Buitengebied, Bergkloosterweg 12, 14 en 16

vastgesteld

nr. NL.IMRO.0193.BP21007-0004

Afdeling Ruimtelijke Planvorming

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

www.zwolle.nl

Opdrachtgever

Opdrachtnemer ECR

Publicatieversie: NL.IMRO.0193.BP21007-0004

Datum: juni 2022

Inhoudsopgave

TOELICHTING **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **4**

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving **6**
2.1 Bestaande situatie 6
2.2 Planopzet 7

Hoofdstuk 3 Beleidskader **12**
3.1 Inleiding 12
3.2 Ruimtelijk beleid 12
3.2.1 Rijksbeleid 12
3.2.2 Provinciaal beleid 12
3.2.3 Gemeentelijk beleid 16
3.2.4 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving 18

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid **21**
4.1 Archeologie 21
4.2 Cultuurhistorie 22
4.3 Verkeer 23
4.4 Groen en natuur 24
4.5 Water 28
4.6 Wonen 32
4.7 Milieu 33
4.7.1 Geluid 33
4.7.2 Bedrijvigheid 36
4.7.3 Luchtkwaliteit 37
4.7.4 Geur 37
4.7.5 Bodem 38
4.7.6 Externe veiligheid 39
4.7.7 Kabels, leidingen 41
4.7.8 Besluit milieu-effectrapportage 41
4.8 Duurzaamheid 42

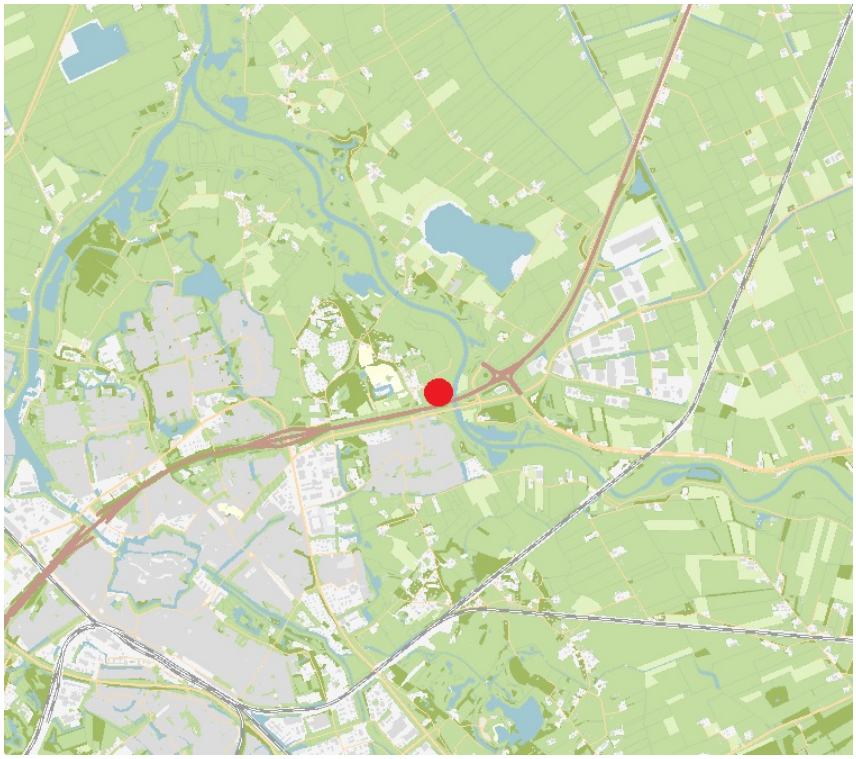
Hoofdstuk 5 Juridische aspecten **44**
5.1 Inleiding 44
5.2 Inleidende regels 47
5.3 Bestemmingsregels 47
5.4 Algemene regels 49
5.5 Overgangs- en slotregels 50

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **52**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 52
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 52

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

Aan de Bergkloosterweg 16 bevindt zich een melkrundveehouderijbedrijf. De eigenaar heeft het voornemen het bedrijf te beeindigen en in plaats daarvan het bedrijfsperceel en de omliggende agrarische gronden een nieuwe invulling te geven in de vorm van wonen en natuur.



Locatie plangebied

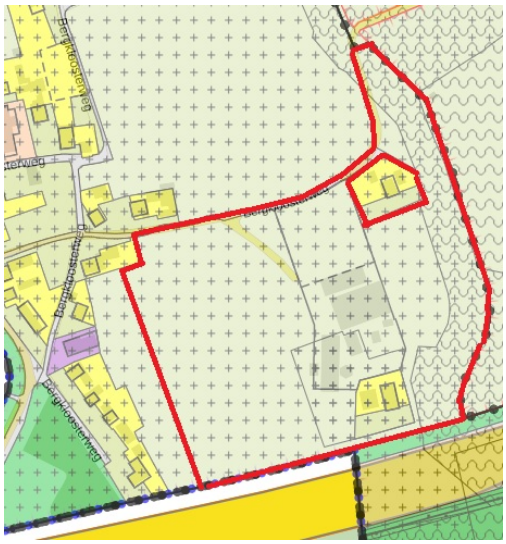
De locatie maakt deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied-Langenholte, Vecht e.o. (vastgesteld op 10 juni 2013). Tevens geldt het bestemmingsplan Zwolle, parapluplan parkeren. Het heeft de bestemming Agrarisch met waarden-Landschap, met ter plekke van de percelen Bergkloosterweg 12 en 16 één agrarisch bouwvlak. Het direct aangelegen bestaande woonperceel Bergkloosterweg 14 heeft de bestemming Wonen en Tuin. Verder komen de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie, Waarde-Cultuurhistorie en Waterstaat-Waterkering voor.

Deze bestemmingen laten de gewenste functieverandering niet toe. Met het bestemingsplan Buitengebied, Bergkloosterweg 12, 14 en 16 wordt de ontwikkeling mogelijk gemaakt.

Dit bestemmingsplan omvat de percelen Bergkloosterweg 12, 14 en 16 en de omliggende agrarische gronden die onderdeel uitmaken van de ontwikkeling. Het nabij gelegen woonperceel Bergkloosterweg 18 maakt geen deel uit van het initiatief en heeft geen directe ruimtelijke relatie daarmee en is dan ook niet opgenomen binnen het plangebied.



Plangebied



Geldende bestemmingsplankaart

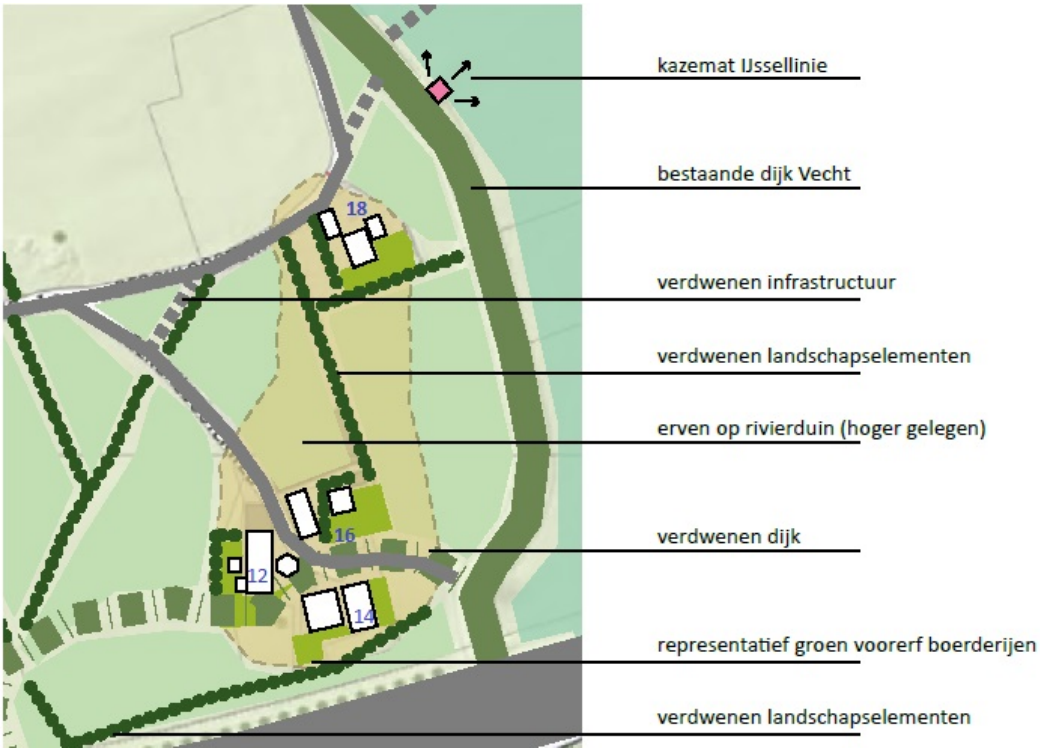
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het landschap in en om het plangebied is gevormd door weer, wind en water. Het is een dynamisch landschap met een samenhang tussen rivier, uiterwaarden, dijken, wielen, oeverwallen, komgronden en rivierduinen. Geomorfologisch gezien ligt het plangebied op een kleine verhoging in het landschap, een lage landduin. Het zandige materiaal van de oeverwallen verwaaide in de omgeving van de oeverwal hier en daar tot 'rivierduinen' en langs de Vecht tot duinen.

De landbouw was samen met de rivier de vormende kracht achter dit landschap zoals te zien is in de verkaveling en bewoninggeschiedenis. Verkavelingen zijn gebaseerd op de richting van de rivier en de hoogteligging. Binnendijks zijn de oeverwallen een kleinschalig (mix) mozaïeklandschap (bebouwing, boomgaarden, akkerbouw, wegen paden) met blokverkaveling. Beplanting is hoog opgaand en met name te vinden langs wegen en op de erven. Daarnaast zijn er komgronden met regelmatige blokverkaveling met weilanden, waarin de patronen van de rivier soms nog te af te lezen zijn. De dijk vormt de scherpe grens en is een markant ruimtelijk element met aan de dijk en op de oeverwal concentraties van bebouwing en beplanting.

Het kleinschalig mozaïek van de oeverwallen staat onder druk van toenemende bebouwing en schaalvergroting ten behoeve van landbouwkundig gebruik. Mede door de komst van de A28 is het landschap fors gewijzigd. De dijk is verlegd, het talud met brug is aangelegd en er zijn enkele woningen en wegen verdwenen. De ontstaansgeschiedenis van het cultuurlandschap en relatie van gebruik met het reliëf is daardoor minder herkenbaar en beleefbaar.



Op het perceel Bergkloosterweg 16 staan twee stallen met een oppervlak van totaal 1.500 m2, een schuur en een gebouw waarin gewoond wordt. Voor het overige bestaat het perceel grotendeels uit verharding en

kuilplaten. Op het aangrenzende perceel Bergkloosterweg 12 staat een T-boerderij, waarin gewoond wordt, met een aantal bijgebouwen.

Beide percelen vormen samen met Bergkloosterweg 14 een ruimtelijk cluster. Nummer 14 is een zelfstandig perceel waarop in de voormalige hallenhuisboerderij gewoond wordt. De drie percelen hebben een gezamenlijke ontsluiting op de Bergkloosterweg. Noordoostelijk hiervan ligt nog een woonperceel. Het betreft Bergkloosterweg 18.

De oorspronkelijke T-boerderij met bijgebouwen op nummer 12, de hallenhuisboerderij op nummer 14 en de schuur op nummer 16 vormen samen met het bijbehorend erf een ensemble en hebben als zodanig cultuurhistorische waarde. De T-boerderij en de hallenhuisboerderij zijn ook afzonderlijk, als oudste gebouwen op het erf, waardevol.



De directe omgeving bestaat uit agrarische gronden in de vorm van open weide. In noordwestelijke richting krijgt de omgeving een meer stedelijk beeld met overwegend woningen. Aan de oostzijde vorm de rivierdijk de grens van het plangebied. Achter de dijk liggen de uiterwaarden van de Vecht, die deel uitmaken van het Natura 2000 gebied Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de snelweg A28.

2.2 Planopzet

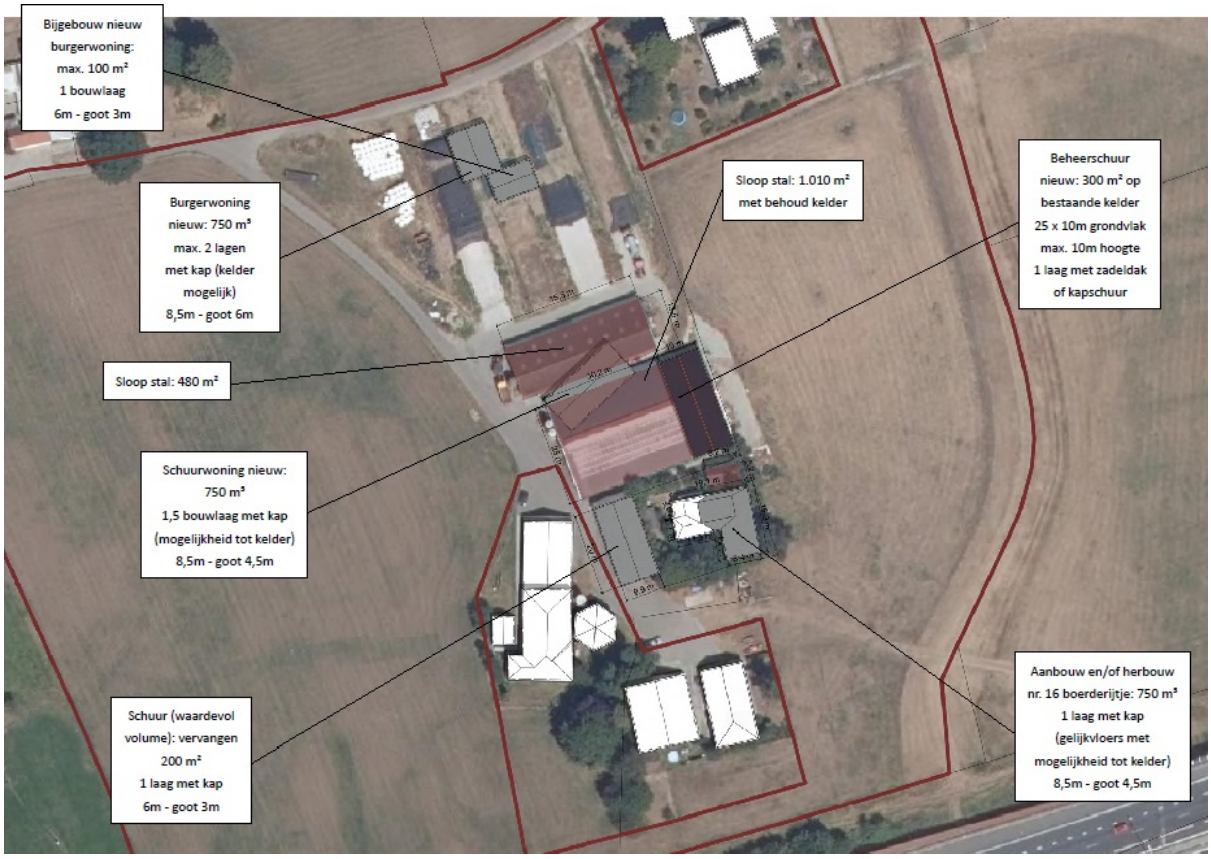
Het melkrundveehouderijbedrijf wordt beëindigd. De agrarische opstallen, met een oppervlak van circa 1.500 m2, en de verharding worden gesloopt. De ruimte die hierdoor ontstaat wordt benut om twee nieuwe woningen en een beheerschuur te bouwen en het erf nieuw in te richten. Tevens wordt met dit initiatief het bewoonde gebouw op het perceel Bergkloosterweg 16 herbouwd en als zodanig bestemd. Dat laatste geldt ook voor het wonen op perceel Bergkloosterweg 12. De omliggende gronden rond het erf worden ingezet om de landschappelijke kwaliteit te versterken en de biodiversiteit te verhogen. Circa drie hectare wordt ingericht als natuur.



Inrichting erf

Een belangrijk uitgangspunt bij de inrichting van het erf is dat het bestaande landschap wordt gerespecteerd en waar mogelijk versterkt. In de basis gaat de ontwikkeling van het erf ervan uit dat de herkenbaarheid en de beleefbaarheid van de rivierduinen wordt versterkt en het omliggende open landschap een impuls krijgt.

Door het erf op te ruimen, verharding te verwijderen en landschapsontsierende bebouwing te slopen krijgt het erf een kwaliteitsimpuls. In hoofdzaak wordt het erf met forse nieuwe erfbeplanting op een gebiedseigen manier versterkt. Een combinatie van forse erfbomen en windsingels versterken het karakter van het erfensemble op de rivierduin. Hierdoor ontstaat een naar binnen gekeerd groen erf met zichten naar de omliggende gronden. De oorspronkelijke indeling met een representatief groen voorerf en meer ondergeschikt achtererf wordt hersteld. De bestaande bomen en erfbeplanting blijven behouden en wordt versterkt.



De nieuwe schuurwoning en beheerschuur komen op het informele achtererf aan de gezamenlijke erfverharding. De bestaande forse schuren worden gesloopt en in de plek daarvoor komt een nieuwe schuurwoning (750 m³) aan de noordzijde op een perceel van 1.000 m². En ernaast aan de oostzijde een gezamenlijke beheerschuur (max. 300 m²) passend binnen de informele uitstraling van de plek. De schuurwoning heeft dan ook maximaal 1,5 bouwlagen passend bij de plek.

De gezamenlijk beheerschuur kan dienstdoen voor opslag van materieel voor het beheer van de (omliggende) agrarische en natuurgronden. Door de beheerschuur zo te plaatsen en te ontwerpen is het mogelijk dat de schuur als het ware een scherm vormt om een geluidsluwe omgeving te creëren voor de nieuwe schuurwoning. Met de plaatsing van de schuur op deze exacte locatie is het tevens mogelijk om de bestaande kelder en fundering onder de huidige stal te gebruiken voor de nieuwe schuur voor opslag van hemelwater voor beregening. Op de beheerschuur komen zonnepanelen te liggen.

Het geheel van schuren op het achtererf wordt ontsloten met een informeel karrespoor over de bestaande kuilplaten vanaf de Bergkloosterweg. De bestaande verkeersontsluiting van het erf op de Bergkloosterweg blijft intact.

Het kleine boerderijtje (nummer 12) op de schakel van het achtererf naar de historische bebouwing aan de zuidzijde geldt als inspiratie voor herbouwen van de woning nummer 16. Vanwege het cultuurhistorische karakter van de plek en de bestaande bebouwing geldt de huidige bebouwing als inspiratie voor ontwikkeling. De representatieve gevel aan de zuidzijde met leilindes blijft ook na herontwikkeling de blikvanger.

Een aanbouw kan worden aangebouwd aan het bestaande boerderijtje (nummer 16) en zo kan het geheel worden gerestaureerd, gemoderniseerd en behouden voor de toekomst. Het is ook mogelijk om de bestaande bebouwing te slopen en het huidige grondvlak her te gebruiken. Met een knipoog naar het

verleden kan zo een nieuwe woning (750 m³) worden herbouwd passend bij de moderne wensen, gelijkvloers in één bouwlaag met kap. Deze woning staat op een perceel van 1.000 m².
Het in slechte staat verkerende bijgebouw aan de westzijde van de huidige woning numer 16, met een oppervlak van 200 m2 wordt vervangen. Dit op het grondvlak van het bijgebouw, zodat het als 'waardevol volume' bestempeld bijgebouw de functie in het erfensemble behoudt.

Door de erfverharding en kuilplaten op te ruimen ontstaat er ruimte op het centrale deel van de rivierduin en op de locatie langs de Bergkloosterweg. Deze kans wordt benut om op een gebiedseigen manier een nieuwe woning (750 m³ + 100 m² bijgebouw) toe te voegen aan het lint van de Bergkloosterweg. De woning heeft op deze locatie, in tegenstelling tot de bebouwing op het historische erf, meer de uitstraling van een burgerwoning zoals die ook in de omgeving staan. Met een landelijke knipoog, georiënteerd op de weg en maximaal 2 lagen met kap (kelder mogelijk). De woning heeft een privé tuin en ligt daarmee op een perceel van 1.000 m². De overige gronden worden ingezet voor de landschappelijke inrichting van de randen van het erf.



In het verleden zijn enkele historische landschapslijnen verdwenen. Het voorliggende plan hersteld deze lijnen door ze aan te zetten met beplanting. Dit zijn forse winterlindes (hoofdsoort) en wintereiken met daaronder beukenhagen. Hiermee wordt de noordelijke woning op een gebiedseigen manier landschappelijk ingepast aan de Bergkloosterweg. De verbinding van de rivierduin met de dijk wordt versterkt door bij de opgangen naar de dijk vanaf de erven bomenrijen aan te planten.

Inrichting landschap

Het plangebied ligt dicht bij de natuur. Door op deze locatie natuur te ontwikkelen zijn er drie voordelen. Ten eerste worden de percelen onttrokken aan de reguliere landbouw, waardoor de hoeveelheid voedingsstoffen in de vorm van mestgift tot het systeem wordt verminderd. Daarnaast is de zone met natuur ten oosten van de locatie vrij smal (soort bottleneck). Herbestemming tot natuur leidt hierdoor tot het verhogen van een robuuste verbinding. Het aanbrengen van beplanting in de vorm van struweel rond het erf draagt ook bij aan de ontsnippering van het gebied en sluit aan bij de beplanting die aan de noord- en zuidkant van het plangebied. Deze maatregelen leiden uiteindelijk ook tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit (landschap) en een prettigere leefomgeving.

De omliggende gronden rond het historische erf en de rivierduin worden ingezet om de landschappelijke kwaliteit te versterken en de biodiversiteit te verhogen (nieuwe natuur). Drie hectare aan binnendijkse gronden wordt afgewaardeerd naar natuur. Dit wordt gedaan met omvormings- en eindbeheer naar (schraal) grasland en de aanleg van een (wild)akker.

Extensief beheer en een natuurlijkere beplanting hebben een (ecologische) meerwaarde ten opzichte van het huidige intensieve agrarische gebruik met chemische bestrijdingsmiddelen en bemesting. Met een variatie in opgaande beplanting als groene dooradering en schraler grasland als ondergrond levert het plangebied een blijvende meerwaarde voor diverse diersoorten, wild en de natuur in het algemeen met landschappelijke meerwaarde en opwaardering van de leefomgeving. Versnippering wordt tegengegaan en de biodiversiteit gestimuleerd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

iIn dit hoofdstuk wordt het beleidskader behandeld. Aan de orde komt het meest relevant geachte integrale ruimtelijke beleid op rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau. Relevant sectoraal beleid en regelgeving komt aan de orde in hoofdstuk 4.

3.2 Ruimtelijk beleid

3.2.1 Rijksbeleid

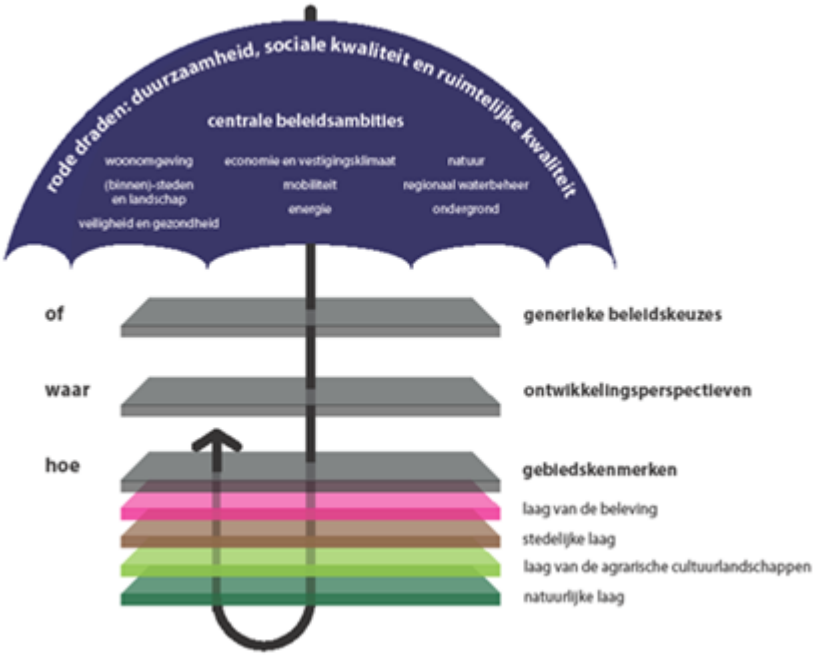
Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken; te kiezen voor slimme combinaties van functies; uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. 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.

Aard en omvang van deze planherziening is dusdanig dat de Nationale Omgevingsvisie geen betekenis heeft. Ook is de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening, niet aan de orde. De ladder is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De planherziening maakt zo'n stedelijke ontwikkeling, zoals gedefinieerd in artikel 1.1.1 van het Bro, niet mogelijk.

3.2.2 Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Overijssel geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel. Onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur komen aan bod. De Omgevingsvisie is op 12 april 2017 vastgesteld en op 1 mei 2017 in werking getreden.

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



Ambities bij het beleidsthema Wonen richten zich onder meer op de Groene Omgeving. In Overijssel moet er een passend aanbod zijn van aantrekkelijke woonmilieus waarmee ingespeeld kan worden op veranderende woonbehoeften. De visie maakt het mogelijk om in de Groene Omgeving nieuwe woningen te realiseren. Vanuit het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik moet daarvoor zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van bestaande erven (bijvoorbeeld van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing). Met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving kunnen ook nieuwe woonmilieus gerealiseerd worden op (nieuwe) landgoederen en andere plekken als daardoor de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving een extra impuls krijgt.

Het Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is een hulpmiddel en bevat principes en referenties die gemeenten en provincie gebruiken bij de toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving in de praktijk. Het is bedoeld als een gereedschapskist met tools die bij de toepassing van de kwaliteitsimpuls benut kunnen worden.

De centrale beleidsambities voor de negen beleidsthema's worden benaderd vanuit de - overkoepelende - rode draden duurzaamheid en ruimtelijke en sociale kwaliteit, waarvoor - themaoverstijgende - kwaliteitsambities zijn geformuleerd. Dit zijn de leidende principes bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel.
De ambities in het kader van duurzaamheid zijn: klimaatbestendigheid, het realiseren van een duurzame energiehuishouding, het sluiten van kringlopen (circulaire economie) en het beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur.
Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit wordt ingezet op het vergroten van de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Het zorgvuldig inpassen van nieuwe initiatieven heeft als doel om de samenhang in en de identiteit van een gebied te versterken en nieuwe kwaliteiten te laten ontstaan. De ambitie van de provincie Overijssel is dat elk project bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving en dat nieuwe initiatieven worden verbonden met bestaande kwaliteiten.

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.

Deel 2 van de omgevingsvisie geeft het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de omgevingsvisie geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Om de ambities van de

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

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. 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. Andere generieke beleidskeuzes betreffen onder andere de reserveringen voor waterveiligheid, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Ontwikkelingsperspectieven

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

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

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.
De Catalogus Gebiedskenmerken, die per gebiedstype beschrijft welke kwaliteiten behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden, is daarbij een instrument om te sturen op ruimtelijke kwaliteit

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

Het beleid uit de Omgevingsvisie heeft doorwerking gekregen in 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.
Er is sprake van een ontwikkeling in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Dit betekent dat bij de afweging onder andere artikel 2.1.6, lid 1 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) van de verordening van belang is. Tevens zijn artikelen 2.1.2 (Principe van concentratie), 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), 2.1.4 (Toekomstbestendigheid) en 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit) relevant.

Toetsing aan de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2017

Generieke beleidskeuze

Het plan voorziet in de beëindiging van een veehouderij in de nabijheid van Natura 2000 en sloop van de agrarische opstallen en verharding. Het bestaande erf krijgt een passende, toekomstbestendige en kwalitatief hoogwaardige nieuwe inrichting, onder andere in de vorm van nieuwe erfbeplanting, waarbij het

bebouwde oppervlak substantieel afneemt. De beoogde woningen op het erf dragen bij aan een divers en passend woningaanbod. De omliggende agrarische gronden worden omgezet naar natuur. Dit alles aansluitend op de in het gebied aanwezige landschappelijke, natuur en cultuurhistorische waarden en conform het KGO-beleid. Met dit plan wordt op een toekomstbestendige, duurzame wijze een impuls gegeven aan de kwaliteit en de warden van de locatie en de omgeving.

Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied ligt binnen het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap'. Dit perspectief richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt.

Met dit plan krijgt een bestaand agrarisch bouwperceel een nieuwe functie in de vorm van wonen. Dit op een zodanige manier dat op de locatie en in de omgeving aanwezige waarden worden behouden en versterkt. De nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief.

Gebiedskenmerken

De volgende gebiedskenmerken zijn ter plaatse van het plangebied aanwezig:

- Natuurlijke laag: Oeverwallen

De ambitie is de oeverwallen weer als ruimtelijk herkenbare structuren langs de rivieren te ontwikkelen. Het is voornamelijk een cultuurlandschap, de natuurlijke kwaliteiten kunnen hier met name in de keuze van de beplanting sterker ontwikkeld worden. Op een aantal plekken kan de natuurlijke overgang van de hoge oeverwal naar de dynamische uiterwaarden hersteld worden. De beleefbaarheid en zichtbaarheid van het water, de natuurlijke dynamiek in relatie tot de cultuurhistorie zijn daarbij een belangrijk uitgangspunt. Als ontwikkelingen plaats vinden op de oeverwallen, dan dragen deze bij aan herstel van de natuurlijke variatie: bos op de hogere delen, open ruigte langs de voet van de oeverwal.

- Laag agrarisch cultuurlandschap: Oeverwallen

Langs de IJssel ligt het kenmerkende rivierlandschap. Door de verschillende functies is het rivierenlandschap opmerkelijk dynamisch. De verkaveling is gebaseerd op de richting van de rivier en de hoogteligging. Het kleinschalig mozaïek van de oeverwallen (boomgaarden, erven, akkers, singels) staat onder druk van toenemende bebouwing en perceel vergroting ten behoeve van landbouwkundig gebruik. De ambitie is de contrasten tussen het dynamische natuurlijke winterbed, de kleinschalige oeverwallen met dorpen, boomgaarden en beplantingen en lage grote open komgronden met verspreide erven op duintjes te vergroten en meer beleefbaar te maken. Op de oeverwallen wordt gestreefd naar mix van functies (wonen, werken, landbouw). Als ontwikkelingen plaats vinden op de oeverwallen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van het gevarieerde patroon van lanen, wallen, agrarische percelen, afgewisseld met boomgaarden en bebouwing.

- Stedelijke laag: Verspreide bebouwing

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Bij de transformatie van de erven vervalt vaak de vanzelfsprekende samenhang tussen erf en landschap. De ambitie is Levende erven. Als ontwikkelingen plaats vinden op erven, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen, blijft er een duidelijk onderscheid voorkant- achterkant en vindt koppeling van het erf aan landschap plaats. De ontwikkeling van nieuwe erven draagt bij aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit overeenkomstig de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

- Laag van de beleving: IJssellinie inundativeld

Bakens in de tijd zijn relicten van diverse aard uit verschillende perioden van de wordingsgeschiedenis van Overijssel. De essentie van de bakens in de tijd is, dat ze de verhalende laag toevoegen aan het landschap. Het zijn belangrijke ingrediënten in de opbouw van gebiedsidentiteit. Het zijn plekken waar 'tijds- diepte' tot intense indrukken leidt.

Met dit plan krijgt het bestaande agrarische erf een nieuwe functie en inrichting. Uitgangspunt bij de inrichting van het erf is dat het bestaande landschap wordt gerespecteerd en waar mogelijk versterkt. De ontwikkeling wordt op een natuurinclusieve en duurzame manier gedaan met een meerwaarde voor mens en natuur. In de basis gaat de ontwikkeling van het erf ervan uit dat de herkenbaarheid en de beleefbaarheid van de rivierduinen wordt versterkt en het omliggende open landschap een impuls krijgt. Dit met zorg voor natuur waarop een plus geleverd kan worden op deze unieke locatie. Het plan voorziet in de opwaardering en het herstel van het historisch erf, het versterken van het lint Bergkloosterweg en de inzet van de omliggende gronden voor (nieuwe) natuur en landschap. Hiermee sluit het erf goed aan bij de gebiedskenmerken van het omliggend landschap en wordt het initiatief op een passende wijze ingepast in het landschap. De nieuwe ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, dragen bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

3.2.3 Gemeentelijk beleid

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

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

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

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



het 'Huis van Zwolle'

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

De gebiedsprofielen geven richting aan de toekomstige ontwikkeling van de verschillende gebieden in Zwolle. In de gebiedsprofielen worden de benoemde algemene opgaven, ambities en principes op stedelijk niveau vertaald naar een strategie voor concrete gebieden. Daarbij wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de bestaande kwaliteiten en waarden van het gebied, de huidige fysieke inrichting en specifieke opgaven die spelen in een gebied. De profielen beschrijven een samenhangend toekomstbeeld voor de gebieden.

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

Voor initiatieven in het buitengebied werken we volgens de principes van het provinciale beleid over de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'. Dit wil zeggen dat nieuwe initiatieven in het Zwolse buitengebied een bijdrage leveren aan ruimtelijke kwaliteit; bijvoorbeeld door sloop van overtollige (agrarische) bebouwing, de aanleg van landschapselementen of de realisatie van nieuwe natuur. De kwaliteitsbijdrage van een initiatief vindt bij voorkeur in of nabij het plangebied plaats. Mocht dat niet lukken dan behoort een financiële afdracht in een landschapsfonds tot de mogelijkheden. De opzet van een landschapsfonds vindt plaats, volgend op deze Omgevingsvisie.

De Handreiking ruimtelijke initiatieven buitengebied van 6 juli 2011 geeft verdere richting aan het KGO-beleid. De handreiking beschrijft het proces om te komen tot een nieuw initiatief en geeft regels en instrumenten dit te bereiken.

Toetsing aan de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen

Het plangebied heeft het 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, landschap, natuur, cultuurhistorie, wonen, klimaatadaptatie en kleinschalige niet agrarische bedrijvigheid. Ontwikkelingen zijn mogelijk als die passen bij de kenmerken, maat en schaal van het landschap. We willen verdere verrommeling van het gemengd landelijk gebied tegengaan. Uitgangspunt is daarom de ontwikkeling van bestaande erven.

Het plan voorziet in een transformatie van een bestaand erf van agrarisch naar wonen. Dit op een bij de kenmerken van het gebied passende wijze. Het past binnen het profiel voor het gemengd landelijk gebied.

Relevante thematische raamwerken zijn: Groen-Hoofdgroenstructuur, Landschap-Zeer waardevol landschap, Cultuurhistorie-Zeer waardevol en Milieu-Geluidscontour A28.

De stedelijke hoofdgroenstructuur bestaat uit een samenstel van groenelementen die tezamen een betekenis hebben voor de stad als geheel. De koers is dat de hoofdgroenstructuur in de toekomst in essentie behouden blijft, of aangeheeld waar nodig, vanwege het belang voor de gemeente als geheel. Er wordt in principe een terughoudend beleid gevoerd met het toevoegen van nieuwe bebouwing binnen de hoofdgroenstructuur. Initiatieven hierin worden afgewogen aan de groene functies die de hoofdgroenstructuur ter plaatse moet vervullen.
Het Zwolse erfgoed met haar waardevolle gebouwen, structuren, landschappen en archeologische rijkdommen heeft naast de historische en identiteitswaarde een onderscheidende en aantrekkende kracht voor de stad. We richten ons op de instandhouding van en onderzoek naar historisch waardevolle objecten, complexen, stedenbouwkundige en landschappelijke structuren en archeologische waarden. We koesteren het Zwolse erfgoed en zetten het in als één van de leidende en inspirerend principe bij (ruimtelijke) ontwikkelingen.
Geluid speelt een belangrijke rol rondom de infrastructuur, waarbij met name de A28 een belangrijke rol speelt. Het verkeer op de A28 is dag en nacht aanwezig waardoor de impact groot kan zijn. De voortdurende balans tussen het behouden van geluidsruimte voor geluidshinder veroorzakende functies enerzijds en het waarborgen van de leefbaarheid in gebieden met geluidsgevoelige functies anderzijds blijft in de toekomst een belangrijke afweging om bij plan- en beleidsvorming mee te nemen.

Het plan houdt rekening met al deze thematische raamwerken. Het plan voorziet in de opwaardering en het herstel van het historisch erf, het versterken van het lint Bergkloosterweg en de inzet van de omliggende gronden voor (nieuwe) natuur en landschap. Het versterkt daarmee de hoofdgroenstructuur en de landschappelijke waarde van het gebied. De geluidseffecten door de A28 zijn onderzocht. Ook vanuit dit aspect kan een aanvaardbaar woonklimaat worden gerealiseerd. Hoofdstuk 4 gaat hier verder op in.

3.2.4 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De herontwikkeling van agrarische erven in het buitengebied van Zwolle, is mogelijk, als er sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn en een ruimtelijke kwaliteitsinvestering optreedt. De te bereiken kwaliteitsinvestering dient in evenwicht te staan met de geboden ontwikkelingsruimte die een initiatiefnemer krijgt.

De ontwikkelingsruimte in dit plan is aan de hand van de Handreiking ruimtelijke initiatieven buitengebied in balans gebracht met de ruimtelijke kwaliteitsinvestering. Het gaat in deze om de 'Rood voor Rood-regeling' en 'Rood voor Groen-regeling'.

Er zijn drie wegingsfactoren die in samenhang richting kunnen geven aan het bepalen van de hoogte van de kwaliteitsprestaties die nodig zijn voor het bereiken van een goede balans.

1. Het onderscheid in gebiedseigen en gebiedsvreemde functies geeft een indicatie voor de mogelijke bijdrage van de functie zelf aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Een

gebiedseigen functie heeft veelal minder impact op de omgeving dan een gebiedsvreemde functie.
2. De omvang van het initiatief op zich en de verhouding daarvan tot de bestaande bebouwing kan als criterium worden gebruikt om de hoogte van de kwaliteitsprestaties te bepalen. Hoe groter de ontwikkelingsruimte is die verkregen wordt, hoe meer kwaliteitsprestaties er nodig zijn voor een goede balans.
3. Als er sprake is van een maatschappelijk belang dan is er een bijdrage vanuit de functie zelf aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

In de directe omgeving van het erf aan de Bergkloosterweg liggen geen agrarische bedrijven. Met de ontwikkeling wordt de agrarische bestemming gewijzigd in een woonbestemming. Dit sluit aan bij bestemmingen in de omgeving, waardoor de ontwikkeling wordt aangemerkt als gebiedseigen.

Onderdeel van de investering is de sloop van alle landschapsontsierende opstallen, maar ook het opnieuw inrichten van het erf. Daarnaast kan worden gesteld dat de ontwikkeling van nieuwe natuur en het beëindigen van stikstofemissie nabij het Natura 2000-gebied Uiterwaarde Zwarte Water en Vecht een maatschappelijk belang dient.

Rood voor Rood

De spelregels van Rood voor Rood geven aan hoeveel er gesloopt moet worden om nieuwe bebouwing terug te bouwen. Deze spelregels sluiten deels globaal aan bij de oorspronkelijke provinciale regeling, maar geven ook inhoud aan de Zwolse wens om te komen tot een divers woningbestand in het buitengebied.

In ruil voor de sloop van (agrarisch) bedrijfsgebouwen in het buitengebied mag onder voorwaarden één woning worden teruggebouwd, namelijk:

- Indien er > 500 m2 wordt gesloopt, een woning tot 400 m3.
- Indien er > 700 m2 wordt gesloopt, een woning tot 600 m3.
- Indien er > 850 m2 wordt gesloopt, een woning tot 750 m3.

Daarbij worden op het erf alle niet-karakteristieke bedrijfsgebouwen, voer- en mestplaten, mestzakken, foliebassins, sleufsilo's, erfverhardingen en kavelpaden, voer- en mestsilo's en kassen gesloopt. De oppervlakten van voer- en mestplaten, mestkelders, mestzakken, foliebassins, sleufsilo's, erfverhardingen en kavelpaden tellen niet mee bij de bepaling van de oppervlakte. Maar leveren wel een belangrijke kwaliteitsimpuls.

Op het erf aan de Bergkloosterweg wordt in totaal 1.490 m2 agrarische schuren gesloopt. Daarnaast worden een aantal sleufsilo's en een groot oppervlak aan erfverharding gesaneerd. De initiatiefnemer is voornemens om een nieuwe woning van 750 m3 te realiseren en zou conform de spelregels ten minste 850 m2 agrarische schuren moeten slopen. Met de sloop van 1.490 m2 agrarische schuren wordt ruimschoots aan deze sloopvoorwaarde voldaan. Bergkloosterweg 16 krijgt met het voorliggende plan een woonbestemming. De 'resterende sloopmeters' vanuit de Rood voor Roodregeling worden hiervoor ingezet.

Bij sloop van agrarische bedrijfsgebouwen is de locatiekeuze van de nieuwe woning aan de orde. In principe kan deze op het ontruimde erf worden gebouwd, met name wanneer het een oude bebouwingsplek betreft en de beide bouwvolumes (oud en nieuw) niet te veel verschillen. Om dit te bereiken is ervoor gekozen om geen losse bijgebouwen te realiseren, maar deze te bundelen in een gezamenlijk bijgebouw. Het bijgebouw is gepland op de voormalige locatie van de agrarische schuur.

Verder is bij de locatiekeuze relevant dat het Dekzandruggenlandschap en de hoogten en dijken in het Rivierlandschap bijzonder geschikt zijn voor nieuwe woningen op het erf. Deze landschapstypen zijn terug te vinden in het Landschapsontwikkelingsplan (LOP). Het erf aan de Bergkloosterweg is gelegen in het Dekzandruggenlandschap Zwartewater- en Vecht en is dus bijzonder geschikt voor de bouw van woningen

op het erf.

Rood voor Groen

Bij Rood voor Groen hangt de locatiekeuze hoofdzakelijk samen met de wenselijkheid om het landschap ter plaatse sterk te verdichten (bosaanleg of aanleg nieuw landgoed). Deze locaties zijn beperkt beschikbaar. Bij de diverse kleinschalige initiatieven Rood voor Groen is de beoordeling van de locatie maatwerk. Het erf aan de Bergkloosterweg behoort tot het gemengd landelijk gebied en grenst daarbij aan het uitwerkingsgebied voor Natura 2000-maatregelen. Door deze unieke ligging biedt de locatie volop kansen voor de ontwikkeling van nieuwe natuur.

Het erf aan de Bergkloosterweg is gelegen in een natuurlijke omgeving langs de Vecht. Door de ligging langs de Vecht leent niet alleen het erf, maar ook de omliggende agrarische grond zich uitstekend voor de realisatie van meer groen en natuur. Daarom is voor de gewenste ontwikkeling ook gekeken naar de spelregels Rood voor Groen. De spelregels Rood voor Groen beschrijven de mogelijkheden die er zijn om op een andere wijze ruimtelijke kwaliteit te genereren in ruil voor nieuwe bebouwing.

Door middel van kleinschalige investeringen in het landschap kan binnen Rood voor Groen een bouwrecht voor een woning worden verkregen. Het plan voorziet in de bouw van zo'n extra woning van 750 m3. Leidraad is dat de investeringen in het groen in balans zijn met het ruimtelijke effect van het initiatief (basisinspanning) en met de economische meerwaarde die door de planologische procedure ontstaat. De kwaliteitsinspanning bij de kleinere initiatieven Rood voor Groen wordt gerelateerd aan de investeringsopgave van het initiatief. Ze bestaat uit een basisinspanning, een extra inspanning op locatie, en uit een inspanning buiten de locatie.

De basisinspanning bestaat uit het landschappelijk goed inpassen van de nieuwe woningbouwkavel.

Ten oosten van het erf ligt aangrenzend aan het erf een uitwerkingsgebied voor de realisatie /uitbreiden van het nabijgelegen Natura 2000-gebied Uiterwaarde Zwarte Water en Vecht. Door de ligging nabij het uitwerkingsgebied voor Natura 2000 liggen er rondom het erf aan de Bergkloosterweg kansen om een grote meerwaarde te bieden met de realisatie van nieuwe natuur. Er wordt binnendijks 3 ha nieuwe natuur gerealiseerd, waarbij de agrarische bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Natuur'.

Algehele conclusie is dat het plan past binnen de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen en het KGO-beleid en financieel in balans is. Met de situering van de bestemmings- en bouwvlakken en specifieke planregels wordt dit geborgd. Deze regels richten zich onder andere op het gebruik van het erf, de maatvoering van de bebouwing, de sloop van de agrarische opstallen en de aanleg en instandhouding van de nieuwe natuur.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

Doel van dit bestemmingsplan is om een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling toe te laten. Zodanig dat de omgeving een kwaliteitsimpuls krijgt, een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bereikt wordt en rekening gehouden wordt met de effecten op en waarden in de omgeving. Dit hoofdstuk gaat in op de diverse onderwerpen die hierbij betrokken zijn. Ingegaan wordt onder andere op sectorale regelgeving en beleidskaders. Per onderwerp wordt afgesloten met de uitgangspunten die aangehouden zijn bij de planregels.

4.1 Archeologie

Kaders

Het besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) geeft aan dat de plantoelichting moet beschrijven op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het gemeentelijke archeologisch beleid is gebaseerd op de Wet op de archeologische monumentenzorg. Als uitwerking van deze wet heeft de gemeenteraad op 18 augustus 2008 besloten het archeologiebeleid gemeente Zwolle vast te stellen. Centraal thema is dat de archeologische waarden waar nodig worden beschermd, zonder dat er meer maatschappelijke lasten in het leven worden geroepen dan noodzakelijk zijn. Het archeologiebeleid Zwolle bevat onder andere de Archeologische Waarderingskaart Zwolle (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).

Volgens de Archeologische Waarderingskaart Zwolle heeft het gebied een waarde van 50% en dient er bij een bodemingreep van meer dan 100 m2 en 0,5 diep een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd te worden.

In het geldende bestemmingsplan Buitengebied Langenholte, Vecht e.o. heeft het plangebied de dubbelbestemming Waarde-Archeologie. Het berschermingsregime zoals opgenomen in landelijke en gemeentelijke wet/regelgeving is, aldus de Omgevingsvisie, voor de gemeente leidend bij ingrepen in de fysieke leefomgeving.

Beoordeling

De archeologische waarde van 50 % is gebaseerd op de natuurlijke ondergrond en de aanwezigheid van drie boerenerven en een kleiner huis of erf aan de noordzijde van het plangebied. Deze boerderijen zijn al op het oudste kadastraal minuutplan van 1832 aangegeven en gaan mogelijk terug tot de Late Middeleeuwen. Een deel van deze erven was in die tijd grootgrondbezit van geestelijke instanties of bijvoorbeeld de bisschop van Utrecht.

De natuurlijke ondergrond bestaat vooral uit dekzandafzettingen met daarop later gevormde rivierduinen. Dit waren de locaties waar in de Prehistorie en Middeleeuwen werd gewoond.

Indien de bodemingrepen tot een minimum beperkt blijven is er geen archeologisch onderzoek nodig. Dit is het geval bij de bouw van schuren op een bestaande fundering en het eventueel ophogen van kavels om daar vervolgens op te bouwen. Bij een bodemingreep van meer dan 100 m2 en 0.5 meter diep is wel archeologisch onderzoek noodzakelijk. In het plan lijkt dit vooral op de plek van een schuurwoning (groen) en de burgerwoning (rood) het geval te zijn. Hier is in het verleden sprake geweest van een jongveestal met mestkelder en is op de plek van de nieuwe burgerwoning de grond tot 2 meter diep geroerd voor het inkuilen. Op deze plekken is geen archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven of een opgraving nodig. Wel is in dit gebied een archeologische begeleiding noodzakelijk, om zo vast te stellen of er sporen van bewoning aanwezig zijn geweest en om tevens de verwachtingswaarde te verifiëren.

Uitgangspunt bestemmingsplan

De geldende dubbelbestemming Waarde-Archeologie wordt overgenomen in dit bestemmingsplan.

4.2 Cultuurhistorie

Kaders

Het besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) geeft aan dat de plantoelichting moet beschrijven op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

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.

In het geldende bestemmingsplan Buitengebied Langenholte, Vecht e.o. heeft een deel van het plangebied de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie. Met het in procedure zijnde bestemmingsplan Parapluplan bouw- en cultuurhistorie wordt deze herzien naar de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie 1. Deze dubbelbestemming richt zich op het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de in dat bestemmingsplan opgenomen lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren.



Het beschermingsregime zoals opgenomen in landelijke en gemeentelijke regelgeving is, aldus de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen, voor de gemeente leidend bij ingrepen in de fysieke leefomgeving. Verder geeft de omgevingsvisie als spelregels:

- benut het maatschappelijk belang van erfgoed als identiteits-, kwaliteits-, en waarde vermeerderende factor bij ingrepen in de fysieke leefomgeving. Dit geldt ook voor niet wettelijk beschermde cultuurhistorisch waardevolle gebieden en gebouwen;
- cultuurhistorische waarden, ook niet beschermde, vormen inspiratiebron voor ontwikkelingen in de

fysieke leefomgeving;
- hergebruik van (cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen heeft de voor keur boven nieuwbouw.

Beoordeling

Met de beoogde herontwikkeling blijven de aanwezige cultuurhistorische waarden behouden. Door het erf op te ruimen, verharding te verwijderen en landschapsontsierende bebouwing te slopen krijgt het erf een kwaliteitsimpuls. Het erf wordt met forse nieuwe erfbeplanting op een gebiedseigen manier versterkt. De oorspronkelijke indeling met een representatief groen voorerf en meer ondergeschikt achtererf wordt hersteld.

Het kleine boerderijtje op de schakel van het achtererf naar de historische bebouwing aan de zuidzijde geldt als inspiratie voor het herbouwen van de woning nummer 16. Vanwege het cultuurhistorische karakter van de plek en de bestaande bebouwing geldt de huidige bebouwing als inspiratie voor ontwikkeling. De representatieve gevel aan de zuidzijde met leilindes blijft ook na herontwikkeling de blikvanger.

De schuur die als waardevol volume is bestempeld is in zeer slechte staat en zal herbouwd worden, met in acht neming van het bestaande volume. Er zitten veel scheuren in de muren, de buitenmuur zakt uit elkaar, het dak bevat asbest en zit vol houtworm. De fundering kan mogelijk nog hergebruikt worden voor herbouw.

Conclusie is dat bij de herinrichting in voldoende mate rekening wordt gehouden met de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden.

Uitgangspunt bestemmingsplan

De geldende dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie wordt overgenomen in dit bestemmingsplan. De situering van de bestemmings- en bouwvlakken en de maatvoering wordt mede gericht op het behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

4.3 Verkeer

Kaders

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 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

De beoogde ontwikkeling vereist geen nieuwe infrastructurele voorzieningen of aanpassingen in de openbare ruimte en leidt niet tot een wezenlijke toename van het aantal verkeersbewegingen. Gebruik wordt gemaakt van de bestaande erfontsluitingen. Op het erf is voldoende ruimte beschikbaar om te kunnen voldoen aan

de Regeling Parkeernormen.

Uitgangspunt bestemmingsplan

De geldende planregel over parkeren wordt overgenomen.

4.4 Groen en natuur

Kaders

Wet Natuurbescherming

De *Wet natuurbescherming* geeft regels ter bescherming van gebieden en soorten. Het plangebied ligt nabij Natura 2000 gebied 'Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht', wat ook deel uitmaakt van het Natuur Netwerk Nederland.

Gebiedsbescherming

Nederland heeft met de aanwijzing van Natura2000 gebieden de gebiedsbescherming van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zorgt aan de hand van een vergunningenstelsel voor een zorgvuldige afweging rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden. De provincie is hiervoor het bevoegd gezag. Ook projecten buiten de aangewezen gebieden kunnen van invloed zijn op de instandhoudingsdoelstellingen hiervan (externe werking). Om te bekijken of er sprake is van negatieve externe werking is natuuronderzoek gebiedsbescherming nodig.

Het Nationaal Natuur Netwerk (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. Deze bescherming kent geen "externe werking" zoals wel het geval is bij de Natura2000 gebieden.

Met een natuurtoets moeten de effecten op beschermde gebieden worden onderzocht (Natura 2000 en NNN). Alle potentieel verstorende (externe) effecten moeten hierbij betrokken worden. Als onderdeel hiervan dient een AERIUS-berekening voor alle fasen (sloop, aanleg en gebruik) te worden uitgevoerd om de (mogelijke) depositie van stikstof op Natura 2000-gebieden te bepalen

Soortbescherming

De Wet natuurbescherming is eveneens op de soortbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van bedreigde dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de staat van instandhouding van deze soorten. Bij negatieve effecten op beschermde soorten door een andere ruimtelijke inrichting moet er een goedgekeurde gedragscode van toepassing zijn, of een ontheffing of een vrijstelling worden gevraagd. Om te bekijken of hiervan sprake is moet er onderzoek worden gedaan naar de eventueel in het plangebied voorkomende beschermde soorten.

Gemeentelijk beleid

De landschappelijke en natuurwaarden maken deel uit van het fysieke kapitaal van Zwolle, zoals beschreven in de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen. Belangrijk is dat de waarden van het fysiek kapitaal op een zorgvuldige wijze wordt meegewogen bij ingrepen in de fysieke leegomgeving. Daarvoor zijn spelregels vastgelegd. Vanuit landschap en natuur zijn dat:

- Natuurwaarden: de natura 2000-gebieden in Zwolle zijn beschermt via Europese wetgeving en is voor de gemeente leidend bij ingrepen in de fysieke leefomgeving;

- Natuurwaarden: de NNN-gebieden zijn beschermt via provinciale regelgeving, namelijk via de provinciale Omgevingsverordening en is voor de gemeente leidend bij ingrepen in de fysieke leefomgeving;
- Landschap en natuurwaarden: ingrepen in de fysieke leefomgeving mogen netto kwalitatief niet ten koste gaan van het landschappelijke kwaliteiten, de Zwolse hoofdgroenstructuur en de aanwezige natuurwaarden. De natuurwaardenkaart is een belangrijk kader om die afweging te kunnen maken;
- Landschap en natuurwaarden: een goede landschappelijke en stedelijke inpassing, passend bij de kenmerken van het landschap is een vereiste bij ingrepen in de fysieke leefomgeving.

De concept Bomenverordening 2021 geeft regels over het vellen van bomen. Voor het vellen van een boom binnen de op de Groene Kaart weergegeven hoofdgroenstructuur is een (kap)omgevingsvergunning nodig voor bomen met een omtrek groter dan 30 cm, die staat op een perceel van 400 m² en groter. De omgevingsvergunning voor het vellen van beschermde houtopstand wordt geweigerd indien de belangen van het vellen van de houtopstand niet opwegen tegen de belangen van behoud van de houtopstand. Bomen in de hoofdgroenstructuur hebben een hoge waardering. Het beschermen van de natuur, het beschermen van de gezondheid en het tegengaan van klimaatverandering, het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden, de beeldbepalende waarde van houtopstand, de cultuurhistorische waarde van houtopstand en het houden van een kwalitatief goed bomenbestand wordt bij de afweging betrokken.

Beoordeling

Wet natuurbescherming

Het plangebied ligt nabij Natura 2000 gebied 'Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht', wat ook deel uitmaakt van het Natuur Netwerk Nederland. De herinrichting voorziet onder andere in de sloop van opstallen en verhardingen en ingrepen in de omliggende gronden.

Met een natuurtoets zijn de effecten op beschermde gebieden onderzocht (Natura 2000 en NNN). Als onderdeel hiervan is een AERIUS-berekening uitgevoerd om de (mogelijke) depositie van stikstof op Natura 2000-gebieden te bepalen Om zicht te krijgen op de aanwezigheid van en de invloed van het plan op beschermde flora en fauna is onderzoek uitgevoerd. Het betreft:

- Toetsing Wet Natuurbescherming Bergkloosterweg 16, 1 maart 2021, Eelerwoude
- Nader onderzoek flora en fauna Bergkloosterweg 16, 13 oktober 2021, Eelerwoude
- Projectplan Wet natuurbescherming Herontwikkeling Bergkloosterweg 16, 19 oktober 2010
- Stikstofberekening Bergkloosterweg 16, Zwolle, 25 februari 2022, Eelerwoude.

De onderzoeken maken als bijlage deel uit van deze toelichting.

Gebiedsbescherming

De aard van de voorgenomen werkzaamheden en ontwikkeling maakt dat de effecten uitsluitend tot het plangebied of de zeer directe zone eromheen beperkt blijven waardoor er geen aanleiding is tot een nadere toetsing naar de effecen op Natura 2000.

De als bijlage bij deze toelichting gevoegde stikstofberekening (middels AERIUS) toont aan dat de stikstofdepositie voor de gebruiksfase van de nieuwe woningen aan de Bergkloosterweg niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Met de inwerkingtreding van de Wet en het besluit Stikstofreductie en Natuurverbetering is geen nadere onderbouwing noodzakelijk van de stikstofemissie voor de werkzaamheden in de bouwfase.

Het plangebied ligt tegen bestaand NNN-gebied. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een positief effect verwacht ten aanzien van de wezenlijke waarden en kenmerken van het gebied. Met de bedrijfsbeëindiging vindt verdere extensivering van het grondgebruik in het gebied plaats. Daarnaast wordt 3 hectare natuur

gerealiseerd, waarbij maatregelen genomen ten gunste van de aanwezige fauna

Vanuit de eisen van het natuurbeleid NNN is het plan uitvoerbaar. Ook vanuit de Wet natuurbescherming is het plan uitvoerbaar met betrekking tot de onderdelen gebiedenbescherming en houtopstanden.

Soortbescherming

Voor de soortbescherming is nader onderzoek uitgevoerd en een projectplan opgesteld. Op basis van de eerste toetsing is geconcludeerd dat nader onderzoek nodig is naar vleermuizen, huismus en boerenzwaluw om te achterhalen of, en zo ja welke functie het plangebied heeft voor deze soorten.

Uit het nadere flora- en faunaonderzoek is naar voren gekomen dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het leefgebied van de beschermde soorten: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, huismus en boerenzwaluw.

Er zijn geen verblijfplaatsen of essentiële functies aangetroffen binnen het plangebied van vleermuizen. Er treedt geen verstoring van leefgebied of vliegroutes op. Er dient wel te allen tijden rekening gehouden te worden met verlichting, door verlichting tot een minimum te beperken en directe verlichting van de omgeving en onverlichte gebiedsdelen te voorkomen.

In het plangebied zijn 10 territoria van huismus en 10 nestlocaties van boerenzwaluw vastgesteld in de melkveestal. Deze soorten beschikken over een aangewezen jaarrond beschermd nest. Als gevolg van de geplande werkzaamheden treedt daardoor verstoring en vernietiging van nestlocaties op voor de huismus en boerenzwaluw. Hiervoor is een ontheffing aangevraagd en worden compenserende en mitigerende maatregelen genomen. In het projectplan wordt onder andere de effecten op de aangetroffen beschermde soorten en de te treffen maatregelen beschreven.

Planning werkzaamheden

Het ongeschikt maken van de melkveestal voor vogels wordt voor de start van het broedseizoenuitgevoerd. Om schade aan individuen zoveel te voorkomen wordt er gewerkt buiten de kwetsbare periodes van de in het plangebied vastgestelde soorten. Voor huismus en boerenzwaluw geldt dat de melkveestal voor beide soorten een functie heeft als voortplantingsplaats (nestgelegenheid). Buiten het broedseizoen trekken de vogels naar andere gebieden. Daarom is het slopen van de melkveestal tussen eind september en begin maart het meest gunstig, omdat beide soorten dan niet aanwezig zijn. Ook dient rekening gehouden te worden met broedvogels door geen werkzaamheden uit te voeren in de aanwezige beplanting gedurende het broedseizoen. Tenzij een ecologisch deskundige heeft bepaald dat hierin geen nesten van broedvogels aanwezig zijn.

Maatregelen huismus:

- Nieuw leefgebied wordt gecreëerd door het groen inrichten van het woonerf waaronder rommelhoekjes, kruidenrijke stroken, hagen en composthopen;
- Aanbieden van alternatieve nestgelegenheid voor tenminste 10 broedparen, door het toepassen van bijvoorbeeld vogelschroot op de tweede panlat van de nieuwe woning zodat er voldoende nestruimte beschikbaar blijft, of plaatsen van geschikte, duurzame nestkasten.
- De voorzieningen worden onder begeleiding van een ter zake kundige geplaatst. De exacte locatie van de nestkasten worden nader bepaald onder de ecologische randvoorwaarden van het BIJ12 Kennisdocument voor huismus.

Maatregelen boerenzwaluw:

- Aanbieden van permanente alternatieve nestgelegenheid middels kunstmatige nestkommen aan de te realiseren schuren. Er is geen compensatiefactor vastgesteld voor boerenzwaluw. Voor de soort zullen tenminste 20 nieuwe nestplaatsen op geschikte plaatsen in de nieuwe schuren (richting noord of oost)

worden gecreëerd op het erf.

Gemeentelijk beleid

De omgeving waar het plangebied deel van uitmaakt kent landschappelijke en natuurwaarden en ligt binnen de hoofdgroenstructuur. Het plan voorziet in de opwaardering en het herstel van de erfbeplanting en de omliggende gronden worden ingezet voor (nieuwe) natuur en landschap. Het plan versterkt daarmee de hoofdgroenstructuur en de landschappelijke waarde van het gebied.



Vanuit het omliggende landschap en het bodemtype gezien is het gewenst om de onderscheidende elementen van de ontwikkeling te versterken voor een gebiedseigen beeld met ruimtelijke kwaliteit. Waar mogelijk, rekening houdend met het nieuwe gebruik, is het van belang om elementen te herstellen met een inheems gebiedseigen sortiment voor landschappelijke en ecologische meerwaarde. Waar mogelijk worden de bestaande bomen en beplanting ingepast. Nieuwe beplanting van divers sortiment zorgt voor een sfeer die aansluit bij de omgeving.

De landschappelijke inrichting gaat uit van de karakteristieken van het landschap en het versterken van de groene dooradering op het erf en sluit aan op de omgeving. Het erf op de rivierduin wordt als het ware een groen eiland in een gebied wat voor de rest meer open is met weilanden. Enkele landschapslijnen worden versterkt met forse solitaire bomen en gemengde houtsingels met behoud van zicht vanuit de woningen op de omgeving.

De omliggende gronden om het erf worden uit productie genomen waarvan 3 ha als natuur wordt ingericht en afgewaardeerd, een transitie van een soortenarm-, naar een kruidenrijk grasland. Hierdoor sluit de

ontwikkeling beter aan op de natuur in de omgeving.

De groene inrichting van het terrein draagt bij aan het versterken van de voedselgelegenheid voor zowel vogels, amfibieën zoals de knoflookpad, kleine zoogdieren als kleine marters, muizensoorten, konijn en vleermuizen door de aantrekkingskracht van insecten en het geven van dekking tijdens het foerageren.

De beoogde herinrichting voorziet in het vellen van één berk nabij nummer 16. Compensatie vindt binnen de algehele aanleg en aanplant van natuur en groen plaats. Binnen het plangebied staan geen bijzondere bomen.

Uitgangspunt bestemmingsplan

Aanleg en instandhouding van de erfbeplanting en nieuwe natuur wordt met voorwaardelijke verplichtingen geborgd in de planregels. De geldende agrarische bestemming ter plekke van de nieuwe natuur wordt omgezet naar de bestemming Natuur.

4.5 Water

Kaders

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 samengaan zijn in het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

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. De beoordeling van de veiligheid van primaire waterkeringen wordt gebaseerd op de overstromingskans

Provincie Overijssel heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in een Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Deze zijn op 1 mei 2017 vastgesteld. De 'Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken kleur' heeft tevens de status van Regionaal Waterplan onder de Waterwet en het Milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer.

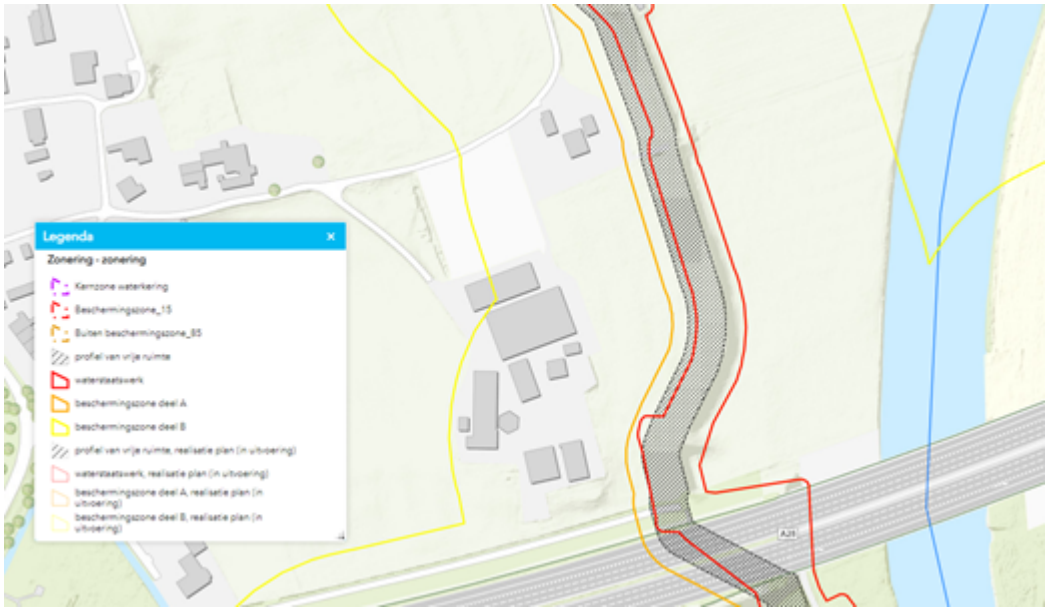
Het algemene beleid van waterschap Drents Overijsselse Delta is verwoord in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, de Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Het beleid van het waterschap sluit nauw aan bij de uitgangspunten van WB21. In 2013 is de beleidsnota "Water raakt!" door het Algemeen Bestuur 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 veel 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.

Gemeente Zwolle heeft in de Wateragenda (2015) uitgangspunten vastgelegd om vorm te geven aan de opgaven rondom water en (aanpassing aan het) klimaat. Gemeente Zwolle heeft haar beleid ten aanzien van afvalwater, grondwater en hemelwater vastgelegd in het Gemeentelijke Rioleringsplan 2016-2020. Hier staan ook ontwerprichtlijnen in beschreven waaraan voldaan moet worden. De Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen geeft als aandachtspunt het belang van het in stand houden van in de omgeving aanwezige waterstaatkundige functies.

Beoordeling

Waterstructuur

Het plangebied ligt in het stroomgebied van de Westerveldse Aa, waar een zomerpeil van -0,3 m NAP en een winterpeil van -0,5 m NAP wordt aangehouden. Binnen het plangebied bevinden zich geen watergangen. Het plangebied ligt langs de waterkering van de Overijsselse Vecht. Een deel van het plangebied bevindt zich binnen beschermingszone deel B van de waterkering, zie onderstaand figuur.



Figuur 1: Zonering primaire waterkering (bron: legger Waterschap Drents Overijsselse Delta)

In en nabij watergangen en waterkeringen is de keur van toepassing. In de keur van het waterschap is aangegeven welke beperkingen gelden. Hier zijn bijvoorbeeld regels voor bouwwerken op of langs watergangen in opgenomen.

De waterstructuur blijft onveranderd ten opzichte van de huidige situatie.In beschermingszone deel A vinden geen werkzaamheden plaats. Voor werkzaamheden in beschermingszone deel B is de Keur van Waterschap Drents Overijsselse Delta van toepassing.

Hemelwater en riolering

In en nabij het plangebied ligt drukriolering, met een pompunit tussen nummers 12, 14, en 16, zie onderstaand figuur. Hemelwater wordt lokaal opgevangen en geïnfiltreerd, er is geen overlast bekend.



Figuur 2: Overzicht drukriolering

Het afvalwater van de huidige woningen is aangesloten op drukriolering. Om de nieuwe woningen aan te sluiten op de drukriolering moet een nieuwe pompput geplaatst worden en deze wordt aangesloten op de bestaande persleiding.

Voor de ontwikkelingen wordt circa 1500 m2 aan stallen gesloopt, een schuur van circa 200 m2 vervangen, verharding verwijderd en een woning uitgebreid en /of herbouwd. Daarnaast komen er twee nieuwe woningen, een bijgebouw en een beheerschuur terug. Het oppervlak van de nieuwe bebouwing zal circa 1200 m2 bedragen en het erf wordt groen ingericht. Bij een neerslaggebeurtenis T=10 (35,7 mm in 45 min.) is er een bergingsopgave van 42,8 m3.

Uitgangspunt voor een groen beeld van het erf is om verharding tot een minimum te beperken. Hemelwater wordt idealiter hergebruikt, bijvoorbeeld in een grijs-water circuit binnen het huis. Er wordt niet op het riool afgewenteld, maar ter plekke geïnfiltreerd op het maaiveld en in de aanliggende gronden. Hierdoor krijgt de natuur optimaal de ruimte en ook wordt de mogelijkheid tot hemelwaterinfiltratie versterkt. Hemelwater wordt gebufferd op bijvoorbeeld groene daken en vertraagd afgevoerd naar de omliggende gronden.

Het hemelwater van het dak van de nieuwe beheerschuur wordt opgevangen in de kelder, de voormalige mestkelder. Op deze manier kan dit water worden gebruikt voor beregening van het omliggende landschap en beplanting. Hiermee krijgt de kelder een duurzame vervolgfunctie.

Er worden geen uitloogbare materialen gebruikt.

In combinatie met de nieuwe beplanting (bladverliezend sortiment) wordt het microklimaat koeler en is de leefomgeving prettiger vertoeven in extreme weersomstandigheden. Hiermee heeft de ontwikkeling een bovengemiddelde ambitie op het gebied van klimaatadaptatie.

Ontwateringsdiepte

In het plangebied wordt een ontwateringsdiepte van minimaal 0,7 m gehanteerd om grondwateroverlast ter hoogte van de bebouwing te voorkomen. De ontwateringsdiepte is de afstand tussen de gemiddelde

hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. In de huidige situatie ligt de GHG op circa 1,5 m-mv.

De ontwateringsdiepte blijft onveranderd ten opzichte van de huidige situatie.

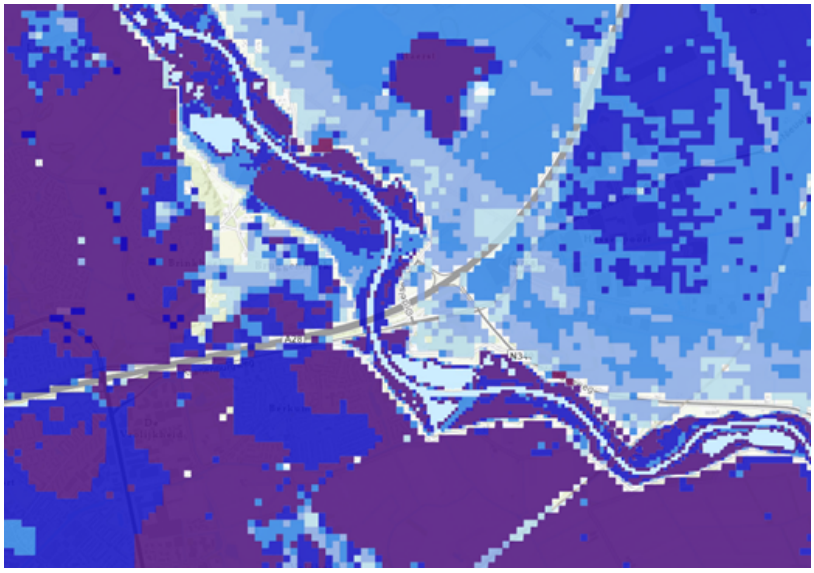
Wateroverlast
Om wateroverlast en schade in gebouwen te voorkomen, wordt geadviseerd om een vloerpeil van minimaal 20 cm boven het niveau van de openbare weg te hanteren. Ook aan lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, ventilatieschachten) moet aandacht worden besteed om wateroverlast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

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

Risico-inventarisatie

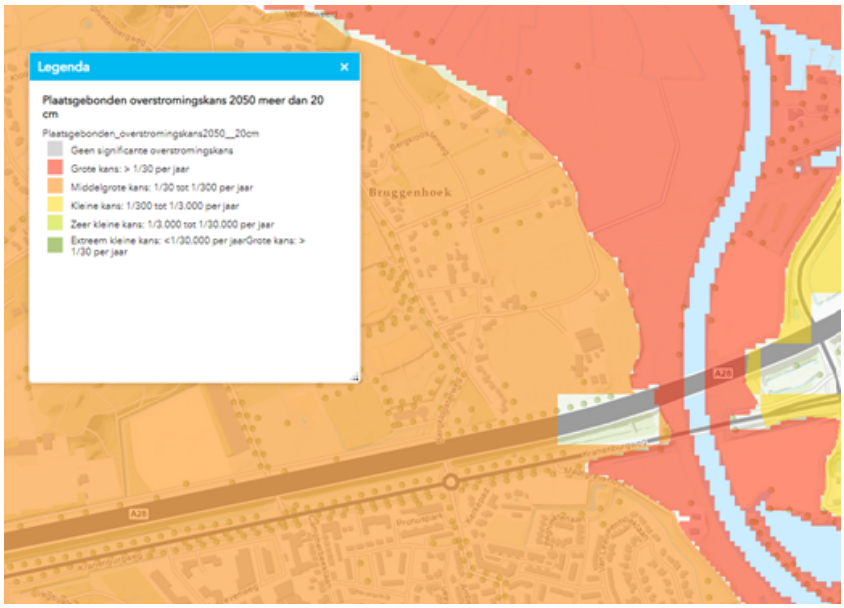
Dijktrajecten die een gebied tegen overstromingen beschermen, kennen een overstromingskans. Voor de primaire dijktrajecten nabij het plangebied geldt een overstromingskans van 1 op 10.000 per jaar. De overstromingskans wordt in de Waterwet toegelicht als: "kans op verlies van waterkerend vermogen van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

Met behulp van de digitale risicokaart (onderstaande figuur) wordt de maximale waterdiepte in het plangebied tijdens een overstroming ingeschat op 0,5-1,5 meter. De mogelijke waterdiepte kan daarmee worden aangeduid als redelijk diep tot diep.



Figuur 3: Maximale waterdiepte plangebied (bron: Risicokaart.nl)

Uit de Klimaateffectatlas blijkt dat er een middelgrote kans (1/30 tot 1/.00) is dat er in 2050 in het plangebied een waterdiepte van meer dan 20 cm staat als gevolg van overstroming. Er is een klein kans (1/300 tot 1:3.000) op een waterdiepte van meer dan 200 cm als gevolg van overstroming.



Figuur 4: Plaatsgebonden overstromingskans 2050 meer dan 20 cm (Bron: Klimaateffectatlas Waterschap Drents Overijsselse Delta)

Maatregelen
Bij de ontwikkeling van het plangebied dient rekening te worden gehouden met mogelijke overstroming(en). Het betreft hierbij ook bewustwording dat bouwen in risicovolle gebieden bepaalde risico's met zich meebrengt en dat hier adequaat mee omgesprongen dient te worden. Wat betreft maatregelen kan worden gedacht aan: aanvullend ophogen (voor zover mogelijk) van het plangebied, voldoende hoog aanbrengen vloerpeil, verhoogde drempels, 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 o.a. te vinden op de website www.onswater.nl.

Watertoets

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

Uitgangspunt bestemmingsplan

In de planregels worden de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering en de gebiedsaanduiding Vrijwaringszone-dijk opgenomen.

4.6 Wonen

Kaders

De Woonvisie Ruimte voor Wonen 2017 is vastgesteld door de raad op 8 mei 2017 en geldt als onderlegger voor de Omgevingsvisie. Daarin beogen we dat Zwolle een aantrekkelijke en inclusieve stad moet blijven waar voor iedereen een plek is om fijn te wonen. Tegelijk groeit Zwolle groeit hard en staat voor de grote uitdaging veel nieuwe woningen toe te voegen. Dat vraagt om vernieuwing van de woonopgave, ruimte voor creativiteit en innovatie in bouwtechnologie in relatie tot thema's als duurzaamheid, circulariteit, gezondheid, betaalbaarheid en inclusiviteit.

Uitgangspunt in onze woonvisie is dan ook dat we stedelijke woonkwaliteit toevoegen door ons te ontwikkelen als een sterke groeistad, een vernieuwende woonstad, een solidaire leefstad en een duurzame deltastad.

Op 14 Oktober 2019 heeft de raad Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024 vastgesteld als actualisatie en uitvoeringsprogramma van de Woonvisie 2017. Tot 2030 willen we jaarlijks 1000 woningen toevoegen aan onze gemeente. Met 1000 woningen per jaar tot 2030 willen het woningtekort op alle fronten aanpakken met onderscheidende woonmilieus en een gevarieerd woonaanbod voor iedere inkomenscategorie. Hier gaan we adaptief, flexibel en schaalbaar mee om; "de toekomst is niet voorspelbaar, wel voorstelbaar". We bouwen in de prijsverhouding 30-40-30. Dat wil zeggen 30% van het woonprogramma bestaat uit goedkope woningen, 40% is middelduur en 30% duur.

Beoordeling

Met het plan worden op basis van het KGO-beleid in totaal twee nieuwe woningen toegevoegd en krijgt nummer 16 een positieve woonbestemming. Met de ontwikkeling als geheel wordt een impuls gegeven aan de ruimtelijke kwaliteit en het leefklimaat van de omgeving. Toevoegen van dit beperkte aantal woningen past binnen het woonprogramma.

Uitgangspunt bestemmingsplan

Met de bestemming Wonen worden de beoogde woningen mogelijk gemaakt.

4.7 Milieu

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.

4.7.1 Geluid

Kaders

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 Omgevingsvisie Mijn Zwolle van Morgen stelt dat de voortdurende balans tussen het behouden van geluidsruimte voor geluidshinder veroorzakende functies enerzijds en het waarborgen van de leefbaarheid in gebieden met geluidsgevoelige functies anderzijds in de toekomst een belangrijke afweging blijft om bij

plan- en beleidsvorming mee te nemen. Geluid speelt een belangrijke rol rondom de infrastructuur, waarbij met name de A28 een belangrijke rol speelt.

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

Beoordeling

Planbeschrijving in relatie tot geluid:

Aan de Bergkloosterweg 12-16 in de gemeente Zwolle is het voornemen om de bestaande schuren te slopen en in plaats daarvan nieuwe woningen te bouwen. Het plan bestaat uit de realisatie van twee nieuwe woningen, her- en aanbouw van een bestaande woning en wijziging bestemming van de bestaande boerderij aan de Bergkloosterweg 12 naar een burgerwoning.



In het kader van de ontwikkeling van dit plan is akoestisch onderzoek noodzakelijk naar de geluidsbelasting van het wegverkeerslawaai op desbetreffende woningen. Het onderzoek is uitgevoerd door het adviesbureau Alcedo bv (rapportnr. 20197436.R02.V03, 4 november 2020) en maakt als bijlage deel uit van deze plantoelichting.

Wettelijk toetsingskader:

In de Wet geluidhinder (Wgh) worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige gebouwen die liggen binnen de geluidszone van een weg.

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidsbelasting vanwege wegverkeer bedraagt 48 dB (per weg afzonderlijk beschouwd indien er sprake is van meerdere wegen). Indien de geluidsbelasting hoger is, kan door het bevoegd gezag een hogere waarde worden vastgesteld. Aan deze hogere waarde is echter een plafond verbonden. De hoogte van dit plafond is afhankelijk van de situatie waarin zich de geluidsgevoelige bestemming bevindt.

Nieuwe bestemmingen binnen de geluidszone van een Rijksweg dienen als buitenstedelijk te worden beschouwd. In de onderstaande tabel (bron: rapport Alcedo) zijn de grenswaarden voor wegverkeerslawaai weergegeven.

Bestemming	Grenswaarden wegverkeerslawaai	
	Voorkeursgrenswaarde	Ten hoogste toelaatbare waarde
Woning buitenstedelijk gebied	48 dB	53 dB
Vervangende nieuwbouw buitenstedelijk gebied	48 dB	58 dB
Ambitiewaarde gemeentelijk beleid	43 dB	53 dB

De hogere waarde kan alleen worden vastgesteld indien toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting tot de voorkeursgrenswaarde onvoldoende doeltreffend zal zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Als blijkt dat een hogere waarde moet worden vastgesteld, dient ook te worden bepaald hoe hoog de cumulatieve geluidsbelasting is. De cumulatieve geluidsbelasting is de totale geluidsbelasting vanwege alle geluidsbronnen volgens de Wet geluidhinder. De hogere waarde kan alleen worden vastgesteld als de cumulatie niet leidt tot een onaanvaardbare cumulatieve geluidsbelasting.

Berekende geluidbelasting en beoordeling:

Voor de nieuwe woningen:

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Rijksweg A28 bedraagt ter plaatse van woning 01 en 02 ten hoogste 53 dB inclusief 3 en 4 dB correctie artikel 110g Wgh.Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde en tevens de ambitiewaarde conform het gemeentelijk beleid van respectievelijk 48 en 43 dB overschreden. De geluidsbelasting overschrijdt de maximaal toelaatbare grenswaarde van 53 dB conform de Wgh en het gemeentelijk beleid niet.

Ter plaatse van de te herbouwen woning bedraagt de geluidsbelasting ten hoogste 56 dB inclusief 2 dB correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde en tevens de ambitiewaarde conform het gemeentelijk beleid van respectievelijk 48 en 43 dB overschreden. De geluidsbelasting overschrijdt de maximaal toelaatbare grenswaarde van 58 dB voor vervangende nieuwbouw conform de Wgh niet.

De gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt bij woningen 01 tot en met 03 respectievelijk ten hoogste 56, 57 en 58 dB exclusief 2 tot en met 4 dB correctie artikel 110g Wgh.Er is geen sprake van relevante cumulatie ten gevolge van andere zoneringsplichtige geluidsbronnen.

Voor de bestaande woning Bergkloosterweg 12:

Ook van de bestaande woning aan de Bergkloosterweg 12 (functieverandering naar burgerwoning) is in het kader van goede ruimtelijke ordening de geluidsbelasting inzichtelijk gemaakt. Ter plaatse van Bergkloosterweg nummer 12 bedraagt de geluidsbelasting ten hoogste 56 dB op de oostgevel en 53 dB op de zuidgevel, inclusief 2 en 4 dB correctie artikel 110g Wgh. Exclusief correctie bedraagt de geluidsbelasting ten hoogste 58 dB.

De constructie van de woning is in het verleden door Rijkswaterstaat geïsoleerd. Tevens is de woning destijds voorzien van suskasten en isolatieglas. Deze maatregelen zijn vóór realisatie van de inmiddels aanwezige geluidswal getroffen om aan het Bouwbesluit te kunnen voldoen.

Conform het Bouwbesluit mag het verschil tussen de geluidsbelasting (exclusief correctie Wgh) en de karakteristieke geluidswering niet meer bedragen dan 33 dB. Dit houdt in dat in de huidige situatie de karakteristieke geluidswering van de boerderij, in een verblijfsgebied, ten minste 58 - 33 = 25 dB dient te bedragen. Met een geïsoleerde constructie, suskasten en isolatieglas is een geluidswering van 25 dB te realiseren. Daarom kan worden gesteld dat met de destijds toegepaste maatregelen aan het Bouwbesluit wordt voldaan en dat er sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat' in de woning.

Conclusies:

Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde en tevens de ambitiewaarde conform het gemeentelijk beleid van respectievelijk 48 en 43 dB wordt overschreden. De geluidsbelasting ter plaatse van woning 01 en 02 overschrijdt de maximaal toelaatbare grenswaarde van 53 dB voor vervangende nieuwbouw conform de Wgh en het gemeentelijk beleid niet.

De geluidsbelasting ter plaatse van de te her bouwen woning overschrijdt de maximaal toelaatbare grenswaarde van 58 dB voor vervangende nieuwbouw conform de Wgh niet.

De gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt bij woningen 01 tot en met 03 respectievelijk ten hoogste 56, 57 en 58 dB exclusief 2 tot en met 4 dB correctie artikel 110g Wgh.

Het treffen van verdere maatregelen aan de wegen zelf of in de vorm van een afscherming is redelijkerwijs niet mogelijk c.q. onvoldoende doeltreffend. Daarmee resteert het vaststellen van hogere waarden en het zorgen voor voldoende geluidswering zodat in de woningen sprake is van een aanvaardbaar binnenniveau.

Aan het gemeentelijk geluidsbeleid wordt voldaan.

Het is nodig om hogere grenswaarden vast te stellen voor de beoordelingspunten waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Voor de woningen 01 en 02 bedraagt de hogere grenswaarde ten hoogste 53 dB. Voor woning 03 (vervangende nieuwbouw) bedraagt deze ten hoogste 56 dB. Het ontwerp van het besluit hogere grenswaarde wordt gelijktijdig met het ontwerp van dit bestemmingsplan gepubliceerd en ter inzage gelegd.

Aanvullend hierop dient de initiatiefnemer door middel van een aanvullend akoestisch onderzoek aan te tonen dat de geluidswering van de woning voldoet aan de eisen conform afdeling 3.1 uit het Bouwbesluit (indieningsvereiste van omgevingsvergunningprocedure bouw).

Uitgangspunt bestemmingsplan

Voor vaststelling van het bestemmingsplan dient een besluit te worden genomen tot een hogere geluidgrenswaarde.Dit besluit is op .10 mei 2022 genomen (kenmerk ZWRP-2022-03-15-BP21007).

4.7.2 Bedrijvigheid

Kaders

Voor het toetsen en plannen van ruimtelijke ontwikkelingen wordt gewerkt met de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering uit 2009. Hierbij zijn naast de feitelijk aanwezige bronnen ook de planologisch maximale toegestane functies relevant. Daarnaast dient te worden bezien of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (de 'omgekeerde werking').

Met een goede ruimtelijke ordening kan hinder worden voorkomen. Dit kan door voldoende afstand te behouden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. In de VNG publicatie zijn richtafstanden gegeven. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Als niet aan deze richtafstanden kan worden voldaan, zal maatwerk moeten worden geleverd. Dit houdt in dat een nadere beoordeling van de ruimtelijke ontwikkeling in relatie tot haar omgeving noodzakelijk is.

Beoordeling

Met de realisatie van het plan, komt er een einde aan het agrarisch gebruik van dit gebied. In de anterieure overeenkomst is een bepaling opgenomen dat de initiatiefnemers uiterlijk één maand na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de vigerende milieuvergunning voor de melkrundveehouderij intrekken (valt inmiddels onder het activiteitenbesluit). Dit is randvoorwaardelijk om de nieuwe woningen op deze locatie mogelijk te maken.

Er zijn geen andere (agrarische) bedrijven in de directe omgeving aanwezig waarmee rekening moet worden gehouden bij de realisatie van deze woningen.

Uitgangspunt bestemmingsplan

Het agrarische bouwvlak in het nog geldende bestemmingsplan wordt herzien naar de bestemming Wonen en Tuin.

4.7.3 Luchtkwaliteit

Kaders

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen. Ruimtelijk-economische besluiten die 'niet in betekenende mate' bijdragen worden niet individueel getoetst aan die grenswaarden. De effecten van deze projecten op de luchtkwaliteit worden verdisconteerd in de trendmatige ontwikkeling van de luchtkwaliteit, zoals beschreven in het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL).

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

Beoordeling

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Met de inwerkingtreding van de NSL op 1 augustus 2009 geldt de volgende bovengrens om als NIBM-project te worden aangemerkt: de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Het plan biedt de mogelijkheid tot het bouwen van twee extra woningen en is daarmee kleinschaliger dan de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Het project kan daarom worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet verder nodig.

Overigens wordt overal in de gemeente Zwolle voldaan aan de Europese luchtkwaliteitsnormen en blijven de concentraties ruim onder de grenswaarden.

Uitgangspunt bestemmingsplan

Er is geen aanleiding voor specifieke regelgeving in het plan.

4.7.4 Geur

Kaders

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) heeft als doel om geurhinder van veehouderijen bij geurgevoelige objecten (zoals woningen) te voorkomen. Voor de realisatie van nieuwe geurgevoelige objecten nabij veehouderijen moet aan twee voorwaarden worden voldaan;

- een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd voor de nieuwe geurgevoelige objecten
- geen van de bestaande veehouderijen onevenredig in zijn belangen geschaad.

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.

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

Beoordeling

Met de realisatie van het plan, komt er een einde aan het agrarisch gebruik van dit gebied en is het aspect geur niet meer relevant. In de anterieure overeenkomst is een bepaling opgenomen dat de initiatiefnemers uiterlijk één maand na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de vigerende milieuvergunning voor de melkrundveehouderij intrekken (valt inmiddels onder het activiteitenbesluit). Dit (de daadwerkelijke bedrijfsbeëindiging, incl intrekken van bijbehorende vergunning) is randvoorwaardelijk om de nieuwe woningen op deze locatie mogelijk te maken.

Uitgangspunt bestemmingsplan

Het agrarische bouwvlak in het nog geldende bestemmingsplan wordt herzien naar de bestemming Wonen en Tuin.

4.7.5 Bodem

Kaders

De Wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit in werking getreden. In dat kader heeft de gemeente Zwolle op 9 december 2008 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, AW2000 ('schone grond') en hoofdwegen. Het Bodembeleidsplan (2017) kent in overeenstemming met het gemeentelijk milieubeleid een gebiedsgerichte benadering. Volgens het gemeentelijke Bodembeleidsplan mag de bodemkwaliteitskaart als kwaliteitsbewijs worden gebruikt bij het ontwikkelen van een locatie. Een onderzoek is dan niet nodig

Beoordeling

Er is door Kruse Milieu een bodemonderzoek uitgevoerd. Het Verkennend (asbest) bodemonderzoek Bergkloosterweg 12 en 16 van 23 juli 2021 is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform NEN 5740 en NEN 5707.

Binnen de onderzoeklocatie zijn een tankplaats met een bovengrondse dieseltank en een voormalige bovengrondse gasolietank aanwezig. Daarnaast is de locatie verdacht op het voorkomen van asbest.In het

bodemonderzoek is een ernstige bodemverontreiniging met asbest aangetoond in de bovengrond. De verontreiniging is aangetoond in de tuin aan de westkant van Bergkloosterweg 12.. De verontreiniging met asbest vormt geen belemmering voor de bouwvergunning(en) omdat er ter plaatse van de verontreiniging geen nieuwbouw plaatsvindt. Wel is nader onderzoek nodig om de omvang van de verontreiniging met asbest in beeld te brengen.

Dat naddere onderzoek is uitgevoerd en bijgevoegd (Rapport verkennend en nader (asbest)bodemonderzoek conform NEN5740 en NEN5707 Bergkloosterweg 12 en 16 - Zwolle, Kruse Milieu, 13 januari 2022). Conclusie is dat uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar bestaat tegen de voorgenomen herontwikkeling aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

Uitgangspunt bestemmingsplan

Er is geen aanleiding voor specifieke regelgeving in het plan.

4.7.6 Externe veiligheid

Kaders
Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen in de directe omgeving lopen als gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt en transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door leidingen.

Vanuit het externe veiligheidsbeleid worden veiligheidsnormen gesteld voor risicovolle bedrijven, transportroutes en buisleidingen ten opzichte van (1) kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen en scholen) en (2) beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld winkels of bedrijfsgebouwen). Deze veiligheidsnormen hebben wat betreft het plaatsgebonden risico de status van grenswaarde voor kwetsbare objecten en de status van richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor bedrijvigheid staat dit in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat dit in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt, zie onder 'Basisnet'). Voor buisleidingen staat dit in het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

De centrale begrippen hierbij zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur.

Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde (inspanningsverplichting). Indien de oriënterende waarde voor het GR wordt overschreden, legt dit in het algemeen ook ruimtelijke beperkingen op aan een gebied buiten de 10-6-contour (PR).

Voor het plangebied is alleen de nabije ligging van de A28 (route voor vervoer van gevaarlijke stoffen) relevant. Naast de bestaande woonfuncties, worden er twee nieuwe woninglocaties toegevoegd op respectievelijk 140 en 200 meter van de A28. Wanneer een (beperkt) kwetsbaar object in het invloedsgebied van - in dit geval een transportroute - wordt toegelaten, moet het groepsrisico worden verantwoord. Hierbij

moet meestal advies worden gevraagd aan de Veiligheidsregio IJsselland.

Basisnet:

Op 1 april 2015 is het Basisnet in werking getreden. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen. Voor Zwolle en dit plan is alleen de Rijksweg A28 van belang.

Het Basisnet heeft als doel een evenwicht te creëren tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen en de bebouwde omgeving die hier langs ligt en de veiligheid van omwonenden. Het Basisnet stelt aan de ene kant regels aan het vervoer van gevaarlijke stoffen en geeft aan de andere kant aan welke beperkingen gelden in het gebied rond de betreffende routes. Zo wordt aan iedereen die dicht bij deze snelweg woont of verblijft een basisbeschermingsniveau geboden.

Voor elke basisnetroute is een zogenaamde risicoruimte en een zone met ruimtelijke beperkingen vastgesteld. Door het vastleggen van de risicoruimte wordt het vervoer van gevaarlijke stoffen gebonden aan een maximaal risico, zowel ten aanzien van het plaatsgebonden risico als het groepsrisico. Bij ruimtelijke afwegingen voor nieuwe bestemmingen moet rekening gehouden worden met de externe veiligheidsrisico's die horen bij een volledig gebruik van de risicoruimte. De risicoruimte fungeert daardoor enerzijds als een plafond voor de toegestane groei van de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen en anderzijds als een gebied waarbinnen beperkingen gelden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De "Wet Basisnet" is een heel stelsel van wetten en regels. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (Wvgs) de belangrijkste wet. Hierin staan de risiconormen en de regels voor de beheersing van het risico van het vervoer. Voor ruimtelijke ordening in relatie tot de transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Hierin wordt het basisbeschermingsniveau gewaarborgd en wordt geregeld hoe de afweging moet worden gemaakt over het toelaten van ruimtelijke ontwikkelingen. In de Regeling Basisnet staat waar risicoplafonds liggen langs transportroutes en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkeling.

Beoordeling

In nieuwe situaties geldt voor het plaatsgebonden risico een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van 10-6 per jaar. Indien een locatie in het invloedsgebied van een transportroute ligt moet het groepsrisico volgens artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes worden verantwoord. Indien de locatie hiernaast binnen 200 meter van een transportroute ligt moet het groepsrisico uitgebreid worden verantwoord volgens artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes. Dit plan valt in deze categorie.

In de regeling Basisnet staat een 10-6 contour van 13 meter voor Rijksweg A28, ter hoogte van Zwolle. De planlocatie is echter buiten deze 13 meter gelegen. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met een plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 30 meter. De planlocatie is echter buiten deze 30 meter gelegen. Het plaatsgebonden risico 10-6 en het PAG van de A28 vormen geen belemmering voor de planontwikkeling.

Voor het aspect groepsrisico is er gekozen om dit kwalitatief te doen, aangezien het plangebied in een extensief bebouwd deel van Zwolle ligt en het aantal te beschermen bewoners na realisatie van dit plan heel beperkt zal toenemen. Het verschil in de hoogte van het groepsrisico tussen de huidige en toekomstige situatie zal niet/nauwelijks waarneembaar zijn. De hoogte van het groepsrisico in de huidige situatie en toekomstige situatie ligt ruim onder de oriëntatiewaarde.

Maatregelen:

De scenario's vanuit externe veiligheid waar voor de woonfuncties rekening mee moeten worden gehouden zijn:

- vanaf de snelweg een ongeval met giftige stoffen (toxische wolk)
- vanaf de snelweg een dreigende ontploffing van een tankauto met brandbaar gas (BLEVE).

Bij de uitwerking van het plan worden de volgende randvoorwaarden voor in de omgevingsvergunning als voorschrift meegenomen:

- De ventilatie-installatie voorzien van een mogelijkheid om deze op eenvoudig op een centrale plek uit te schakelen. Met het dichtzetten van verdere (ventilatie)openingen kan men zich dan enige tijd onttrekken aan de schadelijkegevallen van een toxische wolk die kan ontstaan bij een ongeval met giftige stoffen op de snelweg.

Uitgangspunt bestemmingsplan

Er is geen aanleiding voor specifieke regelgeving in het plan.

4.7.7 Kabels, leidingen

Kaders

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

Beoordeling

Ter plekke van het plangebied bevinden zich geen relebvante hoogspanningsverbindingen en straalpaden.

Uitgangspunt bestemmingsplan

Er is geen aanleiding voor specifieke regelgeving in het plan.

4.7.8 Besluit milieu-effectrapportage

Kaders

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Er kan op drie manieren met een milieueffectrapportage in aanraking worden gekomen:

1. Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan): Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wetnatuurbescherming nodig is.
2. Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3): Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
3. Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4): Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

Beoordeling

Het plan heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) uit het Besluit m.e.r. In de D-lijst bij het Besluit m.e.r. is bijvoorbeeld o.a. de volgende activiteit beschreven: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip

van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

De voorgenomen activiteit blijft onder de genoemde drempelwaarden voor stedelijke ontwikkelingsprojecten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Om die reden dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden. De ontwikkeling is te beperkt van invloed om er een vormvrije m.e.r.-beoordeling voor op te stellen. Door de bedrijfsbeëindiging van het agrarische bedrijf en de hoge duurzaamheidsambitie bij het nieuw- en verbouw van de woningen (energieneutraal als uitgangspunt) is de impact op de omgeving positief (zoals Natura 2000 gebied uiterwaarden Zwarte Water en Vecht). Vooral als het gaat om de stikstof- en geuraspecten.

Uitgangspunt bestemmingsplan

Er zijn vanwege dit plan geen nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten.

4.8 Duurzaamheid

Kaders

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

Klimaatadaptatie betreft het inrichten van de stad en de omgeving op het veranderende klimaat. Met veranderend klimaat wordt bedoeld, een grotere kans op extremer weer. Voorbeelden van extremer weer zijn natter, droger en heter. Mogelijke gevolgen kunnen zijn: wateroverlast, hittestress, schade aan groen en funderingen.

Energietransitie betreft de ontwikkeling naar een duurzame energievoorziening. Deze ontwikkeling kent twee sporen. Het eerste is het verminderen van het energieverbruik. Het tweede de opwekking van duurzame energie (wind, zon, aardwarmte, waterkracht).

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

Beoordeling

Klimaatadaptie:

Uitgangspunt voor een groen beeld van het erf is om verharding tot een minimum te beperken. Hemelwater wordt idealiter hergebruikt, bijvoorbeeld in een grijs-water circuit binnen het huis. Er wordt voor gezorgd dat het niet op het riool wordt afgewenteld, maar ter plekke infiltreert op het maaiveld en in de aanliggende gronden. Hierdoor krijgt de natuur optimaal de ruimte en ook wordt de mogelijkheid tot hemelwaterinfiltratie versterkt. Hemelwater wordt gebufferd op bijvoorbeeld groene daken en vertraagd afgevoerd naar de omliggende gronden. Het hemelwater van het dak van de nieuwe beheerschuur wordt opgevangen in de kelder, de voormalige mestkelder. Op deze manier kan dit water worden gebruikt voor beregening van het omliggende landschap en beplanting. Hiermee krijgt de kelder een duurzame vervolgfunctie.

In combinatie met de nieuwe beplanting (bladverliezend sortiment) wordt het microklimaat koeler en is de leefomgeving prettiger vertoeven in extreme weersomstandigheden. Hiermee heeft de ontwikkeling een bovengemiddelde ambitie op het gebied van klimaatadaptatie.

Energietransitie:

Uitgangspunt is dat de woningen ontworpen worden via de Trias Energetica. Dit is een drietrapsstrategie om een energiezuinig ontwerp te maken. De drie stappen zijn basisvuistregels bij het duurzaam ontwerpen van gebouwen:

- Beperk het energieverbruik door verspilling tegen te gaan (bijvoorbeeld een compacte gebouwvorm of door isolatie van gevels en daken);
- Maak maximaal gebruik van energie uit hernieuwbare bronnen, zoals wind-, water-, en zonne-energie (bijvoorbeeld met een zonneboiler of zonnepanelen).
- Maak zo efficiënt mogelijk gebruik van fossiele brandstoffen om in de resterende energiebehoefte te voorzien (bijvoorbeeld door gebruik te maken van een warmtepomp, lage temperatuurverwarming of het beperken van leidinglengten van verwarmings- en ventilatiesystemen).

Om het energieverbruik door verspilling tegen te gaan, dienen de woningen als EPC0-woningen oftewel energie neutrale woningen te worden ontworpen. Dit zijn gebouwen die het gehele gebouw gebonden energiegebruik zelf opwekken. Dit wordt gedaan door enerzijds zeer goede isolatie en anderzijds aan het verplicht zelf opwekken van de benodigde elektriciteitsbehoefte. Uiteraard spreekt voor zich dat de nieuwe woningen gasloos worden gebouwd.

Naast gebouwgebonden energiegebruik is er ook gebruikersgebonden energiegebruik. Dit is energiegebruik door apparaten die de bewoners zelf meenemen in het gebouw zoals de wasmachine. In deze gedachtegang worden de woningen als Nul-Op-De-Meter (NOM) woningen ontworpen. Bij een NOM-woning staat de netto elektriciteitsmeter aan het eind van het jaar weer op nul.

Circulariteit

Uitgangspunt is materialen van de bestaande schuur her te gebruiken voor de nieuwe gemeenschappelijk schuur. Een deel van mestkelder word gebruikt om regenwater op te slaan waarmee de initiatiefnemers de jonge bomen en planten kunnen bewateren.155 zonnepanelen worden hergebruikt, waarmee in ruime mate de drie huishoudens van stroom worden voorzien. Er worden drie duurzame woningen gerealiseerd, waarvoor ook één slecht geïsoleerde huidige woning plaats maakt. Middels de wildakker en alle nieuwe beplanting wordt meer leefruimte geboden aan dieren en insecten

<u>Uitgangspunt bestemmingsplan</u>

Dit plan draagt bij aan klimaatadaptatie, energietransitie en circulariteit.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Inleiding

Aan de hand van onder andere de uitgangspunten uit het vorige hoofdstuk zijn planregels en een plankaart opgesteld. 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 van Buitengebied, Bergkloosterweg 12, 14 en 16 zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied van het bestemmingsplan.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Inleidende regels**;**
- Bestemmingsregels**;**
- Algemene regels**;**
- Overgangs- en slotregels
- Bijlage 1 Beplantingstekening

Gevolgd door de volgende bijlagen:

- Bijlage 1 Beplantingstekening
- Bijlage 2 Inrichtingstekening
- Bijlage 3 Overzichtstekening sloop
- Bijlage 4 Lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren

Inleidende regels**:**

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

Begrippen;

Wijze van meten.

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.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.

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;

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 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.

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 Algemene regels 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).

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:

Waarde - Archeologie

Waarde - Cultuurhistorie -1

Waterstaat - Waterkering

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.

Algemene regels**:**

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

Anti-dubbeltelregel

Algemene aanduidingsregels vrijwaringszone - dijk

Algemene aanduidingsregels luchtvaartverkeerzone

Algemene afwijkingsregels;

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:

- Bijlage 1 Beplantingstekening
- Bijlage 2 Inrichtingstekening
- Bijlage 3 Overzichtstekening sloop
- Bijlage 4 Lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren

5.2 Inleidende regels

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.

Wijze van meten

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

5.3 Bestemmingsregels

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

Agrarisch met waarden - Landschap

De gronden met deze bestemming mogen gebruikt worden voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en voor hobbumatig agrarisch gebruik. Ondergeschikt daaraan zijn onder andere wegen, paden en opritten toegestaan, bijvoorbeeld voor de ontsluiting van de woonkavels.

Ook is deze bestemming gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschapswaarden van de gronden. Daarvoor is onder andere een aanlegvergunningstelsel opgenomen.Vastgelegd is dat geen vergunningplicht geldt voor werken en werkzaamheden voor de aanleg, aanplant en instandhouding van de natuur, beplanting en groenvoorzieningen, zoals aangegeven op de Beplantingstekening en Inrichtingstekening, welke als bijlagen onderdeel vormen van de regels.

Natuur

Deze bestemming richt zich op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden van de gronden. Daarvoor is onder andere een aanlegvergunningstelsel opgenomen.Vastgelegd is dat geen vergunningplicht geldt voor werken en werkzaamheden voor de aanleg, aanplant en instandhouding van de natuur, beplanting en groenvoorzieningen, zoals aangegeven op de Beplantingstekening en Inrichtingstekening, welke als bijlagen onderdeel vormen van de regels.

Ondergeschikt daaraan zijn onder andere wegen, paden en opritten toegestaan, bijvoorbeeld voor de ontsluiting van de woonkavels.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend overige bouwwerken als bedoeld in 5.2.2 Overige bouwwerken worden gebouwd.

Verkeer - Erftoegangsweg

Deze bestemming is opgenomen voor het verkeers- en verblijfsgebied met een erftoegangsfunctie. Het heeft een inrichting gericht op gemengd verkeer in een 30 kilometer gebied. Behalve de rijbanen zelf worden ook de bijbehorende bermen, voetpaden, fietspaden en parkeerplaatsen in de bestemming opgenomen. Ook groenvoorzieningen en speelvoorzieningen zijn als onderdeel van de verblijfsfunctie mogelijk in deze bestemming. Binnen deze bestemming mogen ook 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.

Wonen

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

Binnen het bouwvlak mogen hoofdgebouwen (de woning), bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken worden gebouwd. Per bouwvlak is één woning toegestaan. Op het erf binnen deze bestemming, dat buiten het bouwvlak is gelegen, mogen bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken worden gebouwd, maar geen zelfstandige hoofdgebouwen,

De bestemmings- en bouwvlakken en de maatvoering zijn afgestemd op de beoogde inrichting. Bergkloosterweg 14 behoud de bestaande planologische rechten. De regeling voor nummer 12 is afgestemd op de aanwezige bebouwing.

Uitgangspunt is dat per woning 100 m2 aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan buiten het bouwvlak op het erf behorende bij en gelegen bij het hoofdgebouw (de woning). Een bestemmingsvlak wonen met bouwvlak en een bestemmingsvlak wonen zonder bouwvlak en gescheiden door Tuin kunnen één perceel vormen. Daar waar de aanduiding maximum oppervlakte is opgenomen mag het totale oppervlak aan bijbehorende bouwwerken niet meer bedragen dan aangegeven op de plankaart. Wel is het mogelijk ter plekke van die aanduiding per woonperceel meer dan 100 m2 aan bijbehorende bouwwerken te hebben. Bijvoorbeeld, als een maximum oppervlak van 200 m2 is aangegeven dan kan 130 m2 toebedeelt worden aan een woonperceel. Gevolg is dat dan nog maximaal 70 m2 resteert voor een ander woonperceel.

Bijbehorende bouwwerken bij een woning ter plaatse van de aanduiding 'opslag' mogen door de bewoners uitsluitend gebruikt worden voor oopslag, stalling en waterberging ten behoeve van beheer van de omliggende natuur en agrarische gronden.

Voor de twee nieuw te bouwen woningen gelden voorwaardelijke verplichtingen. De woningen mogen pas in gebruik worden genomen als de agrarische opstallen, zoals aangegeven op de in de bijlage van de regels opgenomen Overzichtstekening sloop, zijn gesloopt. Tevens geldt de voorwaarde dat binnen één jaar na in gebruik name de maatregelen tot aanleg, aanplant en instandhouding van de natuur, beplanting en groenvoorzieningen, zoals aangegeven op de bij de regels behorende Beplantingstekening en Inrichtingstekening moeten zijn uitgevoerd. Onder in gebruik nemen wordt verstaan de datum van inschrijving van de eerste (hoofd)bewoner in de GBA.

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

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

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

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.
- 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.

Waarde - Cultuurhistorie -1

De bebouwing die is gewaardeerd als cultuurhistorisch waardevol heeft deze dubbelbestemming gekregen. Bij het toepassen van deze regeling wordt beoordeeld of geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden. Per object zijn de cultuurhistorisch waardevolle elementen beschreven in de lijst van waardevolle gebouwen en structureren welke is opgenomen in de bijlage bij de regels.

Waterstaat - Waterkering

Deze dubbelbestemming bestemd, naast de andere voorkomende bestemmingen, de gronden mede voor dijken en kaden, de aanleg, verbetering en het onderhoud van de waterkeringen en de waterhuishouding.

Bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen, welke met deze dubbelbestemming samenvallen, mogen uitsluitend worden gebouwd met toepassing van een afwijking, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen en vooraf advies is ingewonnen van de waterstaatsbeheerder.
Naast deze dubbelbestemming blijft de keur van het waterschap onverkort van kracht. Op grond van de keur is voor een aantal werken en werkzaamheden een watervergunning van het waterschap nodig.

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning ten behoeve van een andere (dubbel)bestemming dienen niet alleen de belangen van deze bestemmingen te worden afgewogen, maar ook de waterstaatsbelangen. Voor werken en werkzaamheden met betrekking tot het aanbrengen van rivier- en kanaalverlichting, bebakeningvoorwerpen en waterstandsignalerende apparatuur is geen omgevingsvergunning nodig.

5.4 Algemene regels

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”.

Algemene aanduidingsregels vrijwaringszone - dijk

De gronden binnen deze gebiedsaanduiding zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor de bescherming, de versterking, het beheer en het onderhoud van de dijk. Bouwen of andere werkzamheden ten dienste van de voorkomende bestemmingen is niet toegestaan, tenzij het belang van de dijk in voldoende mate is gewaarborgd. Hiervoor is een omgevingsvergunning nodig. Over een vergunningaanvraag wordt advies ingewonnen bij beheerder van de dijk

Algemene aanduidingsregels vrijwaringszone - dijk

Deze aanduiding geeft een maximale bouwhoogte gericht op de bescherming van een militaire laagvliegroute.

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.

Algemene procedureregels

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

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

5.5 Overgangs- en slotregels

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.

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.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, (hierna "een aangewezen bouwplan"), in combinatie met een bestemmingsplan is de afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Grondexploitatiewet) van toepassing. Dit houdt in dat de gemeenteraad een exploitatieplan dient vast te stellen tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte dan wel, of in combinatie met, een anterieure overeenkomst de kosten in de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn en, indien noodzakelijk, er afspraken zijn gemaakt over een tijdvak, fasering en locatie-eisen.

Met dit bestemmingsplan wordt een bouwplan mogelijk gemaakt. De ontwikkeling betreft een initiatief van een ontwikkelaar. Alle kosten die zijn verbonden aan de ontwikkeling komen ten laste van deze ontwikkelaar. Eventuele planschade komt ook voor rekening van initiatiefnemer. Deze afspraak is vastgelegd in een anterieure overeenkomst waarin ook is vastgelegd dat een exploitatieplan niet nodig is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg omwonenden

Omwonenden zijn door middel van keukentafel-gesprekken geïnformeerd over het plan. Tijdens deze keukentafel-gesprekken is ook het concept-inrichtingsplan afgestemd. In zijn algemeenheid is het plan goed ontvangen door de omwonenden. Ingebrachte aandachtspunten waren:

- meer bomen voor variatie,
- herstel toegangsweggetje,
- bij het erf op nummer 18 zijn veel bomen aanwezig rond het huis, voor privacy. Dit wordt als meerwaarde beleefd,
- geen wandelpad over de dijk.

In het uiteindelijke plan worden er veel bomen ingeplant, wat erg enthousiast wordt ontvangen door alle omwonenden. Het weggetje is nu al in slechte staat en bouwverkeer zal dit verslechten. Dit wordt opgelost als alle werkzaamheden voltooid zijn. De privacy rond het erf op nummer 18 wordt gewaarborgd door de landschappelijke inpassing. In het concept-plan zat een wandelpad over de dijk opgenomen. Dit pad is niet opgenomen in het eindplan.

Vooroverleg

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is op 17 december 2021 aangeboden aan de Veiligheidsregio IJsselland, Provincie Overijssel en het Waterschap Drents Overijsselse Delta voor een reactie zoals aangegeven in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. Het waterschap heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben. De veiligheidsregio en provincie hebben op respectievelijk 26 januari en 15 februari 2022 gereageerd. Beide reacties zijn hieronder samengevat en beantwoord.

Veiligheidsregio IJsselland

In de directe omgeving van het plangebied zijn twee risicobronnen aanwezig: de A28 waar gevaarlijke stoffen over worden vervoerd en een hogedruk aardgasleiding. Deze leiding loopt op 200 meter van de dichtstbijzijnde nieuwe woning. De woning ligt in de 3e ring. Dat betekent dat er bij een incident met deze buisleiding zeer waarschijnlijk geen slachtoffers vallen onder de aanwezigen buiten (geen dodelijke slachtoffers) en dat er hooguit lichte schade aan de woning is. De A28 ligt op 60 meter van de her te bouwen woning op nummer 16. Over de A28 worden verschillende soorten stoffen vervoerd. Door de afstand

is het scenario van een plasbrand niet relevant. Het scenario met de grootste effecten voor de nieuw te bouwen woningen is een incident met een LPG tankwagen waarbij een BLEVE ontstaat (een explosie die zorgt voor hittestraling en een drukgolf). Bij dit scenario kunnen er door de hitte slachtoffers vallen onder de mensen die buiten zijn. Ook ontstaat er (onherstelbare) schade aan de gebouwen. Advies is daarom:

- de nieuwe bebouwing te laten voorzien van afsluitbare mechanische ventilatie zoals goed is aangegeven in de toelichting van het bestemmingsplan;
- het glasoppervlak in de gevels gericht naar de A28 zoveel mogelijk te beperken. Bij een incident op de A28 met een tankwagen met LPG kan er BLEVE ontstaan waarbij een drukgolf optreedt. Tot 190 meter van het incident kan er ruitbreuk optreden. Een groot deel van het plangebied valt binnen deze afstand. Door het glasoppervlak te beperken worden ook de effecten (schade en slachtoffers) beperkt;
- te zorgen voor vluchtroutes die van de A28 en de buisleiding af gericht zijn. Waarschijnlijk gaat dit onbewust goed omdat de nieuwe woningen zeer waarschijnlijk een voordeur en achterdeur krijgen en bij een incident één van de twee wel veilig is. Het is wel belangrijk om te controleren of deze aanname ook klopt;
- te zorgen dat de gebouwen op het terrein goed bereikbaar zijn. Hierbij moet rekening gehouden worden met de waterwagens van de brandweer;
- de toekomstige bewoners en gebruikers voor te lichten over de risico's die ze lopen en wat ze bij een incident zelf kunnen doen.

Beantwoording

Uit de reactie komen geen belemmeringen naar voren om met dit bestemmingsplan de beoogde ontwikkeling toe te staan. Bij de uitwerking van het plan wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de adviezen. De gebouwen zullen bereikbaar zijn voor de brandweer. De toegangswegen zijn voldoemnde breed en er zijn geen belemmeringen in de vorm van bijvoorbeeld bochten. De woningen hebben een vluchtroute en ontsluiting van de A28 af. En zullen beschikken over een afsluitbare mechanische ventilatie.

Provincie Overijssel

1. Hoe wordt geborgd dat de gronden met de natuurbestemming ook natuurwaarden krijgen? Er is een langjarig beheerplan nodig zodat het grasland ontwikkelt naar soortenrijk grasland en de wildakker zo wordt aangelegd dat het als natuur is aan te merken.
2. Is de wildakker toegestaan binnen de regels, waar staat dat agrarische gebruik anders dan gebruik als grasland niet is toegestaan?
3. De oppervlaktemaat 'meer dan 200m2' in artikel 4.5.1 lid c. en d. moet geschrapt worden. Hierdoor worden te grote oppervlaktes verharding of ontgronding e.d. vergunningsvrij binnen de natuurbestemming toegestaan.
4. Het is niet duidelijk of er beeldkwaliteitseisen aan de nieuwe woningen worden gesteld en of dit verankerd wordt in het welstandsbeleid van de gemeente. Met name de schuurwoning moet een eenvoudige uitstraling krijgen.

Beantwoording:

ad 1

Het aan het initiatief ten grondslag liggende ontwikkelplan bevat een beheerplan. De nieuwe natuur bestaat uit kruiden- en faunarijk grasland en uit een wildakker.

Voor ontwikkeling naar kruiden- en faunarijk grasland worden een aantal stappen gezet. Als eerste wordt de bemesting gestopt en wordt minimaal twee (tot drie in fase 0) keer per jaar gemaaid, waarna het gras wordt afgevoerd. Door op deze wijze te maaien en het maaisel af te voeren ontstaat geleidelijk een kruidenrijkere vegetatie. Door op deze wijze te maaien is in een periode van 3-5 jaar de opbrengst van de percelen te halveren. Als de opbrengst voldoende gedaald is nemen de standplaatsfactoren ten gunste van kruiden toe.

Als de grasmat zich in fase 3 (gras- kruidenmix) bevindt dan kan worden overgeschakeld naar het eindbeheer. Dit eindbeheer kan bestaan uit het continueren van het maaibeheer. Door het maaibeheer te continueren ontstaat op termijn een bloemrijk hooiland. Daarnaast kan gekozen worden voor het eenmalig maaien waarbij nabeweiding plaatsvindt.

Voor de wildakker wordt het volgende beheer aangehouden. Voornemen is om op de akker een mengsel van zomergranen te telen. Hiervoor is het noodzakelijk het perceel jaarlijks dun in te zaaien met het gewas circa 50-75 kg/ha/jaar zodat voldoende ruimte voor akkerflora over blijft. Door het betreffende akkergewas te laten overstaan tot in maart van het daaropvolgende jaar ontstaat een aantrekkelijk leefgebied voor fauna (onder meer, grondgebonden zoogdieren, vogels, landbiotoop voor knoflookpad en insecten). Het is essentieel om dat op de akker nooit vee staat. Dit wordt geborgd met bijvoorbeeld een glad raster met houten palen en/of houten hekwerk zodat wild wel toegang heeft tot de akker en zich niet kan verwonden.

ad 2

Binnen de bestemming Natuur is agrarisch medegebruik toegestaan. Dit gebruik wordt in de planregels beperkt tot grasland en wildakker.

ad 3

De oppervlaktemaat is teruggebracht naar 100 m2.

ad 4

Voor een ontwikkeling zoals nu aan de orde is de Welstandsnota van toepassing. Deze kent een gebiedsindeling, met op de betreffende gebieden afgestemde welstandscriteria, waarmee voldoende verzekerd is dat de beoogde uitstraling wordt bereikt.