Buitengebied, Schellerbergweg 27

vastgesteld

nr. NL.IMRO.0193.BP22009-0003

Afdeling Ruimtelijke Planvorming

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

www.zwolle.nl

Opdrachtgever ZWPP

Opdrachtnemer ZWRP

Publicatieversie: NL.IMRO.0193.BP22009-0003

Datum: 25 maart 2024

Inhoudsopgave

TOELICHTING **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **6**
1.1 Aanleiding 6
1.2 Plangebied 6
1.3 Geldende bestemmingsplannen 7

Hoofdstuk 2 Beleidskader **8**
2.1 Inleiding 8
2.2 Rijksbeleid 8
2.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 8
2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 9
2.3 Provinciaal beleid 10
2.4 Gemeentelijk beleid 13
2.4.1 Omgevingsvisie "Ons Zwolle van morgen 2030" 13
2.4.2 Thematisch beleid 18

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving **28**
3.1 Stedenbouw 28
3.1.1 Huidige situatie 28
3.1.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 31
3.2 Archeologie 34
3.2.1 Huidige situatie 34
3.2.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 35
3.3 Cultuurhistorie 35
3.3.1 Huidige situatie 35
3.3.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 37
3.4 Verkeer 37
3.4.1 Bestaande situatie 37
3.4.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 37
3.5 Natuur 39
3.5.1 Huidige situatie 39
3.5.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 39
3.6 Water 40
3.6.1 Huidige situatie 40
3.6.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 42
3.7 Voorzieningen 46
3.7.1 Maatschappelijk 46
3.7.2 Horeca 47
3.8 Milieu 47
3.8.1 Geluid 47
3.8.2 Bedrijvigheid (Wet milieubeheer) 49
3.8.3 Luchtkwaliteit 50
3.8.4 Stikstof 52
3.8.5 Geur 52
3.8.6 Bodemkwaliteit 52
3.8.7 Externe veiligheid 53
3.8.8 Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling 54

Hoofdstuk 4 Juridische aspecten **55**

4.1 Inleiding 55
4.2 Inleidende regels 58
4.3 Bestemmingsregels 58
4.4 Algemene regels 60
4.5 Overgangs- en slotregels 61
4.6 Bijlagen 61
4.7 Handboek 62

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid 63
5.1 Economische uitvoerbaarheid 63
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 63
5.2.1 Overleg met de buurt 63
5.2.2 Uitkomsten overleg 63

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om aan de Schellerbergweg 27 een woon-werklocatie voor Frion te realiseren. Frion is een organisatie die zich inzet voor mensen met een verstandelijke beperking.

Het plan voor de Schellerbergweg 27 bestaat uit het gedeeltelijk slopen en renoveren van de bestaande bebouwing. Op het huidige parkeerterrein worden twee nieuwe gebouwen opgericht ten behoeve van huisvesting van cliënten van Frion. In totaal komen er 52 studio's op het terrein. De huidige Bierton behoudt de horecafunctie, waarin cliënten van Frion in de keuken of bediening hun dagbesteding hebben.

Het terrein wordt aangelegd als knooperf waarbij bomen en een tuin worden toegevoegd. Het terrein wordt openbaar toegankelijk.

1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat omvat globaal de gronden bij het perceel Schellerbergweg 27 te Zwolle.
De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Zwolle ZLE00 sectie K, nummers 98, 99 en 204.



afbeelding: indicatie plangebied

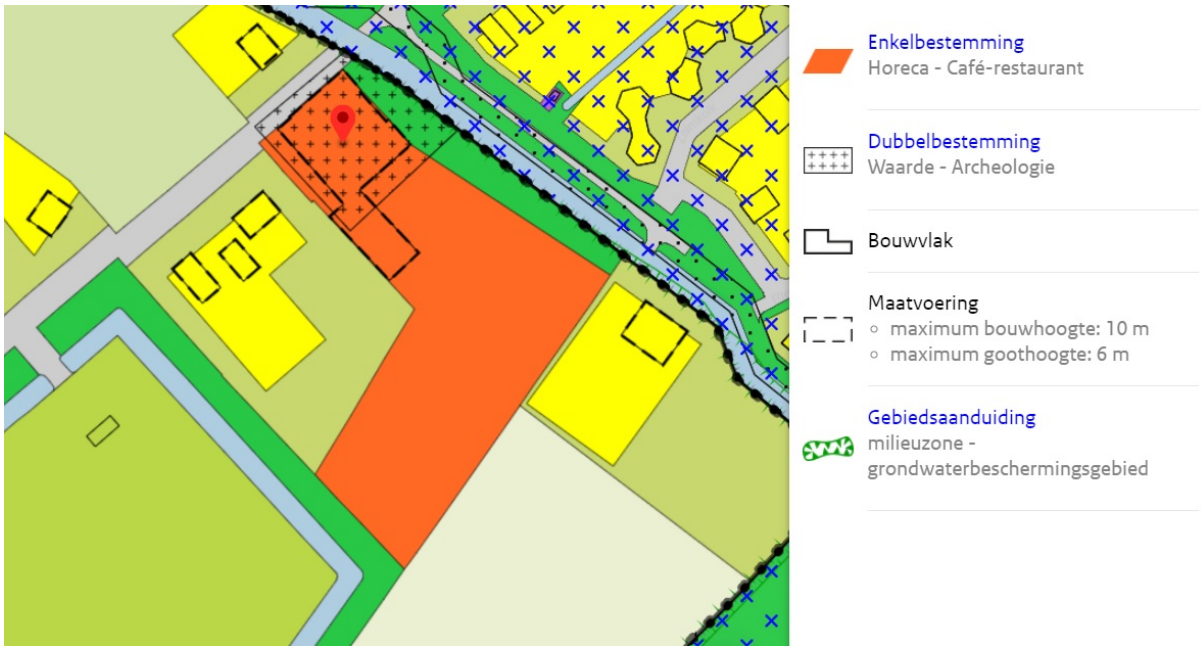
1.3 Geldende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan Buitengebied - IJsselzone, Windesheim

NL.IMRO.0193.BP10010-0004, vastgesteld bij raadsbesluit van 24 juni 2013, nummer OW1305-0282.

Hierin is de locatie opgenomen met de bestemming 'Horeca - Café-restaurant' met bouwvlak met maximum goothoogte 6 meter, maximum bouwhoogte 10 meter, de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'milieu - grondwaterbeschermingsgebied'.

Het voorgenomen gebruik is strijdig met het toegestane gebruik in de bestemming 'Horeca - Café-restaurant'. Daarnaast is ook de gewenste bebouwing strijdig met de mogelijkheden voor bebouwing in deze bestemming.



afbeelding: fragment verbeelding bestemmingsplan Buitengebied - IJsselzone, Windesheim

Bestemmingsplan Zwolle, parapluplan parkeren

NL.IMRO.0193.BP16012-0003, vastgesteld bij raadsbesluit van 3 juli 2017, nummer 36744.

Dit bestemmingsplan legt planologisch vast dat moet worden voorzien in 'voldoende parkeergelegenheid'. Hierbij wordt verwezen naar het actuele gemeentelijke parkeerbeleid.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken; te kiezen voor slimme combinaties van functies; uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn acht voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. Regio Zwolle is aangewezen als voorlopig NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren.

Opgaven

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

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

Realiseren opgaven

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

1. *De Omgevingsagenda*

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

2. *De NOVI-gebieden*

Een NOVI-gebied is een instrument waarbij Rijk en regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Vaak wordt voortgebouwd op bestaande samenwerkingstrajecten. Denk aan een Regio Deal en een verstedelijkingsstrategie.

Conclusie

Gelet op de te realiseren opgaven uit de NOVI kan de conclusie worden getrokken dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de NOVI.

2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Inleiding

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals die geldt vanaf 1 juli 2017, bevat de verplichting om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te geven van de behoefte aan die ontwikkeling. Daarnaast, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

In artikel 1.1.1 van het Bro is omschreven wat verstaan moet worden onder een stedelijke ontwikkeling. Namelijk een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) vallen onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. Bovendien zijn er inmiddels meerdere uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, waarin het begrip stedelijke ontwikkeling verder is verduidelijkt.

Of bij een bovengenoemde voorziening sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. In de overzichtsuitspraak van 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:17241 (overweging 6.3) is bepaald dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², dient deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt.
Hierbij moet ook worden beschouwd in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk planologisch beslag op de ruimte het nieuwe plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan.

In het voorliggende bestemmingsplan voor de Schellerbergweg wordt een woonzorgvoorziening in de vorm twee gebouwen met in totaal 52 woonzorgeenheden mogelijk gemaakt. Deze hebben een nieuw planologisch beslag op de ruimte die de locatie Schellerbergweg 27 biedt.
De horecafunctie was planologisch reeds toegestaan in het geldende bestemmingsplan. Deze functie betreft daarom geen nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De realisatie van de woonzorgvoorziening maakt dat er wel sprake is een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Derhalve is de ladder van duurzame verstedelijking wel van toepassing.

Behoefte

Met betrekking tot bijzondere woonvormen/maatschappelijke voorzieningen is het moeilijk om de exacte kwantitatieve behoefte aan te tonen, deze is namelijk sterk afhankelijk van beleidskeuzen, en de beschikbaarheid. Voor een groot deel creëren maatschappelijke (sociale en zorg-) voorzieningen hiermee hun eigen vraag. Dit neemt niet weg dat in hoofdlijnen de behoefte wel onderbouwd dient te zijn (zie ook ABRvS, 8 juli 2015, nr. 201404099/1/R3).

- Kwantitatief kan derhalve gesteld worden dat sprake is van een substantiële specifieke doelgroep, namelijk verstandelijk beperkte mensen, die de komende jaren naar verwachting niet zal afnemen. Het onderhavige initiatief kan dan ook een bijdrage leveren om deze druk te verminderen.
- Kwalitatief is het initiatief onderscheidend ten opzichte van andere aanbieders door de combinatie met dagbesteding in de horecavoorziening en de ligging direct aan het landelijk gebied.

Kwalitatieve opgave uit 'Woonvisie Ruimte voor Wonen 2017'

In enkele woonopgaven uit de Woonvisie komt de kwalitatieve behoefte naar voren waar de woonzorgvoorziening in voorziet.

Bij de woonopgave 'ruimte voor vernieuwing en transformatie wordt benoemd:

Zwolle biedt ruimte aan vernieuwing, eigenheid en creativiteit. Ruimte voor diverse doelgroepen en ondernemers, particuliere initiatiefnemers, marktpartijen en corporaties om invulling te geven aan vernieuwend wonen in de stad. (...) We zetten in op transformatie en hergebruik van vastgoed en vernieuwende duurzame woonvormen.

Bij de woonopgave 'levensloopbestendig wonen met zorg' wordt als doel benoemd dat iedere inwoner die dat nodig heeft passend kan wonen met eventuele zorg en ondersteuning.

Als actie bij deze woonopgave worden onder andere benoemd:

- We stimuleren vernieuwende initiatieven en woonzorgconcepten die bijdragen aan (...) de zorg voor kwetsbare doelgroepen. We zoeken daarvoor actief naar samenwerkingspartners zoals woonpartners maar ook zorgpartijen.
- We benutten de kansen voor (maatschappelijk/zorg) vastgoed en zoeken naar (experimenteer)ruimte voor pilots (provincie: wonen / zorg, vergunninghouders, etcetera).

Bestaand stedelijk gebied

Het plangebied was reeds voorzien van een bestemming op basis waarvan stedelijke functies gerealiseerd kunnen worden, namelijk horecavoorzieningen. Daarnaast wordt ten behoeve van de ontwikkeling bestaande bebouwing gedeeltelijk gesloopt. Hiermee is sprake van een ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied waarbij, gelet op het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, wordt gestreefd naar een optimale benutting van de ruimte in stedelijk gebied.

Conclusie

De ontwikkeling van de woonzorgvoorziening voorziet dus in een behoefte en is gepland binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening provincie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel van 1 mei 2017 geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel weer. Hierin worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving. De Omgevingsvisie is onder andere een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. De Omgevingsvisie is op 12 april 2017 vastgesteld en op 1 mei 2017 in werking getreden.

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel.

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

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit wordt ingezet op het vergroten van de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is daarbij van belang, waarbij een vitaal en samenhangend stelsel van gebieden met een hoge natuur- en waterkwaliteit wordt ontwikkeld. Ook de ontwikkeling van een continu en beleefbaar watersysteem, het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen en het contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken, zijn ambities op het gebied van ruimtelijke kwaliteit. Het zorgvuldig inpassen van nieuwe initiatieven heeft als doel om de samenhang in en de identiteit van een gebied te versterken en nieuwe kwaliteiten te laten ontstaan. Een zichtbaar en beleefbaar landschap en het behouden en waar mogelijk verbreden van het bestaande aanbod aan woon-, werk- en mixmilieu's betreffen ruimtelijke

kwaliteitsambities.

De ambitie van de provincie Overijssel is dat elk project bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving en dat nieuwe initiatieven worden verbonden met bestaande kwaliteiten. De Catalogus Gebiedskenmerken, die per gebiedstype beschrijft welke kwaliteiten behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden, is daarbij een instrument om te sturen op ruimtelijke kwaliteit. Ten aanzien van sociale kwaliteit is het koesteren en het gebruik maken van 'noaberschap' de ambitie, evenals het stimuleren van culturele identiteit van de provincie Overijssel, zowel lokaal als regionaal. Duurzame ontwikkeling van cultureel erfgoed (bijv. herbestemmen/hergebruik monumenten en karakteristieke bebouwing) hoort hier bij. Het realiseren van sociale kwaliteit wordt gedaan door het actief betrekken van bewoners bij projecten en het bieden van ruimte aan initiatieven van onderop.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel 2017. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2017 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingszones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Het plangebied valt onder 'Grondwaterbeschermingsgebied'. In Overijssel worden de gebieden waar (oever-)grondwater voor drinkwater aan de bodem wordt onttrokken en de gebieden die daarvoor gereserveerd zijn, beschermd. Ook beschermen we de gebieden rondom de drinkwaterwinningen (een waterwinning trekt grondwater aan uit een groter gebied) en gebieden waar grondwater onttrokken wordt voor de levensmiddelenindustrie. Het ruimtelijk beleid richt zich in deze gebieden onder meer op het weren van strijdige functies (functies met risico op grondwaterverontreiniging).

Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden.

Uit de kaart Ontwikkelingsperspectieven blijkt dat het plangebied worden aangemerkt als 'Woon- en

werklocaties binnen de stedelijke netwerken'.

Herstructurering en transformatie moeten deze gebieden vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken.

Daarnaast gelden de algemene ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel
- continu en beleefbaar watersysteem

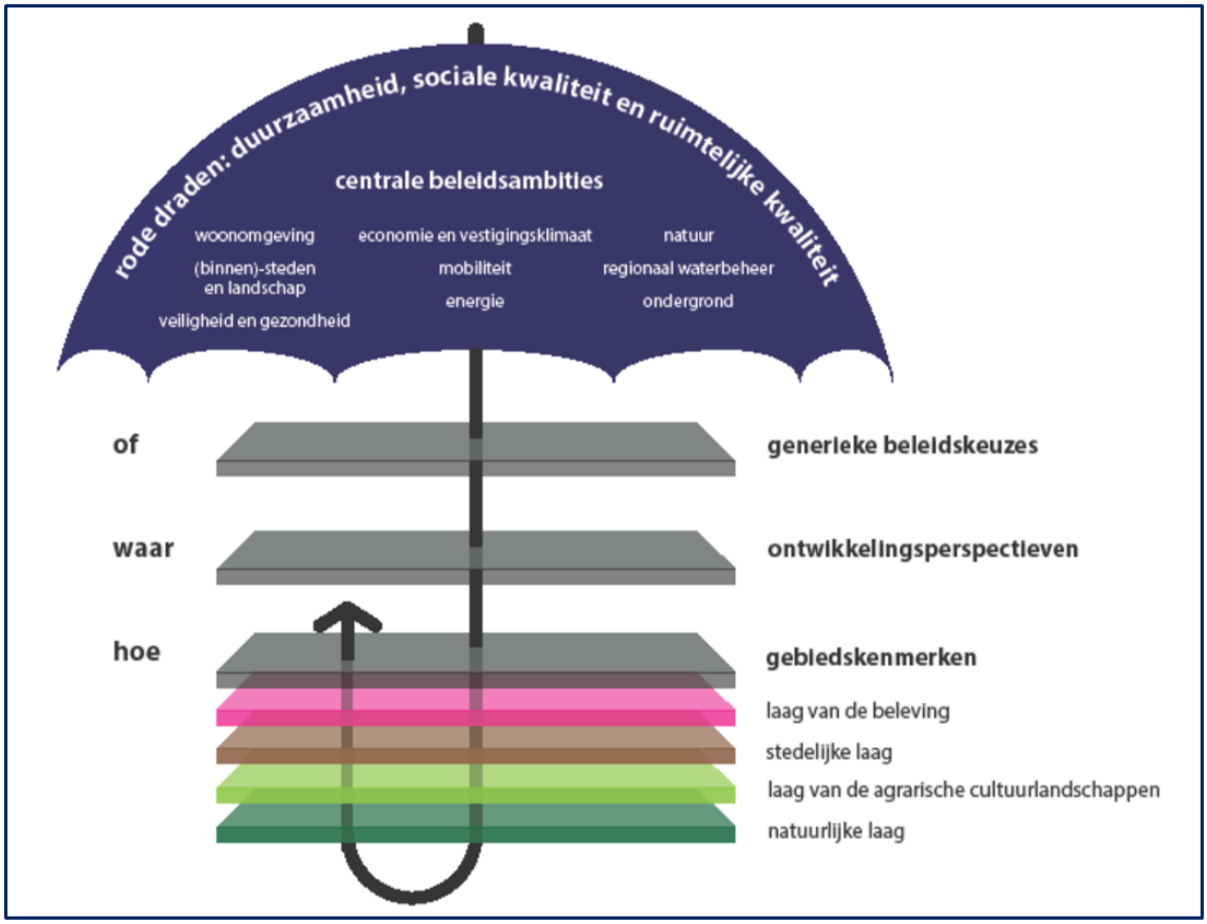
Gebiedskenmerken

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart (stedelijke laag) van de Omgevingsvisie aangeduid als 'Woonwijken 1955 - nu'.

De omgevingsvisie geeft herstructurering van naoorlogse wijken als ambitie voor vitale steden. De wijken van na de oorlog behouden hierbij hun eigen karakter. De omgevingsvisie geeft als richting mee dat als ontwikkelingen plaats vinden in de naoorlogse woonwijken, nieuwe bebouwing zich voegt in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel, maar als onderdeel daarvan wel herkenbaar is.

De natuurlijke laag wordt aangemerkt wordt als 'komgronden'.



afbeelding: uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2017 (Bron: Provincie Overijssel)

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten planologische wijziging in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Omgevingsvisie "Ons Zwolle van morgen 2030"

Inleiding

Ter voorbereiding op de komst van de Omgevingswet heeft de gemeente de omgevingsvisie “Ons Zwolle van morgen 2030” opgesteld.

De omgevingsvisie, die op 13 september 2021 door de raad is vastgesteld, beschrijft de koers voor de fysieke leefomgeving van de gemeente Zwolle vooral op de periode tot 2030. De visie helpt om de volgende stappen te zetten in de ontwikkeling van de gemeente waarin leefbaarheid, gezondheid, wonen, mobiliteit, klimaat, duurzaamheid en economie hoog in het vaandel staan.

Steeds meer Zwolle: ambities en kernopgaven

Aan de hand van de Zwolse Kernopgaven wordt de omgevingsvisie opgebouwd. “De drager” van de gemeente is het menselijk kapitaal. Centraal staat de ambitie: Zwolle versterkt en benut het menselijk kapitaal van Zwolle. De kwaliteiten op het gebied van landschap, cultuurhistorie en biodiversiteit van de bestaande stad en haar natuurlijke omgeving is een ijzersterk “fundament”, om op verder te bouwen. Centraal staat de ambitie: Zwolle behoudt en versterkt haar ruimtelijke, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten.

De drager en het fundament vormen de structurele verbindingen in het 'Huis van Zwolle' te midden van de volgende drie leidende ambities voor de verdere ontwikkeling:

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

Dit is terug te vertalen naar de volgende afbeelding:



het 'Huis van Zwolle'

Ontwikkelingen en opgaven verbonden aan ambitie

De wereld om ons heen verandert voortdurend. Er zijn allerlei factoren die van invloed zijn hoe we de ruimte inrichten. Trends en ontwikkelingen op gebieden als leef-, klimaatbestendige-, duurzame- en werkgemeente, een gemeente waar we ons verplaatsen en Zwolle als onderdeel van Nederland en de regio geven inzicht voor de visie met een doorkijk naar de effecten ervan voor Zwolle.

Ruimtelijke koers

Basis

De ruimte om te leven is de belangrijkste waarde. Ruimte om te leven voor mens, plant en dier. Leefbaarheid of kwaliteit van leven staat voorop en is leidend bij iedere ontwikkeling: een gezonde balans tussen welzijn en welvaart.

Sturen op kwalitatieve ontwikkeling

Voor de inrichting van de stad en van het buitengebied zijn de volgende spelregels en principes van toepassing als sturingsfilosofie:

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

Randvoorwaarden

Deze ontwikkeling vinden plaatsen binnen een aantal randvoorwaarden:

- Ruimte voor een leefbare stad

  Er is ruimte nodig om het woningtekort aan te pakken. Er is ook ruimte nodig voor een gezonde buitenruimte met veel groen. Er is ruimte nodig voor ondernemers. Ruimte is ook nodig om te wandelen, te fietsen, voor de bus, de trein en de auto.
- 1000 woningen per jaar met een focus op stedelijk wonen

  Uitgangspunt is het toevoegen van stedelijke woonkwaliteit door te ontwikkelen als een sterke groeistad, een vernieuwende woonstad, een solidaire leefstad en een duurzame deltastad. Met 1000 woningen per jaar tot 2030 wordt het woningtekort op alle fronten aangepakt met onderscheidende woonmilieus en een gevarieerd woonaanbod voor iedere inkomenscategorie. Het woonprogramma bestaat voor 30% uit goedkope woningen, 40% is middelduur en 30% duur. Grofweg landt 60% van de nieuwe woningen in de bestaande stad met verschillende stedelijke woonmilieus en stedelijke woonvormen. Grofweg 40% van de woningen wordt gerealiseerd in de suburbane woonmilieus wat hoofdzakelijk bestaat uit grondgebonden woningen. In de ontwikkeling van de woningen wordt gestreefd naar nieuwe onderscheidende, stedelijke woonvormen en combinaties van wonen en werken.
- Mobiliteit en bereikbaarheid als belangrijke drager voor leefbaarheid

  Meervoudig ruimtegebruik en denken in drie dimensies is het vertrekpunt. Dat betekent enerzijds de hoogte opzoeken (hoogbouw en verdichting) anderzijds wordt ingezet op beter passende vormen van mobiliteit en bereikbaarheid met minder ruimtebeslag. Tenslotte wordt meer aandacht besteed aan de fietser en de voetganger en minder voorrang gegeven aan de automobilist.
- Aandacht voor de economie van stad, gemeente en regio

  De economie wordt versterkt, voornamelijk voor het cluster rond gezondheidszorg, voor ict/e-commerce en de creatieve industrie. Er wordt ruimte gezien voor groei van de logistieke sector. Innovatie en nieuwe bedrijvigheid wordt gestimuleerd waarbij gekeken wordt naar de koppeling met maatschappelijke thema's.

De Zwolse strategische ontwikkelzones

Er is een drietal strategische ontwikkelzones met daarbinnen diverse gebieden die (deels) transformeren naar een andere functie:

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

Naar een multifunctioneel buitengebied: stad en land verbonden

Centraal staat de ambitie om te werken aan een vitaal, solidair, gezond en duurzaam buitengebied. Om die ambitie in te vullen staan de volgende doelen centraal:

- Behoud en ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteiten (o.a. landschap, stilte, cultuur(historie) en natuur (planten en dierenleven));
- Bieden van ruimte voor ontwikkelingen (o.a. landbouw, recreatie, klimaatadaptatie, energietransitie, niet-agrarische bedrijvigheid, vrijetijdseconomie en wonen);
- Een goede digitale bereikbaarheid van het buitengebied (bijvoorbeeld via glasvezel);
- Het verbinden van stad en ommeland, met onder andere recreatieve fiets- en wandelroutes voor inwoners en bezoekers van de stad Zwolle.

Raamwerken:

Om het goed ondernemen en prettig wonen in Zwolle te borgen wordt gewerkt aan het behouden, beschermen en ook ontwikkelen van de Zwolse omgevingskwaliteiten. Dit door het vastleggen van de belangrijkste fysieke structuren van Zwolle: raamwerken genoemd, het geraamte van Zwolle.

Het raamwerk laat de grote fysieke structuren zien die bepalend zijn voor de ontwikkeling op lange termijn.

Een hoofdstructuur waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn en benoemd de condities om Zwolle in de toekomst aantrekkelijk en toekomstbestendig te houden. Het gaat om de volgende raamwerken: het fysiek kapitaal (landschap, cultuurhistorie en natuur), klimaatadaptatie, gezondheid, mobiliteit, circulariteit, de ondergrond en de buitenruimte.

Eén van de geformuleerde topambities is het behouden en beschermen van cultuurhistorie, biodiversiteit en landschap als belangrijke fysieke waarden. Er is inzichtelijk gemaakt waar die waarden aanwezig zijn. Daaruit volgen een achttal spelregels hoe hier om te gaan wanneer sprake is van ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.

Gebiedsprofielen:

De gebiedsprofielen beschrijven een integraal toekomstbeeld voor de gebieden. Er is aandacht voor het gewenste woonmilieu, de sociale en economische dynamiek, de ruimtelijke kwaliteit, de mate van functiemenging, het mobiliteitsbeleid, gezondheid, de mogelijkheden van vergroening en de verduurzaming van gebouwen en de buitenruimte.

Elk gebiedsprofiel is opgebouwd uit de volgende twee onderdelen:

- Beschrijving van het gebied
- De gewenste ontwikkelrichting met specifieke opgaven.

De bestaande kenmerken (fysiek en sociaal) en kwaliteiten van gebieden zijn het vertrekpunt voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.

De volgende gebiedsprofielen worden onderscheiden:

- Het Zwolse centrumgebied;
- Stedelijk gebied;
- Levendige gebieden (winkelcentra, ontmoetingsplekken en evenementenlocaties);
- Sub-urbaan gebied/groenstedelijk;
- Dorpen in het buitengebied van Zwolle;
- Werkgebieden en –locaties;
- Stedelijk groen;
- Agrarisch landschap;
- Gemengd landelijk gebied en buurtschappen;
- Natuurlandschap;
- Vechtcorridor.

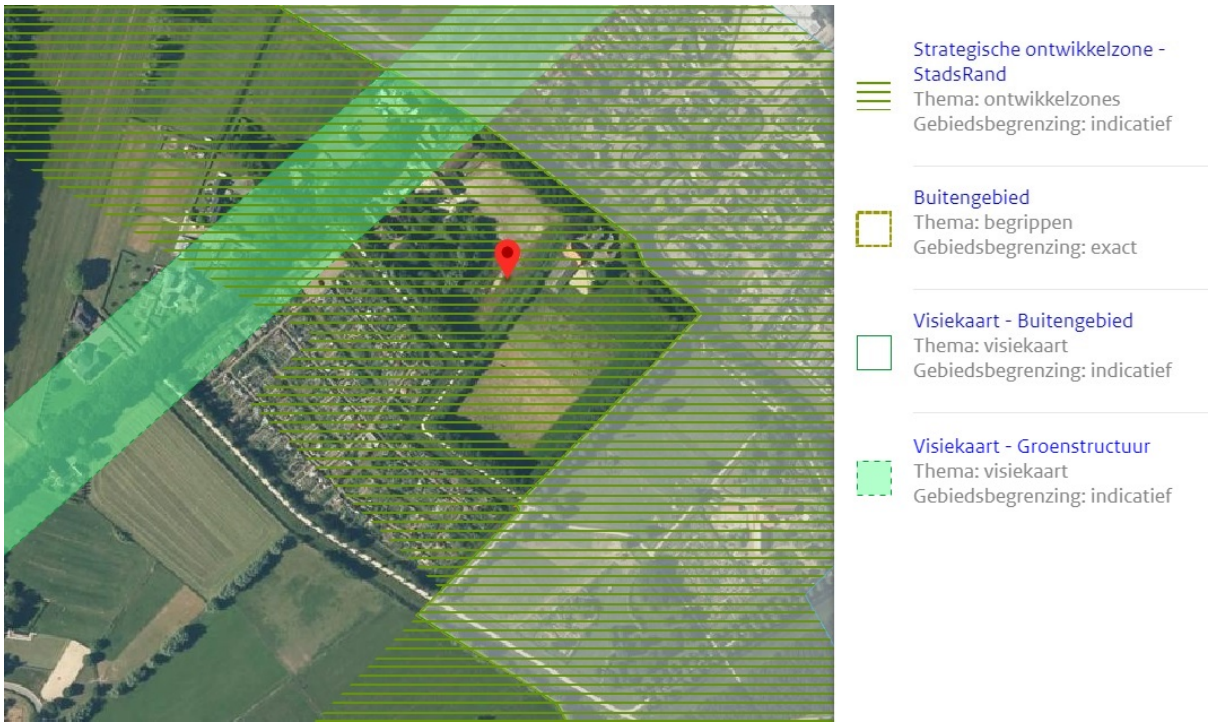
Realisatiestrategie:

Aan de slag met het grote aantal opgaven en uitdagingen kan alleen door samen op te trekken met de Zwolse samenleving, met andere overheden, ondernemers en investeerders. Ons vertrekpunt is, we doen het samen, waarbij de rol van de gemeente telkens maatwerk is en zijn we iedere keer duidelijk over onze rol.

Participatie is van groot belang om doelen en ambities in de leefomgeving te bereiken.

De opgaven worden met een gebiedsgerichte benadering aangepakt op die wijze kunnen opgaven worden gebundeld en meekoppelkansen benut.

Bij ieder initiatief in de fysieke leefomgeving, groot of klein, staan de doelen uit de Omgevingsvisie centraal. De Omgevingsvisie is het integrale beleidskader voor de eerste beoordeling van ruimtelijke initiatieven.



afbeelding: fragment visiekaart Omgevingsvisie Ons Zwolle van morgen 2030

Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie:

Op de visiekaart is het projectgebied opgenomen in het Buitengebied met het gebiedsprofiel 'Gemengd landelijk gebied'. Daarnaast is het overgrote deel van de locatie aangemerkt als onderdeel van de 'Strategische ontwikkelzone - Stadsrand'.

Gebiedsprofiel - Gemengd landelijk gebied

Het gemengd landelijk gebied heeft een rol als uitloopgebied voor de inwoners van Zwolle en als gebied waar de band tussen burger en landbouw is te versterken. Daarom biedt de gemeente in het gemengd landelijk gebied ruimte voor een mix aan functies, biologische- en stadslandbouw, verbreding van landbouwbedrijven, recreatie, hoogwaardige verblijfsaccommodaties, landschap, natuur, cultuurhistorie, wonen, klimaatadaptatie en kleinschalige niet agrarische bedrijvigheid. en detailhandel passend bij het karakter van het buitengebied (kleinschalig, bijvoorbeeld in de vorm van ter plaatse geproduceerde producten en streekproducten).
Ontwikkelingen zijn mogelijk als die passen bij de kenmerken, maat en schaal van het landschap (zie hiervoor paragraaf 3.1.2 Uitgangspunt bestemmingsplan). We willen verdere verrommeling van het gemengd landelijk gebied tegengaan. Uitgangspunt is daarom de ontwikkeling van bestaande erven.

Strategische ontwikkelzone - Stadsrand

De Omgevingsvisie beschrijft het volgende over de Stadsrand:
"Van belang is dat de stad een open relatie heeft met het landschap. Zwolle heeft nog een echt ommeland; een enorme waarde voor de woonstad Zwolle. Het stadslandschap rondom Zwolle wordt ook steeds interessanter voor de inwoners. De ontwikkeling van de Zwolse Stadslanderijen is daar een goed voorbeeld van. Eigen voedselproductie, zorgvoorzieningen, natuurontwikkeling en recreatie versterken elkaar en ontsluiten zo het landschap. Een fijnmazig netwerk van fietspaden draagt daar aan bij."

De ontwikkeling van de stadsboerderij sluit goed aan bij de gewenste ontwikkeling in de Stadsrand die de Omgevingsvisie beschrijft (zie hiervoor ook paragraaf 3.1.2 Uitgangspunt bestemmingsplan).

Visiekaart - Groenstructuur

De stedelijke hoofdgroenstructuur bestaat uit een samenstel van groenelementen die tezamen een betekenis hebben voor de stad als geheel.
De zone langs de Schellerbergweg is onderdeel van de hoofdgroenstructuur. Het maakt deel uit van de laag 'groen langs infrastructuurlijnen'. Deze laag bestaat uit smallere groene zones langs wegen en kanalen. Meestal liggen ze dwars op het oorspronkelijke landschap, maar soms volgen ze dit landschapspatroon. Deze laag is belangrijk omdat hij een samenhangend netwerk vormt dat de groene vingers onderling verbindt. Omdat het vaak oude cultuurhistorische lijnen betreft is hij essentieel voor de oriëntatie in en de identiteit van de stad. Ook lopen er belangrijke recreatieve en ecologische verbindingen langs;

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie. Op grond van de visie voor het 'Gemengd landelijk gebied' (paragraaf 6.10 Omgevingsvisie) en de 'Stadsrand' (paragraaf 4.5.5 Omgevingsvisie) kan het plan beleidsmatig doorgang vinden.

2.4.2 Thematisch beleid

2.4.2.1 Gemeentelijke Woonvisie 2017-2027

De Woonvisie Ruimte voor Wonen 2017 is vastgesteld door de raad op 8 mei 2017 en geldt als onderlegger voor de Omgevingsvisie. De Woonvisie bevat vier ambities: sterke groeistad, moderne woonstad, solidaire leefstad en duurzame deltastad. Zwolle groeit hard en staat voor de grote uitdaging veel nieuwe woningen toe te voegen. Binnen die groeiopgave wil Zwolle zorgen voor vernieuwende woonconcepten die aansluit bij (nieuwe) woonbehoeftes en voldoende betaalbare woningen zodat Zwolle een inclusieve stad blijft. De groei van het aantal huishoudens in Zwolle (en daarmee dito de behoefte aan nieuwe woningen) bestaat voor een belangrijke deel uit de groei van een- en tweepersoons huishoudens. Op 14 oktober 2019 heeft de raad Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024 vastgesteld als actualisatie en uitvoeringsprogramma van de Woonvisie 2017.

Kwalitatieve opgave uit 'Woonvisie Ruimte voor Wonen 2017'

In enkele woonopgaven uit de Woonvisie komt de kwalitatieve behoefte naar voren waar de woonzorgvoorziening in voorziet.

Bij de woonopgave 'ruimte voor vernieuwing en transformatie wordt benoemd:

Zwolle biedt ruimte aan vernieuwing, eigenheid en creativiteit. Ruimte voor diverse doelgroepen en ondernemers, particuliere initiatiefnemers, marktpartijen en corporaties om invulling te geven aan vernieuwend wonen in de stad. (...) We zetten in op transformatie en hergebruik van vastgoed en vernieuwende duurzame woonvormen.

Bij de woonopgave 'levensloopbestendig wonen met zorg' wordt als doel benoemd dat iedere inwoner die dat nodig heeft passend kan wonen met eventuele zorg en ondersteuning.

Als actie bij deze woonopgave worden onder andere benoemd:

- We stimuleren vernieuwende initiatieven en woonzorgconcepten die bijdragen aan (...) de zorg voor kwetsbare doelgroepen. We zoeken daarvoor actief naar samenwerkingspartners zoals woonpartners maar ook zorgpartijen.
- We benutten de kansen voor (maatschappelijk/zorg) vastgoed en zoeken naar (experimenteer)ruimte voor pilots (provincie: wonen / zorg, vergunninghouders, etcetera).

Conclusie

Gelet ook op hetgeen is opgemerkt in de paragraaf ten aanzien van de behoefte-onderbouwing van de ladder

voor duurzame verstedelijking, kan de conclusie worden getrokken dat het plan in overeenstemming is met het volkshuisvestingsbeleid.

2.4.2.2 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 voorzag 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.

2.4.2.3 Verkeerbeleid

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 16 december 2019.

In de mobiliteitsvisie komt naar voren dat de verdere groei van de mobiliteit niet zondermeer opgevangen wordt door de mobiliteitsvraag te faciliteren met nieuwe infrastructuur. En dat de ambitie is voornamelijk te investeren in een bereikbaar en toegankelijk Zwolle, waarbij mobiliteit gaat bijdragen aan andere Zwolse doelstellingen. Van economische groei tot de woningbouwopgave; van klimaat neutrale gemeente tot

gezonde en vitale wijken.

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

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

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het verkeersbeleid.

2.4.2.4 Groenbeleid

Omgevingsvisie

Hoofdgroenstructuur en Wijkgroenstructuur:

Het netwerk van groene dragers in de omgevingsvisie bestaat uit de hoofdgroenstructuur en wijkgroenstructuur.

De stedelijke hoofdgroenstructuur bestaat uit een samenstel van groenelementen die tezamen een betekenis hebben voor de stad als geheel. De hoofdgroenstructuur dient meerdere functies: het draagt ruimtelijk of functioneel bij aan een min of meer aaneengesloten netwerk. Het is op stedelijk niveau in belangrijke mate structuur - en identiteit bepalend, het behoort op stedelijk niveau tot de belangrijkste recreatieve gebruiksruimtes, het begeleidt recreatieve routes, het heeft een belangrijke betekenis voor de stedelijke ecologische structuur en het draagt in belangrijke mate bij aan de leefbaarheid van de stad. De koers is dat de hoofdgroenstructuur in de toekomst behouden blijft, of aangevuld, waar nodig, vanwege het belang voor de gemeente als geheel. Er wordt een terughoudend beleid gevoerd met het toevoegen van nieuwe bebouwing binnen de hoofdgroenstructuur. Een uitzondering geldt voor aan de groenfunctie gerelateerde bebouwing (v.b. horecapaviljoen, kiosk, schuilplek, sportruimte, dierenstal etc.). Initiatieven hierin worden afgewogen aan de groene functies die de hoofdgroenstructuur ter plaatse moet vervullen.

Naast een stedelijke hoofdgroenstructuur kent Zwolle ook een wijkgroenstructuur. De wijkgroenstructuur bestaat uit een samenstel van groenelementen die samen belangrijk zijn voor de wijk. Water maakt er vaak een onlosmakelijk onderdeel van uit. De visie is dat de wijkgroenstructuur in de toekomst in essentie behouden moet worden, vanwege het belang voor een aantrekkelijke en leefbare wijk. We zijn terughoudend met het toevoegen van nieuwe bebouwing binnen de wijkgroenstructuur. Initiatieven worden getoetst aan de groene functies die de wijkgroenstructuur ter plaatse moet vervullen.

De Groene Kaart van Zwolle met beschermde houtopstand is beslissend voor de vraag wat wel en niet beschermd is en daarmee wat wel en niet omgevingsvergunningplichtig is. Wat ingekleurd op deze kaart staat is beschermd (Bijzondere houtopstand, Hoofdgroenstructuur, Nevengroenstructuur). De Bomenverordening bepaalt hoe er omgegaan wordt met kappen en herplanten. Wat niet ingekleurd op deze kaart staat, wit ('blanco') gebied, behoeft in beginsel geen gemeentelijke vergunning voor kappen, maar kan eventueel wel onder andere regels vallen zoals eigendomsrecht, burenrecht of natuurbeschermingsregels. In beginsel wordt altijd een herplantplicht of verplantingsplicht of financiële herplant opgelegd. Bij hoge uitzondering kan hiervan worden afgeweken, bijvoorbeeld als er al ruim voldoende bomen aanwezig zijn en niet eenvoudig ter plaatse of in de nabijheid herplant kan worden.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het groenbeleid.

2.4.2.5 Natuurbeleid

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet sinds 1 januari 2017 in de bescherming van natuurgebieden, soorten flora en fauna en houtopstanden. De bescherming van soorten, houtopstanden en gebieden is op Europees niveau geregeld via de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn en via de Wet natuurbescherming in de Nederlandse wetgeving verankerd. Om de bescherming van soorten en habitats te waarborgen hebben alle EU-lidstaten specifieke natuurgebieden aangewezen, de zogenaamde Natura 2000-gebieden. In Nederland zijn op grond van het voorkomen van beschermde soorten en habitats ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Met het oog op bescherming van de soorten en habitats waarvoor deze gebieden zijn aangewezen, zijn er per gebied instandhoudingsdoelen geformuleerd.

Ook houtopstanden zijn beschermd via de Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming spreekt over een beschermde houtopstand indien de houtopstand buiten de bebouwde kom Wet natuurbescherming (voorheen Boswet) staat en er sprake is van een zelfstandige eenheid van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend met een oppervlakte van tien are of meer of bestaat uit rijbeplanting van meer dan twintig bomen. Enkele uitzonderingen zijn hierop van toepassing.

Naast de bescherming van Natura 2000-gebieden en houtopstanden is ook de bescherming van soorten flora en fauna geregeld via de Wet natuurbescherming. Binnen de soortenbescherming van de Wet natuurbescherming wordt onderscheid gemaakt in soorten van de Europese Vogelrichtlijn (artikel 3.1), overige strikt beschermde soorten van de Europese Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5) en de nationaal beschermde soorten (Artikel 3.10). Daarnaast biedt de Wet natuurbescherming de provincies ruimte om specifiek invulling aan de wet te geven met betrekking tot de bescherming van soorten en/of (onder voorwaarden) vrijstellen van een beschermde status.

Nadelige effecten van projecten of initiatieven op genoemde instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden, beschermde houtopstanden en/of beschermde soorten flora en fauna dienen zoveel mogelijk voorkomen of beperkt te worden. Indien na een zorgvuldige afweging blijkt dat er sprake is van negatieve gevolgen op een Natura 2000-gebied, beschermde houtopstand en/of (een) soort(en), dan is hiervoor een vergunning benodigd van het bevoegd gezag (over het algemeen de provincies).

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Naast de Natura 2000-gebieden, die via de Wet natuurbescherming bescherming genieten, bestaat in Nederland ook het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen bekend als de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Dit is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Met het netwerk beoogt men natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN' waarbij tevens zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn. De kernkwaliteiten binnen het NNN zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Bescherming van het NNN vindt plaats vanuit de provinciale Verordening Ruimte (inclusief de omgevingsplannen) en de landelijke Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor het NNN geldt de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. In de verordening is het "nee, tenzij"-regime vast gelegd. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten.

In sommige provincies heeft het NNN-beleid externe werking en in sommige provincies niet. Als het NNN-beleid in een provincie externe werking heeft, betekent dit dat het beleid ook voor initiatieven rondom het natuurgebied geldt, die invloed hebben op het natuurgebied. Als het NNN-beleid geen externe werking heeft, is dit beleid alleen van toepassing op activiteiten die worden verricht binnen het netwerk. Voor Overijssel geldt dat het NNN-beleid geen externe werking heeft.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het natuurbeleid.

2.4.2.6 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 21e eeuw (WB21), die voortaan samengaan via het Nationaal Bestuursakkoord Water.

Europese Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water 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”. Hieronder valt ook een groot aantal andere chemische stoffen dan de hierboven al genoemde prioritaire (gevaarlijke) stoffen.

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 (goede kwantitatieve toestand).

In de geldende Europese richtlijnen en de EU richtlijn Prioritaire Stoffen staat precies omschreven wat een goede chemische toestand voor oppervlaktewater is. De ecologische doelstellingen stellen de lidstaten onderling vast in zogeheten (internationale) stroomgebiedbeheersplannen. Voor verschillende typen wateren gelden verschillende ecologische doelstellingen. In een plas leven bijvoorbeeld andere planten- en dierensoorten dan in kustwater. Daarom verschillen de ecologische doelen per watertype. De chemische normen zijn bij ieder water ongeveer hetzelfde, met uitzondering van de nutriënten. Daarvoor geldt weer wel een benadering die per watertype kan verschillen.

Waterwet

De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de watersysteembenadering centraal. Er wordt uitgegaan van het geheel van relaties tussen waterkwaliteit, waterkwantiteit, oppervlaktewater, grondwater, watergebruikers en grondgebruikers. Hierbij wordt het kader geschept voor het Nederlandse waterbeheer in de komende decennia. Per 1 januari 2017 is de Waterwet gewijzigd. De beoordeling van de veiligheid van primaire waterkeringen wordt nu gebaseerd op de overstromingskans. In 2050 moeten de waterkeringen voldoen aan de normen die per 1 januari 2017 van kracht zijn.

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 hoogwater 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 de huidige veiligheid op orde te krijgen en ervoor te zorgen dat ons land is voorbereid 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.

Naast de lopende programma's, zoals Ruimte voor de Rivier, Maaswerken, Zwakke Schakels Kust en HWBP, staan in het Deltaprogramma vijf deltabeslissingen centraal. Deze beslissingen gaan over de normen van onze belangrijkste dijken en andere waterkeringen en de strategieën voor onze waterveiligheid, over de beschikbaarheid en verdeling van zoetwater, over het peil van het IJsselmeer, over de manier waarop gebieden veilig kunnen blijven zonder aan economische waarde in te boeten en over hoe bij het bouwen van buurten en wijken rekening kan worden gehouden met water. In 2014 zijn de deltabeslissingen in de Tweede Kamer besproken.

Provinciaal beleid

Provincie Overijssel heeft haar beleid vastgelegd in een omgevingsvisie en de omgevingsverordening. Op 12 april 2017 zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening vastgesteld. Hierin is het ruimtelijk beleid van de provincie vastgelegd. De Omgevingsvisie heeft tevens de status van Regionaal Waterplan onder de Waterwet en het Milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer.

Waterschapsbeleid

Het algemene beleid van Waterschap Drents Overijsselse Delta is verwoord in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, de Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Het beleid van het waterschap sluit nauw aan bij de uitgangspunten van WB21. In 2007 is de nota "Leven met Water in stedelijk gebied" vastgesteld. Deze nota beschrijft de voor het waterschap gewenste situatie in bestaand en nieuw stedelijk gebied. Om deze situatie te bereiken heeft het waterschap in 2015 het beheer en onderhoud van deze wateren overgenomen van de gemeente Zwolle. Op watergangen van Waterschap Drents Overijsselse Delta is de keur van toepassing. In de keur is aangegeven wat wel en niet mag bij watergangen, waterkeringen en kernzones. Bijvoorbeeld regels voor bouwwerken op of langs watergangen. De genoemde beleidsdocumenten liggen ter inzage op het hoofdkantoor van Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de website: www.wdodelta.nl.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Zwolle heeft haar beleid ten aanzien van hemelwaterinfiltratie vastgelegd in de gemeentelijke bouwverordening. Verder zijn in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020 ontwerprichtlijnen en beleidskeuzes beschreven waaraan voldaan moet worden.
Ook heeft Zwolle een raamwerk klimaat- en watersysteem vastgesteld als onderdeel van de Omgevingsvisie van 2021.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het waterbeleid.

2.4.2.7 Woonvisie

Woonvisie Ruimte voor Wonen 2017

De Woonvisie Ruimte voor Wonen 2017 is vastgesteld door de raad op 8 mei 2017 en geldt als onderlegger

voor de Omgevingsvisie. De Woonvisie bevat vier ambities: sterke groeistad, moderne woonstad, solidaire leefstad en duurzame deltastad. Zwolle groeit hard en staat voor de grote uitdaging veel nieuwe woningen toe te voegen. Binnen die groeiopgave wil Zwolle zorgen voor vernieuwende woonconcepten die aansluit bij (nieuwe) woonbehoeftes en voldoende betaalbare woningen zodat Zwolle een inclusieve stad blijft. De groei van het aantal huishoudens in Zwolle (en daarmee dito de behoefte aan nieuwe woningen) bestaat voor een belangrijke deel uit de groei van een- en tweepersoons huishoudens. Op 14 oktober 2019 heeft de raad Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024 vastgesteld als actualisatie en uitvoeringsprogramma van de Woonvisie 2017.

Als woonopgaven zijn hierin benoemd:

1. Een ongedeelde stad met woningen voor iedereen
2. Toekomstbestendige wijken en dorpen
3. Ruimte voor vernieuwing en transformatie
4. Levensloopbestendig wonen met zorg
5. Duurzaam wonen met water

Bij de woonopgave 'ruimte voor vernieuwing en transformatie wordt benoemd:

Zwolle biedt ruimte aan vernieuwing, eigenheid en creativiteit. Ruimte voor diverse doelgroepen en ondernemers, particuliere initiatiefnemers, marktpartijen en corporaties om invulling te geven aan vernieuwend wonen in de stad. Veranderende (kleinere) huishoudens en vergrijzing vragen ook om vernieuwing. We zetten in op transformatie en hergebruik van vastgoed en vernieuwende duurzame woonvormen.

Bij de woonopgave 'levensloopbestendig wonen met zorg' wordt als doel benoemd dat iedere inwoner die dat nodig heeft passend kan wonen met eventuele zorg en ondersteuning.

Als actie bij deze woonopgave worden onder andere benoemd:

- We stimuleren vernieuwende initiatieven en woonzorgconcepten die bijdragen aan langer zelfstandig (kunnen) wonen en de zorg voor kwetsbare doelgroepen. We zoeken daarvoor actief naar samenwerkingspartners zoals woonpartners maar ook zorgpartijen.
- We benutten de kansen voor (maatschappelijk/zorg) vastgoed en zoeken naar (experimenteer)ruimte voor pilots (provincie: wonen / zorg, vergunninghouders, etcetera).

Conclusie

Het plan voor een woonzorgvoorziening in de vorm twee gebouwen met in totaal 52 woonzorgeenheden in combinatie met dagbesteding in de horecavoorziening is in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie.

2.4.2.8 Horecabeleid

De Horecavisie van Zwolle 2019 - 2023

Op 8 juli 2019 heeft de gemeenteraad de Horecavisie vastgesteld.

In de Horecavisie 2019-2023 is beschreven hoe horeca kan bijdragen aan de doelstellingen benoemd in de strategische agenda. De visie richt zich met name op het centrumgebied, maar doet ook uitspraken over wijken en bedrijventerreinen. Met de visie wordt de horecasector gestimuleerd de stad een kwalitatieve impuls te geven en worden nieuwe initiatieven gefaciliteerd. De visie biedt de nodige flexibiliteit om op trends en ontwikkelingen te kunnen inspelen. Daarnaast is de visie een sturingselement om de balans tussen levendigheid en leefbaarheid te bewaken. In de visie wordt een proces voorgesteld om te komen tot herindeling van de terrassen op de Grote Markt. Ook zal een onderzoek worden gestart naar planologische regels rond horeca en bezorgconcepten. Verder wordt in de visie richting gegeven aan de aanpak om te komen tot realisatie van circa 200 hotelkamers in de komende 5 jaar.

De Horecavisie geeft aan dat buurtrestaurants met sociale functies worden gestimuleerd. In wijken en buurten draagt dit bij aan sociale cohesie en de algemene leefbaarheid en waardering voor de wijk.

Als positief voorbeeld wordt benoemd het creëren van kansen in de horeca voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het horecabeleid.

2.4.2.9 Milieubeleid

2.4.2.9.1 Algemeen beleid

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

De volgende milieuaspecten kennen milieuzones: geluid, trillingen, externe veiligheid, luchtkwaliteit, bodem, ondergrond en tenslotte geur. Op diverse thema's is separaat beleid geformuleerd in Zwolle. Het beleid voor de aspecten die relevant zijn voor het plangebied wordt hierna beschreven.

2.4.2.9.2 Bedrijvigheid

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we enerzijds het aanbrengen van voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen en gevoelige bestemmingen zoals woningen. Anderzijds worden milieugevoelige functies zoals wonen en recreëren beoordeeld. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

1. Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
2. Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteit duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Zwolle hanteert bij de uitwerking van het bovenstaande principe de veel gebruikte VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009). Hierin zijn richtafstanden aangegeven die aangehouden kunnen worden tussen bedrijven c.q. voorzieningen en woningen.

2.4.2.9.3 Geluid

In de omgevingsvisie wordt beschreven dat rondom de belangrijkste werkgebieden van Zwolle geluidzones zijn vastgelegd . Deze geluidzones hebben als doel de bewoners te beschermen tegen het geluid van de bedrijven. De bedrijven hebben deze geluidruimte nodig om te werken en geen overlast te veroorzaken naar omwonenden.

In de door de gemeenteraad vastgestelde 'Handreiking gebiedsgericht werken aan milieu gemeente Zwolle' (2007) en in de beleidsregel 'Hogere waarden Wet geluidhinder' (2007) worden de ambities en de grenswaarden (dit is de maximale waarde waarvoor nog hogere grenswaarden worden vastgesteld) per

gebiedstype genoemd.

De gemeente hanteert verschillende milieudoelstellingen op verschillende plekken in de gemeente. Het plangebied is aangemerkt als 'Gemengd Landelijk'.

2.4.2.9.4 Luchtkwaliteit

Het luchtkwaliteitsplan gemeente Zwolle 2007-2011 beschrijft de luchtkwaliteitssituatie in Zwolle, de opgave, de ambitie en de aanpak om de vastgestelde doelen te bereiken. Zwolle wil binnen de beïnvloedingssfeer van de gemeente, een significante bijdrage leveren aan de verbetering van de luchtkwaliteit. Om dat te bereiken zijn de volgende doelen geformuleerd:

1. voldoen aan wet- en regelgeving;
2. anticiperen op de toekomst;
3. knelpunten in de toekomst moeten voorkomen worden. Dit betekent dat de luchtkwaliteit in het planvormingsproces van ruimtelijke plannen en verkeersplannen wordt meegenomen;
4. beleid ten aanzien van luchtkwaliteit inbedden in bestaand gemeentelijk beleid.

De gemeente streeft ernaar dat het aspect door gaat werken in het verkeers- en vervoersbeleid, het ruimtelijke ordeningsbeleid en het beleid van vergunningen en handhaving.

2.4.2.9.5 Stikstof

De Wet natuurbescherming verplicht vooraf te toetsen of plannen conflicteren met beschermde natuurwaarden. Emissies van stikstof kunnen over grotere afstand tot negatieve effecten leiden op natuur. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering, die per 1 juli 2021 inwerking is getreden, voorziet in een structurele aanpak van de stikstofproblematiek. De wet geeft de opdracht voor een programma van maatregelen om stikstofreductie te bereiken en de natuur te herstellen. De wet maakt ook een gedeeltelijke vrijstelling mogelijk van de natuurvergunningplicht voor het aspect stikstof voor activiteiten van de bouwsector. Dat betekent dat voor onderhavig bestemmingsplan alleen door middel van een AERIUS-berekening de stikstofemissie en -depositie van zowel de gebruiksfase als de realisatie moet worden bepaald.

2.4.2.9.6 Externe veiligheid

De beleidsvisie externe veiligheid is op 6 maart 2007 vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeente streeft ernaar voor haar gehele grondgebied te voldoen aan de basisveiligheid. Dit betekent dat:

1. Overal voldaan wordt aan de normen voor plaatsgebonden risico;
2. Een gebiedsgericht invulling wordt gegeven aan groepsrisicobeleid met een gebiedsgericht kader externe veiligheid;
3. Veiligheidsdoelstellingen passend bij de typering van het gebied worden ontwikkeld;
4. Zoveel mogelijk geanticipeerd wordt op de landelijke beleidsontwikkeling die een ongunstige invloed kunnen hebben op de veiligheidssituatie in Zwolle met als doel het bewaken van een optimaal veiligheidsniveau.

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

Tevens is op basis van dezelfde kenmerken van een gebiedstype bepaald of er plaats is voor nieuwe risicobronnen. In het gebiedsgerichte kader is per gebiedstype beschreven welke risicoruimte beschikbaar is. Het plangebied ligt in het gebiedstype 'gemengd landelijk'.

2.4.2.9.7 Bodem

Het bodembeleidsplan (2017) kent in overeenstemming met het gemeentelijk milieubeleid een gebiedsgerichte benadering. In het plan wordt onderscheid gemaakt tussen de bovengrond en de ondergrond.

Bovengrond

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit in werking getreden. In dat kader heeft de gemeente Zwolle een bodemfunctieklassenkaart vastgesteld, waarop voor de hele gemeente wordt aangegeven welke functie de bodem heeft of welke functie in de toekomst wordt nagestreefd. De functieklassenindeling is gebaseerd op het gebiedsgericht milieubeleid van de gemeente. De volgende functies worden onderscheiden: wonen, industrie, water, buitendijksgebied, landbouw/natuur en hoofdwegen. Het plangebied valt in de huidige situatie binnen het functieklassengebied 'wonen'.

Met de invoering van het Besluit bodemkwaliteit zijn de kwaliteitsklassen landbouw/natuur, wonen en industrie ingevoerd. Volgens de meest recente Bodemkwaliteitskaart van de Gemeente Zwolle (2021) valt het plangebied binnen de kwaliteitsklasse 'wonen'.

Volgens het gemeentelijke Bodembeleidsplan mag de bodemkwaliteitskaart als kwaliteitsbewijs worden gebruikt bij het ontwikkelen van een locatie. Een onderzoek is dan niet nodig. Eventueel vrijkomende grond mag volgens het bodembeleid binnen de gemeente worden hergebruikt met de bodemkwaliteitskaart als kwaliteitsbewijs. Voorwaarde hiervoor is dat de bodem niet verdacht is van verontreiniging op basis van het huidige of historische gebruik, en er geen (al dan niet gesaneerd) geval van bodemverontreiniging bekend is.

Indien er aanwijzingen zijn dat de bodemkwaliteit niet geschikt is voor de functie, kan een bodemonderzoek nodig zijn om te bepalen of de locatie gesaneerd dient te worden. In principe worden verontreinigingen in de bovengrond functiegericht gesaneerd.

Ondergrond

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

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

Deze vijf basisprincipes vormen ook het vertrekpunt voor de beleidsmatige invulling voor het omgaan met de ondergrond. Het bodembeleidsplan levert een bijdrage aan de implementatie van de basisprincipes door:

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

2.4.2.9.8 Conclusie milieubeleid

Het plan is in de basis in overeenstemming met het milieubeleid, de nadere toetsing vindt plaats in de milieuparagraaf (hoofdstuk 3).

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 Huidige situatie

Ligging aan Schellerbergweg

De bebouwing van de Bierton vervult een bijzondere positie qua schaal en beeldbepalende positie direct aan de Schellerbergweg. De Schellerbergweg wordt begeleid door een stevige bomenrij, die deels met een dubbele bomenrij aanwezig is. De woningen aan de Schellerbergweg zijn kleinschalig van karakter en liggen op ruime afstand van de weg.

De weg heeft door zijn historische karakter een statige sfeer met de bomenrijen, historische bebouwing en het landgoed de Schellerberg. De Schellerbergweg vormt met de Schellerallee de uitvalsweg die in westelijke richting naar Schelle en de IJssel- en Schellerdijk loopt. Dit oude tracé markeert nog steeds de overgang van de bebouwde kom naar het landelijk gebied.

Ligging overgang stad - landschap

De Bierton ligt aan de Zandwetering die een duidelijke grens vormt tussen de stad en het landschap. Parallel hieraan ligt een doorgaand fietspad. Langs de Zandwetering loopt een landschappelijk- parkachtige zone die als uitloopgebied voor de woonwijk Zwolle-zuid fungeert. Binnen deze zone wordt veel gerecreëerd in de vorm van hardlopen, met de hond wandelen, spelen. Daarnaast bevinden zich op korte afstand een volkstuinencomplex en een wijkboerderij.



afbeelding: foto in vogelvlucht Schellerbergweg 27 (bestaande situatie)

Bebouwing De Bierton

De bebouwing op de locatie bestaat uit de karakteristieke bebouwing van de Bierton met gevels langs de Schellerbergweg en uitbreidingen hierachter.

Binnen het bouwvolume is een drieleding aanwezig richting de Schellerbergweg. Drie aaneengeschakelde individueel herkenbare bouwdelen zijn met de voorgevel naar de weg gericht. Het hoekvolume is hierbij het meest dominant aanwezig. Zowel qua hoogte als breedte.



afbeelding: foto Schellerbergweg 27 (bestaande situatie), gevels langs Schellerbergweg

Naar de zijde van de wetering is ook een drieleding aanwezig, Niet van individueel herkenbare facades maar van twee voorgevels met een verbindingsdeel. Deze indeling is architectonisch niet goed meer herkenbaar. Daarnaast heeft deze zijde door bijvoorbeeld de brandtrap de uitstraling van een achterzijde



afbeelding: foto Schellerbergweg 27 (bestaande situatie), gevels langs Zandwetering



afbeelding: foto Schellerbergweg 27 (bestaande situatie), gezien vanuit richting fietspad/Veerpad

3.1.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een zorgwoonlocatie met dagbesteding en horeca voor cliënten van Frion.

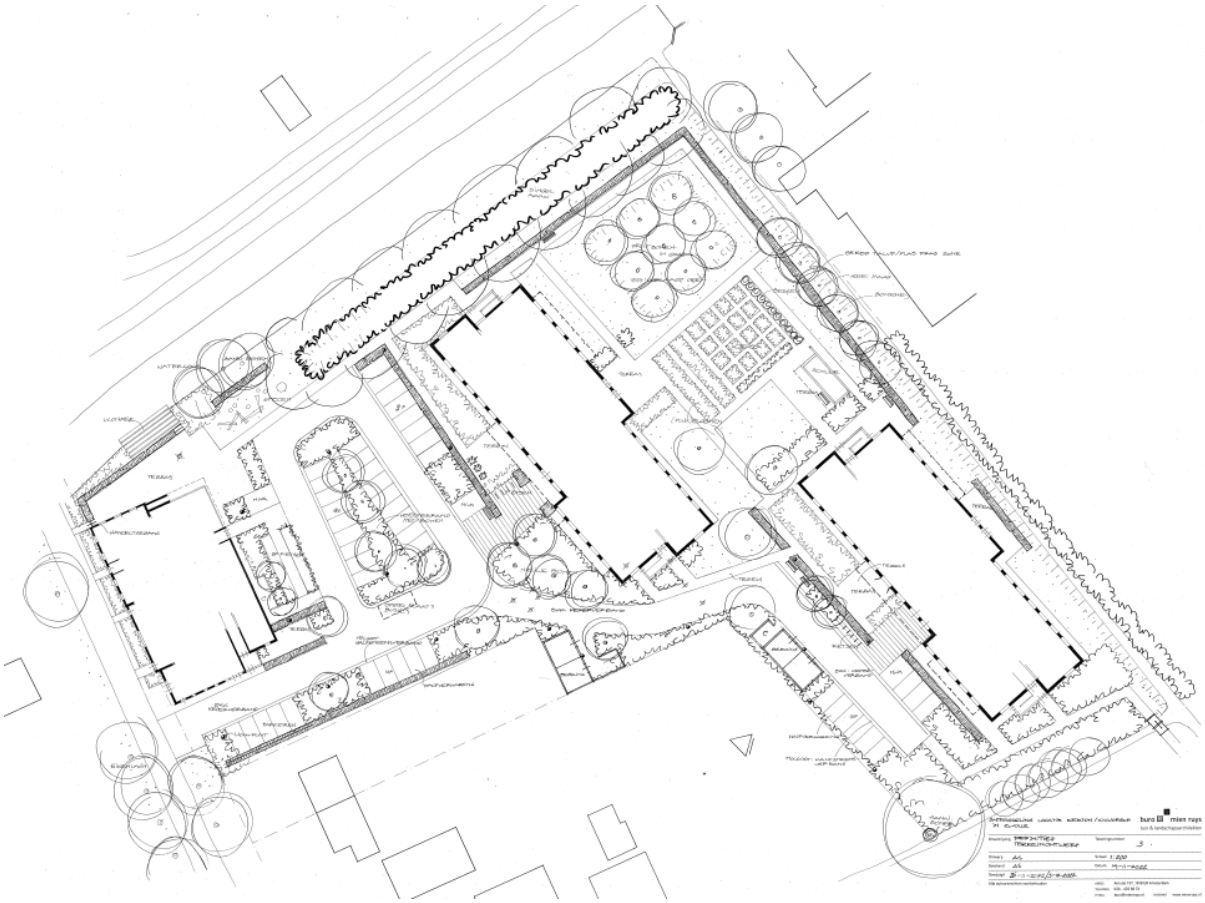
De karakteristieke bebouwing aan de voorzijde van het plangebied wordt gerenoveerd en na renovatie gedeeltelijk in gebruik genomen als dagbesteding en deels als horeca. Onderdeel van de dagbesteding betreft het meedraaien in de horecafunctie.

Aan de achterzijde van de karakteristieke bebouwing bevindt zich een later gerealiseerde aanbouw welke dienst heeft gedaan als zalencentrum bij voormalige horecabedrijf De Bierton. Deze bebouwing wordt gesloopt en maakt plaats voor terras, parkeervoorzieningen en een ontsluiting naar het achterliggende terrein.

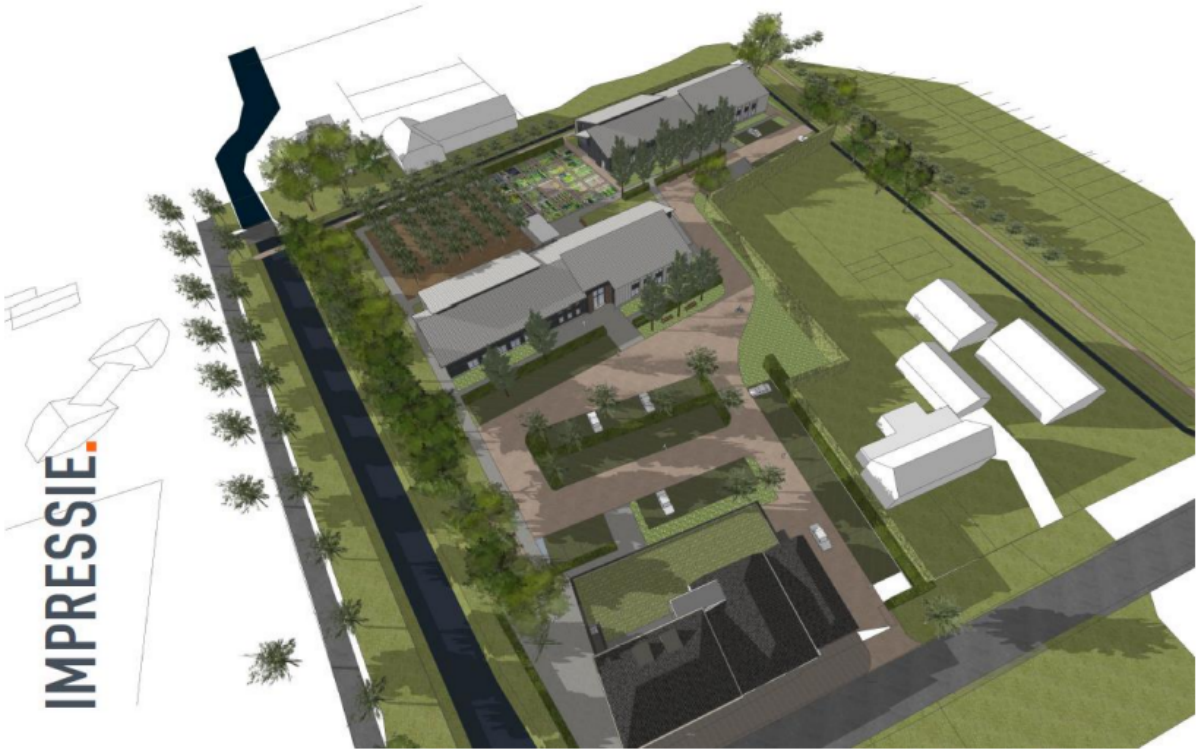
Op het achterliggende terrein worden twee zorgwoongebouwen met bijgebouwen, ontsluiting en parkeervoorzieningen gerealiseerd. De zorgwoongebouwen bestaan uit twee bouwlagen en voorzien per gebouw in 26 zorgwoningen (13 per bouwlaag). In totaal worden hiermee 52 zorgwoningen gerealiseerd. In het plan wordt voorzien in de wens voor het versterken van de hoofdgroenstructuur door het toevoegen van bomen en een tuin. De aanleg, als een knooperf, is passend bij de omgeving die onderdeel is van de hoofdgroenstructuur.

In het ontwerp is rekening gehouden met de volgende randvoorwaarden:

1. de ontwikkeling moet passen bij het karakter van het buitengebied;
2. de inrichting van het terrein moet ogen als een knooperf dat openbaar toegankelijk is;
3. een deel van het perceel krijgt de bestemming Groen (in plaats van horeca);
4. de toename van bebouwing op het perceel wordt gecompenseerd in een toename in kwaliteit van onder andere versterken groenstructuur, openbaarheid van het terrein, opknappen van de huidige bebouwing;
5. geen verlichting langs de bosstrook langs de wetering i.v.m. vleermuizen en verder op het terrein zo weinig mogelijk.



afbeelding: inrichtingsplan Schellerbergweg 27 zie voor grote weergave Bijlage 2



afbeelding: impressie in vogelvlucht beoogde situatie, gezien vanaf Schellerbergweg



afbeelding: impressie in vogelvlucht beoogde situatie, gezien vanaf Veerpad

3.2 Archeologie

3.2.1 Huidige situatie

In de geest van het Verdrag van Malta heeft het college van burgemeester en wethouders al in 2000 opdracht gegeven om een Archeologische Waarderingskaart te maken van het gemeentelijk grondgebied. Met behulp van deze beleidsadvieskaart, die in september 2003 in gebruik is genomen, kunnen tijdig maatregelen genomen worden bij planologische procedures. Het is een onontbeerlijk instrument om actief beleid op te baseren, waardevolle gebieden aan te wijzen en bouwplannen in een vroeg stadium te toetsen. Belangrijk aandachtspunt is dat de Archeologische Waarderingskaart een dynamisch karakter heeft en op basis van nieuwe inzichten en informatie kan worden geactualiseerd.

De door de gemeente zelf opgestelde Archeologische Waarderingskaart Zwolle (AWZ) is fijnmazig van karakter. De binnenstad is vrij gedifferentieerd gewaardeerd terwijl het buitengebied qua potentieel vrij nauwkeurig in kaart is gebracht.

Het archeologisch potentieel van de verschillende gebieden is in de volgende percentages uitgedrukt.

0% archeologisch leeg, geheel verstoort of reeds opgegraven.
10% archeologische waarde onbekend; geen onderzoek nodig wel meldingsplicht toevalsvondsten
50% archeologisch waardevol; een opgraving is noodzakelijk en de vondstkans is 1:2. Voor de binnenstad betekent een 50% locatie meestal dat de eerste meter bodemarchief verdwenen is, maar dat de onderste lagen nog bewaard zijn gebleven.
90% archeologisch zeer waardevol; een opgraving is noodzakelijk en de vondstkans is nagenoeg 100%.
100% archeologische toplocatie; indien bescherming niet kan is een opgraving altijd noodzakelijk, de vondstkans is uiteraard 100%.

Het plangebied heeft gedeeltelijk een waardering van 50% en gedeeltelijk een waardering van 10%. De waardering van 50% is gegeven aan de gronden waarop de oorspronkelijke bebouwing van de Bierton is gelegen. De waardering van 10% is gegeven aan de het daarachter gelegen erf.
Hieronder volgt de gebiedsbeschrijving van de gronden met 50% gewaardeerde gronden:

287 Schelle - Waardering: 50 % - Toponiem: De Bierton

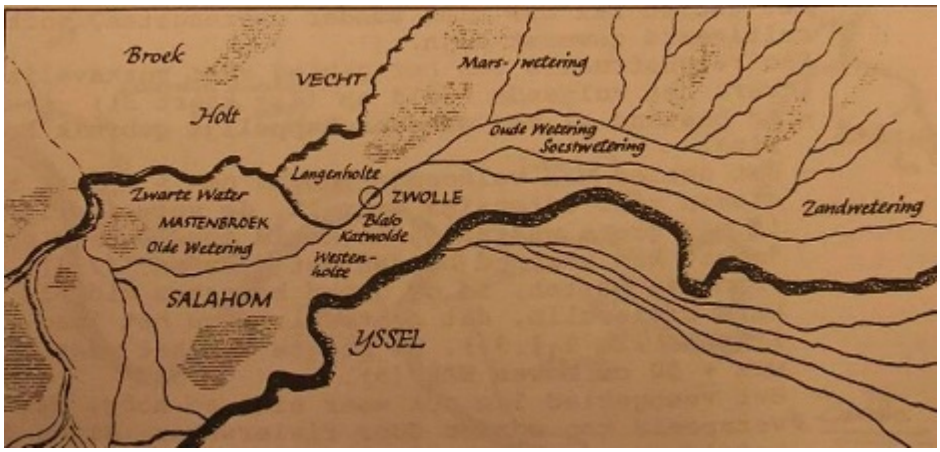
De locatie van de voormalige Bierton, is gelegen aan de Zandwetering in de buurtschap Schelle.

De Bierton is de naam van een discotheek en zalencentrum. Al vanaf de 18de eeuw is er sprake van een herberg met de naam de Kikvorst op deze plek. In de belastingsregisters uit de 18de eeuw wordt de Kikvorst al verschillende keren vermeld. Ook op de Hottingerkaart uit de periode 1773-1794 is de Kikvorst aanwezig.

De naam Bierton komt voor het eerst voor in 1825. In 1973 verbouwde uitbater Jan van der Weerd de herberg tot een discotheek. Door het succes werd in 1986 de discotheek uitgebreid met een grote schuur. Ondanks een voorgenomen sluiting in 1992 bestaat de Bierton als discotheek en zalencentrum nog steeds.

Algemeen

Het ommeland van Zwolle werd, voor en na de stadsvorming, gaandeweg steeds verder ontgonnen voor agrarisch gebruik. Hiertoe moest echter wel de afwatering worden verbeterd door het graven van sloten, die water afvoerden naar de diverse natuurlijke waterlopen. Al in de 14de eeuw is daarom een systeem van weteringen aangelegd, gebruik makend van bestaande stroompjes. In het gebied ten zuiden van de stad herinneren namen als de Soestwetering, Zandwetering en Steenwetering hier nog steeds aan. Nog steeds doorkruisen de waterstroompjes het gebied. De Bierton is gelegen aan de Zandwetering.



afbeelding: de IJsselvechtdelta rond 800 na Chr. (Illustratie uit Muffels, Cultuurhistorisch-landschappelijk onderzoek Stadshagen).

3.2.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

De gebieden die volgens de gemeentelijke archeologische waarderingskaart en grote vondstkans hebben (50% of meer), hebben in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' gekregen. Deze dubbelbestemming bevat een regeling om op een passende manier rekening te houden met de kans op archeologische vondsten. Informatie over de dubbelbestemming is opgenomen in paragraaf 4.3.

3.3 Cultuurhistorie

3.3.1 Huidige situatie

Voor Zwolle Zuid is een Cultuurhistorische quickscan gemaakt voor het onderzoeksgebied Zwolle-Zuid en Schelle/Oldeneel. Hierin is ook informatie opgenomen over het plangebied.

Schellerallee en Schellerbergweg

Met de Schellerbergweg vormt de Schellerallee de uitvalsweg die in westelijke richting naar Schelle en de IJssel- en Schellerdijk loopt. Dit oude tracé markeert nog steeds op een heldere manier de overgang van de bebouwde kom naar het landelijke gebied.

Langs het water van de Zand- en de Steenwetering - staat het historische complex van de oude herberg De Bierton.



afbeelding: detail van de Topografisch Militaire Kaart (veldminuut) door J.V.D. Dittlinger, 1851 (watwaswaar). Bij de bovenste pijl is het tracé van de Zandwetering te zien. Waar dit water wordt gekruist door de Schellerallee (Schellerbergweg) is de Bierton reeds aangeduid.

Schellerbergweg 27

De locatie van De Bierton is voortgekomen uit een oude herberg die op zijn minst al in 1825 bestond (in dat jaar getroffen door een watersnoodramp), destijds de Kikvors geheten. Het langs de Zandwetering gelegen object bestaat uit drie langs de straat gelegen bouwdelen, deels met afgewolfde zadeldaken. Het uiterst links gelegen hoofdgebouw is tweelaags en heeft een schilddak en een symetrische gevelindeling. Er vonden diverse detailwijzigingen plaats, maar het authentieke karakter bleef goed herkenbaar. Van cultuurhistorische waarde als verwijzing naar de buurtschap Schelle. Bovendien van architectuurhistorische en beeldbepalende waarde.



afbeelding: foto Schellerbergweg 27 (2013)

Aan de achterzijde van de karakteristieke bebouwing bevindt zich een later gerealiseerde aanbouw welke dienst heeft gedaan als zalencentrum bij het voormalige horecabedrijf De Bierton. Dit deel van de bebouwing is vanwege de leeftijd en beperkte architectonische kwaliteit niet van cultuurhistorische waarde.

De locatie van De Bierton is niet opgenomen in het bestemmingsplan 'Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie'. In dit paraplubestemmingsplan zijn voor onder andere Buitengebied, IJsselzone-Windesheim beschermende regelingen (dubbelbestemmingen) opgenomen voor cultuurhistorisch waardevolle objecten.

3.3.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

De karakteristieke bebouwing aan de zijde van de Schellerbergweg wordt gerenoveerd en na renovatie gedeeltelijk in gebruik genomen als dagbesteding en deels als horeca.

Aan de achterzijde van de karakteristieke bebouwing bevindt zich een later gerealiseerde aanbouw welke dienst heeft gedaan als zalencentrum bij het voormalige horecabedrijf De Bierton. Deze bebouwing wordt gesloopt en maakt plaats voor terrassen, parkeervoorzieningen en een ontsluiting naar het achterliggende terrein.

3.4 Verkeer

3.4.1 Bestaande situatie

De bestaande infrastructuur in de omgeving blijft onveranderd. In de huidige situatie vindt de ontsluiting van de locatie plaats via een uitrit op de Schellerbergweg. Het parkeerterrein is gelegen achter de bebouwing.

3.4.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Toetsingskader

De Regeling Parkeernormen 2016 (versie 2021) is het toetsingskader voor parkeren in het geval van vastgoedontwikkelingen, bestemmingsplannen en aanvragen van een omgevingsvergunning in de gemeente Zwolle. Het beleid van de Gemeente Zwolle is dat de parkeeropgave van een bouwplan of een ontwikkeling primair op eigen terrein van het bouwplan of ontwikkeling gerealiseerd moet worden. Wat de parkeeropgave

is, wordt bepaald aan de hand van de parkeerkencijfers CROW. De aan te leggen parkeerplaatsen dienen ook te voldoen aan de eisen uit de Regeling Parkeernormen 2016 van de gemeente Zwolle t.a.v. maatvoering en bruikbaarheid.

Het geldende bestemmingsplan bevat een regel waarmee geborgd is dat er bij bestemmingen voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

Beoordeling

Parkeren

Uit de berekening van de parkeerbalans (zie Bijlage 2 Parkeeronderzoek) blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden op het terrein van de Bierton. In het ontwerp zijn 47 parkeerplaatsen opgenomen. Dit sluit aan bij het benodigd aantal parkeerplaatsen op het maatgevende moment (zaterdag avond) dat uit de berekening van de parkeerbalans is gekomen na toepassing van de aanbevelingen voor maatwerk in de parkeerbalans.

De hoeveelheid extra verkeer die de herontwikkeling van de Bierton genereert is beperkt, waardoor dit verkeersveilig verwerkt kan worden via de Schellerbergweg. Het belangrijkste aandachtspunt voor de verkeersveiligheid is dat er goed zicht moet zijn vanaf de aansluiting van de Bierton op de Schellerbergweg, zodat verkeer veilig het terrein af kan rijden.

De fietsparkeerplaatsen zijn gesitueerd naast de entree van de horeca op het binnenterrein. Deze locatie ligt dichtbij beide functies (woonzorg en horeca). Aan de aantallen opgenomen in de parkeerbalans (zie Bijlage 2 Parkeeronderzoek) wordt voldaan.

Verkeersveiligheid en verkeersdoorstroming

De herontwikkeling van Bierton zorgt voor extra verkeer op de Schellerbergweg. Frion stimuleert de werknemers om zoveel mogelijk op de fiets te komen door goede fietsparkeerplaatsen te realiseren dichtbij de ingangen van de gebouwen. Vanaf de toegangsweg tot de Bierton moet goed verwezen worden naar de fietsenstalling, zodat bezoekers hun fiets daar parkeren en niet op de weg. De belangrijkste doelgroep voor de horeca is de omliggende wijk, waardoor deze ook voornamelijk lopend of met de fiets komen.

Desondanks zullen er ook bezoekers en werknemers met de auto naar deze locatie komen, waardoor er meer verkeer komt te rijden op de Schellerbergweg. Uit het verkeersmodel Zwolle blijkt dat in de huidige situatie circa 400 motorvoertuigen per dag over de Schellerbergweg rijden. Na de realisatie van de herontwikkeling van de Bierton neemt de hoeveelheid verkeer toe naar circa 550 motorvoertuigen per dag. Deze toename van verkeer kan veilig verwerkt worden op de Schellerbergweg en past bij een erftoegangsweg.

Met het oog op de verkeersveiligheid is het van belang dat er goed zicht is vanaf de uitrit van de Bierton op het verkeer op de Schellerbergweg. Hierdoor kan het verkeer veilig de weg oprijden. Het zicht is getoetst met een zichtdriehoek (zie bijlage 2). Het zicht voor een automobilist wordt niet beperkt door de bebouwing, maar de bomen aan de zuidzijde van de uitrit hinderen het zicht wel. Het zicht kan verbeterd worden door deze bomen te kappen, maar gezien de toegestane snelheid op de Schellerbergweg (30 km/uur) wordt geadviseerd om de bomen niet te kappen.

Conclusie

Uit de berekening van de parkeerbalans blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden op het terrein van de Bierton. De beperkte hoeveelheid extra verkeer die de herontwikkeling van de Bierton genereert kan verkeersveilig verwerkt worden via de Schellerbergweg.

3.5 Natuur

3.5.1 Huidige situatie

Het onderzoeksgebied betreft de locatie van voormalig partycentrum De Bierton aan de Schellerbergweg 27. Het betreft een aaneenschakeling van meerdere gebouwen, waaronder 3 gebouwen aan de Schellerbergweg met daarachter een modernere aanbouw en een grote overkapping.

Achter de bebouwing is een grote halfverharde parkeerplaats aanwezig. Achter de parkeerplaats is een hoge grondwal gelegen, die overwegend begroeid is. Rondom het projectgebied is begroeiing aanwezig. In het projectgebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig. Langs de noordoostzijde van het projectgebied loopt een wetering (Steenwetering) direct naast het projectgebied.

3.5.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Inleiding

Het planvoornemen voor de herinrichting van het terrein (inclusief sloop en renovatie en vervangende nieuwbouw) aan de Schellerbergweg 27 in Zwolle is op 7 juni 2022 door GRAS Advies door middel van een quickscan natuurwaardenonderzoek getoetst aan de vigerende natuurwetgeving. Het onderzoek heeft zicht zowel op de soortenbescherming als de gebiedsbescherming (Natura 2000 en NNN) gericht. Vervolgens heeft aanvullend onderzoek plaatsgevonden naar o.a. huismus, boerenzwaluw en vleermuizen. Resultaten van het uitgevoerde onderzoek zijn weergegeven in rapport P04012, V5 van GRAS Advies. Zie Bijlage 4 Quickscan natuurtoets, Bijlage 5 Rapportage aanvullend soortenonderzoek Wnb - aanbouw en Bijlage 6 Rapportage aanvullend soortenonderzoek Wnb - renovatie

Gebiedsbescherming (Natura2000 en NNN)

Het plangebied ligt op circa 1,1 kilometer afstand van Natura 2000-gebied Rijntakken-Uiterwaarden IJssel. Andere Natura 2000-gebieden bevinden zich op grotere (>2,5 kilometer) afstand.

Het plangebied ligt op circa 280 meter afstand van gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) behoren.

Zie voor de beoordeling van het onderdeel stikstof paragraaf 3.8.4 Stikstof.

Houtopstanden

Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom Wet natuurbescherming waardoor er sprake kan zijn van een beschermde houtopstand. Echter is er sprake van één van de uitzonderingen, namelijk houtopstanden op erven of in tuinen, waardoor de Wet natuurbescherming (onderdeel houtopstanden) niet van toepassing is en er niet sprake is van een beschermde houtopstand.

Soortenbescherming

Door Gras advies zijn de onderzoeksresultaten van de quickscan flora en fauna vastgelegd (Bijlage 4 Quickscan natuurtoets. Aansluitend op de onderzoeksresultaten van de quickscan flora en fauna heeft Gras advies aanvullend soortenonderzoek naar vleermuizen en huismus verricht. Omdat het te renoveren deel van de bebouwing en het te slopen gedeelte apart zijn onderzocht, zijn hiervan twee rapportages gemaakt. De aanvullende soortenonderzoeken ter plaatse van het te slopen gedeelte en het te renoveren deel zijn opgenomen in Bijlage 5 Rapportage aanvullend soortenonderzoek Wnb - aanbouw en Bijlage 6 Rapportage aanvullend soortenonderzoek Wnb - renovatie.

Vleermuis en Huismus

Gaandeweg de planvorming is gebleken dat de conclusie van het aanvullend vleermuis- en huismusonderzoek voor de karakteristieke gebouwen achterhaald is. De reden hiervoor is dat met realisatie

van voorgenomen ontwikkeling de verblijfplaatsen van zowel de dwergvleermuis als de huismus in stand blijven. Hierdoor blijven de functies behouden en is er geen sprake van een overtreding van de Wet natuurbescherming waardoor de noodzaak tot een ontheffing voor deze soorten is komen te vervallen. Voornoemde is besproken met de contactpersoon van het bevoegd gezag (provincie Overijssel) en akkoord bevonden.

Kleine marterachtigen en egel

Ook de eerder getrokken conclusies ten aanzien van kleine marterachtigen en egel in de quickscan en aanvullende onderzoeken is ondertussen achterhaald. Voor deze soorten heeft Gras Advies een correcte habitatsgeschiktheidsbeoordeling opgesteld. De correcte habitatsgeschiktheidsbeoordeling is opgenomen in Bijlage 7 Addendum aanvullend soortenonderzoek Wnb.
Uit het habitatsgeschiktheidsonderzoek blijkt dat het aannemelijk is dat kleine marterachtigen (bunzing, hermelijn, wezel en egel) gebruik maken van de randen van het terrein als migratieroute, foerageergebied, verblijfplaats en winternest (egel). Het plangebied bevat begroeiing welke het gebied geschikt maakt voor deze soorten. Belangrijke elementen zijn de opgaande begroeiingen aan de randen van het plangebied. Omdat deze elementen in stand worden gehouden, en daarnaast vrij worden gehouden van verstoring tijdens de ontwikkeling, is er geen sprake van het verdwijnen van potentiële winternesten, rust- en/of voortplantingsplaatsen van kleine marterachtigen en/of egel. Daarnaast wordt het gebied door de ontwikkeling in hogere mate geschikt habitat. Omdat er geen gebodsbepalingen worden overtreden, is een ontheffing Wet natuurbescherming ook voor deze soorten niet nodig.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er voor de voorgenomen ontwikkeling geen ontheffing Wet natuurbescherming benodigd is en dat het aspect natuur en ecologie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.6 Water

3.6.1 Huidige situatie

De beschrijving van de huidige situatie is overgenomen uit het Waterhuishoudkundig plan Bierton te Zwolle, Buro Hoogstraat. Zie Bijlage 1 Waterhuishoudkundig plan voor een uitgebreide beschrijving.

3.6.1.1 Waterstructuur

Het plangebied ligt op circa 1,5 km ten noordoosten van de IJssel. In onderstaande afbeelding is te zien dat aan de zuid- en noordzijde van het plangebied een watergang stroomt die in beheer is bij Waterschap Drents Overijsselse Delta. Om deze watergangen ligt een beschermingszone, werkzaamheden binnen deze zone zijn vergunningplichtig.

Volgens de peilenkaart van het waterschap is het streefpeil in dit peilgebied minimaal peil -0,10 m NAP en maximaal peil +0,10 m NAP. Dit peil wordt gehandhaafd bij de peil regulerende kunstwerken, hierdoor kunnen er lokaal afwijkende waterstanden worden aangetroffen. Naast de watergangen van het waterschap ligt aan de oostzijde van het plangebied een kavel sloot.

Het waterschap heeft aangegeven dat de watergang aan de Noordzijde van het plan wordt onderhouden door middel van varend onderhoud. De watergang aan de zuidzijde van het plan wordt onderhouden door middel van rijdend onderhoud. Dit rijdend onderhoud vindt plaats via de zuidzijde van deze watergang. Aan de zuid-oostzijde van het plangebied ligt een sloot, dit is geen primaire watergang van het waterschap en is ten behoeve van de afwatering van de aanliggende percelen.



afbeelding: Legger geregistreerde watergangen rondom het plangebied

3.6.1.2 Riolering

In de bestaande situatie wordt het vuilwater van de Bierton gebufferd voordat het gedoseerd wordt verpompt naar het gemeentelijk stelsel. De rioolbeheerder van de gemeente Zwolle heeft aangegeven dat het huidige drukriool van de gemeente onvoldoende capaciteit heeft om het afvalwater van 77 inwoners equivalent af te kunnen voeren. Verder is er geen vrij verval riool aanwezig in de Schellerbergweg aan de zuidzijde van de leggerwatergang (ter hoogte van de Bierton).

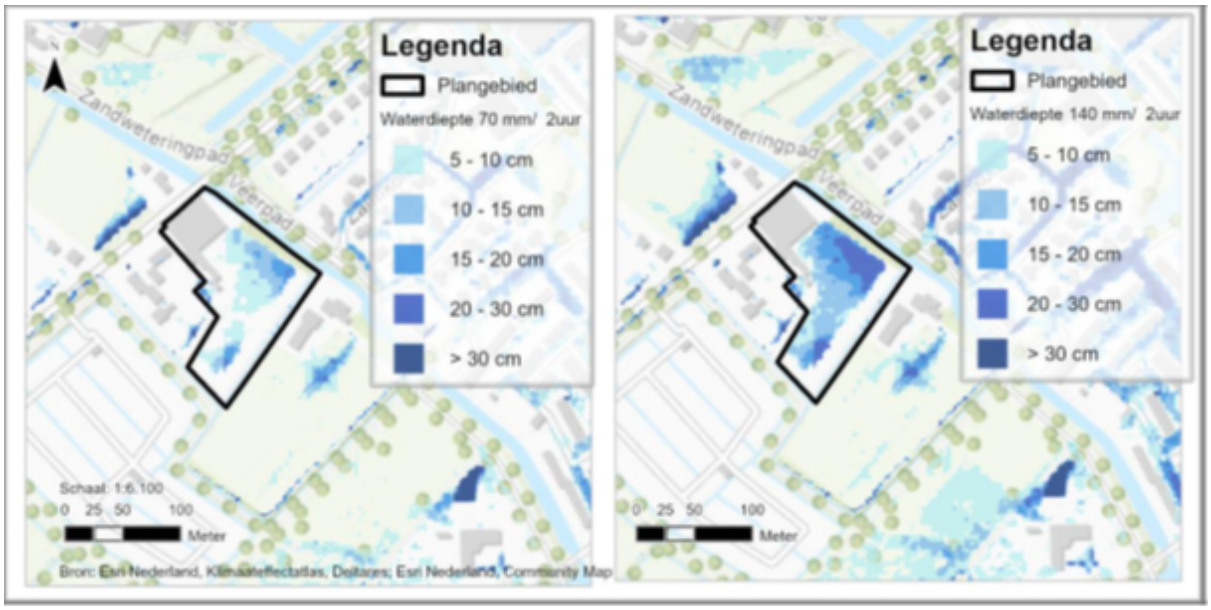
3.6.1.3 Ontwateringsdiepte

Het maaiveld in het plangebied ligt tussen +1,10 en +4,50 m NAP. Nabij het plangebied staan verschillende peilbuizen. De GHG is vastgesteld op +0,40 m NAP. Dit betekent dat de ontwateringsdiepte op het laagste punt van het plangebied 0,70 m bedraagt.

3.6.1.4 Wateroverlast

De klimaateffectatlas heeft naast de overstromingskans door de rivier of zee ook kaarten met een indicatie van de kans op wateroverlast door hevige neerslagsituaties. Bij deze analyses is weergegeven wat de optredende waterdiepte is. Hierbij is gekeken naar een bui van 70 mm/ 2 uur en een bui van 140 mm/ 2 uur. In onderstaande afbeelding zijn de kaarten weergegeven waarin een indicatie wordt gegeven wat er met de mogelijke waterdiepte is die op kan treden tijdens deze neerslagsituaties.

In de afbeelding is te zien dat er tijdens hevige neerslag situaties in het plangebied kans is op wateroverlast. Wanneer dit wordt vergeleken met de AHN is te zien dat de wateroverlast op treedt op het lagergelegen maaiveld. Wanneer het plangebied wordt opgehoogd voor de ontwikkeling, zal dit probleem zich naar verwachting niet meer voordoen.



afbeelding: kans op wateroverlast door hevige neerslag

3.6.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

De uitgangspunten voor het bestemmingsplan zijn overgenomen uit het Waterhuishoudkundig plan Bierton te Zwolle, Buro Hoogstraat. Zie Bijlage 1 Waterhuishoudkundig plan. In het waterhuishoudkundig plan zijn de uitgangspunten verder uitgewerkt.

3.6.2.1 Waterstructuur

In het ontwerp is weergegeven dat een pad over de bestaande watergang wordt aangelegd in het zuiden van het plan. Wanneer dit pad enkel voor voetgangers gebruikt gaat worden, wordt de boven breedte van de dam/duiker circa 2 meter. Het is mogelijk dat dit pad nodig is ter ontsluiting voor de veiligheidsregio. Wanneer dit noodzakelijk is wordt de boven breedte van de dam/duiker circa 5 meter breed. Het waterschap heeft aangegeven dat de maximale breedte van de dam/duiker 12 meter mag zijn. Er wordt in beide scenario's voldaan aan deze eis. Voor deze dam/duiker dient een vergunning aangevraagd te worden. Bij de vergunningsaanvraag worden technische tekeningen en afmetingen van de dam/duiker uitgewerkt.

Aan de noordwestzijde van het plangebied, grenzend aan de legger geregistreerde watergang, wordt een steiger aangelegd. Deze steiger heeft een afmeting van circa 10 meter bij 4 meter. De steiger wordt aangelegd op de rand van de watergang met een draagconstructie in het talud. Hierdoor hoeven onder de steiger geen palen geplaatst te worden. Voor het plaatsen van de steiger dient een vergunning aangevraagd te worden. Bij de vergunningsaanvraag worden technische tekeningen van de steiger en draagconstructie uitgewerkt.

3.6.2.2 Riolering

<u>Vuilwater</u>

Uitgangspunten

- Cliënten : 52 inwonend en 16 voor dagbesteding
- Begeleiders : 9;
- Gebruikers equivalent : 77;
- VWA per inwoner : 120 liter per dag;

- Piekafvoer : 12 liter per uur per inwoner;
- Totaal afvoer : 9,2 m^3 per dag/ 0,92 m^3/uur.

De maximaal af te voeren hoeveelheid vuilwater bedraagt 77 gebruikers x 12 l/uur = 924 liter per uur ofwel 0,26 liter per seconde (l/s). Een kunststofleiding met een diameter van ø250 mm en een verhang van 1:250 heeft een afvoercapaciteit van circa 22,7 l/s bij een half gevulde buis. Voor het vuilwaterriool volstaat een leidingdiameter van ø 250 mm ruimschoots.

Voor de afvoer moet een nieuw gemaal geplaatst worden met een persleiding naar de gemeentelijke vrijvervalriolering in de Zalmkolk. In bijlage 4 van het waterhuishoudkundige plan is hier een schets van weergegeven.

Aangezien het vuilwater op een gemaal wordt geloosd wordt als uitgangspunt gehanteerd dat er 24 uur berging in het rioolstelsel aanwezig dient te zijn. Dit kan behaald worden met een diameter van ø315 mm en circa 6 inspectieputten 600x600x1000mm. gerealiseerd. Of er kan gekozen worden voor een kleinere diameter met een bufferput met een inhoud van circa 9,2 m^3 min de inhoud van de rioolstrengen.

Hemelwater

Het hemelwater moet op eigen terrein verwerkt worden. De gemeentelijke eisen zijn:

- T=100 bui dient op eigen terrein te worden opgevangen waarbij:
  - 20 mm berging in een infiltratievoorziening gerealiseerd dient te worden;
  - 40 mm berging gerealiseerd dient te worden in het plangebied (bijvoorbeeld, op het dak, de parkeerplaats of verlaagd groen);
  - De hemelwaterberging dient binnen 48 uur weer beschikbaar te zijn;
- Bij een bui T=100 mag er geen schade optreden aan gebouwen.

Door het waterschap Drents Overijsselse Delta is tevens een bergingsopgave vastgesteld. Dit is een bui die eens per 100 jaar wordt overschreden. Er wordt rekening gehouden met een bui van 111 mm in 48 uur. De toegestane afvoer in deze neerslagsituatie is 1,6 l/s/ha. Dit leidt tot leidt tot een bergingsopgave van 80 mm. Er mag bij deze bui geen water in gebouwen komen en belangrijke ontsluitingswegen blijven vrij van water.

In onderstaande tabel is de verdeling van verharde oppervlaktes in het plangebied weergegeven en de berging die in het plangebied gerealiseerd moet worden. Uitgegaan is van half verharding voor het parkeren en terras/voetpaden en deze zijn voor 50% meegeteld.

Tabel: Overzicht te realiseren berging in plangebied

Onderdeel	**Verhard oppervlak (m^2)**	**Te realiseren berging (m^3) voor de verwerking van …**		
		20 mm (in voorziening)	**60 mm (berging in plangebied)**	**80 mm (berging in plangebied)**
Dakoppervlak	2.850	57	171	228
Rijbaan	1.890	38	113	151
Parkeren	308	6	18	25
Terras/ voetpad	545	11	33	44
Totaal	**5.593**	**112**	**335**	**448**

Vanwege het toekomstig gebruik (zorg) van het plan is het niet wenselijk om een (diepe) wadi aan te leggen. Doordat de wens is uitgesproken bovengrondse infiltratievoorzieningen niet dieper te maken dan 15 cm, is het met dit ontwerp niet mogelijk de volledige berging bovengronds te realiseren. Er is gekozen voor een combinatie van berging in infiltratiekratten, verlaagd maaiveld en water op straat.

In onderstaande tabel is de verdeling van de berging in de verschillende onderdelen weergegeven. Waar de verschillende berging in het plangebied gerealiseerd wordt, staat in bijlage 2 van het waterhuishoudingsplan.

Tabel: Berging op basis van 5.593 m2 verhard oppervlak

	Dimensionering	**Berging (m^3)**	**Berging (mm)**
Infiltratiekratten (onderkant + 0,40 m NAP)	832 stuks (0,6x0,6x0,4m)	113,8	20
Verlaagd maaiveld	613m^2 x 15cm	91,9	16
Noordelijk: water op straat	820m^2 x 5cm	58,5	7
Zuidelijke: water op straat	560m^2 x 5cm	30,5	5
Groen: water in groen (tuin)	890m^2 x 5cm	53,4	10
Groen: water in groen (tussen parkeren noordelijke deel)	175m^2 x 10cm	17,5	3
Totaal		**348,1**	**62**

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bodem tot in ieder geval 0,5 m-mv voornamelijk uit zand bestaat. Vanaf 0,5 tot 2,5 m-mv bestaat de bodem afwisselend uit klei en zand. Bij drie boringen komt dieper dan 2,0 m-mv veen voor. Op basis van de eisen van de gemeente Zwolle dienen deze lagen te worden afgegraven tot de vaste zandlaag. Ter plaatse van de infiltratievoorzieningen wordt dit aangevuld met goed doorlatend zand in het plangebied. De ledigingstijd van het verlaagde maaiveld is circa 10 uur. De ledigingstijd van de krattenvelden is 19,2 uur.

Het waterschap eist dat 80 mm water in het plangebied geborgen moet kunnen worden. Zoals hierboven is beschreven is er 348 m3 berging statisch binnen het plan aanwezig. De bui waar het waterschap mee rekent betreft een bui 48 uur. Tijdens deze bui vindt ook infiltratie plaats, hierin is in deze berekening geen rekening mee gehouden. Wanneer enkel gekeken wordt naar infiltratie door de infiltratiekratten wordt 80 mm verwerkt binnen het plan in 18 uur infiltratie. In de praktijk zal de 80 mm berging en infiltratie tussen de 7 en 18 uur bereikt worden aangezien het verlaagde maaiveld mogelijk niet de volledige periode is gevuld.

3.6.2.3 Ontwateringsdiepte

Het maaiveld van het plangebied ligt in de huidige situatie tussen de +1,10 en +4,50 m NAP. Op basis van een GHG van +0,40 m NAP zijn de ontwateringsdiepten vastgesteld zoals weergegeven in onderstaande tabel. De technische uitwerking van het plan moet worden afgestemd op deze ontwerphoogtes. Echter hoeft er enkel opgehoogd te worden wanneer een gebouw met kruipruimte op het laagste gedeelte van het plan wordt gebouwd. Verder voldoet het plan al aan de ontwateringsdieptes. In bijlage 2 van het waterhuishoudkundig plan is een opzet van het hoogteplan weergegeven waarin de hoogtes zijn weergegeven.

Tabel: Minimale ontwerphoogtes in plangebied op basis de GHG +0,40 m NAP en maaiveldhoogte

Gebruiksvorm	Ontwateringsdiepte	
	Norm (m boven GHG)	Plangebied (+ m NAP)
gebouwen met kruipruimte 1)	1,00	1,40
gebouwen zonder kruipruimten 1)	0,60	1,00
tuinen en openbare groen-voorzieningen	0,50	0,90
wegen	0,70	1,10

1) Vloerpeil van de gebouwen 0,20 tot 0,30 m boven het omringend maaiveld

3.6.2.4 Wateroverlast

Binnen het plangebied wordt 62mm statische berging gerealiseerd alvorens het overstort naar de aangrenzende watergang. Het vloerpeil ligt nog 20 cm boven dit peil. Dit betekent dat met een extreme neerslagsituatie nog 20 cm waking aanwezig is tot vloerpeil, hiermee wordt ook tijdens extreme neerslagsituaties geen wateroverlast binnen het plan verwacht.

3.6.2.5 Overstromingsrisico

Het plangebied is gelegen achter een waterkering, waarbij in extreme situaties een kans op overstroming bestaat. Het gebied dat dan overstroomt, wordt omsloten door IJssel, Zwolle-IJsselkanaal/ Zwarte Water, Vecht en aan de oostzijde door hoger gelegen gronden. Voor bestemmingsplannen in gebieden waar een kans op overstroming vanuit het primaire watersysteem bestaat, is een overstromingsrisicoparagraaf vereist.

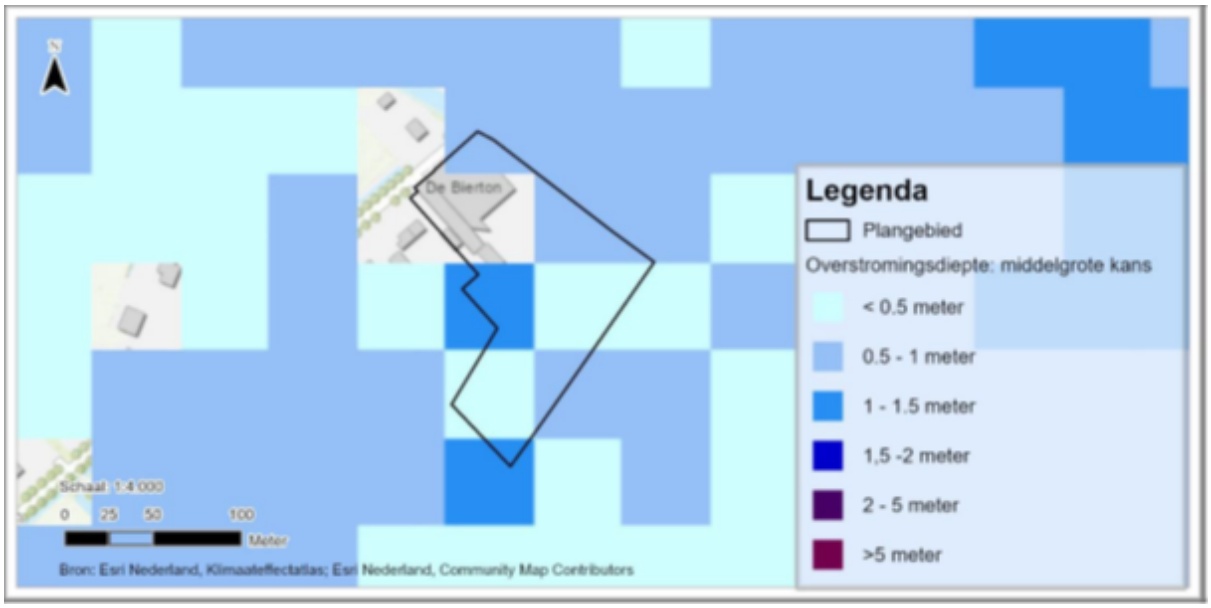
3.6.2.6 Risico-inventarisatie

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

De klimaateffectatlas geeft kaarten weer waar de overstromingskans op worden weergegeven. Dit zijn overstromingen die kunnen ontstaan door overstromingen uit een rivier of zee. Hierbij wordt gebruik gemaakt van vier herhalingstijden namelijk;

- Grote kans: de kans dat een gebied ongeveer 1 keer in de 10 jaar overstroomt;
- Middelgrote kans: de kans dat een gebied 1 x per 100 jaar overstroomt;
- Kleine kans: de kans dat een gebied 1 x per 1.000 jaar overstroomt;
- Bijzonder kleine kans: de kans dat een gebied 1 x per 10.000 jaar overstroomt.

Op basis van deze analyse is in het plangebied een middelgrote overstromingskans. In onderstaande afbeelding is deze kans weergegeven. Hierin is te zien dat bij deze overstromingskans een waterdiepte optreedt van circa 0 tot 1,5 meter.



afbeelding: kans op overstromingsdiepte in het plangebied

3.6.2.7 Maatregelen

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

3.6.2.8 Watertoets

Het waterhuishoudkundig plan is ter reactie voorgelegd aan Waterschap Drents Overijsselse Delta.

3.7 Voorzieningen

3.7.1 Maatschappelijk

In totaal worden in totaal 52 wooneenheden gerealiseerd ten behoeve van huisvesting van cliënten van Frion met een licht- tot matige beperking. Dit wordt gerealiseerd in de vorm van twee gebouwen met elk 26 studio's. In elk gebouw is op iedere verdieping een gezamenlijke woonkamer en keuken en ruimten voor zorg aanwezig. De studio's beschikken allemaal over een eigen badkamer en keukendeel.

Frion is een organisatie die zich inzet voor mensen met een verstandelijke beperking bij alle facetten van het leven en in elke levensfase. De visie van Frion is onder andere:

"zijn wie je bent, je kunnen ontwikkelen op een manier die bij je past op een plek waar je je thuis voelt"

3.7.2 Horeca

De huidige Bierton behoudt de horecafunctie, waarin cliënten van Frion in de keuken of bediening hun dagbesteding hebben. Dit komt overeen met de horecavisie waarin staat dat er in wijken meegewerkt kan worden aan horeca met een sociale/maatschappelijke functie, door mensen in te zetten met een afstand tot de arbeidsmarkt.

Horecacategorieën

Voor de locatie Schellerbergweg 27 zijn de horecacategorieën 1, 2a en 3 opgenomen als toegestaan. Voorbeelden van horeca uit deze categorieën zijn (cat 1:) restaurant, (cat. 2a:) tearoom/lunchroom, (cat. 3:) cafetaria/snackbar met eetgelegenheid. Hiertoe is een aanduiding opgenomen op de verbeelding. De toegestane horecacategorie een zijn opgenomen in de regels: artikel. 3.1 onder b, tweede lid.

Terrassen

Voor de locatie Schellerbergweg 27 zijn twee terrassen opgenomen. Het terras aan de zijde van de Zandwetering is met name bedoeld voor de bezoekers van de horecavoorziening. Het kleinere terras is bedoeld voor de mensen die meewerken in de horecavoorziening.

De terrassen zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen door middel van de aanduiding 'terras'. Het toegestane gebruik hiervan is opgenomen in de regels: artikel. 3.1 onder b, tweede lid.

De gemeente Zwolle streeft naar goed ingerichte, gezellige terrassen met een hoge ruimtelijke kwaliteit. Deze terrassen moeten zijn afgestemd op de architectuur van het pand en op de stedenbouwkundige aspecten van de omgeving. Om dit te kunnen verwezenlijken is het noodzakelijk dat er een toetsing plaatsvindt aan de richtlijnen, die zijn vastgelegd in de Nadere regels terrassen gemeente Zwolle. Deze richtlijnen hebben onder meer betrekking op reclame-uitingen, meubilair, parasols, terrasafscheidingen het opslaan van materiaal. Overlast die de openbare orde aantast dient tegen gegaan te worden door middel van de APV. Hinder die inrichtingsgebonden is valt onder Wet Milieubeheer.

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

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast ten gevolge van weg-, spoorweg- of industrielawaai. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van het bestemmingsplan dan ook aandacht te worden geschonken aan het aspect 'geluid'.

In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies. De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidgevoelige objecten bescherming tegen (spoor)weglawaai en industrielawaai. Naast woningen zijn 'andere geluidsgevoelige gebouwen' onder de Wgh beschermd. Wat onder 'Een ander geluidsgevoelig gebouw' valt is vastgelegd in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh).

Het beoogde plan voorziet in het toevoegen van woningen en functies als dagbesteding en horeca. Door middel van een akoestisch onderzoek moet worden aangetoond wat de effecten zijn voor het aspect geluid voor de beoogde ontwikkeling.



afbeelding: plangebied met situering van de gebouwen

Spoorweglawaai

De ontwikkellocatie is niet gelegen in de nabijheid van de spoorlijnen Zwolle-Kampen, Zwolle-Amersfoort, Zwolle-Lelystad en Zwolle-Meppel en bevindt zich ruim buiten de invloed gebieden van deze spoorwegen. Er hoeft zodoende geen toetsing van dit aspect plaats te vinden.

Wegverkeerslawaai

De mate waarin geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat de geluidbelasting op de gevel van de woningen niet hoger mag zijn dan voorkeurswaarde (48 dB), dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). Het plangebied ligt aan de Schellerbergweg. De Schellerbergweg ligt ten westen van het plangebied en is de enige (toegangs)weg. De weg heeft een maximumsnelheid van 30 km/uur en wordt pas aan het einde van de bebouwde kom, circa 400 meter ten zuidwesten van het plangebied, een 60 km/uur weg. Ondanks dat deze wegen niet gezoneerd zijn volgens de Wgh is de geluidbelasting wel onderzocht. Dit is gedaan in het kader van de Wet ruimtelijke ordening, om te kunnen bepalen of sprake is van goede ruimtelijke ordening. Hlerbij is de beoordeldeingsmethode van de Wgh gehanteerd. Het akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai (Bijlage 13 Akoestisch onderzoek wegverkeer door Noorman, 19 augustus 2022) heeft aangetoond dat dat de geluidsbelasting ruimschoots voldoet aan de voorkeurswaarde van 48 dB.

Industrielawaai

De ontwikkellocatie is niet gelegen binnen de invloedssfeer van een gezoneerd industrieterrein. Het gezoneerde industrieterrein Voorst is op circa 2400 meter ten westen van het plan gelegen en het gezoneerde industrieterrein Hanzeland (o.a spooremplacement) is op circa 950 meter ten westen gelegen. Het bouwplan geeft daarnaast geen belemmeringen voor de bedrijven op de gezoneerde industrieterreinen.

Horeca

Zoals aangegeven behoudt het te handhaven gebouw op het noordwestelijke deel van het terrein een horecafunctie. Uit het akoestisch onderzoek (Bijlage 14 Akoestisch onderzoek bestemmingsplanwijziging door Noorman, 19 augustus 2022) blijkt dat de te verwachten geluidsbelasting voldoet aan de grenswaarden als opgenomen in het Activiteitenbesluit milieubeheer.
Uit de resultaten volgt dat de voor indirecte hinder geldende voorkeurswaarde van 50dB(A) etmaalwaarde wordt overschreden met ten hoogste 1 dB ter plaatse van de woning aan de Schellerbergweg 2. Omdat aan de toelaatbare binnenwaarde van ten hoogste 35 dB(A) wordt voldaan is hier sprake van een aanvaardbare

situatie.
Daarnaast volgt dat de grenswaarde van 65 dB(A) voor maximale geluidsniveaus in de avondperiode met ten hoogste 3 dB wordt overschreden ter plaatse van de woning aan de Schellerbergweg 27-1. Hierbij is het dichtklappen van autoportieren van geparkeerde auto's maatgevend. Deze geluidpieken worden beperkt door een geluidsscherm te plaatsen ter hoogte van de terreingrens met de woning Schellerbergweg 27-1. De noodzakelijke maatregelen zijn voorgeschreven in het onderzoeksrapport van Noorman en is opgenomen in de planregels.

Conclusie geluid

Aan de voorkeurswaarde Wet geluidhinder wordt ruim voldaan. Voor het geluid door wegverkeer is daarom sprake van een goed woon- en leefklimaat. Voor geluid als gevolg van het toevoegen van functies moet een geluidsscherm worden geplaatst om te voldoen aan het maximale geluidsniveau. Door het toepassen van deze maatregel vormt het aspect geluid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.8.2 Bedrijvigheid (Wet milieubeheer)

Het doel van zowel de ruimtelijke ordening is om een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd, waarin richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar zijn opgenomen.

Uitwaartse zonering

Bij uitwaartse zonering gaat het om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden zo veel wordt aangetast dat het niet in verhouding is met de nieuwe ontwikkeling. Met het voldoen aan de richtafstanden is er in principe sprake van een goede ruimtelijke zonering. De richtafstand is mede afhankelijk van de milieucategorie van het bedrijf/inrichting en de aard van het gebied (rustige woonomgeving versus gemengd gebied). Conform bijlage 1 van de publicatie vallen restaurants (evenals hotels en pensions) onder milieucategorie 1. De functie 'dagbesteding' is niet expliciet genoemd in de bijlage. Deze functie is vergelijkbaar met 'dagverblijf', met eveneens milieucategorie 1. In de onderstaande tabel is voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar een overzicht gegeven van de aanbevolen VNG-richtafstanden. De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving.

Functie	Milieucategorie	Richtafstanden			
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Restaurant	1	10 m	0 m	10 m	10 m
Dagbesteding	1	0 m	0 m	10 m	0 m

Voor de omliggende woningen en de nieuwbouw geldt dat in zijn algemeenheid wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter geldend voor een rustige woonomgeving.

Inwaartse zonering

Bij inwaartse zonering gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden

van bestaande functies in de omgeving.
Aangrenzend aan het plangebied bevindt zich een perceel met volkstuinen. De gronden hebben de bestemming 'Recreatie-Volkstuinen' en zijn bestemd voor volkstuinen en daaraan ondersteunende kleinschalige bebouwing. Voor deze kleinschalige en extensieve tuinen geldt een maximale milieucategorie 2, waarbij een richtafstand van 30 meter geldt. De toekomstige bebouwing komt op circa 30 meter afstand te liggen van deze tuinen. Hiermee wordt voldoende afstand gehouden.

Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich een wijkboerderij en kinderopvang met de bestemming 'gemengd' met bijbehorende milieucategorie 2 met als grootste afstand 30 meter. Het bedrijf heeft daarnaast een geurcontour van 50 meter. De wijkboerderij bevindt zich op circa 230 meter van het plangebied en ligt hiermee op ruim voldoende afstand.

Conclusie bedrijvigheid

Het aspect bedrijvigheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.8.3 Luchtkwaliteit

Het bevoegd gezag dient in bepaalde gevallen bij het nemen van ruimtelijke en infrastructurele besluiten en bij het verlenen van vergunningen, de luchtkwaliteit mee te nemen in de besluitvorming. Hierbij dient te worden nagegaan wat de gevolgen van het besluit zijn voor de luchtkwaliteit.
Als aan één of meer van onderstaande motiveringsgronden uit de Wet milieubeheer wordt voldaan, mag het bevoegd gezag positief besluiten:

a. het project leidt niet tot overschrijdingen van de grenswaarden;
b. het project leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
c. het project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit;
d. het project is onderdeel van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

Op de website van het RIVM zijn Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) gepubliceerd. Uit de interactieve kaarten volgt dat de bestaande situatie (gegevens uit 2021) ter van het plangebied en de directe omgeving de volgende achtergrondconcentraties aanwezig zijn:

NO_2: ≈ 13.5 µg/m³;
PM_{10}: ≈ 14,6 µg/m³;
$PM_{2,5}$: ≈ 8,0 µg/m³.

Een uurgemiddelde concentratie NO2 van 200 µg/m³ wordt niet bereikt. Het aantal overschrijdingsuren bedraagt nul per jaar. Het aantal dagen op jaarbasis met een vierentwintig-uurgemiddelde concentratie PM10 van meer dan 50 µg/m³ bedraagt ten hoogste 6.

Hieruit volgt dat de achtergrondconcentraties ruim lager zijn dan de grenswaarden. In de directe omgeving liggen geen grote verkeersaders en/of overige relevante emissiebronnen van NO2 en PM10 of PM2,5. De verkeersaantrekkende werking en de daarmee gepaard gaande mogelijke toename van de emissies is als beperkt te beoordelen. Daarmee kan op voorhand worden geconcludeerd dat de grenswaarden ook na herbestemming ter plaatse niet worden benaderd of overschreden.

Niet in betekenende mate (NIBM)

Naast het bepalen van de luchtkwaliteit ter plaatse, moeten ook de effecten van het voorliggend plan op de luchtkwaliteit worden bepaald. Hiervoor is het begrip "niet in betekenende mate bijdrage" (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstof (NO2), fijnstof (PM10) en zeer fijn stof (PM²,5). In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.
De voorgenomen ontwikkeling maakt 52 zorgwoningen mogelijk, een horecafunctie en een

dagbestedingsfunctie. Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het gehele toekomstige plangebied is circa 342 per etmaal (weekdaggemiddelde). Hiervan is circa 1% (zwaar) vrachtverkeer. Om zeker te zijn van de effecten is de NIBM tool van het Ministerie van I&W doorlopen. Zie tabel hieronder. De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate. Er is geen nader onderzoek nodig.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	342,4
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,21**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,05**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate;		
geen nader onderzoek nodig		

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	342,4
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,21**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,05**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate;		
geen nader onderzoek nodig		

Conclusie luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

3.8.4 Stikstof

Omdat de ontwikkeling gepaard gaat met de uitstoot van stikstof in de bouw- en de gebruiksfase moet er in beeld worden gebracht wat de mogelijke effecten van de ontwikkeling zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. De stikstofdepositie van de sloop-/bouwfase en de gebruiksfase is daarom in kaart gebracht door middel van een AERIUS-berekening.

Ontwikkelingen in een bestemmingsplan kunnen alleen worden opgenomen als er geen significant effect is op de Natura2000-gebieden ten opzichte van de huidige feitelijk legale stituatie. Uit de stikstofberekeningen blijkt dat er sprake is van een toename van de stikstofdepositie in de realisatiefase van 0,01 mol N/ha/jr op zoekleefgebied ZGLg08 uit het nabijgelegen N2000- gebied Rijntakken. Middels een ecologische voortoets is gekeken in welke mate de depositie het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen van de getroffen Natura2000-gebieden beïnvloedt.

De voortoets (Bijlage 15 Voortoetsrapportage stikstof met bijlagen) concludeert dat de geringe tijdelijke depositie van 0,01 mol N/ha/jr op 0,03% van het areaal ZGLg08 in Natura2000-gebied Rijntakken geen significant negatieve effecten heeft op het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen van stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van aangewezen habitatrichtlijn- of vogelrichtlijnsoorten. Voor de voorgenomen ontwikkeling is er daarom met betrekking tot stikstofdepositie geen vergunning Wet natuurbescherming onderdeel Gebiedsbescherming benodigd. Hiermee vormt het aspect stikstof geen belemmering voor het het voorgenomen plan.

Conclusie stikstof

Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

3.8.5 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom en op meer dan 50 meter afstand van het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf in de omgeving. Het plangebied ligt buiten de geurcontouren van de agrarische bedrijven in de omgeving.

Conclusie geur

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

3.8.6 Bodemkwaliteit

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan en/of bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Voor een bestemming zoals wonen, gelden andere normen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Situatie plangebied

Ter plaatse van het plangebied gaat de huidige bebouwing deels plaatsmaken voor woningen en horeca met dagbestedingsfuncties. Het voorgenomen plan geeft gezien de milieugevoelige woonfunctie aanleiding om bodem- en asbestonderzoek uit te voeren om vast te kunnen stellen of milieuhygiënische belemmeringen

zijn voor de voorgenomen bestemming van de locatie. De bodemonderzoeken die uitgevoerd zijn zijn opgenomen als bijlagen bij de toelichting:

Bijlage 10 Verkennend bodemonderzoek, van 25 augustus 2022 door Greenhouse advies;
Bijlage 11 Nader bodemonderzoek, van 4 oktober 2022 door Greenhouse advies.

Naar aanleiding hiervan zijn saneringswerkzaamheden uitgevoerd op 1 t/m 6 september 2023. Het evaluatierapport van de sanering is opgenomen in Bijlage 12 Evaluatierapport bodemsanering.
Op basis van de analyseresultaten zijn na de sanering in de grond en het grondwater geen verontreinigingen meer aangetoond. Zodoende is de bodemverontreiniging in de grond gesaneerd tot onder de functieklasse wonen. Het grondwater is gesaneerd tot onder de streefwaarde.

Conclusie bodemkwaliteit

Hieruit kunnen we concluderen dat het aspect bodem niet in de weg staat aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

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.

Wegen

Het plangebied ligt op circa 2000 meter afstand van de Rijksweg A28 waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Gezien de afstand van het plangebied is er geen verdere berekening of verantwoording vereist.

Spoorwegen

Het plangebied ligt op circa 980 meter van de spoorlijn Zwolle-Meppel en op circa 1000 meter afstand van de Spoorlijn Zwolle-Amersfoort. Gezien de afstand van het plangebied is er geen verdere berekening of verantwoording vereist.

Waterwegen

Het plangebied ligt op circa 1900 meter afstand van de Corridor Rijn-Oost-Nederland, de rivier de IJssel, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Gezien de afstand van het plangebied is er geen verdere berekening of verantwoording vereist.

Buisleidingen

Het plangebied ligt op circa 1600 meter afstand van een buisleiding (N570-20). Gezien de afstand van het plangebied is er geen verdere berekening of verantwoording vereist.

Gevaarlijke inrichtingen

Het plangebied ligt op circa 1000 meter afstand van een BEVI-bedrijf, namelijk een LPG-tankstation gelegen aan de IJsselallee. De gevarencontour van dit tankstation met LPG-installatie bedraagt 200 meter. Het plangebied bevindt zich ruim buiten deze contour.

Conclusie externe veiligheid

Om de risico's in en rondom de Schellerbergweg te beheersen, is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in een straal van circa 1 kilometer geen risicobronnen aanwezig zijn. Daarmee is de ontwikkeling uitvoerbaar wat betreft het aspect externe veiligheid.

3.8.8 Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 1,14 hectare en blijft hiermee onder de drempelwaarde van 100 hectare. De voorgenomen ontwikkeling maakt 52 woningen mogelijk en blijft daarmee ook onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. De voormalige horecabestemming komt grotendeels te vervallen en maakt plaats voor maatschappelijke functies in de vorm van zorgwoningen, dagbesteding en horeca. De ontwikkeling voorziet hiermee niet in een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.

De voorgenomen activiteit blijft onder de de genoemde drempelwaarde voor stedelijke ontwikkelingsprojecten die voorkomen in bijlage D van het Besluit m.e.r. Om die reden kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.

De uitgewerkte vormvrije m.e.r. is opgenomen in de Bijlage 16 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling van deze toelichting. In de vormvrije m.e.r wordt geconcludeerd dat gevolgen uitgesloten zijn en dat geen m.e.r. nodig is.

Hoofdstuk 4 Juridische aspecten

4.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform het 'Handboek bestemmingsplannen Zwolle' versie 21. 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 Buitengebied, Schellerbergweg 27 zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied, Schellerbergweg 27.

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 Lijst met horecacategorieën;**

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 behoeft 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 'overige bouwwerken'. Een 'bijbehorend bouwwerk' is een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde 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).

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 'overige bouwwerken'.

De maatvoering waaraan een (hoofd)gebouw, bijbehorend bouwwerk c.q. bouwwerk, geen gebouw zijnde, dient te voldoen wordt in deze regel opgenomen. De maximum goothoogte en maximum 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 maximum goothoogte in meters vermeld, rechtsboven de maximum 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 Artikel 11 Algemene procedureregels.

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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (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.

Dit betekent dat in die gevallen dat er gebouwd wordt, er niet ook nog een vergunning nodig is voor het uitvoeren van een werk, tenzij de (bouw)aanvraag ook ziet op het uitvoeren van werken (bijvoorbeeld het inrichten van een terrein met parkeerplaatsen).

8. Wijzigingsbevoegdheid:

Het gaat hier om een specifieke op een bepaalde bestemming gerichte wijzigingsbevoegdheid als bedoel 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 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 dubbelbestemmingregel 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 aanduidingsregels milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied;

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels;

Artikel 11 Algemene procedureregels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels:

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

BIJLAGEN BIJ DE REGELS**:**

Ten slotte zijn als bijlagen bij de regels gevoegd:

1. een Lijst met horecacategorieën, welke toelaatbaar zijn in de bestemming Gemengd;
2. een Situering geluidscherm Schellerbergweg 27.

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 uitsluitsel 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 Gemengd

Deze bestemming is opgenomen voor het overgrote deel van de locatie. Binnen de bestemming is het volgende gebruik toegestaan:

- bijzondere woonvormen;
- maatschappelijke voorzieningen;
- horeca als genoemd in de categorieën 1, 2a of 3 van de Lijst met horecacategorieën, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' met een terras uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'terras';

Bijzondere woonvormen

De woonvorm voor mensen met een licht verstandelijke beperking valt onder het begrip 'bijzondere woonvorm'. Een begripsomschrijving van bijzondere woonvorm: is opgenomen in dit bestemmingsplan.

Maatschappelijke voorzieningen

Het gebruik van de gebouwen en gronden voor maatschappelijke voorzieningen. Een begripsomschrijving van maatschappelijke voorzieningen: is opgenomen in dit bestemmingsplan.

Horeca

Op de locatie wordt een horecafunctie gerealiseerd, waarin cliënten van Frion in de keuken of bediening hun dagbesteding hebben. Hiervoor is de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' opgenomen op de verbeelding. Het betreft het gebouw gelegen langs de Schellerbergweg, waar eertijds De Bierton was gevestigd. In het bestemmingsplan zijn hier uitsluitend de horecacategorieën 1, 2a, en 3 toegestaan. Hiertoe is de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' opgenomen op de verbeelding. Hieraan gekoppeld is de regeling in art. 3.1 onder b, tweede lid.

Horecacategorieën
Om onderscheid te maken in de diverse vormen van horeca is in het bestemmingsplan gebruik gemaakt van de in Zwolle gehanteerde Lijst met horecacategorieën. Deze lijst van horecacategorieën is als uitgangspunt overgenomen in het bestemmingsplan. De indeling is te vinden in de Lijst met horecacategorieën die als Bijlage 1 bij de regels is gevoegd.
De lijst bestaat uit een juridische beschrijving van horecacategorieën. Hieronder wordt voor deze horecacategorieën een aantal voorbeelden genoemd.

horeca categorie 1	restaurant
horeca categorie 2a	tearoom / lunchroom
horeca categorie 2b	coffeeshop
horeca categorie 3	cafetaria / snackbar met eetgelegenheid
horeca categorie 4	café, café/bar
horeca categorie 5	bar / dancing / discotheek
horeca categorie 6	hotel / pension

Context regelgeving
Horeca is een bestemming waarbij vele aspecten een rol spelen. Enerzijds is er het planologische instrument, anderzijds de milieuvergunning, en daarnaast de drank- en horecavergunning. De handhaving van de openbare orde wordt uitgeoefend door de politie.
Bij de afgifte van horecavergunningen vindt afstemming plaats tussen openingstijden en categorieën. Op grond van de verschillen tussen de onderscheiden soorten en de mogelijkheden tot afstemming in de sfeer van vergunningen zijn zes horecacategorieën opgenomen in de Lijst met horecacategorieën.

Terras

Het terras aan de zijde van de Zandwetering en het kleinere terras zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen door middel van de aanduiding 'terras'. Hieraan gekoppeld is de regeling in art. 3.1 onder b, tweede lid.

Voorwaardelijke verplichtingen

Geluidsscherm:
Voor de realisatie en instandhouding van het benodigde geluiddscvherm is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. hierbij is ook de voorwaarde van sloop van het bestaande bouwwerk (overkapping) opgenomen. Op de verbeelding is de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting' opgenomen.

Specifieke lozing hemelwater:
Om het lozen van hemelwater specifiek op de A-watergang parallel aan het Veerpad te borgen in het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van de bestemmingen 'Tuin' en 'Gemengd'.

Artikel 4 Groen

Uitgangspunten:

- De groenstrook met bomen langs de Zandwetering heeft de bestemming 'Groen' gekregen. In de bestemming Groen zijn paden voor langzaam verkeer toegestaan maar geen wegen en parkeervoorzieningen voor snelverkeer. Dit is vast beleid waar niet van kan worden afgeweken.
- Bermen en groenstroken langs wegen, die geen structuur- of buurtgroen zijn, zijn opgenomen in de verkeersbestemmingen. Binnen deze laatste bestemmingen is een uitwisseling van groen, verkeer en parkeren overal toegestaan.
- Binnen de bestemming Groen zijn overal trapveldjes en speelvoorzieningen mogelijk.
- Binnen deze bestemming mogen overal gebouwtjes voor openbare nutsvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen tot 50 m² en met een goothoogte tot 3 meter en een nokhoogte tot 6 meter worden gebouwd.

Artikel 5 Tuin

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend overige bouwwerken als bedoeld in 1.60 worden gebouwd.

Voorwaardelijke verplichting

Specifieke lozing hemelwater:
Om het lozen van hemelwater specifiek op de A-watergang parallel aan het Veerpad te borgen in het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van de bestemmingen 'Tuin' en 'Gemengd'.

Artikel 6 Water

Deze bestemming omvat het water dat van belang is voor de waterhuishouding van het gebied, en dat is gelegen in het plangebied. In deze bestemming is ook voorzien in een vlonder met terras ten behoeve van de naastgelegen horecavoorziening.

Artikel 7 Waarde - Archeologie

Uitgangspunten voor deze dubbelbestemming zijn:

- De gebieden die volgens de gemeentelijke archeologische waarderingskaart een grote vondstkans hebben (50% of meer) zijn mede bestemd tot archeologisch waardevol gebied (zie paragraaf 3.2).
- Bij de regeling voor de dubbelbestemming is nauwe aansluiting gezocht bij de Wet op de archeologische monumentenzorg.
- Bij verstoringen in de bodem met een grotere diepte dan 0,5 meter en een grotere oppervlakte dan 100 m² zijn specifieke bouwregels en een omgevingsgunningenstelsel conform de regeling uit de Wet op de archeologische monumentenzorg van toepassing.

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.

Bij een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken, indien anderszins in voldoende ruimte kan worden voorzien. Ten slotte kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken in bijzondere omstandigheden, onder andere op basis van criteria van de “Regeling Parkeernormen 2016”.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Deze milieuzone heeft betrekking op een deel van het grondwaterbeschermingsgebied van het

waterwinningsgebied Engelse Werk dat binnen het plangebied is gelegen. Ter bescherming van de drinkwatervoorziening zijn een aanlegvergunningenstelsel en specifieke gebruiksregels opgenomen.

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 procedureregels

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

Artikel 12 Overige regels

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. Ten slotte kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken in bijzondere omstandigheden, onder andere op basis van criteria van het algemene parkeerbeleid.

4.5 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

Het overgangsrecht is vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening (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 14 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 vaststellingsregel van het plan.

4.6 Bijlagen

Bijlage 1 Lijst met horecacategorieën:

Deze lijst geeft de horecacategorieën aan, welke toelaatbaar zijn in de bestemming 'Gemengd'.
Het is een algemene lijst, welke toegepast wordt in de Zwolse bestemmingsplannen.

Bijlage 2 Situering geluidscherm Schellerbergweg 27:

Op deze afbeelding (het inrichtingsplan) is de situering weergegeven van het geluidscherm dat in de voorwaardelijke verplichting (artikel 3.6) benoemd is.

4.7 Handboek

Dit bestemmingsplan is vervaardigd conform de richtlijnen van het 'Handboek bestemmingsplannen Zwolle' versie 23.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling en -uitvoering zijn in goed overleg met de gemeente Zwolle en de initiatiefnemer gestart. Voor vaststelling van het bestemmingsplan is er een anterieure overeenkomst gesloten.

De daadwerkelijke uitvoering van het bestemmingsplan komt voor rekening van de initiatiefnemer, evenals de mogelijke planschade als gevolg van nieuwbouw. Het plan is dus in financiële zin uitvoerbaar.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Overleg met de buurt

De initiatiefnemer heeft in 2019 en in oktober 2022 de schetsontwerpen aan de omgeving van de Bierton gepresenteerd. De inloopavond op 26 oktober 2022 werd door circa 200 mensen bezocht. In de bijlage bij de toelichting (Bijlage 3 Participatieverslag) is een verslaglegging opgenomen van de inloopbijeenkomst. De reacties zijn overwegend positief. Op een aantal punten is nog nader doorgesproken of getekend om het plan aan te passen naar aanleiding van de reacties uit de buurt.

Het bruggetje aan de kant van de Zandwetering is komen te vervallen, evenals het looppad aan de achterzijde van het terrein. Dit vanwege de privacy voor de achterburen. Om het stallen van fietsen aan de voorzijde van het gebouw tegen te gaan, worden geveltuintjes aangelegd.

5.2.2 Uitkomsten overleg

Op 19 oktober 2023 is het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Schellerbergweg 27 in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening naar instanties en organisaties verzonden met het verzoek om uiterlijk 6 november 2023 schriftelijk te reageren.

Het plan is toegezonden naar de volgende 4 instanties en organisaties:

1. **Provincie Overijssel**
2. **Veiligheidsregio IJsselland**
3. **Waterschap Drents Overijsselse Delta**
4. **Vitens**

Onderstaand de vooroverlegreacties die ontvangen zijn.

1. Provincie Overijssel

opmerking:

Aangegeven wordt dat het plan passend is in het provinciaal ruimtelijk beleid.
Geadviseerd wordt om bij het gebruik van infiltratiekratten rekening te houden met de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied.

Er zijn geen belemmeringen wanneer dit plan in deze vorm in procedure wordt gebracht. Hiermee is voldaan aan het ambtelijk vooroverleg met de provincie.

reactie:

De vooroverlegreactie en het advies wordt inhoudelijk afgestemd met de initiatiefnemer.

2. Vitens

opmerkingen:

Vitens adviseert om bij het gebruik van infiltratiekratten rekening te houden met de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied.

reactie:

De vooroverlegreactie en het advies wordt inhoudelijk afgestemd met de initiatiefnemer.

3. Veiligheidsregio IJsselland

opmerking:

Geconstateerd wordt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Geadviseerd wordt om (1) de toekomstige bebouwing te (laten) voorzien van afsluitbare mechanische ventilatie en informatie over het gebruik van deze ventilatie op te laten nemen in het bedrijfsnoodplan of BHV-plan en (2) te zorgen voor een goede bereikbaarheid van en in het plangebied voor de hulpdiensten.

reactie:

De vooroverlegreactie en het advies wordt inhoudelijk afgestemd met de initiatiefnemer.

4. Waterschap Drents Overijsselse Delta

opmerking:

Het aspect wateroverlast heeft de aandacht vanuit het Waterschap.
Geadviseerd wordt om ter controle grondwaterstanden op te nemen in het gebied en deze af te stemmen met het waterschap.
Verzocht wordt om het lozen van hemelwater op de A-watergang parallel aan het Veerpad te borgen.

reactie:

De grondwaterstanden zullen worden opgenomen. Hierna wordt afstemming gezocht met het waterschap. Om het lozen van hemelwater specifiek op de A-watergang parallel aan het Veerpad te borgen in het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van de bestemmingen 'Tuin' en 'Gemengd'.