

Bestemmingsplan Kleine Veerweg 10 voorontwerp

nr. NL.IMRO.0193.BP14032-0002

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Samenvatting

Aan de Kleine Veerweg 10 in Zwolle maken een voormalige varkenshouderij met bijbehorende bedrijfswoning en een voormalige komkommerkwekerij, plaats voor een woning. De sloop van genoemde opstallen en de vervangende nieuwbouw (onder architectuur) zorgen voor een grote ruimtelijke kwaliteitsimpuls voor het gebied.

De bestemmingsplanwijziging van agrarisch naar wonen past binnen de ontwikkelingen die zich de afgelopen decennia voordoen in de IJsselzone. Het gebied kenmerkt zich steeds meer door een mix van wonen, bedrijvigheid en recreatie. De plannen passen binnen het beleid van de provincie Overijssel en de gemeente Zwolle. Het betreft in principe sloop en vervangende nieuwbouw, maar de uitgangspunten van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) zijn op enkele onderdelen gehanteerd. Dit alles om er voor te zorgen dat de ontwikkeling bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van Zwolle.

Ten behoeve van het plan hebben diverse ruimtelijke onderzoeken plaatsgevonden om aan te tonen of uit te sluiten dat er verstoring plaatsvindt. Er kan worden geconcludeerd dat vanuit deze ruimtelijke onderzoeken geen beperkingen ten aanzien van het plan zijn te benoemen.

Met omwonenden van de Kleine Veerweg hebben individuele gesprekken plaatsgevonden over de ontwikkeling. De buurt is positief over de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door sloop van de landschap ontsierende stallen en kassen.

De conclusie kan getrokken worden dat de sloop en vervangende nieuwbouw in alle opzichten een meerwaarde oplevert van de locatie.

1.2 Aanleiding

Aan de Kleine Veerweg 10 in Zwolle heeft initiatiefnemer een voormalige varkenshouderij met opstallen aangekocht. Aan de overzijde van de weg heeft diezelfde initiatiefnemer een komkommerkwekerij aangekocht. Zowel de varkenshouderij als de komkommerkwekerij waren economisch niet rendabel te maken, wat er toe heeft geleid dat de bedrijfsactiviteiten zijn gestaakt.

Onderliggend plan voorziet er in dat alle opstallen op het perceel waar nu een bedrijfswoning en voormalige varkensstallen staan worden gesloopt en dat vervangende nieuwbouw plaatsvindt in de vorm van een woning met bijgebouwen. Het perceel waar op dit moment nog kassen staan die werden gebruikt als komkommerkwekerij, worden ook gesloopt. Na de sloop wordt dat perceel bestemd als agrarisch. Met dit bestemmingsplan worden deze plannen mogelijk gemaakt.

1.3 Plangebied

Het plangebied ligt in het zuidwestelijk buitengebied van de gemeente Zwolle, in een gebied dat wordt getypeerd als de IJsselzone. Het gebied wordt specifiek aangeduid als Oldeneel. Het plangebied ligt ten westen van de woonwijk Schelle.

Op foto 1 is het gebied in haar omgeving geduid. De landschap ontsierende kassen zijn duidelijk zichtbaar ten westen van de (voormalige) varkenshouderij. Op figuur 2 is verder ingezoomd op het plangebied.



Foto 1 en foto 2. Ligging plangebied in grotere context en ingezoomd. Bron: Google Earth.



Foto 3. Panoramaview plangebied vanaf de Kleine Veerweg.

Op bovenstaande foto is het aanzicht vanaf de Kleine Veerweg van de beide percelen weergegeven. Links de woning en de agrarische opstallen (varkenshouderij). De verrommeling en de slechte staat van onderhoud zijn duidelijk waarneembaar. Rechts de kassen (voormalige komkommerkwekerij). De sloop van de kassen en de sloop van de voormalige varkenshouderij zorgt voor meer openheid van het landschap.

Het landschap rondom de kleine Veerweg 10 typeert zich als rivierkleigebied. De eeuwenoude meanderende IJssel en haar strangen als de Schellerwade hebben door afzetting subtiële hoogteverschillen in de bedding aangebracht. De hierop later aangelegde wegen en paden lopen parallel aan de watergangen. Zo ook de Kleine Veerweg, welke omringd door later ontstane onregelmatige blokkenverkaveling, karakteristiek is voor het relatief vlakke agrarische rivierkleilandschap.

Aan weerszijden van de Kleine Veerweg bevinden zich op ruime afstand van elkaar boeren erven waarvan de formele zijde zich naar de weg keert. Rondom de erven liggen de bijbehorende landerijen. Het landschap is ruim en open van opzet. Ieder agrarisch erf vormt door hoofdgebouwen, bijgebouwen en beplanting tezamen een groep in het landschap. Erven worden veelal begrensd door beplanting, landbouwgronden door sloten en bomenrijen. Hetgeen echter overheerst is de openheid en de wijdse afmetingen tussen de erven.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan Buitengebied-IJsselzone, Windesheim. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 18-06-2013. Voor het perceel ten oosten van de Kleine Veerweg gelden de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming Agrarisch, Glastuinbouw

- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie
- Gebiedsaanduiding Milieuzone – Grondwaterbeschermingsgebied

Voor het perceel ten westen van de Kleine Veerweg gelden de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming Agrarisch met waarden – Landschap,
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie
- Functieaanduiding intensieve veehouderij
- Gebiedsaanduiding Milieuzone - Grondwaterbeschermingsgebied

Aan de bestemming intensieve veehouderij wordt al langere tijd geen uitvoering gegeven. Aan de functie glastuinbouw werd tot voor kort uitvoering gegeven in de vorm van een komkommerkwekerij.



Figuur 4. Uitsnede plankaart bestemmingsplan Buitengebied-IJsselzone, Windesheim.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het relevante ruimtelijke beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

2.2 Ruimtelijk beleid

2.2.1 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.

Conclusie

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

2.2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Met de inwerkingtreding van het Barro heeft er ook een wijziging plaatsgevonden van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het Bro is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie art. 1.1.1 Bro) mogelijk maakt.

Voor het bestemmingsplan Kleine Veerweg 10 hoeven de treden van de ladder niet te worden doorlopen, omdat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2.2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft op 1 juli 2009 de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening vastgesteld. Hierin is het ruimtelijk beleid van de provincie vastgelegd. In het beleid van de provincie staan de zorg voor ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid centraal. Deze elementen zijn derhalve binnen de hele omgevingsvisie terug te vinden.

De sturingsfilosofie van de provincie is als volgt samen te vatten: als sprake is van een bepaalde ontwikkeling, dan moet eerst worden nagegaan, aan de hand van de generieke beleidsuitgangspunten die in de Omgevingsvisie zijn opgenomen, of er behoefte is aan de ontwikkeling. Indien dat zo is, moet worden nagegaan of de gekozen plek geschikt is voor het aldaar doorvoeren van de ontwikkeling.

Om antwoord te kunnen geven op die laatste vraag dient de ontwikkelingsperspectievenkaart bekeken te worden. Wanneer uit die kaart blijkt dat een ontwikkeling, zoals gepland, niet in strijd is met deze kaart, kan verder worden gezien hoe de ontwikkeling vormgegeven moet worden. Hierbij heeft de provincie gekozen voor een vierlagenbenadering, in welke benadering vier kaarten/lagen worden onderscheiden. Dit zijn de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap, de stedelijke laag en de lust- en leisurelaag. Samen met de catalogus gebiedskenmerken kan worden geconstrueerd welke kenmerken per laag van belang zijn om rekening mee te houden bij de planvorming.

Ontwikkelingsperspectief

De plannen aan de Kleine Veerweg vinden plaats in het rivierenlandschap, in de directe omgeving van de IJssel. Binnen dit gebied is in de Catalogus Gebiedskenmerken (behorend bij de omgevingsvisie Overijssel, juli 2009) de ambitie opgenomen om de contrasten tussen het dynamisch winterbed, de kleinschalige oeverwallen met dorpen, boomgaarden en beplanting en lage grote open komgronden met verspreide erven op duintjes te vergroten en meer leefbaar te maken.

Daarnaast is beschreven dat nieuwe bebouwing voortbouwt op bestaande structuren van gehuchten, landgoederen, linten en erven.

Op de oeverwallen wordt gestreefd naar een mix van functies (wonen, werken, landbouw).

Gebiedskenmerken

Dynamisch landschap: samenhang tussen rivier, uiterwaarden, dijken, oeverwallen, komgronden en natuurlijk reliëf/rivierduinen. Verspreide bebouwing op rivierduinen. Verkavelingen gebaseerd op richting rivier en hoogteligging.

Open en verkavelde komgronden met weiland, waarin de patronen van de rivier soms nog af te lezen zijn.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid. Op een rivierduin wordt bestaande landschap ontsierende bebouwing gesloopt en de woning die wordt gerealiseerd brengt de openheid van het landschap terug. De woning past in de mix van verschillende functies in het gebied. De verkaveling van het gebied blijft als kenmerk gehandhaafd en gedeeltelijk zelf teruggebracht (ter plaatsen van de kassen).

2.2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Zwolle 2020

Het structuurplan dat op 16 juni 2008 door de raad is vastgesteld geeft de gemeentelijke visie op de gewenste sociale, economische en ruimtelijke structuur in 2020 weer. Het Structuurplan verwoordt niet alleen een kwantitatieve opgave, maar heel nadrukkelijk ook een kwalitatieve opgave. De visie wordt uiteengezet in programma's voor de verschillende beleidsterreinen. De globale visies op de toekomstige sociale, economische en ruimtelijke structuur zijn uitgewerkt tot de kern van het structuurplan: de plankaart met een beschrijving in hoofdlijnen van de meest gewenste ontwikkelingen voor de komende vijftien jaar. De plankaart geeft zo een integraal beeld van de beoogde functies van stad en ommeland tot 2020.

Het gebied ter plaatse van de Kleine Veerweg 10 is op de plankaart aangegeven als gemengd landelijk gebied (buurtschap IJsselzone). Het gebied bezit een kenmerkende menging van functies, o.a. landbouw, natuur, recreatie, wonen.

Bestemmingsplan Buitengebied IJsselzone, Windesheim (2013) en Visie Buitengebied (2009)

Voor het buitengebied van Zwolle is op 30 maart 2009 de beleidsnota Visie Buitengebied vastgesteld door de raad. Als schakel tussen deze visie en het bestemmingsplan heeft de raad op 25 januari 2010 de Nota van uitgangspunten bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld. Belangrijk onderdeel is dat er voor verschillende deelgebieden bestemmingsplannen worden gemaakt, zo ook voor de IJsselzone, Windesheim.

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan Buitengebied IJsselzone-Windesheim. Binnen dit bestemmingsplan bestaan mogelijkheid tot functiemenging (wonen, werken, recreëren) met behoud van de karakteristiek van het gebied.

Binnen het gebied kunnen afzonderlijke bestemmingsplannen worden opgesteld voor deelgebieden die zich zo veel mogelijk kenmerken door een eigen karakteristiek, samenhang en problematiek. Onderliggend plan voorziet voor een klein deel van dit bestemmingsplan in een dergelijke specifieke wijziging. Met de planwijziging wordt rekening gehouden met karakteristieke van het plangebied, die ook zijn opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied IJsselzone.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijke structuurplan omdat wonen past binnen de menging van functies binnen het gemengd landelijk gebied Buurtschap IJsselzone.

Het plan wijft af van het geldende bestemmingsplan, maar past wel binnen de karakteristiek van dat bestemmingsplan.

2.3 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid

Archeologisch beleid

Het archeologisch beleid is gebaseerd op de Wet op de archeologische monumentenzorg. Deze wet is per 1 september 2007 in werking getreden. Deze wet voorziet in een nieuwe regeling voor de archeologie in de Monumentenwet 1988.

Als uitwerking van deze wet heeft de gemeenteraad op 18 augustus 2008 besloten het archeologiebeleid gemeente Zwolle vast te stellen. Het beleid is uitgewerkt aan de hand van een viertal kernbegrippen: kenbaarheid, verankering, betaling en kwaliteit. Centraal thema daarbij 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 (welke gebieden hebben een hoge archeologische waarde), kaders wanneer en hoe archeologisch waardevolle gebieden in het bestemmingsplan worden bestemd met een dubbelbestemming en de Lokale Onderzoeksagenda Archeologie Zwolle (archeologische onderzoeksthema's).

Cultuurhistorisch beleid

In november 2009 stemde de Tweede Kamer in met de beleidsbrief modernisering monumentenzorg (MoMo). Het behoud en de bescherming van monumenten is hiervan een belangrijk doel én er vindt een verbreding plaats naar de omgeving. Overal in steden, dorpen en landschappen zijn plaatsen van herinnering, plaatsen met een bijzondere cultuurhistorische betekenis. Goede ruimtelijke ordening betekent dat alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte in de besluitvorming worden betrokken. Daarom is de eerste pijler van MoMo gericht op cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Om meer vorm en inhoud te geven aan de borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening zullen gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

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 grond van de Monumentenwet 1988 en de Erfgoedverordening Zwolle 2010 is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning een beschermd (rijks- of gemeentelijk) monument af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigingen. Ook is het verboden een beschermd monument te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze, waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het archeologisch en cultuurhistorisch beleid. Er vindt met dit plan geen verstoring plaats van archeologische en/of cultuurhistorische waarden. Tevens wordt voortgeborduurd op de bestaande en oorspronkelijke bebouwings- en verkavelingsstructuren.

2.4 Verkeersbeleid

Mobiliteitsvisie

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 2 februari 2009.

Uit de Mobiliteitsvisie komt naar voren dat de verdere groei van de mobiliteit niet opgevangen kan worden door de mobiliteitsvraag te faciliteren met nieuwe infrastructuur. 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.

Conclusie

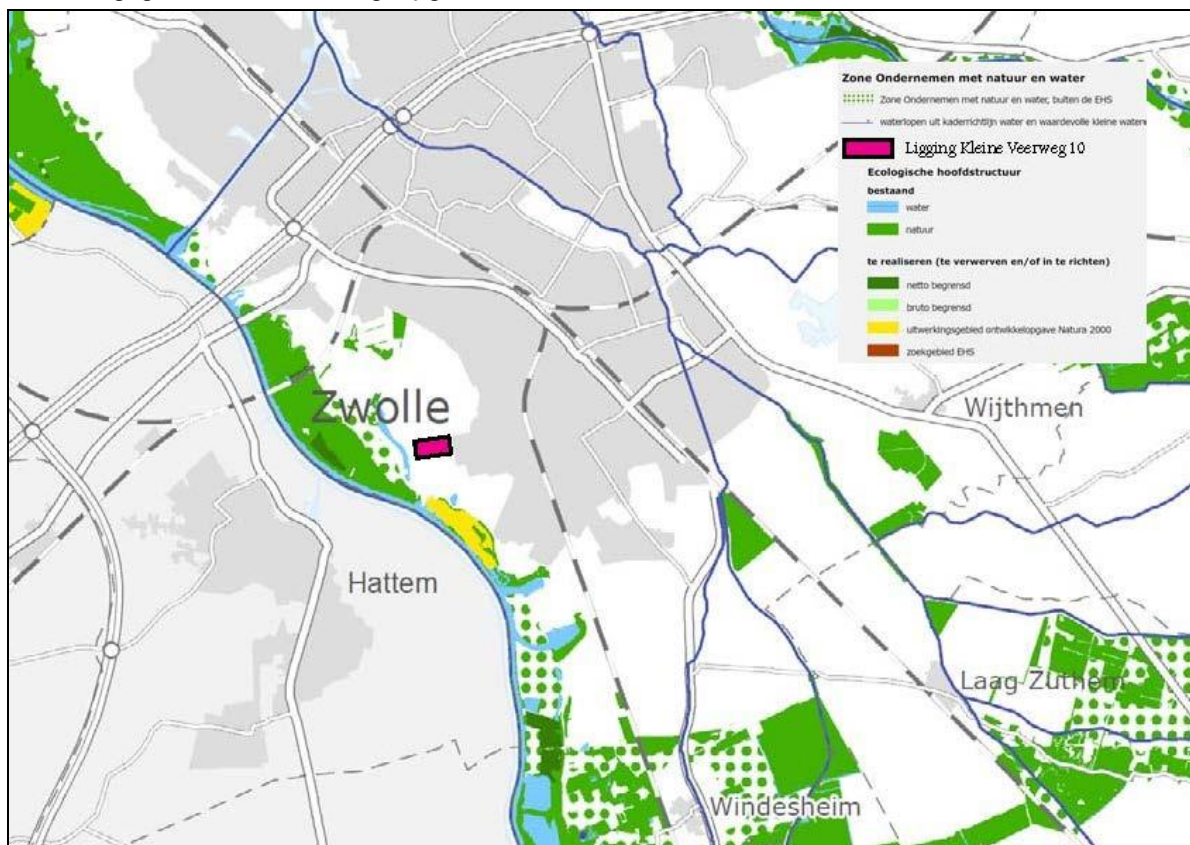
Het plan is in overeenstemming met het verkeersbeleid. Onderliggend plan heeft geen invloed op dit beleid.

2.5 Groenbeleid

Natura2000

In Nederland liggen in totaal ruim 160 Natura 2000-gebieden. Hiervan liggen er 24 in Overijssel. De Natura 2000-gebieden zijn het leefgebied voor (zeldzame) planten, vogels en andere dieren. De leefgebieden worden beschermd om verdere achteruitgang te voorkomen. De Europese natuurdoelen vormen de basis om de gewenste diversiteit aan planten en dieren in die gebieden te behouden. Om deze doelen te behalen, worden waar nodig ook maatregelen genomen in omliggende gebieden.

De Kleine Veerweg 10 ligt op beperkte afstand van een gebied dat is aangewezen als uitwerkingsgebied 'Ontwikkelingsopgave Natura2000' en de EHS.



Figuur 5. Ligging Kleine Veerweg ten opzichte van de EHS en Natura2000 gebieden. Bron: provincie Overijssel.

Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied ligt in de nabijheid van de uiterwaarden van de IJssel. De IJssel en haar uiterwaarden zijn aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

De Ecologische Hoofdstructuur kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. De EHS is een samenhangend netwerk van gebieden met veel natuurwaarden. Met de realisatie van de EHS moet worden voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Doel is om de rijkdom aan plant- en diersoorten (biodiversiteit) te behouden, beschermen en versterken. Het realiseren van de natuurdoelen wordt zoveel mogelijk gecombineerd met het versterken van de landbouw, de regionale economie en de wateropgaven.

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 (de Wijkgroenstructuur) 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.

De vastgestelde Hoofdgroenstructuur en Wijkgroenstructuur staan op de Groene Kaart, die behoort bij de Bomenverordening.

Bomenverordening

Voor de bomen geldt de door de gemeenteraad in 2013 vastgestelde Bomenverordening. De Groene Kaart is een onlosmakelijk onderdeel van de Bomenverordening. In de Bomenverordening zijn criteria, weigeringsgronden en voorschriften opgenomen over het (compenseren van het) vellen van bomen.

Bomen die vanwege ouderdom, omvang, soort of andere redenen bijzonder zijn, staan geregistreerd als Bijzondere boom. Voor het vellen van aangewezen Bijzondere bomen, voor bomen binnen de Hoofdgroenstructuur, binnen de Wijkgroenstructuur en binnen het Groenvoorzienend boomgebied (bepaalde particuliere terreinen met een belangrijk bomenbestand) moet een vergunning worden aangevraagd. Het basisprincipe is dat deze vergunning bij uitzondering wordt verleend en dat bij het vellen van bomen herplant plaats vindt; voor iedere gekapte boom een nieuwe boom.

Onder vellen valt ook het rooien, het verplanten en het verrichten van handelingen die de dood, ernstige beschadiging of ontsiering van een houtopstand als gevolg kunnen hebben. Een ernstige beschadiging kan bijvoorbeeld optreden wanneer de wortels aangetast worden. Daarbij geldt als vuistregel dat de ruimte die bovengronds wordt ingenomen door de kroon, ondergronds wordt ingenomen door het wortelgestel. Daarom is het niet alleen ongewenst dat er gebouwd wordt binnen de projectie van de kroon op de grond, maar ook dat daar bijvoorbeeld verharding wordt aangebracht, wordt afgegraven of opgehoogd.

2.6 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 21^e eeuw (WB21), die voortaan samengaan via het Nationaal Bestuursakkoord Water.

Europese Kaderrichtlijn Water

De KRW moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 op orde is. In dat jaar moet het oppervlaktewater voldoen aan normen voor bepaalde chemische stoffen (waaronder de zogeheten prioritaire gevaarlijke stoffen). Worden die normen gehaald, dan spreken we van 'een goede chemische toestand'. Daarnaast moet het oppervlaktewater goed zijn voor een gevarieerde planten- en dierenwereld. Is dat het geval, dan heet dat 'een goede ecologische toestand'. Voor het grondwater gelden aparte normen voor chemische stoffen. Daarnaast moet de grondwatervoorraad stabiel zijn en mogen bijvoorbeeld natuurgebieden niet verdrogen door een te lage grondwaterstand. Dit heet 'een goede kwantitatieve toestand'.

Waterbeheer 21e eeuw

WB21 anticipeert op toekomstige ontwikkelingen zoals klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelstijging. Deze ontwikkelingen stellen strengere eisen aan het waterbeheer. In WB21 wordt uitgegaan van twee principes (tritsen) voor duurzame waterkwantiteit- en duurzaam waterkwaliteitsbeheer:

- vasthouden, bergen en vertraagd afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

Bij 'vasthouden, bergen en afvoeren' wordt regenwater zoveel als mogelijk bovenstrooms vastgehouden in de bodem en het oppervlaktewater. Wanneer er toch een wateroverschot ontstaat wordt het water eerst tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en dan pas afgevoerd. Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het om een voorkeursvolgorde waarbij de voorkeur uitgaat naar het voorkomen van verontreiniging (schoonhouden). Als toch verontreiniging ontstaat, moeten schoon en vuil water zoveel mogelijk worden gescheiden. Ten slotte wordt het verontreinigde water zo goed mogelijk gezuiverd.

Deltawet

Het doel van de Deltawet, aangenomen op 28 juni 2011, is ons land nu en in de toekomst beschermen tegen hoog water en de zoetwatervoorziening op orde houden.

De afgelopen eeuw is de zeespiegel gestegen, de bodem gedaald en het is warmer geworden. Dat zet door, blijkt uit de cijfers van het KNMI. Hevigere weersomstandigheden, zoals meer regen en periodes van droogte, zijn zaken om rekening mee te houden. Het Deltaprogramma is er om ons land voor te bereiden op de toekomst. En om daarbij de juiste maatregelen te nemen voor een veilig en aantrekkelijk Nederland met voldoende zoetwater. In het Deltaprogramma werken het rijk, provincies, gemeenten en waterschappen samen met maatschappelijke organisaties, bedrijfsleven en kennisinstituten. Dit gebeurt onder regie van de Deltacommissaris. De staatssecretaris van Infrastructuur en Milieu is de coördinerend bewindspersoon voor het Deltaprogramma.

Naast de lopende programma's, zoals Ruimte voor de Rivier, Maaswerken, Zwakke Schakels Kust en Hoogwaterbeschermingsprogramma, staan in het Deltaprogramma vijf deltabeslissingen centraal. Voor 2015 worden die voorgelegd aan het kabinet. Deze beslissingen gaan over:

- de normen van onze belangrijkste dijken en andere waterkeringen en de strategieën voor onze waterveiligheid;
- de beschikbaarheid en verdeling van zoetwater;
- het peil van het IJsselmeer;
- de manier waarop gebieden veilig kunnen blijven zonder aan economische waarde in te boeten en;
- hoe bij het bouwen van buurten en wijken rekening kan worden gehouden met water.

Provinciaal beleid

De Provincie Overijssel heeft haar beleid vastgelegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. 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. 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 ontwerprichtlijnen en beleidskeuzes beschreven waaraan voldaan moet worden.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het waterbeleid.

2.7 Volkshuisvestingsbeleid

Woonvisie 2005-2020 en Woonagenda 2013-2017

Het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid, waaronder de woningbouw, is vastgelegd in de Woonvisie 2005-2020 (vastgesteld raad april 2005). De Woonvisie 2005-2020 geeft de gemeentelijke koers voor de woningbouw in de komende jaren weer. Naast blijvende aandacht voor het realiseren van productieaantallen (bouwopgave) ligt de ambitie in een versterking van de woonmilieudifferentiatie waarbij wordt ingespeeld op de woonwensen vanuit de leefstijlprofielen.

Vanaf medio 2008, dus na de vaststelling van de Woonvisie, is de woningmarkt echter sterk teruggevallen als gevolg van de financiële en economische crisis. De wereld om ons heen is sindsdien ingrijpend gewijzigd, dit geldt ook voor de woningbouw. De raad heeft in december 2012 ingestemd met de gedachte dat het beleid minder programmerend moet zijn, en meer faciliterend. Tevens is besloten de verwachtingen omtrent de woningproductie in de komende vijf jaar te halveren tot gemiddeld 400 woningen per jaar, waarvan de helft op locaties in bestaand stedelijke gebied. Voor de jaren na 2017 zou van een iets hogere productie mogen worden uitgegaan.

Deze nieuwe inzichten zijn uitgewerkt in de Woonagenda 2013-2017 (vastgesteld raad juni 2013). In de Woonagenda is onder meer vastgelegd dat voor ontwikkelaars op woningbouwlocaties in beginsel programmatische vrijheid bestaat, maar dat de plannen worden beoordeeld op basis van de 'kleurenwaaier'. De kleurenwaaier heeft als toekomstbeeld: toevoeging sociale huurwoningen, geen grootschalige clustering van koopwoningen met matige kwaliteit, toevoeging van de vrije sector huurwoningen, toevoeging ruime en goede middeldure koopwoningen, realiseren bijzondere architectuur en/of woonmilieus, realiseren functiemenging, realiseren pauzewoningen.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het volkshuisvestingsbeleid.

2.8 Economisch beleid

Beroep- en bedrijf aan huis

Binnen het gemeentelijk beleid wordt beroep aan huis toegestaan.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het economisch beleid.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied omschreven. Daarnaast wordt een beschrijving gegeven van de uitgangspunten die gehanteerd zijn bij het maken van dit bestemmingsplan.

3.1 Stedenbouw

3.1.1 Huidig gebruik

Voor aankoop waren de percelen/was het plangebied in gebruik als komkommerkwekerij en waren er agrarische opstallen aanwezig die voor varkenshouderij geschikt zijn. Die laatste functie is de afgelopen jaren niet meer uitgevoerd. Op het perceel is een bedrijfswoning aanwezig.

Op onderstaande afbeelding zijn de verschillende functies op het terrein geduid.



Figuur 6. Huidige gebruik.

3.1.2 Stedenbouwkundige opzet plangebied

De erven in Schelle zijn op verscheidene wijzen bebouwd. Dit levert een gevarieerd stedenbouwkundig beeld. Hoewel ook de nokrichtingen variëren, bestaat er altijd een heldere hiërarchie van hoofd en bijgebouwen, veelal als groep rondom een erf. Qua bouwwijze en materialisering zijn hoofd en bijgebouwen sterk verwant aan elkaar. Formeel richten de hoofdgebouwen zich naar de weg en hebben overwegend een nokrichting haaks daarop. Gebouwen zijn afgedekt met een kap. De voornaamheid van de bebouwing toont zich in de goothoogten.

Deze kappen spelen een grote rol in het buitengebied, in het voorbijgaan aan zo'n erf-ensemble met verschillende bouwvolumes, kappen en hiërarchieën, is het beeld steeds afwisselend, maar altijd samenhangend als groep.

3.1.3 Toekomstige situatie

Stedenbouwkundige context

Binnen de context zoals hiervoor beschreven vormt Kleine Veerweg 10 geen uitzondering. De context is derhalve stedenbouwkundig gerespecteerd in de opzet van het ontwerp. De erf-typologie is ook hier van toepassing. Zo reageren de gebouwen en kappen onderling op elkaar en is rekening gehouden met de inscenering in het voorbijgaan en het ervaren van het perspectief van de coulissen van kapvormen. Hoofd- en bijgebouwen reageren zeer duidelijk op elkaar en de kapvormen zijn nauwkeurig op elkaar afgestemd. In materialisering zijn de gebouwen familie van elkaar.

Qua schaal en massa wordt tevens gereageerd op de bestaande bebouwing. Het hoofdgebouw (woning) dient mee te gaan in de voornamere boerderijvolumes van de omgeving. Door hoofd en bijgebouwen terug te zetten vanaf de weg blijft het ruimtelijke karakter van de erven in een vrij landschap gewaarborgd (75 meter vanaf de weg tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw). Getracht is de volumes niet te contrasteren te laten zijn met het landschap ten aanzien van de hoogte en goothoogte. De bebouwingshoogte loopt naar de zijden van de kavel af, in overeenstemming met de context. De korrelgrootte van de bebouwing en de beplanting van het erf en de kavelranden bedden het geheel in tussen de andere erven in het landschap.

De stevige breedte van bebouwing van naastgelegen erfpercelen wordt aansluitend vertaald in de totale voorgevelbreedte van het hoofdgebouw. De twee-beukige opdeling van deze gevel refereert aan de voorgevelbreedte van omringende boerderijen.

De overige erfbebouwing is daaraan ondergeschikt. De opzet doet hoewel geregistreerd denken aan een toevalligheid en is vanuit functionaliteit vormgegeven. Het erf is open aan de wegzijde, het hoofdgebouw richt zich direct hierop en wordt door een tussenlid in de vorm van een bordes verheven boven de bijgebouwen. Het landschap loopt letterlijk tot aan de gevel, met uitzondering van het hoofdgebouw. Hier vindt de spanning tussen landschap en bebouwing in het bordes een intermediair.

3.1.4 Uitgangspunt bestemmingsplan

Om het plan mogelijk te maken worden in het bestemmingsplan de volgende bestemmingen vastgelegd:

- wonen (ter plaatse van de voormalige bedrijfsgebouwen en de voormalige bedrijfswoning)
- tuin (aan de achterzijde van de woning, georiënteerd op de uiterwaarden en aan de zijanten van de woning)
- agrarisch met waarde - Landschap (ter plekke van de voormalige komkommerkwekerij en aan de voor- en achterzijde van de woning)
- dubbelbestemming: waarde: archeologisch (aan de achterzijde van de woning)
- dubbelbestemming: leiding – Water (ter plekke van de huidige hoogwaterleiding)

Naast bovenstaande bestemmingen is het gebied een grondwaterbeschermingsgebied.

3.1.5 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) ziet toe op uitbreidingen van gebiedsvreemde functies in het buitengebied. De afgelopen periode heeft een afname plaatsgevonden van het aantal agrarische bedrijven in het gebied. De agrarische functies hebben steeds meer plaatsgemaakt voor andere functies, zoals wonen. In dat licht bezien is wonen geen gebiedsvreemde functie.

Desondanks is binnen het plan rekening gehouden met de volgende uitgangspunten van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving:

1. past de ontwikkeling bij het karakter van het gebied?

2. hoe groot zijn de plannen en de impact op de omgeving?
3. hebben de plannen eigen of ook maatschappelijk belang?

Aan deze uitgangspunten wordt voldaan:

1. de ontwikkeling past binnen de ontwikkeling van het gebied waar agrarische functies verdwijnen en wonen een primaire functie krijgt;
2. de plannen hebben in positieve zin een grote impact op de omgeving: landschap ontsierende bebouwing verdwijnt en er komt een woning (met bijgebouwen) voor terug passend binnen de landschappelijke en stedenbouwkundige context van het gebied (zie 3.1.3);
3. de plannen hebben een maatschappelijk belang: grootschalige bebouwing in de vorm van kassen en agrarische (landschap ontsierende) bedrijfsgebouwen in het mooie buitengebied van Schelle worden vervangen door eigentijdse, passende architectuur (zie 3.1.3).

In onderstaande afbeelding is het inrichtingsplan van de Kleine Veerweg weergegeven (eveneens opgenomen als bijlage 2 van deze toelichting). Deze inrichtingsschets maakt ook onderdeel uit van de regels van het bestemmingsplan.



Afbeelding 7. Erfinrichting Kleine Veerweg 10.

De ontwikkelingen aan de Kleine Veerweg 10 komen tot uiting in de volgende 'kwaliteitsbalans':

Ter plekke van de ontwikkeling bevindt zich op dit moment een gecombineerd bedrijf, intensieve veehouderij en kassen. Sloop van de kassen is gewenst omdat ze het landschap ontsieren. Er wordt 13.500 m² kas gesloopt.

De voormalige bedrijfslocatie (intensieve veehouderij) en bedrijfswoning zijn niet als waardevol aan te merken. De oppervlakte van andere ontsierende bebouwing bedraagt ca. 775 m². Het gaat om een ensemble van bebouwing dat in bouwvolume van een tweetal woningen niet overschrijdt, maar in stedenbouwkundige typologie des te meer gewenst is. In dit plan worden deze gecombineerd tot een bouwrecht voor één woning op een ruime kavel van 4000 m². Ook het bouwen van 300m² aan bijgebouwen behorende bij bovengenoemde norm is equivalent en op gelijke wijze niet overschrijdend.

Stedenbouwkundig is dit niet bezwaarlijk. Kenmerkend is de afwisseling van grotere en kleinere bouwvolumes in dit gebied en er zijn veel grotere bouwvolumes aanwezig. In de verdere uitwerking van de plannen wordt aandacht gevraagd voor de invulling van de kavel van 4000m² omdat dit grote impact heeft op het karakter van de plek en inpassing in de omgeving.

Op hoofdlijnen is de gevraagde kwaliteitsimpuls in balans en dient ze als basis om te komen tot een goed ontwerp, met een goede inpassing op de kavel en in de omgeving. Op de inrichtingsschets van de kavel, die als bijlage van de regels is opgenomen en hieronder is weergegeven, wordt invulling gegeven aan een voor het gebied wenselijke inrichting. Zowel wat betreft bebouwing als wat betreft beplanting.

Het erf ligt duidelijk gescheiden van de weg. Het hoofd en bijgebouwen ontsluiten dit erf, waar zich tevens de verkeersruimte en entrees van de hoofd- en bijgebouwen bevinden. Het hoofdgebouw ziet aan de achterzijde uit over het landschap.

De ruimte tussen de bebouwing en de Kleine Veerweg heeft een agrarische bestemming gekregen. Binnen deze bestemming worden enkele bestaande, gebiedseigen bomen behouden. Dit past binnen de uitgangspunten van de Hoofdgroenstructuur van de gemeente Zwolle waar het gebied onder valt. Binnen dit beleid gelden beperkingen ten aanzien van het kappen van bomen. Daar waar extra aanplant plaatsvindt (in de vorm van erfafscheidingen) wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting.

De achter het hoofdgebouw gelegen woonbestemming krijgt een tuinbestemming, evenals de strook aan weers zijden van de woning en bijgebouwen.

3.2 Archeologie

3.2.1 Huidige situatie

Het is in de gemeente Zwolle beleid dat voorafgaand aan bodem verstorende activiteiten in archeologische waardevolle gebieden archeologisch onderzoek plaats vindt. Dit is ook noodzakelijk voor het gebied Kleine Veerweg 10 in Zwolle. Dit gebied is op de Archeologische Waarderingskaart aangegeven met een waarde van 50 %. Dit betekent dat er een Inventariserend Veldonderzoek is uitgevoerd.

3.2.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Het Inventariserend Veldonderzoek richt zich alleen op de locaties die daadwerkelijk worden verstoord. Met een verstoring wordt in dit geval een bodemingreep met een oppervlak van meer dan 100 vierkante meter en een diepte van 0.5 meter bedoeld. Bij overschrijding van deze criteria is een archeologisch onderzoek nodig. In het plan voor de Kleine Veerweg wordt een oppervlak van meer dan 100 vierkante meter verstoord. Daarom vindt archeologisch onderzoek plaats ten behoeve van het plan. De resultaten van dit onderzoek worden opgenomen in deze toelichting als het onderzoek heeft plaatsgevonden.

3.3 Cultuurhistorie

3.3.1 Gebiedsbeschrijving

Het landschap rondom de kleine Veerweg 10 typeert zich als rivierkleigebied. De eeuwenoude meanderende IJssel en haar strangen als de Schellerwade hebben door afzetting subtiele hoogteverschillen in de bedding aangebracht. De hierop later aangelegde wegen en paden lopen parallel aan de watergangen, zo ook de Kleine Veerweg.

Schelle ligt op geïsoleerde rivierduinen, ontstaan in het laatste deel van de laatste ijstijd of het begin van het holoceen. De lage heuvels worden omgeven door rivierklei die de IJssel heeft afgezet in de lagere terreinen. De lagere gronden ten oosten van de rivierduinen worden ontwaterd door de Steenwetering, bij Oldeneel heet dit gebied de Steenweteringslanden.

De rivierduin waarop de huidige bebouwing staat is onderdeel van een rivierduincomplex aan de noordoost kant van de IJssel. Rivierduinen zijn de hoge en daarmee droge gebieden langs de rivier. Ze zijn ontstaan in droge periodes waarin het zand werd opgestuwd. Door de hoogte en daarmee droogte van de plek, zijn het de eerst bewoonde plekken langs de rivier. Vandaar dat het gebied een verhoogde archeologische waarde heeft.

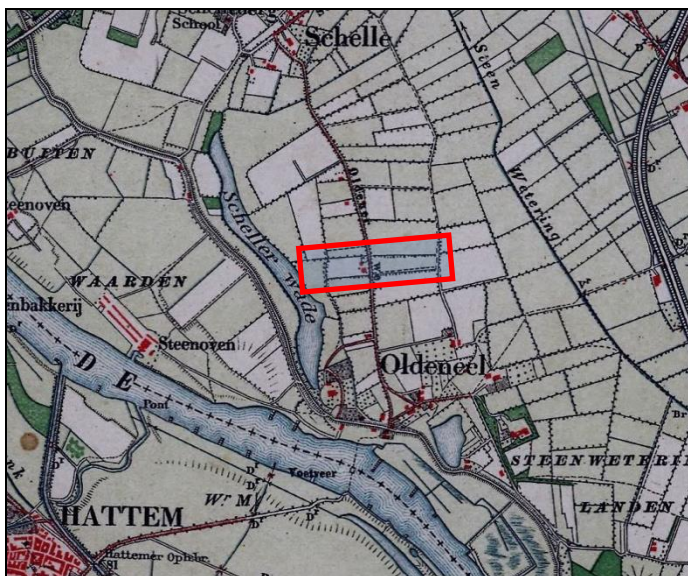
Het gebruik van de gronden langs de rivier was ook gebaseerd op de hoogte van het gebied. De wat nattere delen werden gebruikt als grasland, de drogere delen (de rivierduinen) om te akkeren.

De verkaveling is van oudsher in de vorm van blokverkaveling, waarbij een onderscheid werd gemaakt in markegronden (gezamenlijk gebruik, de grotere percelen) en eigen percelen (veelal kleiner). Op de kadasterkaart Zwollekerspel (1832) is de blokverkaveling goed te zien.



Afbeelding 8. Ligging Kleine Veerweg 10 (Kadasterkaart – Zwollekerspel – 1832).

Op onderstaand bonneblad uit 1897 is de blokverkaveling ook nog goed waarneembaar. Ook is hierop een onderscheid in akker en weiland duidelijk waarneembaar. De witte vlakken zijn de akkers, de lichtgroene vlakken de weidelanden.



Afbeelding 9. Ligging Kleine Veerweg 10, Bonneblad 1897.

3.3.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Het uitgangspunt is om cultuurhistorische elementen in het gebied niet te schaden en waar mogelijk te versterken of te benutten. De bebouwing wordt op een rivierduin gerealiseerd. Door de sloop van de kassen wordt de blokverkaveling op dat perceel weer zichtbaar, evenals de weidsheid van het landschap.

3.4 Verkeer

3.4.1 Huidige situatie

Het Zwolse wegennet is gecategoriseerd naar een aantal te onderscheiden verkeersfuncties. Dit zijn stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen. De Kleine Veerweg is aangewezen als erftoegangswegen met een maximale snelheid van 60 km/uur. Veel fietsers maken gebruik van de weg om het veer en de dijk te kunnen bereiken.

3.4.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Binnen het bestemmingsplan verandert niets ten aanzien van de verkeersstructuur. Wel is het zo dat de verkeersbewegingen die gerelateerd waren aan de agrarische functie zullen verdwijnen (waaronder laden en lossen van vrachtwagens ten behoeve van de komkommerkwekerij), waardoor het absolute aantal verkeersbewegingen ter hoogte van de Kleine Veerweg 10 afneemt.

3.5 Natuur

3.5.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in de nabijheid van de uiterwaarden van de IJssel. De IJssel en haar uiterwaarden zijn aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De Kleine Veerweg 10 ligt tevens op beperkte afstand van een gebied dat is aangewezen als uitwerkingsgebied 'Ontwikkelingsopgave Natura2000'.

3.5.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

3.5.2.1 Natuurbescherming

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. Onder de Flora- en faunawet zijn ongeveer 500 soorten in Nederland aangewezen als beschermde dier- of plantensoort. De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn.

3.5.2.2 Flora en fauna

In het kader van de flora- en faunawet heeft onderzoek plaatsgevonden naar de effecten van de ontwikkelingen aan de Kleine Veerweg 10 op beschermde soorten. De resultaten zijn opgenomen in de 'Quickscan samenvatting natuurtoets Kleine Veerweg 10, Zwolle (EcoGroen)'. Daarin is opgenomen dat aanvullend vleermuizenonderzoek moet worden uitgevoerd. De quickscan Flora en fauna is als bijlage 1 van deze toelichting opgenomen.

Tijdens het onderzoek zijn in het plangebied geen verblijfplaatsen aangetroffen van (strikt) beschermde vleermuizen. Het plangebied wordt door enkele Gewone dwergvleermuizen wel gebruikt als (niet onmisbaar) foerageergebied. Het nemen van juridische vervolgstappen ten aanzien van vleermuizen is in deze situatie niet aan de orde. De rapportage is als bijlage 3 van deze toelichting opgenomen.

Op basis van de aard van de ruimtelijke ingrepen ontwikkelingen (het slopen van agrarische bedrijfsbebouwing en het bouwen van één woning met bijgebouw) en de afstand tot beschermde natuurgebieden wordt ingeschat dat de beoogde plannen geen negatieve effecten hebben op de in de omgeving aanwezige Natura 2000-gebieden, Beschermde natuurmonumenten, Ecologische hoofdstructuur (EHS) of belangrijke natuurwaarden buiten de EHS.

3.6 Water

3.6.1 Huidige situatie

3.6.1.1 Waterstructuur

Ten westen van het plangebied loopt de IJssel. Tussen de IJssel en de Kleine Veerweg liggen de Schellerwade waarop de ontwatering van het plangebied door middel van kavelsloten plaatsvindt. Van oorsprong is de Schellerwade een nevengeul van de IJssel.

Verder van de komgronden, ten zuid-westen van de wijk Schelle, vindt de afwatering plaats via het weteringenstelsel.

3.6.1.2 Waterwinning

Het plangebied of een gedeelte daarvan ligt het grondwaterbeschermingsgebied Engelse Werk. In dit gebied is het beleid gericht op het verminderen van de risico's op verontreiniging van het grondwater. Drinkwatervriendelijke functies worden gestimuleerd en voor de overige functies wordt een restrictief beleid gevoerd. Het provinciale grondwaterbeschermingsbeleid voor de drinkwaterwinning is verwoord in de Omgevingsvisie Overijssel 2009. De regels omtrent grondwaterbescherming zijn verwerkt in de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

3.6.1.3 Overstromingsrisico

Het plangebied bevat de dijkkring 53 (Salland). Deze dijkkring kent een overstromingsrisico. Daarnaast geldt er een overstromingsrisico in de uiterwaarden van de IJssel. Het overstromingsrisico wordt met name gevormd door (een combinatie van) piekafvoeren van de IJssel, Vecht en het Zwartewater, door opstuwende water vanuit het stelsel IJsselmeer/Ketelmeer/Zwarte Meer, klimaatverandering en laag liggende tot diepe polders.

Het risico op overstroming is afhankelijk van de afstand van een locatie tot de waterkering, de hoogte van de locatie en omgeving, de mogelijkheid van het water voor het bereiken van een locatie en de te verwachten overstromingshoogte bij een dijkdoorbraak (norm: 1:1250). Een kleine waterlaag geeft overlast, maar geeft niet direct een risico voor de bebouwing, openbare ruimte of voor de aanwezige mensen of dieren. Is de waterlaag 0,90 meter of meer, dan geeft dat meer schade en leidt dit ook tot risico.

Het overstromingswater zal doorgaans de weg van de minste weerstand volgen en derhalve zullen eerst de laaggelegen gebieden (uiterwaarden, oevers, laagste polders) onderlopen. Afhankelijk van hoe snel het water kan worden afgevoerd middels de duikers en het oppervlaktewatersysteem kan in het plangebied overstroming plaatsvinden.

3.6.2 Watertoets

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde Watertoets. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Ten behoeve van de plannen aan de Kleine Veerweg 10 heeft deze toets plaatsgevonden door middel van het beantwoorden van verschillende vragen over water in relatie tot de plannen.

De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Waterschap Groot Salland geeft een positief wateradvies. Het advies is opgenomen als bijlage 3 van deze toelichting.

3.6.3 Uitgangspunt bestemmingsplan

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening in het waterwingebied met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.7 Wonen

3.7.1 Huidige situatie

Wonen vindt op dit moment plaats in een bedrijfswoning die is gekoppeld aan de huidige bedrijfsactiviteiten.

3.7.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Met het bestemmingsplan wordt een vrijstaande eengezinswoning onder architectuur mogelijk gemaakt, in combinatie met bijgebouwen.

De architectuur bestaat uit eenvoudige alom bekende basisvormen, maar kent niet de stringente indeling zoals de archetypische boerderijen. De manier van rangschikken en ontwerpen van de gevelopeningen leveren een totaal ander grafisch beeld. Vooral overhoeks is gekeken naar de beleving van het gevelbeeld. Aan de wegzijde is het ontwerp formelere en geslotener, terwijl aan de uitzichtzijde (richting IJssel) forse openingen en uitsneden zijn voorgesteld. Het spel van doorzicht intern en nog belangrijker uitzicht op het landschap wordt ruim ervaren, temeer omdat ruimten niet van elkaar gescheiden zijn maar bij voorkeur visueel in elkaar over gaan. De subtiele kapvorm zal zonder te belemmeren in vrijwel de gehele bebouwing te ervaren zal zijn en bijdragen aan de landelijke beleving.

Hoewel het ontwerp in haar verschijningsvorm afwijkt, is het gebaseerd op eigentijdse interpretatie van de hierboven genoemde waarden, welke binnen een hoog geclassificeerde architectuurambitie zullen worden gerealiseerd.

3.8 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op de milieuaspecten die van belang zijn bij het toekennen van bestemmingen. Tevens komt de ligging van kabels, leidingen en straalpaden aan bod.

3.8.1 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. In de Wgh wordt het begrip 'geluidszone' gehanteerd. Met een geluidszone wordt het aandachtsgebied rond (spoor)wegen en industriegebieden afgebakend waarbinnen de regels van de Wgh van kracht zijn. Het akoestisch onderzoek richt zich altijd op woningen en 'andere geluidsgevoelige bestemmingen' die binnen de geluidszone zijn gelegen.

Wegverkeerslawaaï

Uit de gemeentelijke geluidscontourenkaart voor het jaar 2030, opgesteld door dBvision, blijkt dat de geprojecteerde woning in de zone komt te liggen met een geluidbelasting onder de 49 dB Lden. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde en daarom is geen nader akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Daarnaast wordt een bestaande woning vervangen. Bij de aanvraag voor een bouwvergunning voor een woning dient aangetoond te worden dat ten aanzien van geluid aan de binnenwaarden moet worden voldaan, conform het bouwbesluit.

Spoorweglawaaï

De planlocatie valt niet binnen de geluidszone van een spoorweg.

De planlocatie valt niet binnen de geluidszone van een bedrijventerrein.

3.8.2 Bedrijvigheid (Wet milieubeheer)

In de omgeving van de Kleine Veerweg 10 zijn geen bedrijven gevestigd die vanuit de wet milieubeheer conflicterend zijn met de voorgenomen ontwikkeling. Na planrealisatie worden de beperkingen ten opzichte van de omgeving als gevolg van de voormalige varkenshouderij en de komkommerkwekerij opgeheven. Deze functies verdwijnen.

3.8.3 Trillingen

De plannen leiden niet tot bestemmingen of functies die trillingen tot gevolg hebben. Een onderzoek naar trillingen op basis van de nieuwe functies is derhalve niet noodzakelijk.

3.8.4 Luchtkwaliteit

Het realiseren van een woning heeft niet in betekenende mate effect op de luchtkwaliteit.

3.8.5 Geur

Door de plannen verdwijnt de overlast van stank van de voormalige varkensboerderij. Vanzelfsprekend geeft een woning geen geuroverlast.

3.8.6 Bodemkwaliteit

In oktober 2014 heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden op het perceel Kleine Veerweg 10. Doel van dit bodemonderzoek was het vaststellen van eventuele verontreiniging van de grond en grondwater van de locatie en een globaal inzicht te vergaren in de aard, plaats en concentratie van eventueel verontreinigde stoffen. Het onderzoek is uitgevoerd conform NEN 5725.

Het rapport concludeert dat een lichte verhoging cadmium, kwik, kobalt, barium, koper en zink is aangetroffen. Dit vormt dit geen probleem voor de bestemmingsplanwijziging. De lichte verhoging kan een natuurlijke oorzaak hebben. Ook de lichte verhoging met PAK vormt geen probleem, gezien de mate waarin het voorkomt.

Het bodemonderzoek is als bijlage 4 van deze toelichting opgenomen.

Naast een verkennend bodemonderzoek heeft ook een asbestinventarisatie van de woning en bijgebouwen plaatsgevonden. Als bijlage 5 van deze toelichting is het asbestonderzoek opgenomen. Hierin is opgenomen dat tijdens de sloop rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van asbest en een gespecialiseerd bedrijf moet worden ingeschakeld.

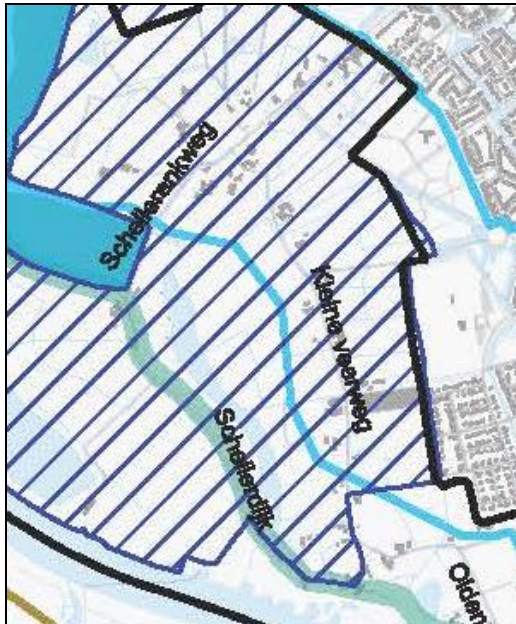
3.8.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van risico's. Er wordt gelet op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen in bedrijven alsmede op het transport van gevaarlijke stoffen via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

De planlocatie bevindt zich niet binnen de invloedssfeer van transportroutes voor gevaarlijke stoffen en/of bedrijven, die gevaarlijke stoffen opslaan dan wel verwerken of produceren. Langs het plangebied stroomt de IJssel en de noordzijde van het plangebied wordt begrensd door het Zwolle-IJsselkanaal. Uit het Basisnet Water blijkt dat zowel de IJssel als het Zwolle-IJsselkanaal wel een plaatsgebonden risicocontour heeft van 10⁻⁶, maar dat die niet buiten de waterlijn komt.

3.8.9 Kabels, leidingen en straalpaden

Binnen het plangebied zijn geen kabels, leidingen of straalpaden die invloed hebben of beperkingen opleveren voor de nieuwe functies in het plangebied. Wel loopt er aan de westelijke plangrens een hoofdwaterleiding. Deze ligt echter ver van de beoogde bebouwing af en vormt zodoende geen probleem voor de plannen.



Figuur 10. Hoofdwaterleiding.

3.10 Duurzaamheid

In de huidige situatie bevindt zich op de locatie een varkenshouderij. In de daken van de gebouwen is asbest verwerkt. In de beoogde ontwikkeling wordt deze asbest verwijderd.

Ten behoeve van de kwekerij (kassen) werd veel energie gebruikt. Door onderliggend initiatief wordt het gebruik van de kassen beëindigd, waarmee ook de hoge energieconsumptie stopt. Er wordt getracht de kassen te laten hergebruiken door andere tuinders.

Bij de bouw en herontwikkeling van het terrein wordt gewerkt binnen het geldende bouwbesluit. In dit bouwbesluit is aandacht voor het gebruik van duurzame materialen en energiebesparende bouwmethoden.

Hoofdstuk 4 Regels

4.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform het 'Handboek bestemmingsplannen Zwolle' versie 20a. Dit handboek is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP2008, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. De aanpassingen, welke noodzakelijk zijn door de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de opname in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van de verplichting tot bescherming van cultuurhistorische waarden, zijn in de versie 20a opgenomen. De regels zijn binnen de systematiek van de SVBP2008 aangepast aan de Zwolse situatie en uitgebreid met extra standaardbestemmingen, waaraan in Zwolle behoefte is. De regels van bestemmingsplan Kleine Veerweg 10, Zwolle zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied van het bestemmingsplan Kleine Veerweg 10, Zwolle.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- **Hoofdstuk 1 Inleidende regels;**
- **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;**
- **Hoofdstuk 3 Algemene regels**
- **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.**

Gevolgd door de volgende bijlagen:

- **Bijlage 1 Quickscan flora en fauna**
- **Bijlage 2 Inrichtingsplan Kleine Veerweg 10**
- **Bijlage 3 Vleermuisonderzoek**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels:

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

Artikel 1 Begrippen;

Artikel 2 Wijze van meten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels:

Toelichting op de regels voor de enkelbestemmingen:

Het gehele plangebied is onderverdeeld in enkelbestemmingen. Dit in tegenstelling tot een bestemming die andere bestemmingen als dubbelbestemming overlapt. De dubbelbestemmingen behoeven niet in het gehele plangebied voor te komen.

Een enkelbestemming kan in het plangebied op één plaats, maar ook op meerdere plaatsen voorkomen. De bij deze bestemmingen behorende regels zijn per bestemming in een apart artikel ondergebracht.

Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt hoeft te worden.

De opbouw van een bestemmingsregel is als volgt:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;

8. Wijzigingsbevoegdheid.

Per bestemmingsonderdeel wordt hierna een korte toelichting wordt gegeven.

1. Bestemmingsomschrijving:

In de bestemmingsomschrijving wordt een nadere omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie wordt als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid wordt aangegeven door de zin 'met daaraan ondergeschikt'. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie in de bestemming. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel maar bevat ook inrichtingsaspecten.

2. Bouwregels:

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Bij woningen wordt een onderscheid gemaakt tussen 'hoofdgebouwen', 'bijbehorende bouwwerken' en 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak'. Een 'bijbehorend bouwwerk' is een 'uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel een functioneel met een zich op het zelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw of ander bouwwerk met een dak'. Deze definitie is gelijk aan de definitie in het Besluit omgevingsrecht (Bor) met één uitzondering. In het Bor betreft het uitsluitend een 'op de grond staand' gebouw. In het bestemmingsplan vallen er ook kelders onder.

Voor de andere functies geldt dat er meestal geen sprake is van 'bijbehorende bouwwerken'. Bij deze functies wordt dan alleen gebruik gemaakt van de begrippen 'gebouwen' en 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde'.

De maatvoering waaraan een (hoofd)gebouw, bijbehorend bouwwerk c.q. bouwwerk, geen gebouw zijnde, dient te voldoen wordt in deze regel opgenomen. De maximale goothoogte en maximale bouwhoogte worden in meters weergegeven, de dakhelling in graden.

De hoogte van de gebouwen wordt op de kaart aangegeven, indien er geen uniforme hoogteregels voor de gehele bestemming van toepassing zijn. Dit wordt in de verbeelding op papier van het plan gedaan door middel van een symbool in de vorm van een rondje verdeeld in een matrix met 2 of 3 vlakken. Linksboven staat bijvoorbeeld de maximale goothoogte in meters vermeld, rechtsboven de maximale bouwhoogte in meters en onderaan staat zo nodig het maximum bebouwingspercentage aangegeven. Het symbool is gekoppeld aan het bouwvlak, of indien er geen bouwvlak aanwezig is, aan het bestemmingsvlak.

3. Nadere eisen:

Op grond van artikel 3.6, eerste lid onder d, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan in het bestemmingsplan worden bepaald dat door burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen worden gesteld. Het betreft hier nadere eisen ten behoeve van bepaalde doorgaans kwalitatief omschreven criteria, zoals stedenbouwkundig beeld, woonsituatie, en verkeersveiligheid. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden door het stellen van nadere eisen. De criteria zijn in de bepaling van nadere eisen zelf opgenomen.

De procedure voor het stellen van nadere eisen is in deze bestemmingsregels omschreven in Hoofdstuk 3 Algemene regels.

4. Afwijken van de bouwregels:

Op grond van artikel 3.6, eerste lid onder c, van de Wro kan in het bestemmingsplan worden bepaald dat bij een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan kan worden afgeweken. In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de bouwregels waarvan kan worden afgeweken. Een afwijkingsmogelijkheid van de bouwregels wordt alleen opgenomen, indien dit noodzakelijk wordt geacht in verband met het gewenste beleid en het een afwijking of verduidelijking betreft van de algemene afwijkingsregels. De criteria zijn in de afwijkingsregel zelf opgenomen.

De procedure voor het afwijken van de bouwregels is omschreven in de Wabo.

5. Specifieke gebruiksregels:

In artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wabo wordt aangegeven dat het verboden is zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. Ter verduidelijking worden in een aantal bestemmingen in de specifieke gebruiksregels specifieke vormen van gebruik met name uitgesloten. Dit zijn gebruiksvormen, waarvan het op voorhand gewenst is aan te geven dat deze in ieder geval niet zijn toegestaan.

6. Afwijken van de gebruiksregels:

Bij specifieke gebruiksregels wordt in een aantal bestemmingen een daarop gerichte afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Bij zo'n specifieke afwijkingsbevoegdheid zijn ook hier de criteria opgenomen. Ook deze afwijkingsbevoegdheid is gebaseerd op artikel 3.6, eerste lid onder c, van de Wro.

De procedure voor het afwijken van de gebruiksregels is omschreven in de Wabo.

7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

Door het opnemen van de eis voor een omgevingsvergunning overeenkomstig artikel 2.1, eerste lid onder b, van de Wabo, kunnen specifieke inrichtingsactiviteiten aan een omgevingsvergunning worden verbonden. Het betreft het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden. Het bouwen wordt niet aangemerkt als zo'n inrichtingsactiviteit. De eis voor een dergelijke omgevingsvergunning wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke waarde van de bestemming te bieden, zoals de landschappelijke of cultuurhistorische waarde. De eis voor deze omgevingsvergunning wordt met de criteria voor vergunningverlening in de bestemmingsregel opgenomen.

8. Wijzigingsbevoegdheid:

Het gaat hier om een specifieke op een bepaalde bestemming gerichte wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid onder a, van de Wro. Hierin wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om de betreffende bestemming op de aangegeven punten te wijzigen.

Op het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (Uov) van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

Toelichting op de regels voor dubbelbestemmingen:

Een dubbelbestemming wordt opgenomen in een bestemmingsplan wanneer er sprake is van twee functies die onafhankelijk van elkaar op dezelfde plaats voorkomen. Het opnemen van een dubbelbestemming zorgt met het oog op een specifiek belang voor bescherming van het betreffende gebied.

Het betreft in dit plan:

Artikel 6 Leiding - Water;

Artikel 7 Waarde - Archeologie;

Deze bestemmingen liggen als het ware over de reguliere (enkel)bestemmingen heen. De bestemmingsomschrijving van de dubbelbestemming geeft aan dat de gronden, naast de andere aan die gronden gegeven (enkel)bestemmingen, mede voor deze dubbelbestemming zijn bestemd.

De opbouw van een dubbelbestemmingsregel is dezelfde als die van een (enkel)bestemmingsregel, maar alleen die regels worden ter aanvulling opgenomen die noodzakelijk zijn. De regels in de dubbelbestemming geven de verhouding van de enkelbestemming ten opzicht van de dubbelbestemming aan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels:

In de algemene regels zijn de volgende regels in onderstaande volgorde opgenomen:

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel;

Artikel 9 Algemene bouwregels;
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels;
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels;
Artikel 12 Algemene procedureregels;
Artikel 13 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels:

In dit laatste hoofdstuk komen de overgangsregels en de slotbepaling aan de orde.

Ten slotte zijn als bijlagen bij de regels gevoegd:

Bijlage 1 Quicksan flora en fauna

Bijlage 2 Inrichtingsplan Kleine Veerweg 10

4.2 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Hierin worden de in de regels gebruikte begrippen gedefinieerd. Ze zijn alfabetisch gerangschikt met uitzondering van de begrippen plan en bestemmingplan die als eerste zijn genoemd.

Het doel van deze regels is om misverstanden of verschillen in interpretatie te voorkomen. Dit als aanvulling op de gevallen waarbij het woordenboek van Van Dale geen uitsluitel geeft.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit is de handleiding voor de manier van meten van diverse in het plan bepaalde maten.

4.3 Bestemmingsregels

Hierna wordt - voor zover nog nodig - een toelichting op een aantal artikelen van de bestemmingsregels gegeven:

Artikel 3 Agrarisch met waarden – Landschap

Binnen deze bestemming worden uitsluitend grondgebonden bedrijven toegestaan. Omschakeling van grondgebonden naar niet-grondgebonden bedrijfsvoering is niet toegestaan. In een grondgebonden agrarische bedrijf vindt de bedrijfsvoering hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt, zoals een melkveehouderij, een akkerbouwbedrijf of een tuinbouwbedrijf. Het gebruik van agrarische gronden is noodzakelijk voor het functioneren van het bedrijf. Om te bepalen of een agrarisch bedrijf grondgebonden is wordt, onder andere, gekeken naar de volgende zaken:

- beweiding van het vee vindt hoofdzakelijk plaats op de huiskavel;
- de afzet van mest van het eigen bedrijf vindt hoofdzakelijk plaats op eigen grond;
- er vindt teelt plaats van (ruw) voedergewassen en er wordt grotendeels zelf voorzien in de voederbehoefte van het eigen bedrijf.

In de bestemmingsvlakken zijn geen agrarische bouwvlakken opgenomen. Het is dan ook niet toegestaan gebouwen en bijbehorende bouwwerken te bouwen binnen de grenzen van deze bestemming.

Er zijn binnenplanse afwijkingsbevoegdheden opgenomen om buiten het bouwvlak de bouw van agrarische bedrijfsgebouwen, zoals een schuilstal, melkstal of een veldschuur of het plaatsen van zonnepanelen mogelijk te maken. Verder is het middels een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid mogelijk een hobbymatige rijbak te realiseren.

Tot slot is er ten behoeve van het beschermen van de aanwezige landschappelijke waarden een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Artikel 5 Wonen

Deze bestemming is bedoeld voor de eengezinshuizen. Dit zijn gebouwen, welke één woning omvatten.

Uitgangspunten:

- Alle bestaande eengezinshuizen in het plangebied worden als zodanig bestemd.
- Binnen het bouwvlak mogen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak worden gebouwd.
- Op het erf binnen deze bestemming, dat buiten het bouwvlak is gelegen, mogen bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak worden gebouwd, maar geen zelfstandige hoofdgebouwen, waarvan situering niet ondenkbaar wordt bij het toestaan van grotere oppervlakten.
- Halve meters bij hoogtebepalingen worden in het kader van de deregulering afgerond naar boven.
- In het kader van de deregulering mag het erf binnen deze bestemming aan de zijkant en de achterkant van het bouwvlak zonder afwijking worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken tot maximaal 50% en 100 m².
- Bij de bepaling van de voorzijde wordt gekeken waar de naar de weg toegekeerde grens van een bouwvlak en de naar de weg toegekeerde grens van de gevel van een hoofdgebouw is gelegen. Hierbij is de zijde van de hoofdtoegang van het hoofdgebouw bepalend.
- Zo nodig kunnen nadere eisen worden gesteld aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, zodat bij het ontwikkelen van ongewenste situaties nog kan worden ingegrepen.
- De huidige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, die groter zijn dan de standaardregeling worden als afwijkend gebruik toegestaan.

Beroep aan huis:

Volgens vaste jurisprudentie moet binnen een woonbestemming ook een aan huis verbonden beroep worden toegelaten. Uit de jurisprudentie kan als enige ruimtelijk relevant criterium worden afgeleid het hebben van 'een ruimtelijke uitwerking of uitstraling, die in overeenstemming is met de woonfunctie van het betrokken perceel'.

Er is in dit plan een regeling opgenomen voor het gebruik van een deel van een woning voor een aan huis verbonden beroep, zoals in de gemeente Zwolle bij deze bestemming gebruikelijk is. De beperking van het ruimtebeslag van de woning met inbegrip van de bijgebouwen tot 30% van het vloeroppervlak van de woning (met een absoluut maximum van 50 m²) dient om het verlies of de bovenmatige aantasting van de woonfunctie of van het woonkarakter tegen te gaan. Op deze wijze wordt tevens voorkomen dat de verkeersaantrekkende werking te groot zal worden.

Het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden voor de uitoefening van een beroep of bedrijf, hoe gering ook van omvang, is zonder meer als strijdig met de woonbestemming aan te merken.

In de begrippen is een definitie opgenomen over wat onder een aan huis verbonden beroep moet worden verstaan. Het gaat om een dienstverlenend beroep. De definitie van beroep aan huis is gelijk aan de landelijk gehanteerde standaarddefinitie. Indien er personeel in dienst wordt genomen kan er eerder sprake zijn van een ruimtelijke uitwerking of uitstraling die niet met de woonfunctie in overeenstemming is.

Bouwwerken die geen gebouwen zijn, zonder dak:

Bij de regeling van deze bouwwerken is geen verschil gemaakt tussen verschillende soorten bouwwerken. Elk bouwwerk dat functioneel past in de bestemming kan worden toegelaten. Volstaan is met algemene bepalingen omtrent de maximale hoogte. Daarbij is voor erf- of perceelafscheidings aansluiting gezocht bij het criterium voor vergunning vrij bouwen van het Bor en voor de afwijking bij het criterium van de Bouwverordening.

4.4. Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan 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.

Artikel 9 Algemene bouwregels

In dit artikel wordt geregeld dat een bouwplan moet voorzien in voldoende ruimte voor parkeren, laden en lossen.

Wat voldoende is, wordt op basis van het algemene parkeerbeleid van de gemeente Zwolle bepaald tijdens de beoordeling van een bouwplan.

Bij een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken, indien anderszins in voldoende ruimte kan worden voorzien. Hierbij kan gedacht worden aan het betalen van een compenserende bijdrage aan de gemeente Zwolle. Ten slotte kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken in bijzondere omstandigheden, onder andere op basis van criteria van het algemene parkeerbeleid.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

In deze regels is als eerste de op grond van vaste jurisprudentie vereiste algemene afwijking in de vorm van de zogenaamde 'toverformule' opgenomen. Bij een omgevingsvergunning moet van het gebruiksverbod worden afgeweken, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Daarnaast wordt in deze regels de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde in het bestemmingsplan geregelde onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Deze regels zijn niet van toepassing, indien en voor zover er specifieke in de bestemming zelf geregelde afwijkingsregels van toepassing zijn.

Ten slotte zijn de criteria voor de toepassing van deze afwijkingsregels hier opgenomen.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Deze regel maakt het mogelijk de bestemmingen 'Tuin', en 'Wonen' onder in deze regel omschreven voorwaarden zodanig te wijzigen dat de situering en de vorm van de in het plan aangegeven bouwvlakken met bijbehorende tuinen, erven, wegen en groenvoorzieningen worden gewijzigd dan wel nieuwe bouwvlakken met bijbehorende tuinen, erven, wegen en groenvoorzieningen worden aangegeven.

Artikel 12 Algemene procedureregels

Hierin wordt de standaardprocedure bij Zwolse bestemmingsplannen voor de voorbereiding van een besluit tot het stellen van een nadere eis beschreven.

4.5 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 14 Overgangsrecht

Het overgangsrecht is vastgelegd in de vorm zoals in het Bro is voorgeschreven.

Tevens is een hardheidsclausule opgenomen in de vorm van persoonsgebonden overgangsrecht op de wijze zoals door de regering bij de totstandkoming van het Bro werd aanbevolen.

Artikel 15 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze regel bevat zowel de aanhalingstitel van het plan, de aanhalingstitel van de regels van het plan als de vaststellingregel van het plan.

4.6 Handboek

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

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. Alle kosten die zijn verbonden aan de ontwikkeling komen ten laste van de particulier.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Uitkomsten inspraak

Tijdens de planvormingsfase is gesproken met direct aanwonenden over de plannen. Initiatiefnemer hecht er veel waarde aan dat de omgeving tijdig en goed geïnformeerd is over de plannen. In dat kader is het plan toegelicht aan de bewoners van de Kleine Veerweg nummer 11, 11a, 12 en 13.

De buurt is positief over de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door sloop van de landschap ontsierende stallen en kassen.

5.2.2 Uitkomsten overleg

Nnb.

Bijlagen

- Bijlage 1: Quicksan samenvatting natuurtoets Kleine Veerweg 10, Zwolle (Ecogroen)
- Bijlage 2: Inrichtingsschets Kleine Veerweg, de Bruin architecten
- Bijlage 3. Waterparagraaf Kleine Veerweg 10, Zwolle
- Bijlage 4. Verkennend Bodemonderzoek Kleine Veerweg 10, Zwolle (Boluwa Eco Systems BV)
- Bijlage 5. Volledige Asbestinventarisatie, Kleine Veerweg 10, Zwolle (Buro PEAR)