, vaarwegen en spoorwegen.

Een toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit is niet nodig als een project of activiteit maar weinig bijdraagt aan luchtverontreiniging. In juridische termen heet dat: niet in betekenende mate (NIBM). Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl. Dit is in ieder geval zo bij het toelaten van onder andere gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan, met:

1. één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen; of
2. twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3.000 woningen.

Provincie

Het provinciale omgevingsbeleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie Overijssel. In aanvulling op hoofdstuk 5 van deze motivering is wat betreft dit onderwerp het provinciale omgevingsbeleid niet van een beperkende factor voor dit plan.

Gemeente

Omgevingsvisie

Zwolle wil aldus de Omgevingsvisie, binnen de beïnvloedingssfeer van de gemeente, een significante bijdrage leveren aan de verbetering van de luchtkwaliteit.

Gebiedsvisie

Als het project deel uitmaakt van een door de raad vastgestelde gebiedsvisie geef dan hier een samenvatting van de gebiedsvisie op dit onderwerp.

Ruimtelijk Ontwikkelplan

Als voor het project een ruimtelijk ontwikkelplan is vastgesteld door de raad geef dan hier een samenvatting van dat plan op dit onderwerp.

8.7.2 Beoordeling

De bij dit verzoek gevoegde luchtkwaliteitonderzoek is akkoord bevonden. Er is geen sprake van een ontoelaatbare overschrijding van regels ten aanzien van lucht.

8.7.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het project mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor luchtkwaliteit.

8.7.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp luchtkwaliteit geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

8.8 Trillingen

8.8.1 Kaders

Rijk

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. Bij trillingen gaat het om instructieregels gericht op het beschermen tegen negatieve effecten door trillingen.

Paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl is op hoofdlijnen van toepassing op het toelaten op een locatie van een activiteit, anders dan het wonen, die trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaakt in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, dat is toegelaten op grond van een omgevingsplan. En op het toelaten van een trillinggevoelig gebouw waarop trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz worden veroorzaakt door een activiteit, anders dan het wonen, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan. Onder andere binnen gebouwen toegelaten woonruimten zijn trillinggevoelig.

Geacht wordt in een omgevingsplan rekening te houden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen. Een omgevingsplan voorziet erin dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn. Aan die aanvaardbaarheid wordt voldaan door in het omgevingsplan toepassing te geven aan de in deze paragraaf opgenomen standaardwaarden voor continue trillingen in trillinggevoelige ruimten en herhaald voorkomende trillingen in trillinggevoelige ruimten. Onder bepaalde omstandigheden en voorwaarden kan het omgevingsplan een hogere grenswaarde bevatten, mits de grenswaarden niet worden overschreden. Lagere waarden zijn ook mogelijk. Bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen kan ook meer trilling worden toegestaan dan de grenswaarden.

Provincie

Het provinciale omgevingsbeleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie Overijssel. Het provinciale omgevingsbeleid is ten aanzien van trillingen niet relevant voor dit project.

Gemeente

Omgevingsvisie

Trillingen treden op als gevolg van met name spoorvervoer. Deze kunnen in sommige gevallen leiden tot hinder of schade aan gebouwen. Om trillinghinder en –schade te voorkomen houden we rekening met dit aspect bij ontwikkelingen binnen 200 meter van het spoor. In dit geval is er geen spoor in de omgeving aanwezig of toegestaan.

8.8.2 Beoordeling

Er vinden geen activiteiten plaats, dan wel er zijn geen activiteiten toegestaan die trillingen kunnen veroorzaken.

8.8.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt de transformatie van de Hasselterdijk 51b mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor trillingen.

8.8.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp trillingen geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

8.9 Geur

8.9.1 Kaders

Rijk

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. Bij geur gaat het om instructieregels gericht op het beschermen van de gezondheid en het milieu.

Paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl geeft aan dat in een omgevingsplan rekening gehouden dient te worden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen, zoals gebouwen met een woonfunctie. Een omgevingsplan voorziet erin dat geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Aan die aanvaardbaarheid wordt voldaan door in het omgevingsplan toepassing te geven aan de in deze paragraaf opgenomen standaardwaarden op een geurgevoelig gebouw. Onder bepaalde omstandigheden kan een hogere of lagere grenswaarde aanvaardbaar zijn. Bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen kan een hogere waarde worden toegestaan dan de grenswaarden. Activiteiten waarvoor deze regels gelden zijn onder andere het exploiteren van zuiveringstechnische werken, het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf en andere agrarische activiteiten.

Een omgevingsplan dat regels bevat op grond van subparagraaf 5.1.4.6.2, 5.1.4.6.3 of

5.1.4.6.4 van het Bkl wijst een of meer bebouwingscontouren geur aan. Zo'n omgevingsplan wijst een bebouwingscontour geur aan rond stedelijk gebied. Stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied of lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen kan binnen de bebouwingscontour worden opgenomen.

Provincie

Het provinciale omgevingsbeleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie Overijssel. In aanvulling op hoofdstuk 5 van deze motivering is wat betreft dit onderwerp nog het volgende relevant.

Gemeente

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Mijn Zwolle van Morgen geeft aan dat het thema geur met name in het landelijk gebied speelt en een aandachtspunt is bij de verdere functiemenging van dit gebied en de verweving tussen stad en land. We zoeken naar de juiste balans tussen bedrijven met geurhinder en bescherming van geurgevoelige functies anderszijds.

Beleid geur

pm

Spuitzones

Het plangebied wordt voor een groot deel omringd door agrarische functies. In potentie kunnen op die gronden gewassen worden geteelt, waarbij in potentie ook gewasbeschermingsmiddelen gebruikt kunnen worden. Volgens jurisprudentie geldt er een afstand van 50 meter tussen de locatie waar dergelijke middelen gebruikt kunnen worden tot een woon- of verblijfplaats. In dit geval ligt de woon- of verblijfplaats voor een deel binnen 50 meter van gronden die benut kunnen worden voor gewassenbescherming. In het kader van gezondheid moet er een afweging plaatsvinden tussen het toelaten van gevoelige functies, zoals woningen, enerzijds, en het respecteren van omliggende functies.

8.9.2 Beoordeling

In de omgeving komen functies voor die geur verspreiden. Er is in het kader van voorliggende planvorming een onderzoek gedaan naar de geurbelasting op de nieuwe woonfunctie. Er is gekeken naar bestaande emissiepunten, maar er is ook rekening gehouden met een maximale invulling van de planologische mogelijkheden, inhoudende dat er ook is gekeken, niet alleen naar de feitelijk aanwezige emissiepunten, maar ook naar emissiepunten die er kunnen komen op basis van planologische rechten, inclusief binnenplanse afwijkingsmogelijkheden. Uit het verrichte onderzoek blijkt dat er sprake is van een acceptabele geursituatie. Ten aanzien van spuitzones wordt er een planregel opgenomen dat binnen een zone van 50 meter van de woon- of verblijfplaats geen gewasbeschermingsmiddelen gebruikt mogen worden. Hier is afstemming mee geweest met de rechthebbende van de betreffende grond. Deze persoon is akkoord met het opleggen van deze regel. Hiermee wordt een evenwichtige toedeling van functies aan locaties op het aspect 'geur' bereikt.

8.9.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het project mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor geur.

8.9.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp geur aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan. Er wordt een werkingsgebied opgenomen dat ziet op spuitzones met daarin een regel dat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen verboden is.

8.10 Externe veiligheid en Infrastructuur

8.10.1 Kaders

Rijk

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. Bij externe veiligheid gaat het om instructieregels gericht op het waarborgen van de veiligheid.

Artikel 5.2 Bkl geeft aan dat in een omgevingsplan voor risico's van branden, rampen en crises als bedoeld in artikel 10, onder a en b, van de Wet veiligheidsregio's, rekening gehouden dient te worden met: het belang van het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan, de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen en de geneeskundige hulpverlening.

Paragraaf 5.1.2 Bkl geeft instructieregels als met een omgevingsplan beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties worden toegestaan. Dit in verband met externe veiligheidsrisico van toegelaten activiteiten in de omgeving, zoals:

- *Opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen*

De regels hierover zijn ook van toepassing bij op het op een locatie toelaten van bepaalde milieubelastende activiteiten in verband met het externe veiligheidsrisico voor beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties die zijn toegelaten op grond van een omgevingsplan.

In een omgevingsplan wordt een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht genomen van ten hoogste 1 op de 1.000.000 per jaar (bij zeer kwetsbaar en kwetsbaar) danwel moet er rekening mee gehouden worden (bij beperkt kwetsbaar). Daar wordt in ieder geval aan voldaan door inachtneming van de afstanden voor de activiteiten zoals opgenomen in de bijlagen van het Bkl. In bepaalde omstandigheden kan in een omgevingsplan hiervan worden afgeweken.

Brandvoorschriftengebieden en explosievoorschriftengebieden zijn de locaties die in een omgevingsplan kunnen worden aangewezen als op die locaties een brandaandachtsgebied, respectievelijk een explosieaandachtsgebied is toegelaten. In een omgevingsplan worden brandaandachtsgebieden en explosieaandachtsgebieden aangewezen als brandvoorschriftengebied en explosievoorschriftengebied. Onder voorwaarden kan hiervan worden afgezien.

In een omgevingsplan wordt voor beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties binnen een brandaandachtsgebied, een explosieaandachtsgebied en een gifwolkaandachtsgebied rekening gehouden met de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door een activiteit. Als een omgevingsplan binnen een aandachtsgebied in het Bkl bepaalde regels opneemt wordt daar in ieder geval aan voldaan.

Een risicogebied externe veiligheid is de locatie die in een omgevingsplan kan worden aangewezen, als binnen het gebied bepaalde activiteiten als bedoeld in bijlage VII van het Bkl worden toegelaten. In een omgevingsplan wordt op de begrenzing van een risicogebied externe veiligheid een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht genomen van ten hoogste 1 op de 1.000.000. Daar wordt in ieder geval aan voldaan door inachtneming van de afstanden voor de activiteiten zoals

opgenomen in de bijlagen van het Bkl. Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op een risicogebied externe veiligheid worden alleen onder voorwaarden beperkt kwetsbare of kwetsbare gebouwen toegelaten. Zeer kwetsbare gebouwen zijn niet toegestaan.

- Buisleidingen voor gevaarlijke stoffen

Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op een belemmeringengebied buisleiding laat het omgevingsplan geen (zeer) kwetsbare gebouwen toe en moet worden gewaarborgd dat de veiligheid van de buisleiding niet wordt geschaad bij het toelaten van bepaalde andere bouwwerken en activiteiten.

- *Opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk*

In een omgevingsplan wordt voor beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties bepaalde afstanden in acht genomen. Een omgevingsplan laat binnen een explosieaandachtsgebied vuurwerk geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties toe. Onder voorwaarden kan een omgevingsplan dit alsnog toestaan.

- *Bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten.*

In een omgevingsplan wordt voor beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties bepaalde afstanden in acht genomen. Een omgevingsplan laat binnen een civiel explosieaandachtsgebied bepaalde gebouwen, locaties en activiteiten niet toe, tenzij de aangegeven uitzonderingen zich voordoen of de genoemde criteria in acht worden genomen. Voor militaire explosieaandachtsgebieden zijn soortgelijke regels van toepassing.

Provincie

De Omgevingsverordening Overijssel 2024 bevat instructieregels voor omgevingsplannen. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen.

Paragraaf 4.10 van de verordening geeft instructieregels, voor omgevingsplannen die ontwikkelingen mogelijk maken, over externe veiligheid. Gericht op het beperken van negatieve effecten op de woon-, werk- en leefomgeving bij calamiteiten bij transport over wegen van gevaarlijke stoffen als bedoeld in artikel 1 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. En gericht op het kunnen blijven functioneren van essentiële functies en gebouwen in het geval van een crisis, ramp of andere calamiteit.

Het provinciale omgevingsbeleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie Overijssel. In aanvulling op hoofdstuk 5 van deze motivering is wat betreft dit onderwerp nog het volgende relevant.

Gemeente

Omgevingsvisie

Externe veiligheid betreft de risico's als gevolg van het vervoer, de opslag en het werken met gevaarlijke stoffen. In Zwolle zijn met name de hoofdtransportassen door de stad van belang. Het gaat om de A28 en het doorgaande vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn. Bij de ontwikkeling rondom de genoemde assen, bedrijven en activiteiten houden we rekening met de risico's door de functies die daar worden toegestaan door middel van onder andere de afstand en de mogelijkheden voor ontvluchting en bestrijding. De gemeente Zwolle garandeert daarbij de basis-veiligheid voor haar inwoners. Onder basisveiligheid in het kader van externe veiligheid wordt verstaan:

- Er wordt altijd voldaan aan normen voor plaatsgebonden risico;
- Er wordt een gebiedsgericht invulling geven aan groepsrisicobeleid welke worden opgenomen in het omgevingsplan;
- Veiligheidsdoelstellingen passen bij de typering van het gebied;
- Er wordt zoveel mogelijk geanticipeerd op de landelijke beleidsontwikkeling die een ongunstige invloed kunnen hebben op de veiligheidssituatie in Zwolle. Het doel is het bewaken van een optimaal veiligheidsniveau.

Beleid externe veiligheid

Op 20 januari 2009 heeft het college van B & W het gebiedsgericht beleidskader externe veiligheid vastgesteld. Het gaat om een ruimtelijke uitwerking van het externe veiligheidsbeleid dat aansluit op het gebiedsgerichte milieubeleid. Op basis van kenmerken (fysieke omgeving, hulpverleningsniveau en zelfredzaamheid) die bij een bepaald gebiedstype horen is een beleidsstandpunt bepaald ten aanzien van een mogelijke toename van het groepsrisico.

Tevens is op basis van dezelfde kenmerken van een gebiedstype bepaald of er plaats is voor nieuwe risicobronnen. Een afwijkend gebiedstype vormen de stroomzones. Stroomzones zijn gebieden rondom infrastructuur (spoorlijnen, wegen en waterwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Voor stroomzones, de gebieden binnen de invloedzones van routes gevaarlijke stoffen, is binnen het beleidskader een specifieke afwegingsmethodiek geformuleerd.

8.10.2 Beoordeling

Op basis van de risicokaart kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een risicovolle inrichting in de omgeving op basis waarvan er (extra) regels gesteld moeten worden dan wel een onderbouwing voor het risico aangeleverd moet worden. In het Bkl zijn echter dwingende bepalingen opgenomen die ertoe leiden dat er in het omgevingsplan regels gesteld moeten worden die zien op externe veiligheid (artikel 5.7, eerste lid dan wel artikel 5.10 Bkl).

8.10.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het project mogelijk. Het besluit voldoet aan de kaders voor externe veiligheid.

8.10.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp externe veiligheid geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

8.11 Infrastructuur

8.11.1 Kaders

Rijk

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. Bij infrastructuur gaat het om instructieregels gericht op behoud van ruimte voor toekomstige functies en het behoeden van de staat en werking van infrastructuur en voorzieningen voor nadelige gevolgen.

Paragraaf 5.1.6 van het Bkl geeft reserveringsgebieden aan voor respectievelijk (de uitbreiding of aanleg van) autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen en (de aanleg van) buisleidingen van nationaal belang. Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op een reserveringsgebied voor de uitbreiding

of aanleg van een autoweg, autosnelweg of hoofdspoorweg, mag het omgevingsplan daar in principe geen bouwactiviteiten toestaan. Voor van toepassing zijnde reserveringsgebieden buisleidingen geldt dat het omgevingsplan geen activiteiten toelaat die een belemmering kunnen vormen voor de aanleg van een buisleiding van nationaal belang. Onder andere bouwactiviteiten en de aanleg van een verharde weg worden als belemmeringen aangemerkt.

Paragraaf 5.1.7 van het Bkl geeft regels gericht op het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten. Voor zover het omgevingsplan van toepassing is op onder andere:

- militaire terreinen en terreinen met een militair object
- een onveilig gebied bij een militaire schietbaan
- een gebied waar bouwwerken een militaire zend- en ontvangstinstallatie kunnen verstoren
- een gebied waar zich een laagvliegroute voor jacht- en transportvliegtuigen bevindt,
- gebieden waar bouwwerken het radarbeeld kunnen verstoren
- een vrijwaringsgebied rijksvaarwegen
- gebieden waar bouwwerken communicatie-, navigatie- en radarapparatuur buiten Schiphol of overige burgerluchthavens van nationale en regionale betekenis kunnen verstoren,

dienen er bepaalde beperkingen aan activiteiten te worden gesteld in het omgevingsplan. Dit om belemmeringen voor de staat en werking te voorkomen.

Als een omgevingsplan van toepassing is op een locatie voor een hoogspanningsverbinding met een spanning van ten minste 220 kV, bevat het omgevingsplan het tracé van die hoogspanningsverbinding en laat het omgevingsplan het gebruik als hoogspanningsverbinding en de bijbehorende voorzieningen toe.

Afdeling 5.2 van het Bkl geeft instructies voor het omgevingsplan over:

- het voorkomen van belemmeringen van het gebruik en beheer van de hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen,
- beperkingengebieden bij lokale spoorwegen
- het lozen industrieel van afvalwater in openbaar vuilwaterriool
- het aanwijzen van een bebouwingscontour jacht
- het aanwijzen van een bebouwingscontour houtkap.

De instructieregels ten aanzien van bovengenoemde aspecten spelen voor onderliggend plan geen rol.

Provincie

PM

Gemeente

Omgevingsvisie

PM

Beleid infras tructuur

PM

8.11.2 Beoordeling

Het plan is niet gelegen binnen een reserveringsgebied op basis waarvan extra regels gesteld moeten worden dan wel er een nadere motivatie plaats hoeft te vinden.

8.11.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het project mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor infrastructuur.

8.11.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp infrastructuur geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

8.12 Inrichting buitenruimte

8.12.1 Kaders

Rijk

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. Bij de inrichting van de buitenruimte gaat het om instructieregels over de toegankelijkheid van de openbare ruimte.

Paragraaf 5.1.8 stelt dat, als een omgevingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte, in het omgevingsplan rekening gehouden wordt met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.

Provincie

Het provinciale omgevingsbeleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie Overijssel. In aanvulling op hoofdstuk 5 van deze motivering is wat betreft dit onderwerp geen sprake van strijd met het provinciale omgevingsbeleid.

Gemeente

Omgevingsvisie

De buitenruimte van Zwolle maakt deel uit van het in de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen opgenomen raamwerk. De buitenruimte heeft meerdere functies: we verblijven in de buitenruimte, we bewegen en sporten in de buitenruimte en bovenal is de buitenruimte de plek om elkaar te ontmoeten. We vinden het heel belangrijk dat de buitenruimte voor een ieder toegankelijk is. De toegankelijkheid past bij het gebruik van het gebied. Toegankelijkheid nemen we als randvoorwaarde mee bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving. Zo krijgt een inclusief Zwolle echt vorm.

Door het verder verstedelijken gaat de buitenruimte intensiever gebruikt worden. Verstedelijken doen we in Zwolle op een zorgvuldige manier. Daarom stellen we bij de ontwikkeling van transformatiegebieden en herinrichtingsprojecten standaard een aantal vragen om invulling te geven aan een goed ontwerp van de buitenruimte. Dit op basis van drie elementen die bepalend zijn voor een goed functioneren van die buitenruimte: bescherming, comfort en plezier. Het bieden van bescherming is een randvoorwaarde. Het gaat dan bijvoorbeeld om verkeersveiligheid, sociale veiligheid en bescherming tegen luchtverontreiniging. Zonder deze bescherming ga je niet naar buiten, tenzij het niet anders kan. Daarna is het bieden van comfort belangrijk. Comfort nodigt uit naar buiten te gaan; er is goede bestrating, ook voor rolstoel of wandelwagen. Het fiets- en voetpad is comfortabel en je hoeft niet steeds te stoppen bij verkeerslichten. En er is een bankje om te zitten, kijken, luisteren of gesprekken te voeren. De laatste is dat de buitenruimte kwaliteiten heeft die plezier en buitengeluk geven. Tijdens het fietsen kom je langs plekken en gebouwen waar je van geniet, met een menselijke maat, met veel groen en een fijn klimaat (temperatuur / zon / schaduw / luwte).

Beleid inrichting openbare ruimte

PM

8.12.2 Beoordeling

Dit plan heeft geen gevolgen voor de inrichting van de (openbare) buitenruimte.

8.12.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het project mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor inrichting buitenruimte.

8.12.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp inrichting buitenruimte geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

8.13 Milieueffectrapportage

8.13.1 Kaders

Een plan-milieueffectrapport is een milieueffectrapport (MER) bij een vast te stellen plan. De procedure die hierbij hoort, heet de plan-milieueffectrapportage (m.e.r.). In een aantal situaties is het verplicht een plan-mer-beoordeling te doen.

Er gelden twee eisen voor de plan-mer-plicht.

De eerste eis is dat het moet gaan om een wettelijk of bestuursrechtelijk voorgeschreven plan (art. 16.34, eerste lid Ow). Een (wijziging van het) omgevingsplan is zo'n plan.

De tweede eis is:

- dat het plan een kader vormt voor besluiten (zoals vergunningen) voor mer-(beoordelings)plichtige projecten (art. 16.36 lid 1 Ow). De mer-(beoordelings)plichtige projecten staan in kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit, of
- als voor het plan een passende beoordeling voor natuur moet worden gemaakt (art. 16.36 lid 2 Ow). Dit is het geval wanneer een plan mogelijk significante negatieve gevolgen kan hebben voor Natura 2000 gebied.

Op deze tweede eis geldt echter een uitzondering. Artikel 3, lid 3 smb-richtlijn biedt de mogelijkheid van een plan-mer-beoordeling. Het plan moet dan wel aan voorwaarden voldoen, namelijk kleine gebieden op lokaal niveau of kleine wijzigingen. Als uit de beoordeling blijkt dat er geen significant negatieve gevolgen zijn, en er ook geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn, is een plan-mer niet verplicht. (

Deze uitzondering gaat niet op als het omgevingsplan:

- a. het kader vormt voor te nemen besluiten (zoals vergunningen) voor een project waarvoor een mer-plicht geldt (kolom 2 bijlage V Omgevingsbesluit), of
- b. het benodigde besluit is voor een project waarvoor een mer-plicht geldt (kolom 2 bijlage V Omgevingsbesluit).

Bij een plan-mer-beoordeling toetst het bevoegd gezag of er bij het plan aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Er zijn twee mogelijke resultaten:

- Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er volgt een plan-mer en er moet een milieueffectrapport worden gemaakt.
- Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen plan-mer nodig en er wordt geen milieueffectrapport gemaakt.

Een plan-mer-beoordeling kan aan de orde zijn in twee situaties:

- Het plan is kaderstellend voor projecten uit bijlage V Omgevingsbesluit. Dan moet een plan-mer-beoordeling worden uitgevoerd.
- Het plan is kaderstellend voor projecten die milieueffecten kunnen hebben. Maar het gaat om projecten die niet in bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan.

Het bevoegd gezag voor een omgevingsplan (dus raad ?) beoordeelt of sprake is van aanzienlijke milieueffecten. Het bevoegd gezag houdt bij het besluit (wel of geen apart mer beoordelingsbesluit vereist?) over de beoordeling van de milieueffecten rekening met de criteria van bijlage II bij de smb-richtlijn (art. 16.36 lid 5 Ow). Het bevoegd gezag raadpleegt daarvoor (vereist bij mer-beoordeling? wie? art. 16.36 lid 5). En het bevoegd gezag neemt het resultaat van de beoordeling of sprake is van aanzienlijke milieu effecten, met de bijbehorende motivering op in het ontwerp van het plan (art. 11.1 Ob)

8.13.2 Beoordeling

Korte toelichting plan op dit onderdeel met beoordeling aan kaders. Uitgevoerde onderzoeken meenemen. Aangeven nog benodigde onderzoeken.

8.13.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het project mogelijk gemaakt. Voor dit project bestaat geen plan-mer-plicht. Voor dit project is geen plan-mer-beoordeling nodig.

8.13.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp milieueffectrapportage geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

Hoofdstuk 9 Verdieping Natuur

9.1 Natuur inclusief en Biodiversiteit

9.1.1 Kaders

Gemeente

Rijk

Omgevingsvisie

Eén van de geformuleerde topambities is het behouden en beschermen van de aanwezige cultuurhistorie, biodiversiteit en landschap als belangrijke fysieke waarden. Biodiversiteit maakt deel uit van het fysieke kapitaal van Zwolle. Biodiversiteit heeft raakvlakken met diverse thema's uit de visie. Zo draagt het behouden en versterken van biodiversiteit bij aan vitale, solidaire, gezonde en duurzame stadsdelen en een goed ontwikkelde groen- en waterstructuur.

Beleid natuur inclusief en biodiversiteit

Er is nieuw Groen- en Recreatiebeleid in voorbereiding. Daarvoor wordt nu een nieuwe Natuurwaardenkaart opgesteld en een puntensysteem ontwikkeld voor het richten van Natuurinclusief bouwen. Er komt nieuw Bomenbeleid, een kanskaart voor Recreatie en Natuur, alsmede inzicht en mogelijk normering over de noodzakelijke groei van het openbaar groen in relatie tot de verdergaande verstedelijking. Op dit moment gaat er (nog) geen normerende werking uit van dit beleid.

9.1.2 Beoordeling

Het puntensysteem heeft op dit moment geen normerend karakter. Er is geen wettelijke verplichting voor het bouwen op dit punt. Het perceel wordt wel ingericht met groen en draagt bij aan natuurwaarden.

9.1.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het project mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor natuur inclusief en biodiversiteit.

9.1.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp natuur inclusief en biodiversiteit geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

9.2 Natuurwaarden en ecologie

9.2.1 Kaders

Rijk

Gebiedsbescherming

Afdeling 11.1 van het Besluit activiteiten leefomgeving geeft regels over activiteiten met mogelijke gevolgen voor Natura 2000-gebieden of bijzondere nationale natuurgebieden. Dit met het oog op de natuurbescherming. Degene die een activiteit verricht die verslechterende of significant verstorende gevolgen voor een Natura 2000-gebied of een bijzonder nationaal natuurgebied kan hebben en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor het belang van de natuurbescherming is gelet op artikel 11.6 Bal verplicht:

- a. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
- b. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
- c. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

Deze plicht houdt in ieder geval in dat voorafgaand aan het verrichten van activiteiten onderzoek wordt uitgevoerd op grond van artikel 11.6 lid 2 Bal.

Artikel 16.53c Omgevingswet bepaalt dat voor een plan dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van Natura-2000 gebied, maar significante gevolgen kan hebben voor zo'n gebied, een passende beoordeling wordt gemaakt van de gevolgen voor het gebied, rekening houdend met de instandhoudingsdoelstellingen van dat gebied.

Die beoordeling moet zekerheid geven dat het project de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet zal aantasten. In dat geval kan vergunningverlening voor de Natura 2000-activiteit plaatsvinden (artikel 8.74b, Besluit kwaliteit leefomgeving). Geeft die beoordeling deze zekerheid niet, dan kan vergunningverlening alleen plaatsvinden als aan alle volgende voorwaarden is voldaan:

- er zijn geen reële alternatieven voor de activiteit
- er is sprake van een dwingende reden van groot openbaar belang
- er vindt natuurcompensatie plaats.

Soortenbescherming

Afdeling 11.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving geeft regels over activiteiten met betrekking tot dieren of planten in het wild. Dit met het oog op onder andere de natuurbescherming. Degene die activiteiten aangaande flora en fauna verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de natuurbescherming is gelet op artikel 11.27 Bal verplicht:

- a. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
- b. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
- c. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

Deze plicht houdt in ieder geval in dat voorafgaand aan het verrichten van activiteiten onderzoek wordt uitgevoerd op grond van artikel 11.27 lid 2 Bal.

Voor een flora- en fauna-activiteit kan een omgevingsvergunning nodig zijn. De beoordelingsregels voor het verlenen van zo'n vergunning staan in paragraaf 8.6.2 Besluit kwaliteit leefomgeving.

Provincie

De Omgevingsverordening Overijssel 2024 bevat instructieregels voor omgevingsplannen. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Bij natuurwaarden en ecologie gaat het om instructieregels over Nationale Landschappen, het Natuurnetwerk Nederland en daarbuiten gelegen bos-en natuurgebieden.

Afdeling 4.7 van de verordening geeft instructieregels gericht op behoud of de ontwikkeling van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap. En gericht op duurzaam ontwikkelen en in stand houden

van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Overijssel -het Natuurnetwerk Nederland- met bestaande en potentiële natuurwaarden die van (inter)nationaal belang zijn en het daarmee veiligstellen van ecosystemen en de flora- en faunasoorten die daarvan onderdeel uitmaken.

Paragraaf 4.7.3 van de verordening geeft instructieregels voor bos en natuurgebieden buiten het Natuurnetwerk Nederland. Omgevingsplannen die betrekking hebben op deze gebieden moeten blijven voorzien in regels die gericht zijn op behoud, herstel en ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden, waarbij in ieder geval het kappen van houtopstanden niet is toegestaan. Alleen onder voorwaarden kan hiervan worden afgeweken.

Het provinciale omgevingsbeleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie Overijssel.

Gemeente

Omgevingsvisie

De in Zwolle aanwezige landschappelijke en natuurwaarden maken deel uit van het fysieke kapitaal van Zwolle, zoals beschreven in de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen.

Eén van de geformuleerde topambities is het behouden en beschermen van natuur, biodiversiteit en landschap als belangrijke fysieke waarde. Belangrijk is dat de waarden van het fysiek kapitaal op een zorgvuldige wijze wordt meegewogen bij ingrepen in de fysieke leegomgeving. Daarvoor zijn spelregels vastgelegd. Vanuit natuurwaarden zijn dat:

- de Natura 2000-gebieden in Zwolle zijn beschermd via Europese wetgeving en is voor de gemeente leidend bij ingrepen in de fysieke leefomgeving;
- de NNN-gebieden zijn beschermd via provinciale regelgeving, namelijk via de provinciale Omgevingsverordening en is voor de gemeente leidend bij ingrepen in de fysieke leefomgeving;

De omgevingsvisie bevat een natuurwaardenkaart, welke onder andere de (zeer) waardevolle gebieden aanwijst.

9.2.2 Beoordeling

Gebiedsbescherming: stikstof

Er is een AERIUS-berekening aangeleverd. Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming: flora, fauna en houtopstanden

Er is een quickscan aangeleverd waarin onderzoek is gedaan naar (aanwezig en beschermde) flora, fauna en houtopstanden. De quickscan vormt een bijlage bij dit wijzigingsbesluit.

Flora: Het perceel is nauwkeurig onderzocht op inheemse en uitheemse beschermde vegetatie. Er zijn geen (groeiplaatsen van) beschermde soorten aangetroffen. Ook de geraadpleegde databanken geven geen aanwijzingen naar beschermde soorten op de projectlocatie. Er vindt dus geen aantasting plaats van beschermde fauna.

Fauna: Ten aanzien van vogels wordt geen nader onderzoek noodzakelijk geacht. Ten aanzien van vleermuizen wordt er ook geen nader onderzoek nodig geacht. Ten aanzien van overige zoogdieren wordt ook geen overdreding van wetgeving omtrent natuurbescherming verwacht.

Houtopstanden: Er worden geen bomen gekapt die worden aangemerkt als 'houtopstanden'.

Ten aanzien van flora, fauna en houtopstanden wordt aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming.

Nationaal Landschap IJsseldelta

Een van de doelen van het omgevingsplan is de bescherming kernwaarden Nationaal Landschap IJsseldelta. Hiertoe zijn enkele regels opgenomen die waarborgen dat de kernwaarden niet worden aangetast.

9.2.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het project mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor natuurwaarden en ecologie.

9.2.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp natuurwaarden en ecologie geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

Hoofdstuk 10 Uitvoerbaarheid

10.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

10.1.1 Kaders

Economische uitvoerbaarheid

Met deze planmotivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en de toegedachte functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan in het verlengde daarvan aangenomen worden dat realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegedachte functies om financiële redenen op langere termijn niet zullen worden gerealiseerd.

Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat hier om kostenverhaalsplichtige activiteiten als genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit, (hierna "een aangewezen bouwactiviteit").

Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte dan wel, of in combinatie met, een anterieure overeenkomst, cofinanciering, subsidies, gemeentelijk krediet de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt/is verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit.

In artikel 8.15 van het Omgevingsbesluit worden de kostensoorten in de tabellen A en B van bijlage IV aangewezen als verhaalbare kostensoorten. In onderdeel A11 staat "Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet".

10.1.2 Beoordeling

Met dit omgevingsplan wordt een aangewezen bouwactiviteit mogelijk gemaakt waarvoor kostenverhaal verplicht is.

Er is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin alle verplicht te verhalen kosten worden verhaald.

10.1.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het project mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.

10.1.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp financieel-economische uitvoerbaarheid geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

10.2 Overige regels fysieke leefomgeving

Het omgevingsplan geeft regels gericht op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het tijdelijke omgevingsplan van Zwolle bestaat uit alle (voormalige) bestemmingsplannen, de 'bruidsschat' en enkele lokale verordeningen (Hemelwaterverordening 2023 Zwolle, Geurverordening Wijthmen - deelgebied Het Buyten van Zwolle en hoofdstuk 4 van de Erfgoedverordening Zwolle 2024). Rijk en provincie geven instructieregels over een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, die bij een wijziging van het omgevingsplan een directe betekenis hebben. Deze instructieregels staan in het Besluit kwaliteit leefomgeving en de Omgevingsverordening Overijssel 2024.

Daarnaast bestaat ook nog andere wetgeving, met regels over de fysieke leefomgeving. Deze regels kunnen indirect betekenis hebben bij een wijziging van het omgevingsplan. Als op voorhand aannemelijk is dat door deze regels een nieuwe functie binnen een redelijke termijn niet kan worden gerealiseerd, dan komt de uitvoerbaarheid van de wijziging mogelijk in het geding. Reden dan ook om de wijziging van het omgevingsplan hierop te beoordelen.

Het betreft een groot aantal regels. Het merendeel hiervan zal de voorliggende wijziging niet direct raken. De onderwerpen en activiteiten in deze regels hebben geen betekenis bij dit project, hebben geen invloed op de evenwichtige toedeling bij dit project danwel volstaan voor het bereiken van die evenwichtige toedeling. Op voorhand is voldoende aannemelijk dat deze de realisatie niet in de weg staan. Het betreft onder andere regels uit:

- Het Besluit activiteiten leefomgeving
- Het Besluit bouwwerken leefomgeving
- Het Besluit kwaliteit leefomgeving
- De Omgevingsverordening Overijssel 2024
- Lokale verordeningen, zoals de Algemene Plaatselijke Verordening Zwolle 2021.

Voor een aantal regels is er aanleiding voor een verdiepende toets. Zo'n aanleiding bestaat als op voorhand helder is dat de betreffende regelgeving de wijziging direct raakt. Bijvoorbeeld als een wijziging ziet op woningbouw op een plek waar waardevolle bomen staan is er een directe relatie tot de gemeentelijke bomenverordening, welke de uitvoerbaarheid van de woningbouw in de weg kan staan. Of als een flora en fauna activiteit aan de orde is. Die beoordeling vindt plaats bij het betreffende onderwerp in de hoofdstukken 6 tot en met 9.

10.3 Vergunningen en Handhaving

10.3.1 Kaders

Planregels moeten toetsbaar en handhaafbaar zijn. Toetsing aan de regels kan preventief. Een bepaalde activiteit wordt dan in het omgevingsplan alleen toegestaan als deze vooraf aan het college van burgemeester en wethouders wordt voorgelegd. Met een vergunningenstelsel kan in het omgevingsplan het college de bevoegdheid gegeven worden om af te wijken van het plan. Dit onder bepaalde in het plan opgenomen beoordelingsregels. Naast een toetsing vooraf kan ook repressief getoetst worden, dus achteraf. Dit is aan de orde als feitelijk in overtreding met de planregels wordt gehandeld. Zo nodig kan handhavend worden opgetreden.

Redenen voor preventief toetsen in de vorm van een vergunningplicht kan onder andere zijn:

- een kwalitatief omschreven planregel, welke veel ruimte geeft voor beoordeling,
- de noodzaak tot (nader) onderzoek,
- de noodzaak tot inwinnen van advies bij een deskundige instantie, zoals bijvoorbeeld de welstandscommissie, en/of een ander bestuursorgaan,
- de potentiële gevolgen voor de omgeving.

Een concrete, objectieve normstelling bij een planregel zou reden kunnen zijn voor uitsluitend een

27 januari 2025

bestemmingsplan TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22o, Hasselterdijk 51b en 53

toetsing achteraf.

Algemeen uitgangspunt bij het opstellen van het definitieve Zwolse omgevingsplan is bestaande kaders beleidsarm over te zetten. Op basis daarvan worden de vergunningplichtige activiteiten zoals opgenomen in het omgevingsplan van rechtswege overgenomen in het definitieve plan.

10.3.2 Beoordeling

Met de voorliggende wijziging van het omgevingsplan is het algemene uitgangspunt gevolgd.

10.3.3 Uitgangspunten omgevingsplan

Voor de omgevingsplanactiviteiten (*opsomming*) is, in afwijking of aanvulling op het omgevingsplan van rechtswege, voor het wijzigingsgebied een vergunningstelsel aangepast in die zin dat in het kader van beeldkwaliteit wordt aangesloten bij bijlage 1 behorende bij de regels.

Hoofdstuk 11 Juridische aspecten

11.1 Wijziging Omgevingsplan

Omgevingswet

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zijn alle bestemmingsplannen opgegaan in één gemeentelijk 'omgevingsplan van rechtswege'. Zo ook de voor het voorliggende projectgebied relevante bestemmingsplannen 'Nationaal Landschap IJsseldelta' en 'Zwolle, parapluplan parkeren'. Het omgevingsplan bestaat verder uit de Bruidsschat en een aantal gemeentelijke verordeningen. De Bruidsschat betreft een aantal regels die van het rijk zijn overgegaan naar de gemeente. Deze regels zijn verhuisd naar het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente. Het gaat onder andere om regels over bouwwerken en over milieubelastende activiteiten.

Dit omgevingsplan van rechtswege kan door de gemeenteraad gewijzigd worden (zie oa art. 2.4 en 22.6 Ow). De voorliggende wijziging beperkt zich tot het 'bestemmingsplandeel' van het omgevingsplan ter plekke van het wijzigingsgebied.

Er is in algemene zin vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties geen directe aanleiding bij dit project de regels in het omgevingsplan van rechtswege uit het deel van de Bruidsschat en de lokale verordeningen te herzien. De onderwerpen en activiteiten in deze regels hebben geen betekenis bij dit project, hebben geen invloed op de evenwichtige toedeling bij dit project danwel ontstaan voor het bereiken van die evenwichtige toedeling. En op voorhand is voldoende aannemelijk dat deze de realisatie niet in de weg staat.

Wijziging omgevingsplan van rechtswege

Het besluit tot wijziging van het omgevingsplan bestaat uit drie delen. In het eerste deel wordt gemotiveerd om welke redenen het omgevingsplan wordt gewijzigd. De voorliggende motivering betreft dit eerste deel. Het geeft een onderbouwing van het besluit. Het motiveert dat met deze wijziging tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt gekomen.

Het tweede deel van het besluit bestaat uit de regels die deel gaan uitmaken van het omgevingsplan. Hierin wordt aangegeven op welke wijze de regels van het omgevingsplan worden aangepast. Aangegeven wordt welke regels worden toegevoegd, geschrapt, gewijzigd of vervangen door andere regels. Verder wordt, als onderdeel van de regels, door coördinaten vastgelegd voor welke locatie(s) de regels gelden. Dit wordt ook wel het werkingsgebied genoemd.

Deze wijziging van het omgevingsplan past de TAM-IMRO methode toe. Daarmee wordt via de IMRO-standaard het omgevingsplan gewijzigd. Direct na de inwerkingtreding van de Omgevingswet is er tijdelijk geen plicht om de STOP/TPOD methode te gebruiken (artikel 11.1 lid 2 van het Besluit elektronische publicaties).

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie 'Hasselterdijk 51b en 53' en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22o) van het omgevingsplan van de gemeente Zwolle. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22o van het omgevingsplan van de gemeente Zwolle. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22o.' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22o' gelezen worden.

Planregels

De planregels van het omgevingsplan van rechtswege worden met dit wijzigingsbesluit gewijzigd. De volgende wijzigingen zijn aangebracht:

- de planregels zoals opgenomen in de van het omgevingsplan van rechtswege deel uitmakende bestemmingsplan 'Nationaal Landschap IJsseldelta' zijn niet van toepassing verklaard; hoofdstuk 22o geeft vervangende en aanvullende planregels;
- de planregels zoals opgenomen in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in het hoofdstuk 22o;
- hoofdstuk 1 (algemene bepalingen) is van toepassing verklaard op hoofdstuk 22o;
- de bepalingen over het uiterlijk van gebouwen, zoals opgenomen in hoofdstuk 22, zijn voor een deel van het gebied van de wijziging omgevingsplan niet van toepassing verklaard en/of gewijzigd. Het betreft afdeling 22.2, artikel 22.7 (repressief welstand), artikel 22.29 lid 1 onder b (beeordelingsregel welstand) en artikel 22.35 onder i (aanvraagvereisten welstand);
- er is een verbodsbepaling opgenomen - met bijbehorend werkingsgebied voor het gebruiken van gewasbeschermingsmiddelen.

Werkingsgebied

Deze wijziging betreft uitsluiten de locatie 'Hasselterdijk 51b en 53', waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.TAMh22o-0002, zoals vastgelegd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Procedure

De gemeente heeft bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsplan met de regels voor activiteiten voor de leefomgeving. Om dit 'omgevingsplan van rechtswege' te wijzigen, volgt de gemeente een vaste juridische procedure. De procedurebepalingen staan in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht. De van toepassing zijnde openbare voorbereidingsprocedure staat in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

De procedure is in te delen in 3 procedurestappen:

- **Vóór het ontwerp-omgevingsplan**
De gemeente maakt bekend dat ze het omgevingsplan gaat wijzigen en stelt eventueel een milieueffectrapport op. De gemeente geeft in het digitale gemeenteblad kennis van het voornemen om een omgevingsplan te wijzigen (artikel 3:12, Awb). In de kennisgeving staat onder andere hoe de gemeenteraad burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding gaat betrekken. Dit heet participatie (artikelen 16.29, Ow, en 10.2, lid 1, Ob.).
- **Ontwerp-omgevingsplan**
De gemeente geeft kennis van het ontwerp-omgevingsplan. De gemeente plaatst het ontwerpbesluit integraal in het digitale gemeenteblad (artikel 10.3c, Ob) en legt het ontwerp-omgevingsplan en de bijbehorende stukken 6 weken ter inzage (artikel 3:11, Awb). Binnen 6 weken vanaf het moment van terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan kan iedereen zienswijzen inbrengen.

Als er tijdens de termijn van 6 weken geen zienswijzen op het ontwerpbesluit zijn gekomen, dan: doet de gemeente hiervan zo spoedig mogelijk mededeling in het elektronische gemeenteblad, en neemt de gemeente het besluit binnen 4 weken nadat de termijn voor zienswijzen is verstreken (artikel 3:18, lid 4, Awb)
- **Vaststellen omgevingsplan**
De gemeenteraad stelt het omgevingsplan vast. De gemeente maakt het besluit bekend door het te publiceren in het elektronische gemeenteblad. Een wijziging van een omgevingsplan treedt in

werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt. De gemeente kan een later tijdstip van inwerkingtreding in het omgevingsplan opnemen. Tegen het besluit tot het wijzigen van een omgevingsplan kan rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

11.2 Artikelsgewijze toelichting

Met dit wijzigingsbesluit wordt het omgevingsplan van rechtswege op onderdelen gewijzigd. In de vorige hoofdstukken van deze toelichting is aangegeven op welke onderdelen de planregels worden gewijzigd, wat de aanleiding is voor de wijziging en wat, inhoudelijk, de wijziging betreft.

Deze paragraaf licht de artikelen uit de planregels toe die met dit wijzigingsbesluit wezenlijk zijn gewijzigd en zijn toegevoegd.

Opbouw hoofdstuk 22o

De planregels zijn ondergebracht in hoofdstuk 22o van het omgevingsplan.

Als eerste bevat de regels een pré-ambule. Het TAM-omgevingsplan is op het oog een omgevingsplan dat losstaat van de rest van het omgevingsplan. Toch is het functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het omgevingsplan. Om te zorgen dat het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel is met het omgevingsplan van rechtswege, wordt het als het ware als een nieuw hoofdstuk toegevoegd. Onderhavig TAM omgevingsplan dient dus ook als dusdanig gelezen te worden, in samenhang met de Bruidsschat van het omgevingsplan. Daarom is er in de regels van dit plan een pre-ambule opgenomen, waarin staat dat het plan vigeert als hoofdstuk 22o van het omgevingsplan.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit deel van de planregels geeft het toepassingsbereik, de begripsbepalingen en meet- en rekenbepalingen voor deze wijziging van het omgevingsplan.

Artikel 1 Toepassingsbereik

Deze wijziging van het omgevingsplan vervangt de 'bestemmingsplanregels' uit het (tijdelijke) omgevingsplan van rechtswege. Artikel 1 verklaart deze 'bestemmingsplanregeling' niet van toepassing. Dit artikel duidt ook exact het gebied waar hoofdstuk 22o op van toepassing is.

Hoofdstuk 22o maakt deel uit van het Omgevingsplan Zwolle, wat inhoudt dat ook de regels uit hoofdstuk 22 (Bruidsschat) van toepassing zijn (tenzij specifiek is bepaald dat de regel alleen geldt voor het tijdelijke deel, te herkennen met de zinsnede 'in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet').

Dit artikel maakt duidelijk dat de regels in hoofdstuk 22o voorrang hebben ten opzichte van de de regels in afdeling 22.2 en 22.3, óók ten aanzien van de regels voor vergunningsvrij bouwen.

Artikel 2 Begripsbepalingen

Hoofdstuk 1 van de Bruidsschat verklaart de begripsbepalingen zoals opgenomen in de bijlagen van het Besluit activiteiten leefomgeving, het Besluit bouwwerken leefomgeving, het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Omgevingsbesluit en de Omgevingsregeling van toepassing op hoofdstuk 22. Hoofdstuk 22 bevat zelf ook een bijlage met begrippen.

Met artikel 2 worden al deze begrippen ook van toepassing verklaard op hoofdstuk 22o. Als aanvulling daarop geeft dit artikel meerdere begripsbepalingen, die in hoofdzaak de begrippen uit het bestemmingsplandeel van het tijdelijke omgevingsplan vervangen.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

Dit artikel geeft, als aanvulling op de bepalingen uit hoofdstuk 22, meet- en rekenbepalingen, die in hoofdzaak de bepalingen uit het bestemmingsplandeel van het tijdelijke omgevingsplan vervangen.

Hoofdstuk 2 Algemeen

Dit deel van de planregels geeft een aantal regels die een algemene werking hebben voor het gehele gebied waar deze wijziging van het omgevingsplan op ziet.

Artikel 4 Algemeen gebruiksverbod

Met deze wijziging van het omgevingsplan worden functies en activiteiten toegedeeld. Het gaat bijvoorbeeld om wonen en maatschappelijke voorzieningen. Vastgelegd wordt welk gebruik per functie wordt toegestaan. Met dit algemene gebruiksverbod wordt geborgd dat gronden en bouwwerken niet anders gebruikt worden dan toegestaan.

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Dit artikel vervangt de anti-dubbeltelregel, zoals opgenomen in het bestemmingsplannendeel van het tijdelijke omgevingsplan. Doel van de regel is te voorkomen dat, wanneer volgens het omgevingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een perceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Hoofdstuk 3 Functies

Dit deel van de planregels geeft, vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, per locatie de passend geachte functie(s). De onderbouwing en inhoudelijke uitgangspunten voor deze regels staan in hoofdstuk 3 tot en met 9 van deze motivering. Per functie zijn de toegestane gebruiksactiviteiten bepaald.

Artikel 6 Agrarisch

Een deel van het planperceel krijgt de functie 'agrarisch'. Binnen deze functie is gebruik ten dienste van agrarische activiteiten, met daarbij behorende ondersteunende activiteiten, toegestaan. Er zijn geen gebouwen toegestaan om het open karakter van deze gronden te waarborgen. Dit artikel behelst ook een verbodsbepaling inhoudende dat het niet is toegestaan gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken. Dit wordt een 'spuitzone' genoemd en dient ter bescherming van het woon- en leefklimaat.

Artikel 7 Natuur

Met het opnemen van een functie 'Natuur' op delen van het planperceel, wordt de ter plaatse aanwezige natuurwaarden behouden, hersteld en versterkt met daarbij behorend ondergeschikt gebruik van gronden.

Artikel 8 Wonen - Eensgezinshuis

Dit artikel maakt het mogelijk dat een eensgezinshuis is toegestaan binnen een op te nemen werkingsgebied op nummer 51b.

Hoofdstuk 4 Algemene regels over activiteiten

Dit deel van de planregels geeft algemene regels over activiteiten anders dan gebruiksactiviteiten. Bij deze wijziging omgevingsplan gaat het om bouwactiviteiten en activiteiten gericht op het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden. In beginsel bevatten deze artikelen de grondslag voor een omgevingsvergunningstelsel. Wat inhoudt dat als eerste een verbod wordt gesteld op het uitvoeren van de activiteit zonder dat een omgevingsvergunning is verleend. Gevolgd door de algemene regels (criteria) waaraan een aanvraag wordt beoordeeld.

Waar vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties uitsluitend specifieke, op een bepaald onderwerp gerichte beoordelingsregels volstaan, zijn deze ondergebracht bij het betreffende thema in het volgende hoofdstuk 5.

Artikel 9 Bouwactiviteiten

Artikel 22.26 van hoofdstuk 22 geeft aan dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken. Artikel 22.29 geeft de beoordelingsregels waaraan een (binnenplanse) aanvraag omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken moeten worden getoetst. Lid 1 sub a geeft aan dat de activiteit niet in strijd mag zijn met de in het omgevingsplan gestelde bouwregels.

Artikel 9 geeft (aanvullende) beoordelingsregels op dit onderdeel. Het bevat regels voor bouwen binnen bouwvlakken, buiten bouwvlakken en overige bouwwerken. Elk met een eigen werkingsgebied.

Binnen het werkingsgebied aangeduid als 'overige zone - regels over bovengronds bouwen - bouwvlak' zijn hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken toegestaan. Binnen de werkingsgebieden zijn normen opgenomen welke de maximale bouwhoogte in meters geeft.

Binnen het werkingsgebied 'overige zone - regels over bovengronds bouwen - bijbehorende bouwwerken' zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan.

Binnen het werkingsgebied 'overige zone - regels over bovengronds bouwen - overige bouwwerken' zijn overige bouwwerken, zoals bijvoorbeeld erfafscheidingen en pergola's, toegestaan.

Hoofdstuk 5 Thema's

Dit deel van de planregels geeft, vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, regels die zich specifiek richten op het beschermen en/of versterken van bepaalde thema's. Het zijn thema's over bepaalde elementen van de fysieke leefomgeving, met een eigen specifiek oogmerk. De onderbouwing en inhoudelijke uitgangspunten voor deze regels staan in hoofdstuk 3 tot en met 9 van deze motivering.

Artikel 10 Natuur- en landschap

De regels in dit artikel zijn gesteld met het oog op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden van de gronden. Voorts zijn de regels gesteld ter behoud, herstel en de ontwikkeling van de kernkwaliteiten behorende bij het Nationaal Landschap IJsseldelta.

Artikel 11 Erfgoed- gebieden met archeologische verwachtingswaarde

Dit artikel behelst regels in het kader van archeologie.

Artikel 12 Omgevingskwaliteit - Beeldkwaliteit bouwwerken

27 januari 2025

bestemmingsplan TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22o, Hasselterdijk 51b en 53

Dit artikel gaat over het uiterlijk van te bouwen bouwwerken. Enerzijds wordt voor de beeldkwaliteit aangesloten bij het beeldkwaliteitsplan. Anderzijds is voor een gedeelte de welstandnota van toepassing.

Artikel 13 Mobiliteit - Parkeren

Dit artikel gaat over het parkeren; het aantal benodigde parkeerplaatsen enzovoort.

Artikel 14

Dit artikel stelt regels over laden en lossen.

Hoofdstuk 6 Verplichtingen

Artikel 15

Dit artikel behelst een voorwaardelijke verplichting.

Artikel 16

Dit artikel behelst een instandhoudingsplicht.

Hoofdstuk 7 Overgangsrecht

Artikel 17

Dit artikel gaat over het overgangsrecht voor bouwen en werken

Artikel 18

Dit artikel gaat over het overgangsrecht voor gebruik.

Artikel 19

Dit artikel gaat over de titel van dit omgevingsplan.

27 januari 2025

bestemmingsplan TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22o, Hasselterdijk 51b en 53

Bijlagen bij de motivering

27 januari 2025

bestemmingsplan TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22o, Hasselterdijk 51b en 53

Bijlage 1 Participatiejournaal

27 januari 2025

bestemmingsplan TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22o, Hasselterdijk 51b en 53

Bijlage 2 Quickscan

27 januari 2025

bestemmingsplan TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22o, Hasselterdijk 51b en 53

Bijlage 3 AERIUS-berekening

27 januari 2025

bestemmingsplan TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22o, Hasselterdijk 51b en 53

Bijlage 4 Bodemrapport

27 januari 2025

bestemmingsplan TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22o, Hasselterdijk 51b en 53

Bijlage 5 Luchtkwaliteitonderzoek

27 januari 2025

bestemmingsplan TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22o, Hasselterdijk 51b en 53

Bijlage 6 Onderzoek geur- en veehouderij