

# **Nieuw Frankhuis, 1e partiële herziening**

## **voorontwerp**

nr. NL.IMRO.0193.BP14023-0002

### **Expertisecentrum**

Ruimtelijke Planvorming

Stadskantoor  
Lübeckplein 2  
Postbus 10007  
8000 GA Zwolle  
telefoon (038) 498 20 97  
postbus@zwolle.nl

[www.zwolle.nl](http://www.zwolle.nl)  
[www.bestemmingsplannen.zwolle.nl](http://www.bestemmingsplannen.zwolle.nl)

Opdrachtgever OWR

Opdrachtnemer ECR

Publicatieversie: NL.IMRO.0193.BP14023-0002

Datum: 22 september 2014

## Inhoudsopgave

<b>TOELICHTING</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>6</b>
1.1 Algemeen	6
1.2 Doel	6
1.3 Plangebied	6
1.4 Geldend bestemmingsplan	6
<b>Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie</b>	<b>8</b>
2.1 Bestaande situatie	8
2.1.1 Archeologische structuur	8
2.1.2 Cultuurhistorische structuur	8
2.1.3 Ruimtelijke structuur	8
<b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>	<b>12</b>
3.1 Ruimtelijk beleid	12
3.1.1 Rijksbeleid	12
3.1.2 Provinciaal beleid	12
3.1.3 Gemeentelijk beleid	12
3.2 Groenbeleid	13
3.3 Waterbeleid	13
<b>Hoofdstuk 4 Beperkingen</b>	<b>14</b>
4.1 Inleiding	14
4.2 Milieu	14
4.2.1 Geluid	14
4.2.2 Bodemkwaliteit	15
4.2.3 Externe veiligheid	15
4.2.4 Waterbeheer	15
4.2.5 Overstromingsrisico	15
4.2.6 Waterwinning	19
4.3 Kabels, leidingen en straalpaden	19
<b>Hoofdstuk 5 Planbeschrijving</b>	<b>20</b>
5.1 Inleiding	20
5.1.1 Doelstelling	20
5.2 Plangebied	20
5.3 Ontwikkeling	20
5.3.1 Stedenbouw en landschap	21
5.3.2 Verkeer	22
<b>Hoofdstuk 6 Juridische aspecten</b>	<b>23</b>
6.1 Inleiding	23
6.2 Inleidende regels	23
6.3 Bestemmingsregels	23
6.4 Algemene regels	23
6.5 Slotregel	23
6.6 Handboek	23
<b>Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>24</b>
<b>Hoofdstuk 8 Overleg</b>	<b>25</b>

8.1	Uitkomsten overleg	25
<b>REGELS</b>		<b>27</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>28</b>
Artikel 1	Begrippen	28
Artikel 2	Verwijzing	29
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>30</b>
Artikel 3	Gemengd 1	30
Artikel 4	Gemengd 3	31
Artikel 5	Groen	32
Artikel 6	Tuin	33
Artikel 7	Verkeer - Erftoegangsweg	34
Artikel 8	Wonen	35
Artikel 9	Woongebied	36
Artikel 10	Leiding - Riool	37
Artikel 11	Waterstaat - Waterkering	38
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>39</b>
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels geluidzone - industrie	39
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Slotregel</b>	<b>40</b>
Artikel 13	Slotregel	40

22 september 2014

bestemmingsplan Nieuw Frankhuis, 1e partiële herziening

22 september 2014

bestemmingsplan Nieuw Frankhuis, 1e partiële herziening

## **TOELICHTING**

## **Hoofdstuk 1 Inleiding**

### **1.1 Algemeen**

In het voorliggende bestemmingsplan Nieuw Frankhuis, 1e partiële herziening zijn voor zes locaties in Nieuw Frankhuis enkele planologische wijzigingen opgenomen die de verwezenlijking van de locaties ten goede komen. Het betreft enkele kleinschalige planologische wijzigingen van praktische aard. In paragraaf 5.3 worden de wijzigingen beschreven.

### **1.2 Doel**

Dit bestemmingsplan is opgesteld om de kleinschalige wijzigingen van de bouw- en gebruiksmogelijkheden planologisch mogelijk te maken. Dit plan geldt na inwerkingtreding als nieuw toetsingskader en treedt voor het betreffende plangebied in de plaats van het op dit moment geldende bestemmingsplan.

### **1.3 Plangebied**

Het plangebied bestaat globaal gezien uit zeven locaties in Nieuw Frankhuis. Voor de exacte begrenzing is de verbeelding van het bestemmingsplan te raadplegen.

De locaties zijn:

- 1 - 'Dijkwoningen', locatie in de noordwestelijke oksel van de kruising Hasselterdijk-Twistvlietweg,
- 2 - 'Rietwoningen', locatie ten zuiden van de Hasselterdijk 38,
- 3 - 'Waterwoningen', locatie tegenover Hasselterdijk 38,
- 4 - 'Twistvlietpark', locatie ten zuidwesten van Hasselterdijk 40,
- 5 - 'Tuin Hasselterdijk 38', locatie ten westen van Hasselterdijk 38,
- 6 - locatie op kop Bastionstraat - Rosariumstraat,
- 7 - locatie begrenzing water parallel aan de Bandijklaan / snipper woningbouwlocatie.

### **1.4 Geldend bestemmingsplan**

Het plangebied valt in het bestemmingsplan 'Nieuw Frankhuis'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 16 december 2013 onder besluitnummer EC1304-0018 en is onherroepelijk geworden op 6 maart 2014.

Het plangebied heeft in bestemmingsplan Nieuw Frankhuis de bestemmingen Agrarisch, Gemengd 1, Gemengd 3, Groen, Tuin, Verkeer - Erftoegangsweg, Water, Wonen en de dubbelbestemmingen Leiding - Riool en Waterstaat - Waterkering. Tevens is de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' op een deel van het plangebied van toepassing.



## Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

### 2.1 Bestaande situatie

In deze paragraaf wordt achtereenvolgens de bestaande situatie beschreven met betrekking tot de archeologische, de ruimtelijke en de functionele structuur.

#### 2.1.1 Archeologische structuur

Het plangebied is op de Archeologische Waarderingskaart Zwolle gekwalificeerd met een verwachtingswaarde van 10%. Voor gronden met een verwachtingswaarde van 50% en hoger wordt een dubbelbestemming opgenomen met consequenties bij grondverstorende werkzaamheden in het gebied. Er wordt dan ook geen dubbelbestemming opgenomen.

#### 2.1.2 Cultuurhistorische structuur

In ons gecultiveerde landschap verwijzen nog vele structuren en objecten naar de historische ontwikkeling van een gebied. Door deze elementen herkenbaar te behouden, blijft de identiteit en belevingswaarde van de fysieke leefomgeving in stand. Cultuurhistorie is daarom nauw verbonden met ruimtelijke kwaliteit.

Voor dit specifieke plangebied is geen afzonderlijke cultuurhistorische analyse uitgevoerd. Het plangebied valt (deels) binnen de in 2009 uitgevoerde cultuurhistorische analyse Frankhuis en de in 2010 uitgevoerde cultuurhistorische verkenning en kansanalyse Zwarte Water. De onderzoeken geven inzicht in de cultuurhistorische waarden.

In de omgeving van het plangebied zijn op grond van de cultuurhistorische analyse een aantal cultuurhistorische waardevolle elementen c.q. structuren te benoemen. Het betreft de historische dijkstructuur en een deel van het karakteristieke weide- of bouwland.

##### *Zwarte Water en bedijking*

De loop van het Zwarte Water is vastgelegd door de bedijking sinds de middeleeuwen. Het lange, loom slingerende waterlint met de daarlangs opgeworpen dijken en kaden verbindt de stad Zwolle, waar het Zwarte Water ontstaat, met het buitengebied en uiteindelijk de nationale en internationale wateren. In de door mensenhand opgeworpen dijken weerspiegelt zich de strijd tegen het water. Doorbraakkolken, noodzakelijke dijkverleggingen en nieuw opgeworpen kades bewijzen, dat het water ook na de bedijking nog lang niet bedwongen was.

##### *Weiden en akkers*

Ten noorden en zuiden van het westelijke deel van de Frankhuisweg bleven tussen en achter de huizen percelen bouw- en weideland intact, karakteristieke relicten van het open weidelandschap van weleer. Vanaf de Frankhuisweg zijn er aantrekkelijke vergezichten over deze open ruimten, die het karakter van Frankhuis als dijknederzetting in het (voormalige) buitengebied versterken. Aan de noordzijde van de Frankhuisweg markeren enkele sloten de historische verkavelingsstructuur die hier bewaard bleef.

Met het bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die afbreuk doen aan de beschreven cultuurhistorische waarden van de Hasselterdijk.

#### 2.1.3 Ruimtelijke structuur

In deze paragraaf wordt de bestaande ruimtelijke structuur van het plangebied omschreven op het gebied van het verkeer, het groen, het water en de bebouwing.



afbeelding: luchtfoto van de bestaande situatie

### 2.1.3.1 Verkeersstructuur

#### Categorisering van wegen

Om de gewenste afstemming tussen vormgeving en functie van de weg te kunnen bereiken, is het Zwolse wegennet gecategoriseerd naar een aantal te onderscheiden verkeersfuncties.

Nieuw Frankhuis wordt voor de auto ontsloten via de Hasselterdijk en de Frankhuizerallee. Op de Hasselterdijk geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur.

#### Openbaar Vervoer

Nieuw Frankhuis wordt ontsloten door de stadsbus. De wijk Stadshagen wordt aangedaan door de stadsbus, die rijdt tussen het station, centrum van Zwolle, Holtenbroek en Stadshagen.

#### Fietsverkeer

Het Twistvlietpad is de directe fietsverbinding met het centrum van Stadshagen, Holtenbroek en het centrum van Zwolle. Verder voorziet de loopbrug bij het buurtschap Frankhuis en de Hasselterweg (onder de Westenholterbrug door) in een ontsluiting naar het centrum van Zwolle.

#### Parkeren

Bij de start van Nieuw Frankhuis, 1e partiële herziening is in de planvorming uitgegaan van een parkeernorm van 1,3. Dat wil zeggen dat er per woning 1,3 parkeerplaatsen beschikbaar waren. Deze norm sloot aan bij de in Zwolle-zuid gehanteerde norm. Veel mensen hebben nu 2 auto's en het aantal parkeerplaatsen is

daardoor op veel plaatsen aan de krappe kant. De parkeernorm is inmiddels dan ook verhoogd (van 1,3 naar 1,5 en vervolgens verder naar 1,7/1,8).

Voor de nieuwbouw wordt in de bouwverordening 2008 aandacht besteed aan het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Nieuw Frankhuis bevindt zich op basis van de indeling van wijken voor het vaststellen van de te hanteren parkeernorm buiten de zogenaamde 'schil' van Zwolle met een matig stedelijk karakter.

#### *2.1.3.2 Groenstructuur*

In het plangebied is de groenstructuur nog niet gerealiseerd.

De zone langs het Zwarte Water, inclusief de Hasselterdijk en de Frankhuisweg in het buurtschap Frankhuis is een belangrijk onderdeel van de Stedelijke Hoofdgroenstructuur van Stadshagen.

#### *2.1.3.3 Waterstructuur en riolering*

##### Waterstructuur

In 1996 is begonnen met de aanleg van de waterstructuur voor Stadshagen I. Voor de vormgeving van de ruimtelijke waterstructuur is zowel aangesloten op de bestaande hoofdwatgangen als op aanwezige verschillen in bodemopbouw en hoogteligging.

Het plangebied grenst aan de westzijde aan een watergang. Deze watergang vormt een verbinding tussen het buurtschap Frankhuis en het Rietpark. De waterhuishouding in het stedelijk gebied is losgekoppeld van het Zwarte Water en van het oppervlaktewater in het agrarisch deel van de polder Mastenbroek. Het loskoppelen van de stedelijke en landelijke waterstructuur leidt ertoe dat water van een mindere kwaliteit (voedselrijk) uit het oppervlaktewatersysteem van de woonwijken geweerd wordt.

Uit oogpunt van een duurzame ontwikkeling van de wijk wordt er naar gestreefd zoveel mogelijk gebiedseigen water van goede kwaliteit in het stedelijk gebied vast te houden. Een mogelijkheid om dit te realiseren is het mee laten stijgen en dalen van het oppervlaktewater met het seizoen. Het overtollige water wordt via de Oude Wetering onder vrij verval afgevoerd richting de polder Mastenbroek. Voor de beheersing van de afvoer van het water vanuit het plangebied, zijn in de hoofdwatgangen stuwen geplaatst.

##### Peilbeheer

In Nieuw Frankhuis wordt een zomerpeil gehanteerd van NAP -0,50 meter en een winterpeil van NAP -0,70 meter. Samen met het waterschap Groot Salland wordt bekeken of het mogelijk is voor Nieuw Frankhuis één waterpeil te hanteren.

##### Drooglegging

In Nieuw Frankhuis wordt een minimale ontwateringsdiepte van 0,70 meter gehanteerd. De maaiveldhoogte in het deel ten oosten van de Hasselterdijk bedraagt NAP +1,70 meter en het deel ten westen bedraagt NAP + 0,70 tot + 0,80 meter.

##### Riolering

In het gebied is een duurzaam gescheiden rioolstelsel aangelegd. Het hemelwater van de daken en wegen wordt geïnfiltreerd in de bodem. Overtollig water wordt met behulp van regenwateroverstorten afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Het afvalwater wordt met behulp van rioolgemalen en persleidingen afgevoerd naar een persleiding in de Klipperweg. De persleiding in de Klipperweg is eigendom van het waterschap Groot Salland.

#### *2.1.3.4 Bebouwingsstructuur*

Het plangebied bestaat momenteel voornamelijk uit braakliggende grond. De gronden ter plaatse van de Hasselterdijk 38 zijn ingericht voor het wonen. De gronden van de Hasselterdijk 40/40a zijn ingericht voor agrarisch gebruik/wonen.

22 september 2014

bestemmingsplan Nieuw Frankhuis, 1e partiële herziening



afbeelding: luchtfoto bestaande situatie



afbeeldingen: details luchtfoto, Hasselterdijk 38 en Hasselterdijk 40/40a

## **Hoofdstuk 3    Beleidskader**

### **3.1    Ruimtelijk beleid**

#### **3.1.1    Rijksbeleid**

##### *Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur (hierna: SVIR) vastgesteld. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. De SVIR geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Die ambitie is vertaald in doelen voor de middellange termijn tot 2028.

Uitgangspunt van de SVIR is decentraal wat kan, centraal wat moet. Bij het bepalen van wat centraal moet, zijn slechts 13 rijksbelangen omschreven. Een rijksverantwoordelijkheid is slechts dan aan de orde, als:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, of;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, of;
- het een onderwerp betreft dat provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Er is bij het plan geen sprake van rijksbelangen, waardoor de conclusie is dat het plan niet in strijd is met het rijksbeleid.

#### **3.1.2    Provinciaal beleid**

##### *Omgevingsvisie / Omgevingsverordening Overijssel*

De provincie Overijssel heeft op 1 juli 2009 de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening vastgesteld. In de Omgevingsvisie is het streekplan, verkeer- en vervoerplan, waterhuishoudingsplan en milieubeleidsplan samengevoegd tot één, volledig integraal provinciaal beleidsplan voor de fysieke leefomgeving.

In de Omgevingsvisie staat de zorg voor ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid centraal. Deze elementen zijn derhalve binnen de hele Omgevingsvisie te vinden.

Het plangebied is op de ontwikkelingsperspectievenkaart van de omgevingsvisie voor het overgrote deel aangeduid als 'woonwijk'. De ambitie van de provincie voor 'wonen' is dat er voldoende aanbod is van woningen in een aantrekkelijke woonomgeving om te kunnen wonen. Er wordt gestreefd naar gevarieerde, aantrekkelijk, veilige, schone en goed bereikbare woonmilieus, die voorzien in de woonvraag.

#### **3.1.3    Gemeentelijk beleid**

##### *Structuurplan Zwolle 2020*

De gemeenteraad van Zwolle heeft op 16 juni 2008 met grote meerderheid ingestemd met het Structuurplan Zwolle 2020. Met het Structuurplan Zwolle 2020 geeft de gemeente richting aan de noodzakelijke groei van woningbouw- en bedrijvenlocaties. Daarmee wordt de positie van Zwolle als regionale centrumstad versterkt en komen er kaders waarbinnen de stad zich de komende jaren kan ontwikkelen. Toekomstvisie en draagvlak moeten zorgen voor een evenwichtige groei van Zwolle met behoud van groen, leefbaarheid, bereikbaarheid en duurzaamheid.

Het plangebied ligt in een gebied dat in het structuurplan is aangeduid als 'structuurgroen' en 'woongebied' voor groenstedelijk wonen.

De stedenbouwkundige inpassing van de rietwoningen in de ruimtelijke omgeving is op een zorgvuldige manier vormgegeven. Hiertoe is het stedenbouwkundig programma van eisen Twistvlietpark Frankhuis

opgesteld. De bestemmingswijziging van de percelen ten behoeve van het wonen is reeds vastgesteld in bestemmingsplan Nieuw Frankhuis.

De planologische wijzigingen in dit bestemmingsplan doen geen afbreuk aan de karakterisering van de zone omgeving als structuurgroen en woongebied.

## **3.2 Groenbeleid**

### *Groenbeleidsplan en Structuurplan 2020*

Het Groenbeleidsplan, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 maart 1998, geeft aan dat de hoofdgroenstructuur stevig genoeg moet zijn om duurzaam in stand te worden gehouden. Het groen zal meerdere functies vervullen, zal natuurwaarden in zich bergen en duidelijk herkenbaar zijn in de stad. Het netwerk van groene dragers in het Structuurplan 2020 is grotendeels afgeleid van het Groenbeleidsplan en aangevuld met nieuw structuurgroen dat voor de periode tot 2020 op het programma staat. Buurtgroen staat niet zelfstandig op de plankaart van het structuurplan. Wel vormt het een onlosmakelijk onderdeel van de ruimtelijke opzet en inrichting van woon- en werkmilieus.

## **3.3 Waterbeleid**

### *Europees en nationaal beleid*

Duurzaam, schoon oppervlaktewater en bescherming van het drinkwater voor de toekomst. Dat zijn, heel in het kort, de belangrijkste doelstellingen van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Waterbeheer 21e eeuw (WB21), die voortaan samengaan via het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

### *Provinciaal beleid*

De Provincie Overijssel heeft haar beleid vastgelegd in een omgevingsvisie en een omgevingsverordening. Op 1 juli 2009 zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening vastgesteld. In de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening is het ruimtelijk en milieubeleid van de provincie vastgelegd, dat onder meer in de plaats treedt van het Streekplan Overijssel 2000+ en de Verordening voor de Fysieke Leefomgeving. De Omgevingsvisie heeft tevens de status van Regionaal Waterplan onder de nieuwe Waterwet, de status van Provinciaal Waterhuishoudingsplan onder de Wet op de waterhuishouding tot de inwerkingtreding van de Waterwet. en de status van Milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer.

### *Waterschapsbeleid*

Het beleid van het waterschap Groot Salland staat beschreven in het Waterbeheerplan 2010-2015, de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de keur van het waterschap Groot Salland een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten liggen ter inzage op het hoofdkantoor van het waterschap Groot Salland. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: [www.wgs.nl](http://www.wgs.nl). Op gemeentelijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

### *Gemeentelijk beleid*

De gemeente Zwolle heeft haar waterbeleid in 2008 vastgelegd in het Stedelijke Waterplan. Hierin zijn de ambities met betrekking tot de beleving en de kwaliteit van water beschreven. De gemeente Zwolle heeft haar beleid ten aanzien van hemelwaterinfiltratie vastgelegd in de gemeentelijke bouwverordening. Verder zijn in het gemeentelijk rioleringsplan 2006 – 2010 ontwerprichtlijnen en beleidskeuzes beschreven waaraan voldaan moet worden.

De ontwikkelingen in het plangebied zijn niet in strijd met het bovengenoemde waterbeleid.

## Hoofdstuk 4 Beperkingen

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op aspecten die beperkingen met zich meebrengen bij het toekennen van bestemmingen. Het betreft zowel de diverse milieuaspecten als de ligging van kabels, leidingen en straalpaden.

### 4.2 Milieu

#### 4.2.1 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) moet bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening worden gehouden met de geluidsproductie van wegverkeer, spoorwegen en industrie. Aan deze aspecten wordt in deze paragraaf aandacht besteed.

##### *Wegverkeerslawaai*

Het plangebied van Nieuw Frankhuis, 1e partiële herziening valt binnen de geluidszone van de volgende wegen waarop een maximumsnelheid geldt van 50 km/uur:

- Frankhuizerallee;
- Hasselterdijk;
- Twistvlietweg; deze weg wordt alleen gebruikt door openbaar vervoer, taxi's en langzaam verkeer.

Voor de procedure van bestemmingsplan Nieuw Frankhuis is onderzoek verricht naar verkeerslawaai van de Frankhuizerallee. Ten gevolge van geluidsbelasting van de Frankhuizerallee op 25 woningen binnen de geluidszone van deze weg zijn hogere waarden verleend tot maximaal 55 dB.

In het kader van de 2e partiële herziening bestemmingsplan Stadshagen (2009) is een akoestisch onderzoek wegverkeer en industrielawaai uitgevoerd. Dit onderzoek naar de geluidsbelasting ten gevolge van verkeerslawaai van de Hasselterdijk en de Twistvlietweg heeft aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai.

##### *Spoorweglawaai*

Aan de zuidwest kant van het plangebied ligt een gedeelte van de spoorlijn Zwolle-Kampen. Uitgangspunt bij de vaststelling van het bestemmingsplan is dat overal in het plangebied wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaai.

##### *Industrielawaai*

Ten zuiden van het plangebied ligt het industrieterrein Voorst. Dit industrieterrein biedt ondermeer ruimte aan zware geluidhinder veroorzakende bedrijven (milieucategorie 4 en 5, zoals gedefinieerd in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering). Voor dit terrein is op grond van de Wet geluidhinder een zone vastgesteld, waarbuiten de geluidhinder afkomstig van het bedrijventerrein niet meer mag bedragen dan 50 dB(A). De zone is op 23 april 1991 vastgesteld door gedeputeerde staten van de provincie Overijssel en op 1 juli 1991 bij Koninklijk Besluit goedgekeurd. De in 1991 vastgestelde zone lag gedeeltelijk over Stadshagen en vormde in wezen een belemmering voor de woningbouw in de zuidoosthoek van Stadshagen.

De maatregelen uit het door gedeputeerde staten vastgestelde saneringsprogramma van 1997 zijn uitgevoerd en hebben geleid tot het kunnen terugleggen van de 50 dB(A)-contour. In het bestemmingsplan Stadshagen, 2e partiële herziening, dat door de raad op 2 november 2009 is vastgesteld, is de grens van de geluidszone daarom teruggelegd in de richting van het industrieterrein Voorst ten einde meer ruimte te creëren voor de woningbouw van Stadshagen.

Deze teruggelegde zone is ook in dit bestemmingsplan op de verbeelding weergegeven. De zonegrens

vormt de toegelaten 50 dB(A) contour van het industrielawaai. In dit bestemmingsplan worden geen verdere wijzigingen in deze zonegrens aangebracht.

Door het terugleggen van de zonegrens zijn de mogelijkheden voor woningbouwontwikkeling in de zuidoost hoek van Stadshagen flink toegenomen binnen de randvoorwaarde dat aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt voldaan. Een beperkte locatie aan het Zwarte Water, rond de Twistvlietbrug en de Hasselterhaven, blijft echter binnen de 50 dB(A) zone gelegen. Deze locatie ligt buiten de 55 dB(A) zone, zodat voor deze woningen hogere grenswaarden kunnen worden toegestaan, zonder dat dit ten koste gaat van geluidsruiimte voor de bedrijven in Voorst.

Hogere grenswaarden tot maximaal 55 dB(A) zijn daarom, bij de vaststelling van het bestemmingsplan Stadshagen, 2e partiële herziening in 2009, voor 65 woningen in het plangebied van Nieuw Frankhuis verleend.

#### **4.2.2 Bodemkwaliteit**

Sanering van de grond heeft plaatsgevonden. Het gebied is geschikt verklaard voor woningbouw.

#### **4.2.3 Externe veiligheid**

##### *Transport gevaarlijke stoffen*

De IJssel, het Zwolle-IJsselkanaal en het Zwarte Water maken deel uit van het landelijke basisnet voor het transport van gevaarlijke stoffen, maar de risico's gekoppeld aan het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn veel beperkter dan het transport van gevaarlijke stoffen over de weg. Het Zwolle-IJsselkanaal en het Zwarte Water zijn als 'groene routes' aangewezen in het basisnet waarvoor geldt dat er vanuit externe veiligheid geen beperkingen aan de omgeving wordt opgelegd.

#### **4.2.4 Waterbeheer**

Aan de oostkant van het plangebied zijn enkele jaren geleden verschillende typen waterkeringen gerealiseerd, maar allen in de vorm van een damwand die grotendeels in de bodem zijn geplaatst. Deze damwanden komen slechts zeer beperkt boven het maaiveld uit. Waar de damwanden boven het maaiveld uitkomen, zijn ze meestal opgenomen in een gemetselde muur. De belangrijkste functie van deze nieuwe damwanden is de functie van primaire waterkering. Hiernaast hebben deze waterkeringen veelal deels een functie als gemetselde muur in de openbare ruimte. Met deze nieuwe waterkeringen is heel Nieuw Frankhuis binnendijks gebied geworden.

#### **4.2.5 Overstromingsrisico**

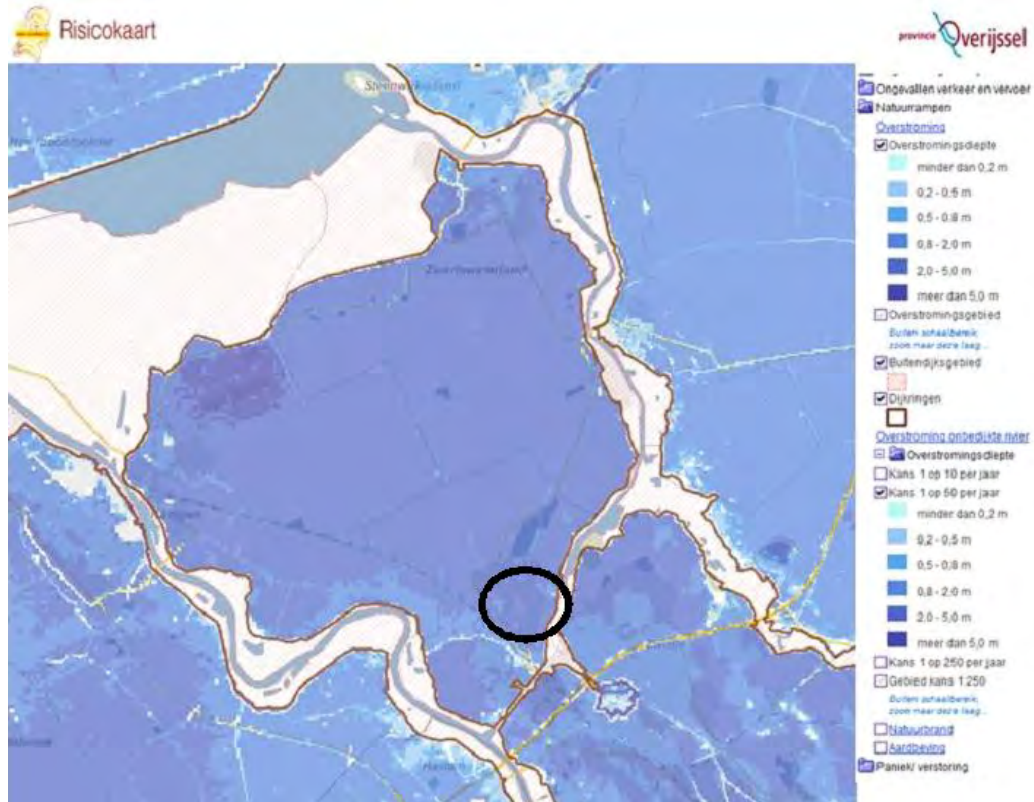
##### *Quickscan*

Het plangebied is gelegen in dijkkring 10, Mastenbroek. Deze dijkkring wordt omsloten door de IJssel aan de westzijde, tussen Zwolle en IJsselmuiden, door het Zwarte Meer aan de noordzijde tussen IJsselmuiden en Genemuiden en door het Zwarte Water aan de oostzijde tussen Genemuiden en Zwolle. Omdat het bestemmingsplan ruimte biedt aan de ontwikkeling van niet incidentele overstromingsgevoelige functies en omdat het plangebied gelegen is in dijkkring 10 is een overstromingsrisicoparagraaf met daarbij aandacht voor het zwaarwegend maatschappelijk belang verplicht.

##### *Risico-inventarisatie*

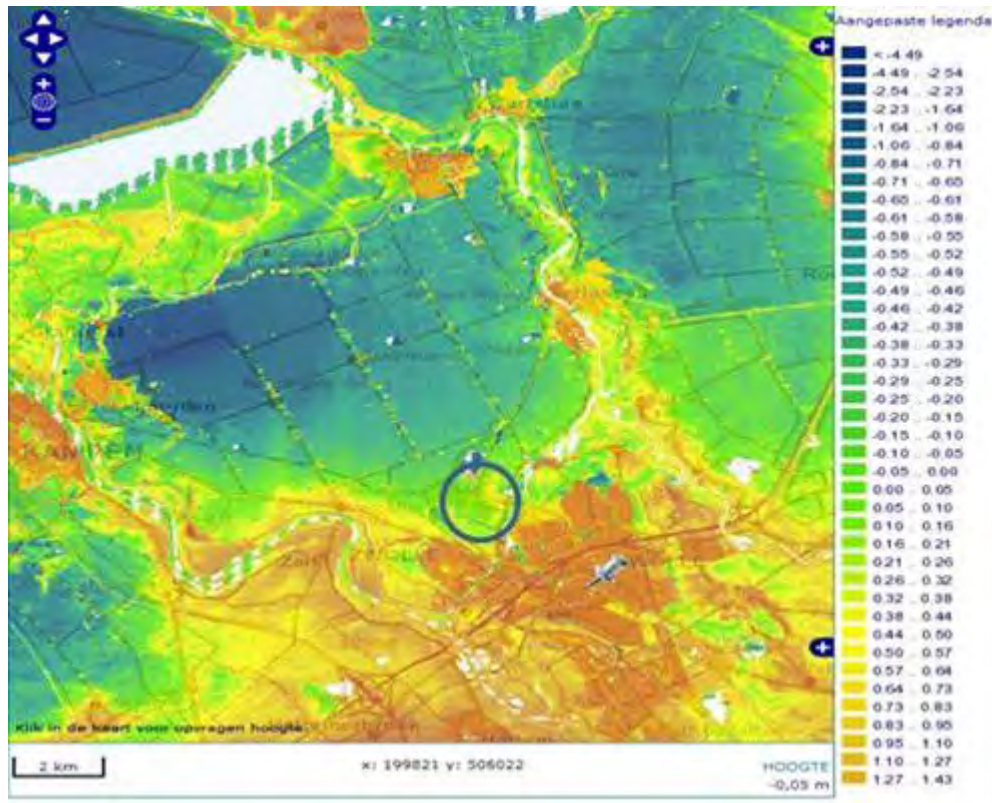
Voor de keringen van dijkkring 10 is de overschrijdingskans genormeerd op 1/2.000e per jaar. In het project Veiligheid Nederland in Kaart wordt de actuele kans op een overstroming per jaar groter dan 1% geschat. Indien de geïdentificeerde zwakke plekken in de dijkkring zijn aangepakt bedraagt de geschatte overstromingskans 1/400e per jaar (Rijkswaterstaat DWW & Jacobs, 2005). Op basis van de provinciale

risicokaart wordt de maximale waterdiepte tijdens een overstroming geschat tussen de 2,0 en 5,0 meter. De mogelijke waterdiepte kan daarmee worden aangeduid als diep (figuur 4.1).



Figuur 4.1 Maximale waterdiepte tijdens een overstroming

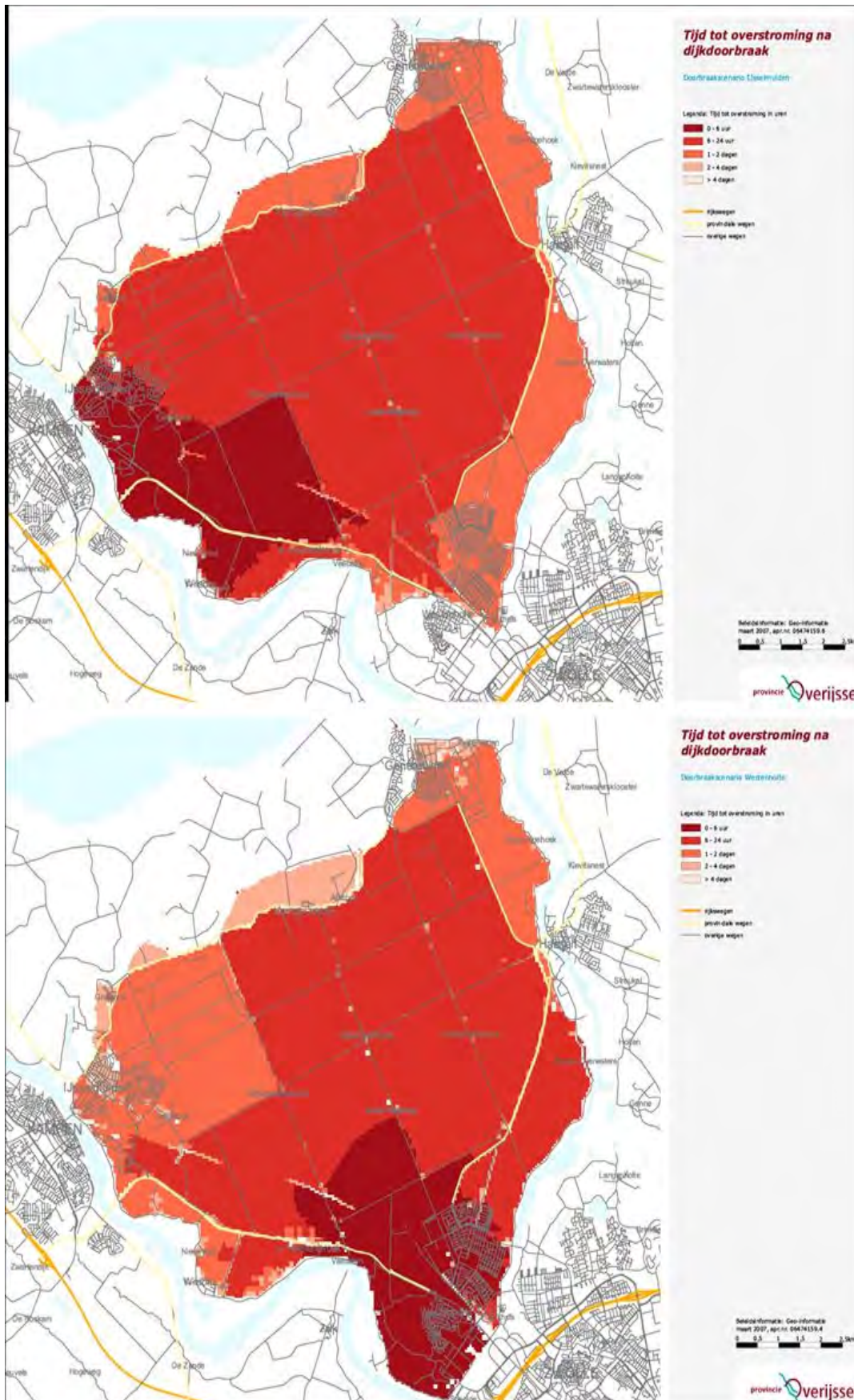
In de berekeningen is geen rekening gehouden met de ophoging van Stadshagen van circa 0,20 / 0,30 m + NAP naar 0.70 m + NAP. Verder ligt het plangebied op circa 1,5 km van de IJssel en grenst direct aan het Zwarte Water. De verwachting is dat de maximale waterdiepte tijdens een overstroming tussen de 0,8 en 2,0 meter zal bedragen.



*Figuur 4.2 Actueel Hoogtebestand Nederland*

De tijd tot het plangebied onder water loopt als een dijk doorbreekt (aankomsttijd), wordt voor een dijkdoorbraak nabij Westenhofte geschat binnen 6 uur (zie figuur 4.6 onder). Het plangebied bevindt zich daarmee in de zone 'snel en diep'. Als de IJsseldijk nabij IJsselmuiden doorbreekt dan bedraagt de tijd tot het plangebied onder water loopt circa 1,5 dag.

Zie de volgende figuren 4.3 dijkdoorbraak IJsselmuiden en 4.4 dijkdoorbraak Westenhofte in Zwolle.



22 september 2014

bestemmingsplan Nieuw Frankhuis, 1e partiële herziening

*figuur 4.3 bovenste afbeelding, dijkdoorbraak IJsselmuiden*

*figuur 4.4 onderste afbeelding, dijkdoorbraak Westenholte in Zwolle*

*Geschiktheidsbeoordeling*

Dijkkring 10 wordt volgens de Omgevingsverordening gecategoriseerd als snel en diep. De gemeente moet het zwaarwegend maatschappelijk belang aantonen. In dit geval acht de gemeente woningbouw van zwaarwegend maatschappelijk belang, vanwege de plicht om aan de woningbouwopgave te voldoen.

*Maatregelen*

De gemeente heeft er met bestemmingsplan Nieuw Frankhuis voor gekozen om de woningbouw te concentreren op de relatief hoge plekken in het gebied waardoor de maximale waterdiepte bij een overstroming zoveel mogelijk wordt beperkt. Daarbij is met de Veiligheidsregio afgesproken om bij de risicocommunicatie voor dit gebied burgers te informeren over wat te doen bij een mogelijke overstroming. Vooralsnog wordt voor dit gebied bij een dreigende overstroming ingezet op vroegtijdige evacuatie. Dit wordt bij de risicocommunicatie meegenomen en wordt meegenomen bij het regionaal coördinatieplan. In de toekomst wordt verkend in hoeverre en op welke manier hoge gebouwen in het gebied schuilmogelijkheden kunnen bieden.

#### **4.2.6 Waterwinning**

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied.

#### **4.3 Kabels, leidingen en straalpaden**

In het plangebied liggen geen kabels, leidingen of straalpaden.

## Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

### 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de doelstelling en de uitgangspunten die gehanteerd zijn bij het maken van dit bestemmingsplan.

#### 5.1.1 Doelstelling

In het bestemmingsplan Stadshagen van 1996 was het plangebied Nieuw Frankhuis opgenomen als uit te werken bestemming. Voor Nieuw Frankhuis, vlek 4.14 zijn in 2007 een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan opgesteld en vastgesteld door de gemeente Zwolle en betrokken marktpartijen. Delen van dit stedenbouwkundig plan zijn reeds uitgewerkt en gerealiseerd, maar het overgrote deel nog niet. In bestemmingsplan Nieuw Frankhuis zijn de nog te ontwikkelen plandelen vertaald naar bestemmingen met een rechtstreekse bouwtitel.

In het voorliggende bestemmingsplan Nieuw Frankhuis, 1e partiële herziening zijn voor zes locaties in Nieuw Frankhuis enkele planologische wijzigingen opgenomen die de praktische verwezenlijking van de locaties ten goede komen. In paragraaf 5.3 worden de wijzigingen beschreven.

### 5.2 Plangebied

Het plangebied bestaat globaal gezien uit zeven locaties in Nieuw Frankhuis. Voor de exacte begrenzing is de verbeelding van het bestemmingsplan te raadplegen.

De locaties zijn:

- 1 - 'Dijkwoningen', locatie in de noordwestelijke oksel van de kruising Hasselterdijk-Twistvlietweg,
- 2 - 'Rietwoningen', locatie ten zuiden van de Hasselterdijk 38,
- 3 - 'Waterwoningen', locatie tegenover Hasselterdijk 38,
- 4 - 'Twistvlietpark', locatie ten zuidwesten van Hasselterdijk 40,
- 5 - 'Tuin Hasselterdijk 38', locatie ten westen van Hasselterdijk 38,
- 6 - locatie op kop Bastionstraat - Rosariumstraat,
- 7 - locatie begrenzing water parallel aan de Bandijklaan / snipper woningbouwlocatie.

### 5.3 Ontwikkeling

Hieronder worden de wijzigingen die het bestemmingsplan regelt per locatie beschreven. Zie voor de kaart met de nummering van de locaties paragraaf 1.4.

1 - 'Dijkwoningen', locatie in de noordoostelijke oksel van de kruising Hasselterdijk-Twistvlietweg

De bouwmogelijkheid (het bouwvlak) schuift op in noordelijke richting. Het oorspronkelijke bouwvlak is te dicht langs het Twistvlietpad gesitueerd. Om het woongenot te vergroten wordt het bouwvlak enkele meters van de rijbaan afgeschoven.

2 - 'Rietwoningen', locatie ten zuiden van de Hasselterdijk 38

De aanliggende gronden bij de rietwoningen krijgen een past bij de toekomstige functionele inrichting. Namelijk de bestemming Tuin waar de bestemming Water was opgenomen. Het erf bij de rietwoningen waar bijbehorende bouwwerken met dak mogen worden opgericht krijgen de bestemming Wonen.

3 - 'Waterwoningen', locatie tegenover Hasselterdijk 38

Het bouwvlak wordt dieper gemaakt, dat wil zeggen, uitgebreid in oostelijke richting. De reden hiervoor is dat hiermee meer flexibiliteit wordt gerealiseerd en daarmee meer mogelijkheden voor de toekomstige bewoners ontstaat.

22 september 2014

bestemmingsplan Nieuw Frankhuis, 1e partiële herziening

4 - 'Twistvlietpark', locatie ten zuidwesten van Hasselterdijk 40

De gronden die het eigendom worden van de gemeente krijgen de bestemming Groen. De strook grond wordt betrokken bij het Twistvlietpark, het centraal in Stadshagen gelegen stadspark. Hiermee wordt het laatste deel van het park afgemaakt en krijgt het de bestemming groen.

5 - 'Tuin Hasselterdijk 38', locatie ten westen van Hasselterdijk 38

De strook groen achter de kavel Hasselterdijk 38 is verkocht. Deze strook wordt betrokken bij de tuin en krijgt de bestemming Tuin.

6 - locatie op kop Bastionstraat - Rosariumstraat'

Het bouwvlak wordt dieper gemaakt, dat wil zeggen, uitgebreid in zuidelijke richting. De reden hiervoor is dat hiermee meer flexibiliteit wordt gerealiseerd en daarmee meer mogelijkheden voor de toekomstige bewoners ontstaat.

7 - locatie begrenzing water parallel aan de Bandijklaan / snipper woningbouwlocatie

De aanleg van het water parallel aan de Bandijklaan is veranderd, waardoor een strook langs dit water de bestemming Groen behoort te krijgen. Ook is maakt de situering van woningen in het aangelegen woongebied het nodig om een kleine snipper van het groen te bestemmen tot Woongebied.

### **5.3.1 Stedenbouw en landschap**

Het plan is in overeenstemming met het stedenbouwkundig structuur die is vastgelegd in het stedenbouwkundig en landschappelijk concept van Nieuw Frankhuis. Met het bestemmingsplan worden geen wijzigingen beoogd in de globale stedenbouwkundige structuur van Nieuw Frankhuis.



afbeelding: stedenbouwkundig en landschappelijk concept van Nieuw Frankhuis

### 5.3.2 Verkeer

De verkeersstructuur (zie paragraaf 2.1.3.1 Verkeersstructuur) blijft gehandhaafd. Voor wat betreft parkeren kan worden gesteld dat de verkeersaantrekkende werking niet toeneemt, het aantal woningen blijft gelijk. De parkeernormen uit paragraaf 2.1.3.1 is van toepassing.

## **Hoofdstuk 6 Juridische aspecten**

### **6.1 Inleiding**

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform het 'Handboek bestemmingsplannen Zwolle' versie 20. Dit handboek is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

De regels zijn binnen de systematiek van de SVBP2012 aangepast aan de Zwolse situatie en uitgebreid met extra standaardbestemmingen, waaraan in Zwolle behoefte is. De regels van Nieuw Frankhuis, 1e partiële herziening zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied van het bestemmingsplan Nieuw Frankhuis, 1e partiële herziening.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- **Hoofdstuk 1 Inleidende regels;**
- **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;**
- **Hoofdstuk 3 Algemene regels;**
- **Hoofdstuk 4 Slotregel.**

### **6.2 Inleidende regels**

De inleidende regels zijn van algemene aard en bestaan uit de volgende regels:

#### **Artikel 1 Begrippen**

Hierin worden de in de regels gebruikte begrippen gedefinieerd.

#### **Artikel 2 Verwijzing**

In dit artikel wordt aangegeven dat het bestemmingsplan Binnenstad en omgeving van toepassing is.

### **6.3 Bestemmingsregels**

In ieder artikel over de opgenomen bestemmingen (artikel 3 t/m 11) is een verwijzing naar de regels van de desbetreffende bestemming in het bestemmingsplan 'Nieuw Frankhuis' opgenomen. Deze regels worden van toepassing verklaard.

### **6.4 Algemene regels**

Ook in het artikel over de opgenomen gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' (artikel 12) wordt een verwijzing gegeven naar de regels die hierover in het bestemmingsplan 'Nieuw Frankhuis' zijn opgenomen. Deze regels worden van toepassing verklaard.

### **6.5 Slotregel**

#### **Artikel 13 Slotregel**

In dit laatste hoofdstuk komt de slotbepaling aan de orde. Deze regel bevat zowel de aanhalingstitel van het plan, de aanhalingstitel van de regels van het plan als de vaststellingsregel van het plan.

### **6.6 Handboek**

Dit bestemmingsplan is vervaardigd conform de richtlijnen van het 'Handboek bestemmingsplannen Zwolle' versie 20.

22 september 2014

bestemmingsplan Nieuw Frankhuis, 1e partiële herziening

## **Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid**

De te bebouwen gronden zijn in eigendom van de gemeente. Het plan kan worden gerealiseerd binnen de bestaande grondexploitatie van Stadshagen en is daarmee uitvoerbaar.

22 september 2014

bestemmingsplan Nieuw Frankhuis, 1e partiële herziening

## **Hoofdstuk 8 Overleg**

### **8.1 Uitkomsten overleg**

P.M.

22 september 2014

bestemmingsplan Nieuw Frankhuis, 1e partiële herziening

22 september 2014

bestemmingsplan Nieuw Frankhuis, 1e partiële herziening

## **REGELS**

22 september 2014

bestemmingsplan Nieuw Frankhuis, 1e partiële herziening

## **Hoofdstuk 1    Inleidende regels**

### **Artikel 1    Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

#### **1.1    plan:**

het bestemmingsplan Nieuw Frankhuis, 1e partiële herziening met identificatienummer NL.IMRO.0193.BP14023-0002 van de gemeente Zwolle;

#### **1.2    bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

22 september 2014

bestemmingsplan Nieuw Frankhuis, 1e partiële herziening

## **Artikel 2      Verwijzing**

Van toepassing zijn de regels van het bestemmingsplan 'Nieuw Frankhuis' van de gemeente Zwolle, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2013 nummer EC1304-0018.

22 september 2014

bestemmingsplan Nieuw Frankhuis, 1e partiële herziening

## **Hoofdstuk 2    Bestemmingsregels**

### **Artikel 3    Gemengd 1**

De regels van het bestemmingsplan 'Nieuw Frankhuis' van de gemeente Zwolle, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2013 nummer EC1304-0018 zijn van toepassing. Zie artikel Gemengd 1.

22 september 2014

bestemmingsplan Nieuw Frankhuis, 1e partiële herziening

## **Artikel 4      Gemengd 3**

De regels van het bestemmingsplan 'Nieuw Frankhuis' van de gemeente Zwolle, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2013 nummer EC1304-0018 zijn van toepassing. Zie artikel Gemengd 3.

22 september 2014

bestemmingsplan Nieuw Frankhuis, 1e partiële herziening

## **Artikel 5      Groen**

De regels van het bestemmingsplan 'Nieuw Frankhuis' van de gemeente Zwolle, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2013 nummer EC1304-0018 zijn van toepassing. Zie artikel Groen.

22 september 2014

bestemmingsplan Nieuw Frankhuis, 1e partiële herziening

## **Artikel 6      Tuin**

De regels van het bestemmingsplan 'Nieuw Frankhuis' van de gemeente Zwolle, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2013 nummer EC1304-0018 zijn van toepassing. Zie artikel Tuin.

22 september 2014

bestemmingsplan Nieuw Frankhuis, 1e partiële herziening

## **Artikel 7      Verkeer - Erftoegangsweg**

De regels van het bestemmingsplan 'Nieuw Frankhuis' van de gemeente Zwolle, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2013 nummer EC1304-0018 zijn van toepassing. Zie artikel Verkeer - Erftoegangsweg.

22 september 2014

bestemmingsplan Nieuw Frankhuis, 1e partiële herziening

## **Artikel 8      Wonen**

De regels van het bestemmingsplan 'Nieuw Frankhuis' van de gemeente Zwolle, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2013 nummer EC1304-0018 zijn van toepassing. Zie artikel Wonen.

22 september 2014

bestemmingsplan Nieuw Frankhuis, 1e partiële herziening

## **Artikel 9      Woongebied**

De regels van het bestemmingsplan 'Nieuw Frankhuis' van de gemeente Zwolle, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2013 nummer EC1304-0018 zijn van toepassing. Zie artikel Woongebied.

22 september 2014

bestemmingsplan Nieuw Frankhuis, 1e partiële herziening

## **Artikel 10    Leiding - Riool**

De regels van het bestemmingsplan 'Nieuw Frankhuis' van de gemeente Zwolle, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2013 nummer EC1304-0018 zijn van toepassing. Zie artikel Leiding - Riool.

22 september 2014

bestemmingsplan Nieuw Frankhuis, 1e partiële herziening

## **Artikel 11 Waterstaat - Waterkering**

De regels van het bestemmingsplan 'Nieuw Frankhuis' van de gemeente Zwolle, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2013 nummer EC1304-0018 zijn van toepassing. Zie artikel Waterstaat - Waterkering.

22 september 2014

bestemmingsplan Nieuw Frankhuis, 1e partiële herziening

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 12    Algemene aanduidingsregels geluidzone - industrie**

De regels van het bestemmingsplan 'Nieuw Frankhuis' van de gemeente Zwolle, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2013 nummer EC1304-0018 zijn van toepassing. Zie artikel geluidzone - industrie.

22 september 2014

bestemmingsplan Nieuw Frankhuis, 1e partiële herziening

## **Hoofdstuk 4 Slotregel**

### **Artikel 13 Slotregel**

Het plan wordt aangehaald als:

**bestemmingsplan Nieuw Frankhuis, 1e partiële herziening.**

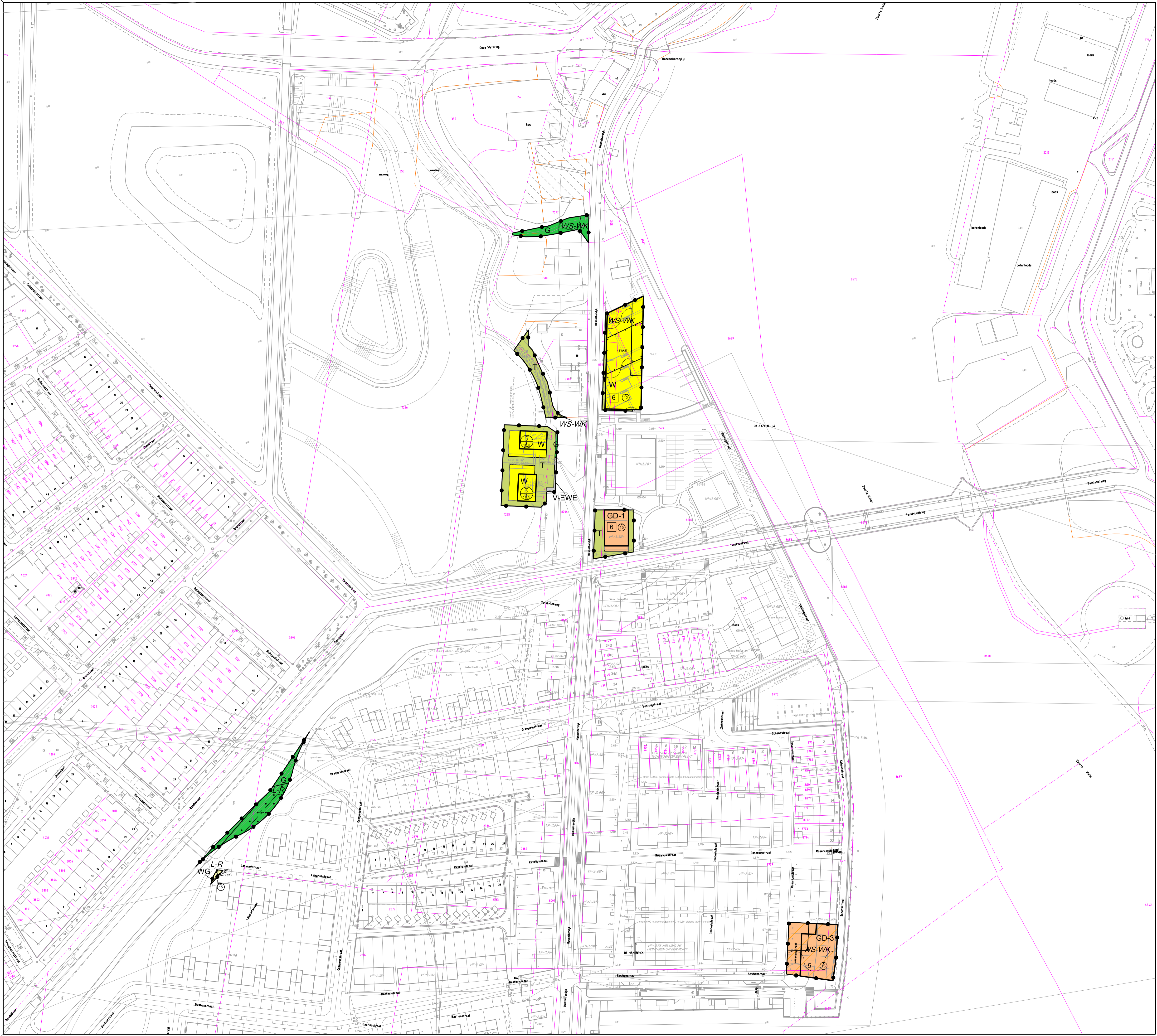
Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het bestemmingsplan 'Nieuw Frankhuis, 1e partiële herziening'.**

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Zwolle in de vergadering  
van .... nummer .....

drs. H.J. Meijer, voorzitter,

drs. A.B.M. ten Have, griffier,



**LEGENDA**

- Plangebiedgrens
- Bestemmingen**
- GD-1 Gemengd - 1
- GD-3 Gemengd - 3
- G Groen
- T Tuin
- V-EWE Verkeer - Erftoegangsweg
- W Wonen
- WG Woongebied
- Dubbelbestemmingen**
- Leiding - Riool
- WS-WK Waterstaat - Waterkering
- Gebiedsaanduidingen**
- geluidzone - industrie
- Funcieaanduidingen**
- (m) maatschappelijk
- (sw-zl) specifieke vorm van wonen - zichtlijn
- (sz) speelvoorziening
- Bouwvlak**
- bouwvlak
- Maatvoeringaanduidingen**
- maatvoeringsvlak
- maximum bouwhoogte (m)
- maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
- maximum aantal wooneenheden
- Figuren**
- hartlijn leiding - riool

**VERKLARING**

- topografische gegevens van de bestaande bebouwing met huisnummers
- kadastrale grenzen en perceelnummers
- kadastrale sectiegrens

Bronhouder:	Schaal:	Formaat:	Bestandsnaam:
Gemeente Zwolle	1 : 1000	A2	BP14023-0002.pdf
Plenuriel:	Geleend door:	Datum:	Bedr:
I. Heerspink	J.F.G. Grobbe	22-09-2014	1 van 1 n.v.l.

**Bestemmingsplan Nieuw Frankhuis,**  
 1e partiële herziening  
 NL.IMRO.0193.BP14023-0002  
 Voorontwerp