TOELICHTING

BUITENGEBIED, VALKENBERGWEG 24

Opdrachtnemer	Bureau voor Planvorming & Advies | Zwolle
Opgesteld door	T. Melenhorst en J. Wierda
Datum	19 september 2022
IMRO:	NL.IMRO.0193.BP21008-0004

IBAN: NL84 RABO 0308 1446 51
Btw-nr.: NL139099268
KvK nr. : 65329732
P/A Korenbloemstraat 30
8012 XS Zwolle

Inhoud

1. Inleiding 4

1.1. Aanleiding 4

1.2 Plangebied 4

1.3 Geldend bestemmingsplan 5

1.4 Strijdigheid met het bestemmingsplan 6

2. Beleidskader 7

2.1 Rijksbeleid 7

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 7

2.1.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro) 7

2.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 7

2.2 Provinciaal beleid 8

2.2.1 Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken kleur. 8

2.2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 10

2.3 Gemeentelijk beleid 16

2.3.1 Omgevingsvisie 'Mijn Zwolle van Morgen' 16

2.3.2 Economisch perspectief 17

2.3.3 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid 17

2.3.4 Verkeersbeleid 18

2.3.5 Waterbeleid 19

2.3.6 Klimaatadaptatie 20

3. Beschrijving van het initiatief 22

3.1 Achtergrond 22

3.2 Huidige situatie 22

3.3 Het plan 24

3.3.1 Gewijzigd gebruik 24

3.3.2 Buitenruimte en parkeren 24

3.4 Meerwaarde 24

3.5 Archeologie en cultuurhistorie 27

3.5.1 Huidige situatie 27

3.5.2 Uitgangspunten bestemmingsplan 27

3.6 Natuur 28

3.6.1 Huidige situatie 28

3.6.2 Uitgangspunten bestemmingsplan 28

3.7 Milieu 28

3.7.1 Bodem 28
3.7.2 Luchtkwaliteit 29
3.7.3 Geluid 29
3.7.4 Bedrijven en milieuzonering 30
3.7.5 Externe veiligheid 31
3.7.6 M.e.r.-beoordeling 31
3.8 Water 32
3.8.1 Huidige situatie 32
3.8.2 Uitgangspunten in het bestemmingsplan 32
3.9 Verkeer 32
3.9.1 Huidige situatie 32
3.9.2 Uitgangspunten bestemmingsplan 33
3.10 Duurzaamheid 35
3.10.1 Duurzaamheid 35
3.10.2 KEC 35
4. Juridische aspecten 37
4.1 Inleiding 37
4.2 Inleidende regels 41
4.3 Bestemmingsregels 41
4.4 Algemene regels 42
4.5 Overgangs- en slotregels 42
5. Economische uitvoerbaarheid 43
6. Maatschappelijke en economische haalbaarheid 44
6.1 Algemeen 44
6.2 Vooroverleg 44
6.3 Overleg met de buurt 44
Bijlagen 45
Bijlage 1. Inrichtingsschets 45
Bijlage 2. Digitale watertoets 45

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Brainstud is een Zwolse onderneming, gespecialiseerd in het ontwerpen, ontwikkelen en implementeren van 'leerroutes' op maat. Het gaat daarbij om zowel online- als offline leren. Het bedrijf ontwikkelt eigen software en helpt opdrachtgevers ook om het offline leren in te richten, bijvoorbeeld met werkplekleren, cursussen of (praktijk)trainingen.

Brainstud heeft circa 20 medewerkers. In de zoektocht naar een nieuwe bedrijfslocatie is Brainstud uitgekomen aan de Valkenbergweg 24 in Zwolle. Ter plaatse bevindt zich binnen de geldende bestemming een horecapand. Vanwege gewijzigde marktomstandigheden heeft het pand haar functie verloren. Het pand biedt in combinatie met de omgeving de ideale combinatie voor Brainstud om haar bedrijfsmatige activiteiten voort te zetten.

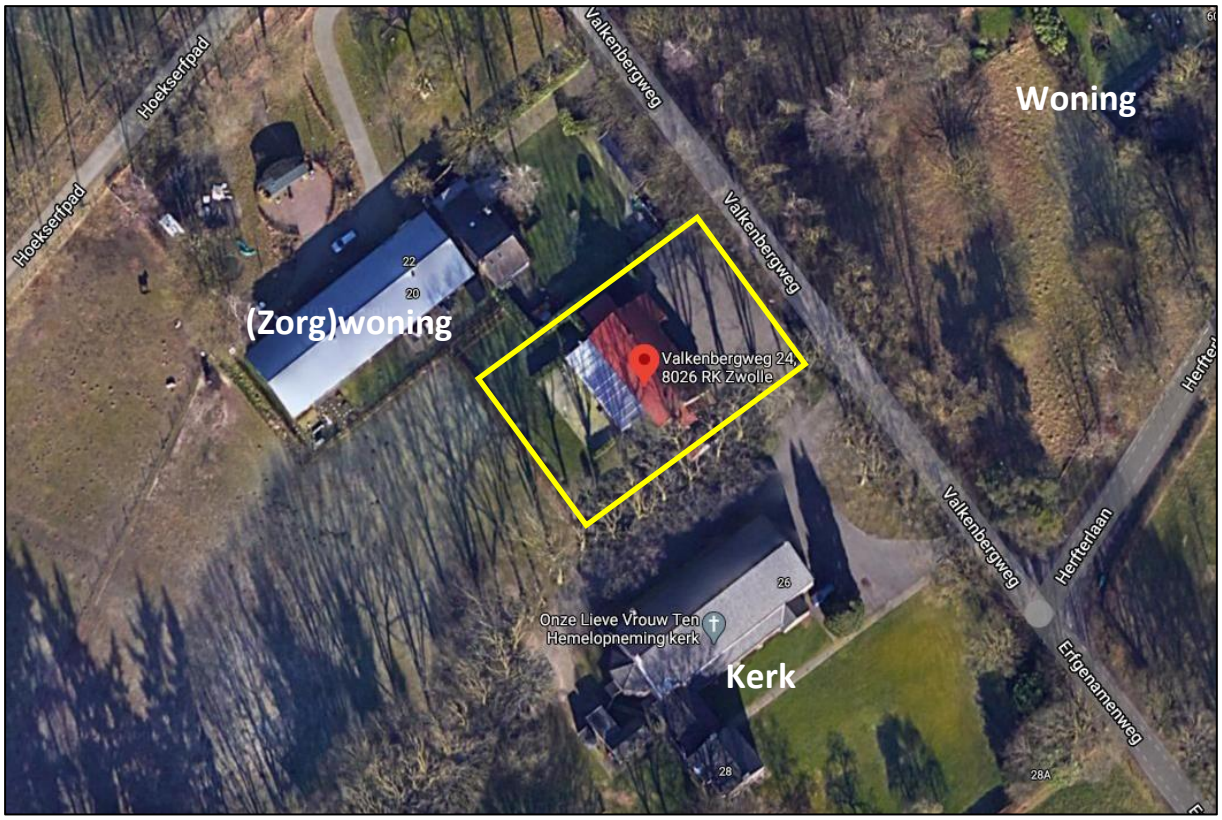
Het pand kent een horecabestemming. Binnen deze bestemming is het houden van kantoor niet toegestaan. Om een kantoor wel mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien. De gemeente heeft na een beleidsmatige en ruimtelijke afweging geconcludeerd dat het plan kansrijk is en dat medewerking wordt verleend aan het wijzigen van het bestemmingsplan door ook kantoren mogelijk te maken binnen een gemengde bestemming. Hiermee wordt aansluiting gevonden bij omliggende gronden.

In artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening staat dat gemeenten ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingsplannen vast kunnen stellen. De gemeente mag op basis van de Wet ruimtelijke ordening alleen meewerken aan planontwikkelingen die haalbaar en uitvoerbaar zijn. Ingevolge artikel 3.1.6 Bro dient de toelichting van een bestemmingsplan inzichten te bevatten over de uitvoerbaarheid van een plan dat niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende toelichting, als onderdeel van het nieuwe bestemmingsplan, biedt dit inzicht.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Valkenbergweg 24, op 200 meter ten oosten van de Wijthmenerplas en ten noordwesten van de kern van Wijthmen. De locatie is vanaf Wijthmen bereikbaar via de Erfgenamenweg die overgaat in de Valkenbergweg. De Valkenbergweg loopt in noordelijke richting door voor gemotoriseerd verkeer, maar voor langzaam verkeer is er een verbinding met Herfte.

Het gebouw (op de volgende afbeelding geel omkaderd) maakt onderdeel uit van een kleine bebouwingscluster die bestaat uit de Onze Lieve Vrouw ten Hemelopneming kerk, een (zorg)woning (voor opvang voor meisjes met een 'rugzak' van 18 t/m 21 jaar) en het horecagebouw (Het voormalige Parochiehuis). De omgeving kent een gemengd beeld van agrarische gronden en natuur met verspreid enkele woningen en (agrarische) bedrijven. Op de volgende afbeelding is de ligging van het plangebied.



Afbeelding 1. Plangebied in haar omgeving. Bron: Google maps.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het voorziene plan is in strijd met het vigerende planologische regime ter plaatse. Tot het moment waarop het voorliggende bestemmingsplan in werking treedt, geldt voor de gronden binnen het plangebied het volgende bestemmingsplan:

- Buitengebied – Herfte, Wijthmen, cultuurhistorie (2022)

Binnen het bestemmingsplan gelden de volgende bestemmingen:

Horeca

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van een horecabedrijf en een inpandige bedrijfswoning, met daaraan ondergeschikt wegen en paden, parkeervoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, infrastructurele voorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en water.

Waarde archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

a. het behoud van de archeologische monumenten die ter plaatse aanwezig zijn;
b. het behoud van de archeologische monumenten, waarvan de aanwezigheid redelijkerwijs vermoed wordt.

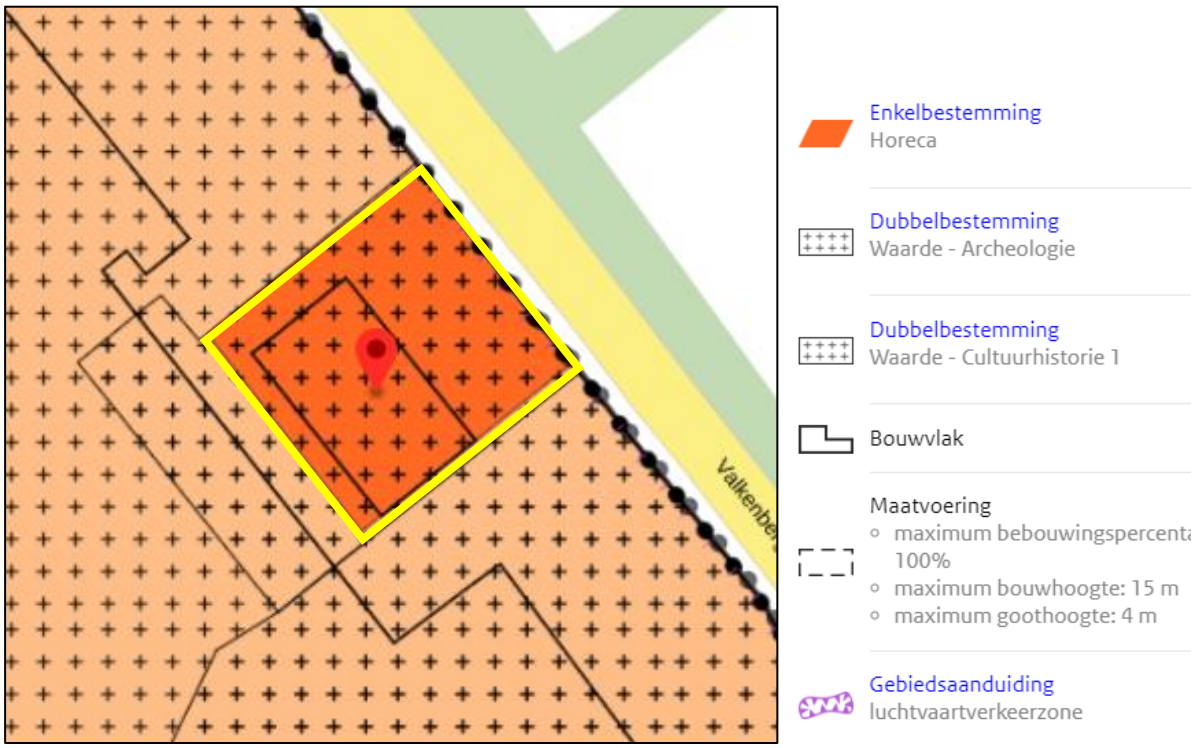
Waarde – Cultuurhistorie 1

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie -1 ' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren, welke als een bijlage bij deze regels van het bestemmingsplan ‘Buitengebied – Herfte, Wijthmen, cultuurhistorie’ is opgenomen.

Gebiedsaanduiding

Ter plaatse van het plangebied geldt naast de voorgaande bestemmingen ook de gebiedsaanduiding ‘luchtvaartverkeerzone’. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor militaire zaken in de vorm van een militaire laagvliegroute, waar in afwijking van de algemene minimum vlieghoogte van 300 meter door militaire vliegtuigen mag worden gevlogen op een hoogte van minimaal 75 meter boven obstakels met een navigatietolerantie van 1853 meter aan weerszijden van de as van de route.

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede uit de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven.



Afbeelding 2. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan.

1.4 Strijdigheid met het bestemmingsplan

Het gebruik van de locatie ten behoeve van een kantoor past niet binnen de geldende regels ‘Buitengebied – Herfte, Wijthmen, cultuurhistorie’ (2022). Daarom moet van dit bestemmingsplan worden afgeweken.

2. Beleidskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden ruimtelijke ingrepen of initiatieven in meer of mindere mate getoetst aan rijks-, provinciaal en/of gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk vindt deze beleidsmatige toetsing plaats.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die de inrichting van ons land de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van ongeveer 1 miljoen nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

De NOVI stuurt op de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland; een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's met een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Niet alleen gericht op de Randstad, maar op het potentieel van heel Nederland. Uitgaande van de ambities en mogelijkheden van onze steden en regio's. De locaties worden zoveel mogelijk ontwikkeld binnen bestaand verstedelijkt gebied.

Maar ook het landelijk gebied krijgt aandacht in de NOVI. De klimaat- en de stikstofproblematiek maken duidelijk dat onze natuur, het landschap en de ontwikkeling van de landbouw onder druk staan. De NOVI geeft richting aan een toekomstige ontwikkeling van een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is.

Relatie met initiatief

Om verschillende urgente opgaven voor gebieden integraal op te pakken zijn acht voorlopige NOVI-gebieden aangewezen. Dit zijn gebieden waar verschillende grote, complexe opgaven spelen. Voorliggend projectgebied ligt niet binnen één van deze gebieden. Desondanks draagt voorliggend plan bij aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat van een Zwols bedrijf en aan de mix van wonen, werken en recreëren in het buitengebied.

2.1.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

De juridische borging van de nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld (en aangevuld op 28 augustus 2012) en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

Relatie met initiatief

Voorliggend initiatief maakt geen onderdeel uit van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur, waardoor de Barro niet van toepassing is.

2.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals die geldt vanaf 1 juli 2017, bevat de verplichting om in de toelichting bij een plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te geven van de behoefte aan die ontwikkeling. Daarnaast, indien het

bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

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

Of bij een bovengenoemde voorziening sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. Voorziet het plan voor kantoren in de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m². Dit betekent dat voorliggend plan, dat voorziet in de transformatie van een bestaand pand van circa 250 m² naar kantoor, niet is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is de ladder van duurzame verstedelijking niet toepassing.

Desondanks kan worden gesteld dat er sprake is van een behoefte. Op dit moment is er geen geschikte alternatieve kantoorruimte van vergelijkbare omvang in Zwolle te koop.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken kleur.

Op 12 april 2017 heeft Overijssel haar nieuwe Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie wordt jaarlijks geactualiseerd. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of ‘rode draden’ bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

Duurzaamheid

De provincie hanteert de volgende definitie van duurzaamheid: ‘duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.’

De provincie heeft 4 duurzame kwaliteitsambities geformuleerd:

1. Een klimaatbestendig Overijssel

Dit betekent dat de provincie er voor wil zorgen dat we – nu en in de toekomst – beschermd zijn tegen overstromingen, droge voeten houden en, ook in perioden van droogte, over voldoende en schoon (drink)water beschikken voor bewoners, natuur en (landbouw)bedrijven. En de provincie wil er voor zorgen dat de stad, zelfs bij extreem heet weer, een fijne en gezonde plek blijft om te wonen. Met andere woorden: dat bijvoorbeeld ook hittestress in de steden wordt beperkt.

Toets aan initiatief

Voorliggend initiatief ligt in het buitengebied van Zwolle. Het overstromingsgevaar is hier klein. Om het plangebied tot een prettige leefomgeving te maken, wordt extra groen toegevoegd op het

parkeerterrein. Dit zorgt op kleine schaal voor biodiversiteit, maar hierdoor wordt hittestress tegen gegaan. Daarnaast wordt hemelwater duurzaam opgevangen en verwerkt.

2. Een duurzame energiehuishouding

We ambiëren in Overijssel een duurzame energiehuishouding: hernieuwbare energie voor iedereen beschikbaar en betaalbaar. We zetten in op het vergroten van het aandeel energie uit bronnen als zon, wind, biomassa en ondergrond.

Toets aan initiatief
Het plan voorziet in het hergebruik van bestaande bebouwing. Daarmee is in beginsel al sprake van een duurzame situatie. De manier waarop dit gebeurt is eveneens duurzaam. Ook technisch is er sprake van een duurzame ontwikkeling. Op een deel van de bebouwing worden mogelijk zonnepanelen geplaatst en er wordt meer groen toegevoegd op het terrein.

3. Kringlopen sluiten, ofwel: toegroeien naar een circulaire economie

De provincie streeft naar een economie die spaarzaam omgaat met grondstoffen, waar winning, gebruik en hergebruik dicht bij elkaar plaatsvinden en waarin reststoffen maximaal worden hergebruikt. Het sluiten van kringlopen staat hierbij centraal. Dit draagt ook bij aan het borgen van een gezonde leefomgeving door het beperken van schadelijke emissies.

Toets aan initiatief
Waar mogelijk en noodzakelijk wordt bij de transformatie van het pand gebruik gemaakt van bestaande grondstoffen.

4. Beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur

De provincie heeft de ambitie om bestaande ruimte, bebouwing en infrastructuur beter en slimmer te benutten. Denk aan multifunctioneel en complementair ruimtegebruik (zowel boven- als ondergronds), hergebruik en herbestemming van vrijkomend vastgoed (in stedelijk en landelijk gebied) en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten.

Toets aan initiatief
Voorliggend initiatief sluit daar op aan. Een bestaand pand wordt getransformeerd ten behoeve van een toekomstbestendige, duurzame kantoorfunctie. De uitwerking van de plannen duurzaam van aard, zoals hiervoor beschreven.

Ruimtelijke kwaliteit
Ruimtelijke kwaliteit wordt door de provincie vooral gezien als functioneel, mooi en toekomstbestendig. Dit is een optelsom van:

- gebruikswaarde: functionaliteit, bereikbaarheid, toegankelijkheid, nut en noodzaak van een initiatief dat ontwikkeld wordt
- belevingswaarde: beeldkwaliteit, het ‘mooie’, de identiteit van een gebied, het gevoel van (toekomstige) gebruikers en bewoners
- toekomstwaarde: het vermogen om ruimtelijke gevolgen van veranderende omstandigheden op te vangen (flexibiliteit, beheerbaarheid)

Toets aan initiatief

Voorliggend initiatief sluit aan op voorgaande waarden. De locatie kent een horecabestemming. De vraag naar deze functie is afgenomen, waardoor naar een passende nieuwe functie is gezocht. Deze is gevonden in de vorm van een kantoor. Hiermee wordt invulling gegeven aan een marktbehoefte.

De wijze waarop de locatie een nieuwe invulling krijgt is ruimtelijk en functioneel afgestemd op de omgeving. De bereikbaarheid is goed, de buitenruimte wordt duurzaam ingericht en de architectonische uitstraling en bouwvolumes worden gehandhaafd. Functioneel sluit het kantoor aan bij de omliggende gemengde bestemmingen.

De toekomstwaarde van de voormalige functie was beperkt. Die van de nieuwe bestemming is groot.

Sociale kwaliteit
Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. Daarbij spelen zaken als gezondheid en vitaliteit een belangrijke rol, maar ook arbeidsparticipatie (mede in relatie tot onderwijs), sociale uitsluiting en armoede. Sociale kwaliteit gaat ook over leefbaarheid in bredere zin, over binding met de buurt en betrokkenheid bij de eigen leefomgeving.

Toets aan initiatief
Voorliggend initiatief voorziet in een kantoorfunctie in het buitengebied. Door deze functies wordt voorkomen dat een bestaand pand leeg komt te staan en de leefomgeving en ruimtelijke kwaliteit van het gebied worden aangetast. Zoals ook bij de rode draden 'duurzaamheid' en 'ruimtelijke kwaliteit' is aangegeven draagt het initiatief op verschillende schaalniveaus bij aan de opwaardering van en aansluiting op de (leef)omgeving.

Conclusie
Voorliggend initiatief sluit aan op de ambities in de Omgevingsvisie. Een locatie met een gebruik waar geen behoefte aan is wordt getransformeerd naar een toekomstbestendige en duurzame bestemming op basis van functionaliteit en ruimtelijke kwaliteit, passend in de omgeving.

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

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

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

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 zogenaamde 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

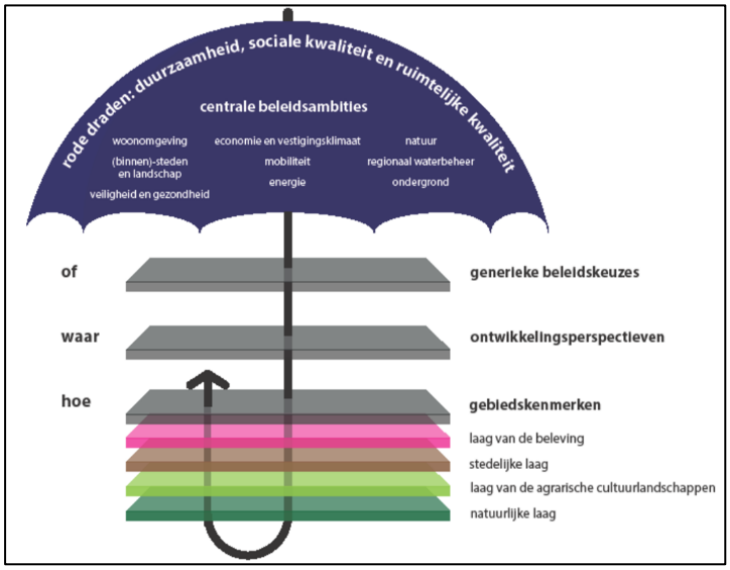
Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale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

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

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

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

Aan de hand van de 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.



Afbeelding 3. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2017 (Bron: Provincie Overijssel).

<u>Toets aan uitvoeringsmodel</u>

Generieke beleidskeuzes

Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door provinciale generieke beleidskeuzes. In heel Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn:

1. integraliteit
2. toekomstbestendigheid
3. concentratiebeleid
4. (boven)regionale afstemming
5. zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Samen geven deze beleidskeuzes invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

1. Integraliteit

De eis van integraliteit houdt in dat alle belangen die bij een ontwikkeling betrokken zijn, zorgvuldig tegen elkaar worden afgewogen. Met deze wettelijke eis uit het Besluit ruimtelijke ordening wordt verzekerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Toets aan initiatief
Ten aanzien van voorliggend initiatief is een integrale afweging gemaakt ten aanzien van beleid, ruimtelijke kwaliteit, omgeving en behoefte. Dit vertaalt zich in voorliggend plan. De keuze voor een kantoorfunctie sluit aan op de behoefte van een specifiek bedrijf, in een omgeving waar gemengde functies zijn toegestaan. De kwaliteit waarmee dat gebeurt is afgestemd op en met de omgeving door behoud van het bestaande gebouw en het toevoegen van kwaliteit rondom het gebouw. Met het initiatief wordt gelijktijdig de leegstand voorkomen en vindt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van de (bestaande) omgeving plaats.

Op basis van voorgaande kan worden geconcludeerd dat er sprake is van integraliteit.

2. Toekomstbestendigheid

De eis dat gekozen oplossingen voor maatschappelijke opgaven toekomstbestendig moeten zijn, houdt in dat een initiatief de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te kunnen voorzien niet in gevaar mag brengen. Initiatieven moeten bijdragen aan een duurzame benadering van ontwikkelingen die voorzien in de behoefte van de huidige generatie, maar die opties openhoudt om ook te voorzien in behoeften van toekomstige generaties. Het gaat dan om een evenwichtige benadering van het welzijn van mensen, economische welvaart en van het beheer van natuurlijke voorraden. Bij toekomstbestendigheid gaat het ook om de effecten van ingrepen op verschillende schaalniveaus (van directe buren tot ver over de grens) en over de vraag of het project over 20 of 30 jaar nog steeds toegevoegde waarde heeft.

Toets aan initiatief
Het initiatief ziet op een kleinschalige transformatie van een bestaand pand en ‘erf’. Dit pand, wat een samenhang kent met de directe omgeving, heeft een cultuurhistorische waarde. Met een nieuwe invulling wordt de leegstand, wat een negatief effect kan hebben op de directe leefomgeving, opgelost en het behoud van de cultuurhistorische waarde beter geborgd. Er treedt geen extra ruimtebeslag op.

3. Concentratiebeleid

Het concentratiebeleid van de provincie Overijssel houdt in dat stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) zoveel mogelijk geconcentreerd worden in de stedelijke netwerken Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en Clean Tech regio Deventer. Daar mag gebouwd worden voor de (boven)regionale behoefte. De kernen Hardenberg en Steenwijk kunnen bouwen voor de regionale behoefte mits dit past binnen de regionale programmering.

Toets aan initiatief
Voorliggend initiatief voorziet niet in een stedelijke ontwikkeling in stedelijk gebied maar in een transformatie van een bestaand gebouw in het buitengebied. Hierbij is geen sprake van extra ruimtebeslag, maar van zuinig, zorgvuldig ruimtegebruik op een plek waar gemengde functies in de omgeving zijn toegestaan. er is zodoende sprake van een kleinschalige concentratie.

4. *Bovenregionale afstemming*

De verplichting tot (boven)regionale afstemming is erop gericht om gemeenten gezamenlijk verantwoordelijkheid te laten nemen voor de regionale programmering van woningbouw, werklocaties en stedelijke voorzieningen. Ook wanneer een gemeente alleen voorziet in haar eigen (lokale) behoefte is onderlinge afstemming gewenst, omdat het aanbod in een gemeente aan woningen, werklocaties en voorzieningen onderdeel uitmaakt van een regionale markt.

Toets aan initiatief
Voorliggend initiatief is dusdanig gering van omvang dat geen bovenregionale afstemming heeft plaatsgevonden.

5. *Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*

De eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag – zowel ondergronds als bovengronds – te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden.

Toets aan initiatief
Het initiatief ziet op een kleinschalige transformatie van een bestaand pand en erf. Dit pand, wat een samenhang kent met de directe omgeving, heeft een hoge cultuurhistorische waarde. Met een nieuwe invulling wordt de leegstand, wat een negatief effect kan hebben op de directe leefomgeving, opgelost en het behoud van de cultuurhistorische waarde beter geborgd. Er treedt geen extra ruimtebeslag op.

Ontwikkelingsperspectieven
De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In dit geval zijn de ontwikkelingsperspectieven de groene omgeving van toepassing.

Ontwikkelingsperspectief Groene omgeving

Met de Groene omgeving bedoelt de provincie het grondgebied buiten steden, dorpen en hoofdinfrastructuur. Het gaat dus om natuurgebieden, akkers, weiden, bossen, landgoederen, rivieren, beekdalen, buurtschappen, verspreide bebouwing, recreatiemogelijkheden etc.

De provincie onderscheidt in de Groene Omgeving drie ontwikkelingsperspectieven, ieder met een eigen accent:

- de zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW)
- agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap
- wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap

Binnen de Groene Omgeving kent de locatie het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’. Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief

de ambitie ‘Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen’ voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

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

Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Nieuwvestiging van functies in de Groene Omgeving kan als daar sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn.

Toets aan initiatief
Met het transformeren van het bestaande pand worden geen bouwkundige ingrepen voorzien die afbreuk doen aan de waarden van de plek. De bestaande waardevolle bebouwing blijft behouden.

Door het omliggende terrein anders in te richten (meer groen, minder verstening) vindt een kwaliteitsslag plaats. Functioneel gezien past de transformatie binnen de doelstellingen van de provincie om in het buitengebied diverse functies toe te staan.

Nieuwvestiging van functies in de Groene Omgeving kan als daar sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn. In dit geval is sprake van een nieuwe functie, maar in een bestaand pand. Daardoor is er geen sprake van extra ruimtebeslag. Er is geen behoefte meer aan horeca, wel aan een kantoorfunctie.

Gebiedskenmerken
De provincie wil nieuwe ruimtelijke opgaven verbinden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken verstaat de provincie de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. De provincie onderscheidt de gebiedskenmerken in vier lagen:

1. de natuurlijke laag
2. de stedelijke laag
3. de laag van de beleving
4. de laag van het agrarisch cultuurlandschap

Natuurlijke laag
Bij locatiekeuzen en inrichtingsopgaven voortbouwen op de natuurlijke laag is een duurzame strategie: het betekent de veerkracht van het watersysteem in takt laten of versterken en daarmee anticiperen op klimaatverandering, het betekent het behoud van de aardkundige waarden, behouden en versterken van de rijkdom aan plant- en diersoorten (biodiversiteit).

Binnen de Natuurlijke laag geldt voor het plangebied het volgende kenmerk:

Dekzandruggen- en vlakten

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten.

Toets aan initiatief
Bij de inrichting van het plangebied wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting. De schaal en omvang van het project is beperkt, waardoor geen gebruik kan en hoeft te worden gemaakt van natuurlijke verschillen tussen laagten en hoogten.

Stedelijke laag
De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden.

Binnen de stedelijke laag zijn voor het plangebied de volgende kenmerken te onderscheiden.

Stads- en dorpsrandgebieden
De stads- en dorpsrandgebieden vormen de overgang tussen de Stedelijke en de Groene Omgeving, en zijn daarmee zowel entree van de stad als verbinding naar het buitengebied. Het vormgeven als entree van zowel de Groene als de Stedelijke Omgeving is een belangrijk kwaliteitsdoel. Veel stads- en dorpsrandgebieden in Overijssel liggen tegen aantrekkelijke natuurcomplexen of landgoederen aan.

Verspreide bebouwing
De ambitie is Levende erven! Opnieuw verbonden met het landschap, gaan de erven een serieus te verkennen alternatief woon/werkmilieu vormen. Door voort te bouwen op de karakteristieken en kwaliteiten van de vaak eeuwenoude erven, ligt hier een kans om unieke, echt Overijsselse woon/werk-, recreatie- en zorgmilieus te ontwikkelen.

Informele trage netwerk
Het informele trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterpaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt.

Toets aan initiatief
Het plan voorziet in de transformatie van een bestaand cultuurhistorisch waardevol pand. Dit pand blijft behouden. Alleen het omliggende terrein wordt, in afstemming op het landschap, opgewaardeerd. Dit draagt bij aan het behoud en de versterking van de dorpsrand. Daarnaast wordt de kantoorfunctie toegevoegd aan een bestaand woon-werk milieu, wat in lijn is met het provinciale beleid. Het plan draagt vanwege de schaal en omvang niet bij aan het informele trage netwerk, maar doet daar ook geen afbreuk aan.

Laag van het agrarische cultuurlandschap
De ambitie voor de laag van het agrarische cultuurlandschap is het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen.

Binnen de Laag van het agrarische cultuurlandschap geldt het volgende kenmerk:

Oude Hoevenlandschap
Het Oude hoevenlandschap wordt gekenmerkt door een landschap met verspreide erven. De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen.

Toets aan initiatief
Het initiatief betreft de transformatie van een bestaand (horeca) gebouw. Er is geen sprake van (de grootschalige herinrichting van) een erf. Wel is er sprake van 'werken' wat overeenkomstig de functionele kenmerken van het plangebied is. Ruimtelijk is de impact van het plan op het oude hoevenlandschap beperkt.

Laag van de beleving
De ambitie is de beleving, betekenis en kwaliteit van de leefomgeving te versterken, samenhang te vergroten en discontinuïteiten in landschappelijke structuren te herstellen. Binnen de *Laag van de beleving* geldt voor het plangebied het volgende kenmerk:

Stads- en dorpsrandgebieden
De stads- en dorpsrandgebieden vormen de overgang tussen de Stedelijke en de Groene Omgeving, en zijn daarmee zowel entree van de stad als verbinding naar het buitengebied. Het vormgeven als entree van zowel de Groene als de Stedelijke Omgeving is een belangrijk kwaliteitsdoel. Veel stads- en dorpsrandgebieden in Overijssel liggen tegen aantrekkelijke natuurcomplexen of landgoederen aan.

Toets aan initiatief
Het plan voorziet in de transformatie van een bestaand cultuurhistorisch waardevol pand. Dit pand blijft behouden. Alleen het omliggende terrein wordt, in afstemming op het landschap, opgewaardeerd. Dit draagt bij aan het behoud en de versterking van de dorpsrand.

Conclusie
Het provinciale beleid zet in op een zuinig, zorgvuldig ruimtegebruik. Nieuwe ontwikkelingen moeten toekomstbestendig zijn en ruimtelijke kwaliteit genereren. Nieuwvestiging van functies in de Groene Omgeving kan als daar sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn. voorliggend plan draagt daar aan bij. Het plan ziet op een kleinschalige transformatie van een bestaand pand en erf. Dit pand, wat een samenhang kent met de directe omgeving, heeft een hoge cultuurhistorische waarde. Met een nieuwe invulling wordt de leegstand, wat een negatief effect kan hebben op de directe leefomgeving, opgelost en het behoud van de cultuurhistorische waarde beter geborgd. Er treedt geen extra ruimtebeslag op. Omdat er geen extra ruimtebesluit optreedt hoeft er geen extra kwaliteitsslag in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving te worden gedaan. Op basis van de herinrichting van het omliggende terrein gebeurt dit echter wel.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Omgevingsvisie 'Mijn Zwolle van Morgen'
De omgevingsvisie biedt een visie voor de korte en lange termijn op de fysieke leefomgeving. Het ontwerp van de omgevingsvisie 'Mijn Zwolle van Morgen 2030' geeft aan dat de locatie binnen het gebiedsprofiel Gemengd landelijk gebied ligt. In het gemengd landelijk gebied is 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. Verdere verrommeling van het gemengd landelijk gebied moet worden tegengaan. Uitgangspunt is daarom de ontwikkeling van bestaande erven.

Met voorliggend plan wordt hier invulling aan gegeven. De bestaande cultuurhistorische waardevolle bebouwing wordt benut voor een nieuwe passende en gewenste functie. Er is geen sprake van een uitbreiding van de bebouwing. Wel van een ruimtelijke opwaardering van het omliggende terrein. De voorziene kantoorfunctie sluit aan bij de omliggende functies die binnen de geldende gemengde bestemming mogelijk zijn. Er wordt met dit plan geen extra druk op de omgeving gelegd waardoor er geen aantasting plaatsvindt van een goed woon- en leefklimaat.

Het plan is zodoende in lijn met de Omgevingsvisie.

2.3.2 Economisch perspectief

Het huidige kantorenbeleid is afgestemd op het Economisch Perspectief en mede gericht op behoud en groei van ICT-bedrijven in Zwolle. Omdat de vorige huurlocatie van Brainstud bij Citypost aan de Westerlaan wordt herontwikkeld blijft er geen lege kantoorruimte achter door de verplaatsing. Er zijn echter geen geschikte alternatieve kantoorruimte van vergelijkbare omvang in Zwolle te koop. Voorliggende locatie voldoet wel aan de behoefte. Daarmee voldoet het initiatief aan de hoofdlijnen van het Zwolse kantorenbeleid.

Het kantoorconcept van Brainstud is voor de Zwolse kantorenmarkt deels vernieuwend. Ingezet wordt op energiebesparende maatregelen, zoals het plaatsen van zonnepanelen en het stimuleren van duurzame mobiliteit, ook wordt groen toegevoegd aan het plangebied en wordt regenwater opgevangen en in de bodem geïnfiltreerd. Het plan levert op deze wijze ook een bijdrage aan klimaatadaptie en gezondheid.

Verder is Brainstud voor de economie van Zwolle een interessant bedrijf om te behouden vanwege de maatschappelijke betrokkenheid en de (digitale) kennisontwikkeling voor onderwijsinstellingen. Door het bieden van de kantoorruimte aan de Valkenbergweg wordt Brainstud voor Zwolle behouden.

2.3.3 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid

Archeologisch beleid

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

Als uitwerking van deze wet heeft de gemeenteraad op 18 augustus 2008 besloten het archeologiebeleid gemeente Zwolle vast te stellen. Het beleid is uitgewerkt aan de hand van een viertal kernbegrippen: kenbaarheid, verankering, betaling en kwaliteit. Centraal thema daarbij is dat de archeologische waarden waar nodig worden beschermd, zonder dat er meer maatschappelijke lasten in het leven worden geroepen dan noodzakelijk zijn. Het archeologiebeleid Zwolle bevat onder andere de Archeologische Waarderingskaart Zwolle (welke gebieden hebben een hoge archeologische waarde), kaders wanneer en hoe archeologisch waardevolle gebieden in het bestemmingsplan worden

bestemd met een dubbelbestemming en de Lokale Onderzoeksagenda Archeologie Zwolle (archeologische onderzoeksthema's).

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

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

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

In hoofdstuk drie wordt het plan getoetst aan het archeologische en cultuurhistorische beleid. Daaruit volgt dat bestaande cultuurhistorische waarden in het plangebied behouden blijven en van aantasting van archeologische waarden geen sprake is.

2.3.4 Verkeersbeleid

Mobiliteitsvisie
Het op dit moment vigerende Zwolse mobiliteitsbeleid vloeit voort uit het rijks – en provinciaal beleid en is verwoord in de Mobiliteitsvisie. De Mobiliteitsvisie is door de gemeenteraad vastgesteld op 16 december 2019.

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

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

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

In hoofdstuk drie wordt het plan getoetst aan het verkeersbeleid.

2.3.5 Waterbeleid

Europees en nationaal beleid

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

Europese Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 op orde is. In dat jaar moet het oppervlaktewater voldoen aan normen voor bepaalde chemische stoffen (waaronder de zogeheten prioritaire (gevaarlijke) stoffen). Worden die normen gehaald, dan spreken we van 'een goede chemische toestand'. Daarnaast moet het oppervlaktewater goed zijn voor een gevarieerde planten- en dierenwereld. Is dat het geval, dan heet dat “een goede ecologische toestand”. Hieronder valt ook een groot aantal andere chemische stoffen dan de hierboven al genoemde prioritaire (gevaarlijke) stoffen.

Voor het grondwater gelden aparte normen voor chemische stoffen. Daarnaast moet de grondwatervoorraad stabiel zijn en mogen bijvoorbeeld natuurgebieden niet verdrogen door een te lage grondwaterstand (goede kwantitatieve toestand).

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

Van 2010 tot 2015 is de eerste tranche uitgevoerd. De tweede tranche maatregelen loopt van 2016 tot 2021.

Waterwet

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

Waterbeheer 21e eeuw

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

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

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

Provinciaal beleid

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

Waterschapsbeleid

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

In 2015 is de nota ‘Water Raak!’ vastgesteld. Deze nota beschrijft de voor het waterschap gewenste situatie in bestaand en nieuw stedelijk gebied. Op watergangen van Waterschap Drents Overijsselse Delta is de keur van toepassing. In de keur is aangegeven wat wel en niet mag bij watergangen, waterkeringen en kernzones. Bijvoorbeeld regels voor bouwwerken op of langs watergangen. De genoemde beleidsdocumenten liggen ter inzage op het hoofdkantoor van Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de website: www.wdodelta.nl.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Zwolle heeft haar beleid ten aanzien van hemelwaterinfiltratie vastgelegd in de gemeentelijke bouwverordening. Verder zijn in het Gemeentelijk Rioleringsplan ontwerprichtlijnen en beleidskeuzes beschreven waaraan voldaan moet worden.

In hoofdstuk drie wordt nader ingegaan op het aspect water ten aanzien van voorliggend plan.

2.3.6 Klimaatadaptatie

De deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie geeft aan dat Nederland in 2050 waterrobuust en klimaatbestendig is ingericht. Het college heeft klimaatadaptatie en energietransitie (zie volgend onderdeel) benoemd als speerpunten voor de toekomstige stad Zwolle waarin het prettig wonen, werken en recreëren is. En Zwolle wil koploper zijn in het praktisch maken van de deltabeslissing

Ruimtelijke Adaptatie en ziet klimaatadaptatie als kans om te innoveren en als verdienmodel. De gemeente wil hieraan invulling geven door samen netwerkend met partners in de stad denkend vanuit de generieke opgaven (klimaatadaptatie) naar mogelijkheden te zoeken bij ruimtelijke ontwikkelingen om meerwaarde, robuustheid (of veerkracht) en een aantrekkelijk stadsklimaat te creëren. Het is van belang om in de verkenning te bezien in hoeverre met deze locatieontwikkeling op inhoud, proces en financiën kan worden bijgedragen aan water robuuste en klimaatbestendige stedenbouw.

Klimaatadaptatie (aanpassing) gaat over het verminderen van de kwetsbaarheid voor klimaat-verandering (zowel fysiek als mentaal = acceptatie) en het profiteren van de kansen die een veranderend klimaat biedt. Belangrijk is om schade door (weers-) extremen te voorkomen en de woon-werkomgeving zodanig in te richten dat mensen zo min mogelijk last hebben van extreme weersomstandigheden. Kenmerken van een veranderd klimaat zijn bijvoorbeeld extreme regenbuien en langdurige hitte. Door bij het ontwerp hier rekening mee te houden kunnen gebouwen en (openbare/niet openbare) buitenruimten robuust en comfortabel worden ingericht. In de praktijk betekent dit net iets verder kijken dan het huidige Bouwbesluit, zoals met:

- beperkte zon inval in de zomer, groene gevels en/of daken, bomen/schaduw. Dit levert ook meer wooncomfort op, zoals slapen in minder warmere ruimten;
- een groene inrichting met wadi's, waterdoorlatende verharding en een (grotere) regenafvoer met een noodoverlaat (zodat er bij een hoosbui geen regenwater het gebouw instroomt).

Bijzondere aandacht verdienen de nutsvoorzieningen voor elektra, drinkwater en internet. Uitgangspunt is dat deze voorzieningen kunnen blijven functioneren bij extremen inclusief overstromingen uit het regionaal systeem. Voor hittestress is het uitgangspunt dat het plan geen toename van hittestress tot gevolg mag hebben.

Door klimaatadaptatie in de uitgangspunten mee te nemen zijn er in principe weinig tot geen meerkosten. Bij aanpassing van bestaande plannen is de ervaring dat met een beperkte extra (plus) investering projecten klimaatbestendig kunnen worden gemaakt.

Indien dit aan de orde is ziet de gemeente Zwolle het als een gezamenlijke zoektocht om de financiering van de plus mogelijk te maken en het nieuwbouwproject zo klimaatbestendig mogelijk uit te werken en realiseren.

Ook kan een klimaat adaptieve project de bewustwording hieromtrent vergroten. Wat zou het interessant zijn, als de toekomstige bewoners van de nieuwe woningen nu al weten hoe veilig en comfortabel hun woning in 2030 zijn in een warmer klimaat en hoosbuien kunnen trotseren? Een innovatief klimaatbestendig wijk kan ook een (extra) vestigingsargument zijn.

Zwolse Adaptatiestrategie
De gemeenteraad heeft in sept 2019 de Zwolse Adaptatiestrategie vastgesteld. Dit is een strategie om de stad aan te passen aan het nieuwe klimaat. De strategie helpt de gemeente, inwoners, bedrijven, winkels, scholen en zorginstellingen om er samen voor te zorgen dat Zwolle in 2050 klimaatbestendig is. En nog veel groener, gezonder en economisch aantrekkelijker.

In voorliggend plan wordt hier invulling aan gegeven door meer groen toe te voegen aan het plangebied waardoor water beter opgenomen kan worden in de grond en hittestress wordt tegengegaan.

3. Beschrijving van het initiatief

3.1 Achtergrond

Brainstud is een bedrijf dat is gespecialiseerd in het ontwerpen, ontwikkelen en implementeren van ‘leerroutes’ op maat, zowel online als offline. Er is geen sprake is van ruimtelijke of milieubelastende activiteiten maar van een kantoorfunctie.

Omdat Brainstud noodgedwongen de huidige kantoorlocatie aan de Westerlaan 51 moest verlaten, heeft Brainstud mede op basis van het bedrijfsprofiel gezocht naar een passende nieuwe locatie voor haar 20 medewerkers. Bij de locatiekeuze zijn de volgende afwegingen en randvoorwaarden geformuleerd:

- Er moet sprake zijn van een unieke plek die bijdraagt aan het ontplooien van de creativiteit van de medewerkers;
- De plek moet representatief zijn voor de ontvangst van bezoekers.
- De plek moet voldoende ruimte hebben voor circa 20 werkplekken, waarbij het gegeven is dat er ten gevolge van de Corona-maatregelen steeds meer thuis wordt gewerkt. Ook in de toekomst zal dit het geval zijn.

De plek die voldoet aan deze criteria is gevonden aan de Valkenbergweg 24. De ligging van de locatie in het buitengebied, in de directe nabijheid van de Wijthmenerplas is uniek, rustgevend en inspirerend. Daarnaast biedt de bestaande karakteristieke bebouwing met een oppervlakte van circa 250 vierkante meter bedrijfsvloeroppervlakte voldoende ruimte voor het realiseren van de noodzakelijke werkplekken. In de volgende paragraaf wordt een toelichting op het initiatief gegeven.

3.2 Huidige situatie

Het perceel Valkenbergweg 24 maakt onderdeel uit van een kleine bebouwingscluster die bestaat uit de Onze Lieve Vrouw ten Hemelopneming kerk, een (zorg)woning (voor opvang voor meisjes met een ‘rugzak’ van 18 t/m 21 jaar) en het horecagebouw op de kavel dat wordt getransformeerd naar kantoor (Het voormalige Parochiehuis).

De omgeving kent een gemengd beeld van agrarische gronden en natuur met verspreid enkele woningen en (agrarische) bedrijven. Het gebouw, met een oppervlakte van circa 250 vierkante meter, is in de lengterichting op enige afstand van de Valkenbergweg gepositioneerd. Het gebouw heeft een karakteristieke uitstraling door de karakteristieke pannen op de langskap en de symmetrische raampartijen.

Door de afstand ten opzichte van de weg is aan de voorkant ruimte voor 20 parkeerplaatsen. Aan de achterzijde van het gebouw bevinden zich een terras en een tuin. Op de volgende afbeeldingen is een impressie van de huidige situatie weergegeven.



Afbeelding 4. Zicht op het gebouw vanaf de Valkenbergweg. Bron: Funda.



Afbeelding 5. Zicht op de achterzijde van het gebouw en op de tuin. Bron: Funda.

3.3 Het plan

3.3.1 Gewijzigd gebruik

Het plan voorziet in het wijzigen van de horeca-bestemming in een ruimere gemengde bestemming. Binnen deze ruimere bestemming kunnen, in tegenstelling tot de geldende horecabestemming, kantoren gerealiseerd worden. Hiermee wordt aangesloten bij de bestemming van omliggende gronden. Uitzondering is dat binnen het plangebied geen meergezinswoningen gerealiseerd kunnen worden. Gezien het beoogde gebruik van de locatie ten behoeve van kantoor is dat ook niet nodig.

Uitgangspunt van het plan is dat het bestaande casco van het pand intact blijft. Er zijn inpandig nauwelijks wijzigingen nodig. In het pand worden ongeveer 20 (flexibele) werkplekken gerealiseerd ter plaatse van de bestaande zaal. Naast de werkplekken beschikt het pand over een algemene ruimte, een vergaderruimte en als vanzelfsprekend een toiletgroep. Ook is er een kantine/keuken aanwezig.

3.3.2 Buitenruimte en parkeren

De locatie voldoet aan alle ruimtelijke voorwaarden om het bedrijf te kunnen vestigen. Er moet een meerwaarde worden geleverd. Daarom is een inrichtingsplan opgesteld waarin de meerwaarde van het plan is vertaald. Het inrichtingsplan is als bijlage 1 van deze toelichting opgenomen. Het inrichtingsplan is tevens als voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan. Daarmee is geborgd dat de gronden alleen voor de toegestane functies gebruikt mogen worden indien uitvoering aan het inrichtingsplan wordt gegeven.

<u>Toelichting op inrichtingsplan</u>

Ten behoeve van de voorziene bedrijfsmatige activiteiten is geen grootschalige aanpassing van de buitenruimte noodzakelijk. De bestaande tuin, het bestaande terras en de bestaande parkeerplaatsen kunnen gebruikt worden. Dit is ruim voldoende voor de werknemers en bezoekers. Het aantal bezoekers van de locatie in de vorm van bijvoorbeeld opdrachtgevers of samenwerkingspartners is beperkt en komt het in de praktijk niet voor dat alle medewerkers en een groot aantal (zakelijke) bezoekers gelijktijdig aanwezig zijn. Omdat de parkeerbehoefte afneemt wordt een deel van het bestaande verharde parkeerterrein vergroend.

Vergroening levert een positieve bijdrage aan de biodiversiteit en gaat hittestress tegen. Tevens wordt ruimte gecreëerd voor (deel)scooters en worden fietsenstallingen geplaatst om het autogebruik terug te dringen en alternatieve vervoerswijzen te stimuleren. Ook worden eenvoudige maatregelen getroffen in de vorm van het plaatsen van regentonnen om hemelwater op te vangen en te gebruiken voor het onderhoud van de bij het kantoor behorende tuin. Ook in het kantoor wordt veel groen toegevoegd. Door binnen en buiten in elkaar over te laten lopen is sprake van een uniek kantoorconcept.

3.4 Meerwaarde

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat het plan een meerwaarde heeft. Bij meerwaarde kan het gaan om ruimtelijke meerwaarde, sociaal maatschappelijke meerwaarde, economische meerwaarde en duurzame meerwaarde. Afhankelijk van het gebied of de locatie van het plan kan aan een bepaald aspect meer of minder waarde worden toegekend. Ten aanzien van onderliggend plan is er sprake van zowel een ruimtelijke, economische als een duurzame meerwaarde.

Ruimtelijke meerwaarde
Onder ruimtelijke meerwaarde wordt de mate waarin tegemoet wordt gekomen aan de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde verstaan. Onderliggend initiatief vindt plaats in een pand dat leeg staat. Langdurige leegstand doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van de plek en kan zodoende voor een aantasting van de belevingswaarde zorgen. Door een passende nieuwe functie aan het pand te geven wordt leegstand voorkomen en blijft het karakteristieke pand behouden.

Daarnaast draagt het voorziene plan bij aan de leefbaarheid van de locatie. In de huidige situatie is sprake van een horecabestemming. Op ongewenste momenten, voornamelijk in de avond en de nacht, kan ten gevolge van deze horecabestemming sprake zijn van enige mate van akoestische effecten op de omgeving ten gevolge van autoverkeer en/of stemgeluid of van geur-effecten. Ten gevolge van een gemengde bestemming, waarbinnen het voorziene kantoor mogelijk wordt gemaakt, beperken de mogelijke akoestische effecten zich tot verkeersbewegingen die veelal overdag plaatsvinden en verdwijnen de geur-effecten.

In de avond en met name de nacht zullen geen activiteiten plaatsvinden die negatieve impact hebben op de omgeving. De impact van een kantoorfunctie op met name de woningen die tegenover het pand en ten noorden van het pand zijn gelegen is zodoende veel beperkter dan de mogelijke impact van een horecafunctie. Ten opzichte van de naastgelegen kerk is het effect minder relevant vanwege het beperkte gebruik van de kerk.

Duurzame meerwaarde
Op basis van het planconcept wordt een nieuwe toekomstwaarde gecreëerd voor de locatie. De passende invulling voor een pand dat leeg staat wordt daarmee duurzaam ingevuld. Daarbij speelt dat de nieuwe kantoorfunctie binnen het bestaande casco plaatsvindt, waardoor gebruik wordt gemaakt van bestaand vastgoed en niet nieuw gebouwd hoeft te worden. Op het dak worden mogelijk zonnepanelen geplaatst.

Daarnaast wordt verstening van het parkeerterrein tegengegaan door meer groen te planten. Dit draagt bij aan de biodiversiteit en gaat hittestress tegen. Ook wordt regenwater opgevangen en geïnfiltreerd.

Ook ten aanzien van mobiliteit wordt een meerwaarde geleverd. Vanuit Brainstud wordt gestimuleerd dat gebruik wordt gemaakt van duurzame vervoersmiddelen om op het kantoor te komen. Denk daarbij aan elektrische deelscooters, OV-fietsen en gedeeld autogebruik. In paragraaf 3.9 wordt dieper ingegaan op de wijze waarop mobiliteit wordt ingevuld binnen het planconcept.

Economische meerwaarde
Onder de economische meerwaarde wordt verstaan, de mate waarin de lokale en regionale economie gestimuleerd wordt. Daar draagt voorliggend initiatief aan bij doordat een Zwols bedrijf zich verder kan ontwikkelen binnen de gemeentegrenzen. Dit zorgt voor werkgelegenheid en kennisontwikkeling.

Brainstud is voor de economie van Zwolle een interessant bedrijf om te behouden vanwege de maatschappelijke betrokkenheid en de (digitale) kennisontwikkeling voor onderwijsinstellingen.

Ook vanuit het gemeentelijk kantoorbeleid zijn er kansen voor het initiatief. Het huidige kantorenbeleid is afgestemd op het Economisch Perspectief en mede gericht op behoud en groei van ICT-bedrijven in Zwolle. Omdat de oorspronkelijke huurlocatie van Brainstud bij Citypost aan de

Westerlaan wordt herontwikkeld blijft er geen lege kantoorruimte achter. Op dit moment is er geen geschikte alternatieve kantoorruimte van vergelijkbare omvang in Zwolle te koop. Daarmee voldoet het initiatief aan de hoofdlijnen van het Zwolse kantorenbeleid.

3.5 Archeologie en cultuurhistorie

3.5.1 Huidige situatie

Archeologie

Ter plaatse van het plangebied geldt op basis van het geldende bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming. De voor 'Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de archeologische monumenten die ter plaatse aanwezig zijn en het behoud van de archeologische monumenten, waarvan de aanwezigheid redelijkerwijs vermoed wordt.

Het plan voorziet echter niet in bodemingrepen die kunnen leiden tot aantasting van archeologische waarden, maar slechts in een gewijzigd gebruik van een bestaand pand. Het aspect ‘archeologie’ is zodoende niet van belang voor het initiatief.

Cultuurhistorie

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan ‘Buitengebied – Herfte, Wijthmen, cultuurhistorie’ van toepassing. Binnen deze plannen kent het gebouw de dubbelbestemming ‘Waarde - Cultuurhistorie 1’. Met deze bestemming worden cultuurhistorische waarden beschermd. De voor 'Waarde - Cultuurhistorie -1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren, welke als een bijlage bij de regels van het bestemmingsplan is opgenomen Het pand is daarin opgenomen en aangemerkt als ‘Cultuurhistorisch waardevol pand’ met een hoge waarde. De karakterisering van het gebouw is als volgt:

Alhoewel er vooralsnog geen bouwtekeningen zijn aangetroffen is het parochiehuis aan de Valkenbergweg 24 vermoedelijk in dezelfde periode als de kerk en pastorie op de nrs. 26-28 gebouwd (1948-1951), of kort daarna. Het zal om een ontwerp van architect J.H. Sluijmer gaan, die ook de kerk en pastorie ontwierp. Het parochiehuis is uitgevoerd in een traditionalistische trant. In hoofdzaak rechthoekige plattegrond, één bouwlaag en een roodgedekt zadeldak. In de loop van de tijd onderging het bouwwerk een aantal wijzigingen. Tezamen met de kerk en pastorie vertegenwoordigt het object belangrijke beeld- en ensemblewaarde.

Ten gevolge van het plan worden de waarden niet aangetast aangezien alleen inpandige wijzigingen plaatsvinden die geen afbreuk doen aan de waarden van het pand. Het plan is op basis van de aspecten ‘archeologie en cultuurhistorie’ uitvoerbaar.

3.5.2 Uitgangspunten bestemmingsplan

In het nieuwe bestemmingsplan wordt aansluiting gezocht bij de archeologische bestemming van het perceel zoals deze in Buitengebied – Herfte, Wijthmen, cultuurhistorie’ van toepassing is. Daarom is de dubbelbestemming voor 'Waarde - Cultuurhistorie -1' uit het bestemmingsplan ‘Buitengebied – Herfte, Wijthmen, cultuurhistorie’ opgenomen in voorliggend bestemmingsplan om de karakteristiek van het bestaande gebouw te behouden.

3.6 Natuur

3.6.1 Huidige situatie

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming.

Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

Analyse

Voorafgaand aan de uitvoering van de plannen dient te worden onderzocht of binnen en in de nabijheid van het plangebied streng beschermde plant- en diersoorten en/of natuurgebieden aanwezig zijn en of deze worden aangetast ten gevolge van het plan. Daar is in voorliggend geval geen sprake van. Het plan voorziet in een gewijzigd gebruik van het gebouw. Waar het pand voorheen voor horecadoeleinden gebruikt werd, wordt het plan nu als kantoor gebruikt. De ruimtelijke en milieukundige impact van dit gebruik (waaronder stikstofuitstoot) is minder dan van het gebruik ten behoeve van horeca. Ten behoeve van de horeca (met een bezoekerscapaciteit van 200 personen) zijn er meer verkeersbewegingen en grotere bezoekersaantallen mogelijk dan ten gevolge van het kantoor voor circa 20 mensen. Ook zijn er geen bouwkundige ingrepen voorzien die enig effect kunnen hebben.

3.6.2 Uitgangspunten bestemmingsplan

Op basis van voorgaande kan redelijkerwijs worden geconcludeerd dat het plan geen negatieve effecten heeft op beschermde soorten of gebieden. Het plan is op basis van het aspect ‘ecologie’ uitvoerbaar.

3.7 Milieu

3.7.1 Bodem

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

Gezien het voormalige gebruik van het pand en de locatie kan er redelijkerwijs vanuit worden gegaan dat er ter plaatse van het plangebied geen sprake is van bodemvervuiling. Daarnaast voorziet voorliggend plan niet in bodemingrepen en/of de afvoer van grond. De bodemkwaliteit wordt niet verslechterd ten gevolge van het plan. Onderzoek naar de bodemkwaliteit is derhalve redelijkerwijs niet noodzakelijk.

Conclusie
Het plan is op basis van het aspect ‘bodem’ uitvoerbaar.

3.7.2 Luchtkwaliteit
Met betrekking tot de luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. In deze wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstof (NO_2), fijnstof (PM_{10}) en zeer fijn stof ($PM_{2,5}$) In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Analyse
Het plan betreft de transformatie van een horecabestemming naar een gemengde bestemming waarbinnen een bestaand pand als kantoor wordt gebruikt. Naast kantoor is ook een maatschappelijke invulling van het plangebied mogelijk. Het betreft hier een plan categorie 3A.2 overeenkomstig bijlage 3a van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (milieukwaliteitseisen). Per ontsluitingsweg worden minder dan 1.500 woningen en/of minder dan 100.000 m² bvo kantoor gerealiseerd. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor ‘niet in betekenende mate’ bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof PM10/PM2,5.

Conclusie
Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het plan is op basis van het aspect ‘luchtkwaliteit’ uitvoerbaar.

3.7.3 Geluid
Kader
Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaai, wegverkeerslawaai en luchtverkeerslawaai. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daartoe moeten op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidbronnen. Het bestemmingsplan moet de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen gelegen binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder aangeven. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden.

Analyse
Voorliggend plan voorziet in de wijziging van een horecabestemming naar een gemengde bestemming waarbinnen maatschappelijke voorzieningen en kantoren gerealiseerd kunnen worden. Specifiek vindt binnen het plangebied een transformatie van een horeca-gebouw naar een kantoorgebouw plaats. Een kantoorgebouw of een gebouw met een maatschappelijke functie betreffen geen geluidgevoelige functies. In het kader van voorliggend plan hoeft daarom geen onderzoek naar akoestisch effect van omgevingsfactoren op het gebouw plaats te vinden.

Op basis van de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering geldt voor kantoren en maatschappelijke functies een richtafstand van 10 meter ten opzichte van omliggende bedrijven op basis van het aspect ‘geluid’. De dichtstbijzijnde woning is aan de overzijde van het plangebied gelegen op meer dan 50 meter. Naast het plangebied bevindt zich binnen de bestemming ‘Gemengd-1’een een pand voor opvang voor meisjes met een ‘rugzak’ van 18 t/m 21 jaar. Dit pand, waar ook gewoond wordt, ligt op meer dan tien meter.

Daarnaast wordt opgemerkt dat redelijkerwijs kan worden aangenomen dat de horeca-bestemming meer geluid veroorzaakt dan een kantoorfunctie of een maatschappelijke functie. Met name ten gevolge van wegverkeerslawaai en stemgeluid van grotere groepen mensen. De omvang van het voorziene kantoor of in potentie de maatschappelijke functie is beperkt en daarbij is geen sprake van dergelijke effecten.

Conclusie
Het plan is op basis van het aspect ‘akoestiek’ uitvoerbaar.

3.7.4 Bedrijven en milieuzonering

Kader
In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving van een beoogde ontwikkeling worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het gaat hierbij om interne en externe werking. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. Wanneer het plangebied en omgeving getypeerd kunnen worden als 'gemengd gebied' bedragen de hindercontouren minder. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied als: *‘Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels horeca en kleine bedrijven.’*

Analyse
Voorliggend plan voorziet in het wijzigen van de horecabestemming in een gemengde bestemming waarbinnen kantoorfuncties en maatschappelijke functies mogelijk zijn. Concreet betreft het een gebruik van een horecapand ten behoeve van een kantoor. Een kantoorgebouw heeft op basis van de VNG-publicatie een richtafstanden ten aanzien van geluid van 10 meter. Datzelfde geldt voor

maatschappelijke functies. In voorgaande paragraaf is onderbouwd dat er daardoor geen sprake is van beperking van omliggende functies. Ook de voorziene kantoorfunctie en eventueel een toekomstige maatschappelijke functie worden niet belemmerd door de naastgelegen woonfuncties en gemengde/maatschappelijke functies.

Conclusie
Het plan is op basis van de aspecten 'bedrijven en milieuzonering' uitvoerbaar.

3.7.5 Externe veiligheid

Kader
Uitgangspunt bij het externe veiligheidsbeleid is een risicobenadering op basis van risicoberekeningen, met daarbij een wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico (een basisbeschermingsniveau voor elk individu) en een afwegingsruimte voor het bevoegd gezag om te bepalen welke risico's voor grotere groepen mensen aanvaard worden (de verantwoordingsplicht van het groepsrisico). De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid luidt:

'Het uitvoeren van een veiligheids- en risicobeleid om mens en milieu te beschermen tegen maatschappelijk onaanvaardbaar geachte gezondheids- en milieurisico's. De overheid garandeert een zogenaamd 'basisbeschermingsniveau' voor externe veiligheid.'

Analyse
In het kader van voorliggende ontwikkeling is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen bevinden die enige invloed op de uitvoerbaarheid van het plan hebben. Ook het plan voorziet niet in activiteiten die van invloed zijn op de veiligheid van de omgeving.

Conclusie
Het voorziene bouwplan is op basis van het aspect 'externe veiligheid' uitvoerbaar.

3.7.6 M.e.r.-beoordeling

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.

In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldingsnotitie op.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Vormvrije m.e.r-beoordeling
Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning 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. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden van 100 hectare en het bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². De voorgenomen activiteit voorziet niet in het bouwen van 2.000 of meer woningen.

Conclusie
De voorgenomen activiteit blijft onder de genoemde drempelwaarden voor stedelijke ontwikkelingsprojecten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dat is in deze toelichting aangetoond en onderbouwd. Daarom hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld.

3.8 Water

3.8.1 Huidige situatie

Sinds 1 november 2003 is de toepassing van de watertoets wettelijk verplicht door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle van belang zijn de waterhuishoudkundige aspecten (naast veiligheid en wateroverlast ook bijvoorbeeld waterkwaliteit en verdroging). De watertoets is een belangrijk procesinstrument om het belang van water een evenwichtige plaats te geven in de ruimtelijke ordening. Uit de waterparagraaf blijkt de betrokkenheid van de waterbeheerder in het planproces en de wijze waarop het wateradvies van de waterbeheerder is meegenomen in de uitwerking van het plan.

De watertoets procedure kan op drie manieren gevolgd worden: de procedure geen waterbelang, de korte procedure en de normale procedure. Welke procedure gevolgd moet worden hangt af van de implicaties van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De procedure geen waterbelang en de korte procedure zijn bedoeld voor ruimtelijke plannen met beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Bij deze twee procedures kan de watertoets volledig digitaal doorlopen worden. De normale procedure is gericht op ruimtelijke plannen met relatief vergaande consequenties voor de waterhuishouding.

3.8.2 Uitgangspunten in het bestemmingsplan

In het kader van voorliggend plan is de digitale watertoets uitgevoerd (zie bijlage 2). Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang. Het plan is op basis van het aspect ‘water’ uitvoerbaar.

3.9 Verkeer

3.9.1 Huidige situatie

In het kader van ruimtelijke plannen dient te worden aangetoond dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van parkeren. Om de parkeerbehoefte te bepalen wordt door de

gemeente Zwolle gebruik gemaakt van het parapluplan parkeren. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een wijziging van het bestemmingsplan moet zijn verzekerd dat op eigen terrein, dat bij dat bouwwerk of terrein waarvoor vergunning wordt verleend hoort, wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Daarbij moet worden voldaan worden aan de parkeeropgave, zoals neergelegd in de 'Regeling Parkeernormen 2016, versie 2021'. Indien deze regeling wordt gewijzigd, moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

3.9.2 Uitgangspunten bestemmingsplan

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten door de Valkenbergweg. Deze weg vormt het verlengde van de Erfgenamenweg die vanuit zuidoostelijke richting vanaf Wijthmen loopt. Vanaf Wijthmen is de N35 bereikbaar die richting Zwolle en Heino leidt. Langs de N35 ligt een fietspad waarmee de ontsluiting richting Zwolle geborgd is.
De Valkenbergweg loopt ten noorden van het plangebied dood voor gemotoriseerd verkeer. Voor fietsers en voetgangers loopt de weg door richting Herfte.

Parkeeropgave

Op basis van de bestaande situatie is sprake van een horecapand met een oppervlakte van circa 250 m². Een horecabestemming heeft een parkeeropgave van ten minste 10 parkeerplaatsen per 100 m² BVO. In voorliggend geval is er sprake van een opgave van 25 parkeerplaatsen in de huidige situatie.

In de voorziene situatie is er sprake van het toevoegen van het gebruik als kantoor. De parkeeropgave is als volgt:

- categorie: kantoor
- niet stedelijk gebied
- buitengebied
- 250 m² BVO

Op basis van deze categorie-indeling is sprake van een parkeeropgave van 2,6 parkeerplaatsen per 100 m² BVO. Dat maakt voor het plangebied een parkeeropgave van 2,6 * 2,5 = 7 (6,5) parkeerplaatsen. In de huidige situatie zijn die in de vorm van een parkeerterrein aan de voorzijde van het perceel beschikbaar. Het concrete plan van Brainstud is op basis van het aspect 'parkeren' uitvoerbaar. Indien er in de toekomst sprake is van een gewijzigde situatie, dan dient dat plan te voldoen aan het dan geldende parkeerbeleid.

Mobiliteit

In voorgaande paragraaf is het theoretisch benodigde aantal parkeerplaatsen berekend met behulp van de geldende parkeernormen. Hieruit blijkt dat ruimschoots aan de parkeerbehoefte kan worden voldaan op eigen terrein. Het beleid van de gemeente Zwolle is echter dat verder wordt gekeken dan alleen naar het theoretisch aantal parkeerplaatsen waarin moet worden voorzien. De mobiliteitsvisie 'Mobiliteit brengt Zwolle verder 2020-2030' ligt daar aan ten grondslag.

Uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is het 'STOMP-principe' : **S**tappen, **T**rappen, **O**penbaar Vervoer, **M**obility as a Service en **P**rivé-vervoer. De ambitie van Zwolle is om innovatieve oplossingen in te zetten als bijdrage aan het oplossen van mobiliteitsvraagstukken. In voorliggend plan wordt hier door Brainstud waar mogelijk rekening mee gehouden.

1. **Stappen**

Brainstud vindt stappen belangrijk. Het is gezond, zorgt voor fitte medewerkers en beweging is belangrijk. Essentiële onderdelen een voor fitte organisatie. Stappen doet Brainstud veel met elkaar voor, na of tijdens werk. Echter is het voor de 'last mile' (Station Zwolle/woonplaats -> Valkenbergweg) te tijdrovend. Niet passend bij de afstand in deze voor woon-werk verkeer.

2. **Trappen**

Brainstud wil haar medewerkers voorzien van bedrijfsfietsen in plaats van bedrijfswagens. Fietsen is een gezonde vervoerswijze die niet vervuild is. Brainstud is voornemens bedrijfsfietsen ter beschikking te stellen om haar medewerkers aan te moedigen en hun bewust te maken van dit vervoermiddel om hun woon-werkverplaatsingen te vergemakkelijken. Zo draagt Brainstud bij tot de vermindering van de vervuiling en de uitstoot van broeikasgassen. Gezien er meerdere medewerkers woonachtig in Zwolle zijn, behoort dit tot een goede vervoersoptie.

- Actie: Om medewerkers aan te moedigen de voorkeur te geven aan het gebruik van de fiets, wordt een fietsenstalling abonnement ter beschikking gesteld op het station. Zo weten de medewerkers dat ze een veilige plaats hebben om hun fiets te stallen tijdens hun werkdag.
- Actie: laadpalen elektrische fietsen. Zowel voor personeel als ook voor de Rondje Zwolle fietsers. Brainstud hecht er waarde aan om de omgeving iets terug te geven.
- Actie: De installatie van een doucheruimte zal medewerkers ook aanmoedigen om de fiets te gebruiken omdat ze dan een douche kunnen nemen nadat ze naar het werk zijn gefietst. Een ander belangrijk idee om rekening mee te houden is dat de medewerkers door fysieke activiteit voor het werk efficiënter kunnen werken omdat ze zich gemotiveerder en productiever voelen.
- Idee: voor de medewerkers die geen vaste fiets hebben zou Brainstud fietsen kunnen aankopen voorzien van een speciaal slot die middels een smartphone App geopend kunnen worden. Deze fietsen zullen op station staan en daardoor voor alle collega's toegankelijk zijn.

3. **Openbaar Vervoer**

De medewerkers hebben op dit moment al een NS Kaart. Het stimuleren van openbaar vervoer blijft de bedrijfsfilosofie van Brainstud. Een aantal medewerkers komt per trein vanuit hun woonplaats richting Zwolle. Het reizen van station Zwolle naar Valkenbergweg lukt helaas niet middels Openbaar Vervoer.

- Actie: Brainstud geeft haar personeel van buiten Zwolle een NS abonnement als secundaire arbeidsvoorwaarden (blijvende bedrijfsvoering).

4. **Mobility as a Service (MaaS)**

Brainstud heeft geen bedrijfsauto's. Hiervoor maakt Brainstud gebruik van deelauto's die in Zwolle staan. Hierin behoort Brainstud tot early adopter sinds de introductie van Free To Go, waar Brainstud meerdere abonnementen heeft lopen. Niet iedere MaaS oplossing is toereikend voor de rand van Zwolle, toch gelooft Brainstud enorm in MaaS oplossingen, daarom is Brainstud voornemens dit zelf te organiseren. Bijvoorbeeld door het plaatsen van twee elektrische auto's op de P+R Zwolle.

- Actie: Brainstud neemt contact op met Go Sharing om het gebied van te parkeren scooters te verruimen tot Valkenbergweg 24 (servicegebied).
- Actie: concept uitwerken aanschaf (elektrische) deelauto's welke gebruikt kunnen worden door collega's i.c.m elektrische laadpalen op Valkenbergweg.

5. Privaat

Het verbieden of volledig tegengaan lukt niet. Ontmoedigingsbeleid voeren daarentegen wel. Dit doet Brainstud door het autokilometers te maximaliseren en OV onbeperkt te laten zijn voor de medewerkers die in aanmerking komen voor reiskostenvergoeding. Zoals al eerder benoemd stimuleert Brainstud openbaar vervoer, geen privaat vervoer.

Conclusie
Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat Brainstud waar mogelijk voldoet aan het principe van S.T.O.M.P. , waarmee Brainstud op een duurzame wijze invulling geeft aan een vernieuwend mobiliteitsconcept. Hierdoor biedt het plan een meerwaarde.

3.10 Duurzaamheid

3.10.1 Duurzaamheid

In januari 2007 heeft de gemeenteraad de 'Beleidsvisie Duurzaam Bouwen' vastgesteld. Het beleid is van toepassing op gebouwen en grond-, weg- en waterbouw en is erop gericht dat overal een minimaal niveau voor duurzaamheid bereikt moeten worden. Duurzaam bouwen heeft betrekking op de thema's energie, materialen, afval, water, gezondheid en woonkwaliteit. Het minimaal te bereiken niveau van kwaliteit- en duurzaamheidsprestaties komt overeen met de toepassing van de vaste, kosten neutrale maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzame (Utiliteits)bouw (maatregelen, die altijd technisch goed toepasbaar zijn en in de regel kostenneutraal zijn). Onderliggend plan wordt uitgevoerd overeenkomstig dit gemeentelijk duurzaamheidsbeleid.

3.10.2 KEC

KEC staat voor Klimaat adaptief, Energieneutraal en Circulair. De gemeente Zwolle heeft beleid geformuleerd om bij nieuwe ontwikkelingen waar mogelijk aan te sluiten bij deze aspecten. Bij voorliggend plan wordt op bescheiden schaal invulling gegeven aan dit beleid.

Klimaatadaptief
De deltabeslissing Ruimtelijk Adaptatie geeft aan dat Nederland in 2050 water-robuust en klimaatbestendig is ingericht. Het college heeft klimaatadaptatie en energietransitie benoemd als speerpunten voor de toekomstige stad Zwolle waarin het prettig wonen, werken en recreëren is. Zwolle wil kloploper zijn in het praktisch maken van de deltabeslissing Ruimtelijk Adaptatie en ziet klimaatadaptatie als kans om te innoveren en als verdienmodel. De gemeente wil hieraan invulling geven door samen met partners in de stad, denkend vanuit de generieke opgaven (klimaatadaptatie), bij ruimtelijke ontwikkelingen te zoeken naar mogelijkheden om meerwaarde robuustheid (of veerkracht) en een aantrekkelijk stadsklimaat te creëren.

Een klimaatadaptieve omgeving is een leefomgeving die toekomstbestendig is. Dat wil zeggen voorbereid op hoogwater, bestand tegen langdurige droge periodes, om kunnen gaan met hevige regenval en voldoende resistent tegen hittestress.

Het plangebied wordt groener door parkeerplaatsen op te offeren voor groen. Deze maatregel maakt het plangebied minder gevoelig voor hittestress en er kan betere infiltratie van regenwater plaatsvinden. Het extra groen dat wordt toegevoegd vergroot op beperkte schaal de biodiversiteit.

Energieneutraal

Zwolle onderkent de energietransitie als een belangrijke nieuwe opgave. De gemeenteraad van Zwolle heeft bij het vaststellen van de Agenda Duurzaamheid in 2015 bepaald dat Zwolle op termijn energieneutraal wil zijn. Dit gelet op de ambities en doelstellingen in EU-verband, in het SER Energie-akkoord, de klimaatconferentie van Parijs én meest recent tijdens de Nationale Klimaattop. Het is daarom van belang om in de verkenning te bezien hoe het plan energieneutraal uit te kunnen voeren. Dat wil zeggen dat de aan het gebouw gebonden energiegebruik en het huishoudelijke energiegebruik duurzaam worden opgewekt. Dit kan door:

- Zonnepanelen op daken leggen;
- Warmtepompen of andere voorzieningen te installeren;
- Te besparen op energiegebruik (individueel en/of collectief).

Wat betreft de voorgenomen ontwikkeling kan in ieder geval gesteld worden dat er op een deel van de daken van het gebouw zonnepanelen worden geplaatst.

Circulair

In het voorgenomen plan is geen sprake van bouwkundige activiteiten. Er is zodoende geen sprake van hergebruik van materialen. Het hergebruik van het gebouw is op zich wel duurzaam.

4. Juridische aspecten

4.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, de voorziene situatie en het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzen voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen.

Dit bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

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

Gevolgd door de bijlagen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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

- Artikel 1 Begrippen
- Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Toelichting op de regels voor de enkelbestemmingen:

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

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

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

De opbouw van een bestemmingsregel is als volgt:

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

Per bestemmingsonderdeel wordt hierna een korte toelichting wordt gegeven.

1. <u>Bestemmingsomschrijving:</u>

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

2. <u>Bouwregels:</u>

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Bij woningen wordt een onderscheid gemaakt tussen 'hoofdgebouwen', 'bijbehorende bouwwerken' en 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak'. Een 'bijbehorend bouwwerk' is een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel 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 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde'.
De maatvoering waaraan een (hoofd)gebouw, bijbehorend bouwwerk c.q. bouwwerk, geen gebouw zijnde, dient te voldoen wordt in deze regel opgenomen. De maximum goothoogte en maximum bouwhoogte worden in meters weergegeven, de dakhelling in graden.
De hoogte van de gebouwen wordt op de kaart aangegeven, indien er geen uniforme hoogteregels voor de gehele bestemming van toepassing zijn. Dit wordt in de verbeelding op papier van het plan gedaan door middel van een symbool in de vorm van een rondje verdeeld in een matrix met 2 of 3 vlakken. Linksboven staat bijvoorbeeld de maximum goothoogte in meters vermeld, rechtsboven de maximum bouwhoogte in meters en onderaan staat zo nodig het maximum bebouwingspercentage aangegeven. Het symbool is gekoppeld aan het bouwvlak, of indien er geen bouwvlak aanwezig is, aan het bestemmingsvlak.

3. Nadere eisen:

Op grond van artikel 3.6, eerste lid onder d, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan in het bestemmingsplan worden bepaald dat door burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen worden gesteld. Het betreft hier nadere eisen ten behoeve van bepaalde doorgaans kwalitatief omschreven criteria, zoals stedenbouwkundig beeld, woonsituatie, en verkeersveiligheid. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden door het stellen van nadere eisen. De criteria zijn in de bepaling van nadere eisen zelf opgenomen.
De procedure voor het stellen van nadere eisen is in deze bestemmingsregels omschreven in Hoofdstuk 3 Algemene regels Artikel 9 Algemene procedureregels.

4. Afwijken van de bouwregels:

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

5. Specifieke gebruiksregels:

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

6. Afwijken van de gebruiksregels:

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

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

Door het opnemen van de eis voor een omgevingsvergunning overeenkomstig artikel 2.1, eerste lid onder b, van de Wabo, kunnen specifieke inrichtingsactiviteiten aan een omgevingsvergunning worden

verbonden. Het betreft het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden. Het bouwen wordt niet aangemerkt als zo'n inrichtingsactiviteit. De eis voor een dergelijke omgevingsvergunning wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke waarde van de bestemming te bieden, zoals de landschappelijke of cultuurhistorische waarde. De eis voor deze omgevingsvergunning wordt met de criteria voor vergunningverlening in de bestemmingsregel opgenomen.
Dit betekent dat in die gevallen dat er gebouwd wordt, er niet ook nog een vergunning nodig is voor het uitvoeren van een werk, tenzij de (bouw)aanvraag ook ziet op het uitvoeren van werken (bijvoorbeeld het inrichten van een terrein met parkeerplaatsen).

8. Wijzigingsbevoegdheid:

Het gaat hier om een specifieke op een bepaalde bestemming gerichte wijzigingsbevoegdheid als bedoel in artikel 3.6, eerste lid onder a, van de Wro. Hierin wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om de betreffende bestemming op de aangegeven punten te wijzigen.
Op het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (Uov) van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

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

- Artikel 4 Waarde – Archeologie
- Artikel 5 Waarde – Cultuurhistorie – 1

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

- Artikel 6 Anti-dubbeltelregel;
- Artikel 8 Algemene afwijkingsregels;
- Artikel 9 Algemene procedureregels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

4.2 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

4.3 Bestemmingsregels

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

Artikel 3. Gemengd - 1

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, kantoren en bedrijfswoningen, met daaraan ondergeschikt onder andere wegen, paden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

Binnen deze bestemming wordt met voorliggend plan een kantoorfunctie mogelijk gemaakt. In de gebruiksregels van deze bestemming is opgenomen dat de locatie alleen gebruikt mag worden indien uitvoering wordt gegeven aan het opgestelde inrichtingsplan.

Artikel 4. Waarde – Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de archeologische monumenten die ter plaatse aanwezig zijn en het behoud van de archeologische monumenten, waarvan de aanwezigheid redelijkerwijs vermoed wordt.

In de regels zijn voorwaarden opgenomen ten aanzien van de noodzaak van het uitvoeren van noodzakelijk archeologisch onderzoek.

Artikel 5. Waarde – Cultuurhistorie 1

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie -1 ' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen. De Valkenbergweg is als cultuurhistorisch waardevol beschreven.

4.4 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een perceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

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

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

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

Artikel 9 Algemene procedureregels

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

Artikel 10. Overige regels

In dit artikel is onder andere opgenomen dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik is verzekerd, dat op eigen terrein, dat bij dat bouwwerk of terrein waarvoor vergunning wordt verleend hoort, wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen.

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, versie 2021’.

4.5 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

Het overgangsrecht is vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven.

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

Artikel 12 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.

5. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Dit onderdeel wordt in hoofdstuk 6 behandeld. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een ruimtelijk plan voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatieregeling van toepassing is.

Voorliggend plan wordt uitgevoerd op risico van een commerciële partij. Alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het initiatief zijn voor rekening van deze initiatiefnemer. Deze afspraken zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst die is gesloten tussen de gemeente Zwolle en de eigenaar van de locatie.

6. Maatschappelijke en economische haalbaarheid

6.1 Algemeen

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. De economische uitvoerbaarheid is in hoofdstuk 5 beschreven. Bij maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen.

6.2 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg worden gepleegd met betrokken waterschap(pen) en diensten van rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Dit plan is maakt een beperkte nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk. Met deze herziening zijn geen nationale, provinciale, dan wel waterschapsbelangen in het geding. Om die reden heeft geen vooroverleg plaatsgevonden met het rijk, de provincie en het waterschap.

6.3 Overleg met de buurt

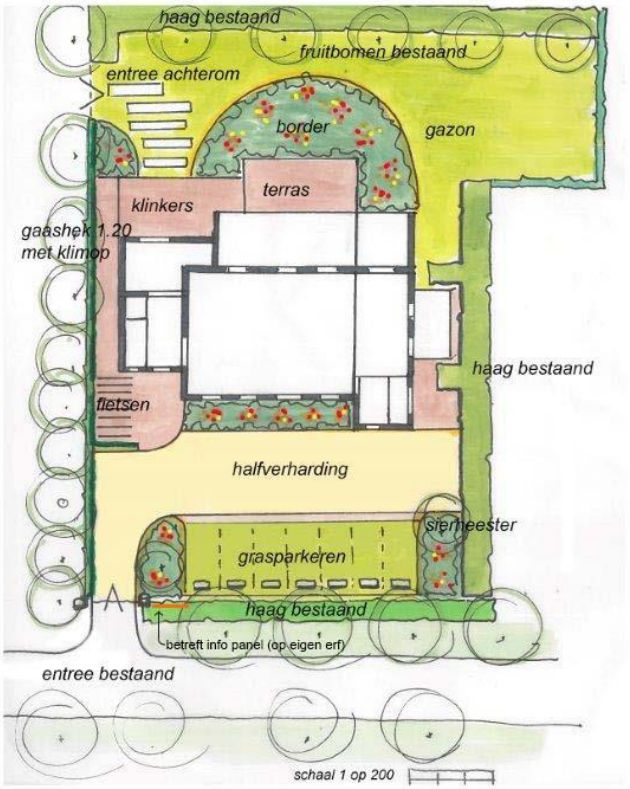
In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk bedrijven en woningen. Belanghebbenden in de directe omgeving van het plangebied zijn door initiatiefnemer op de hoogte gesteld van voorliggend initiatief op basis van individuele gesprekken. Daarbij is het plan besproken en is een toelichting gegeven op de bedrijfsmatige activiteiten die ter plaatse uitgevoerd gaan worden.

Bijlagen

Bijlage 1. Inrichtingsschets

Bijlage 2. Digitale watertoets

Inrichtingschets





grasparkeren



halfverharding
voorzijde



borders rondom
verhhoogd (0.30) met
stalen band



sierheesters in border

datum 29-6-2021
dossiercode 20210629-59-26975

Samenvatting van de watertoets

In dit document vindt u een overzicht van de door u ingevoerde gegevens opwww.dewatertoets.nl. De aanvraag is uitgevoerd op een ruimtelijke ontwikkeling in het beheergebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta. Voor algemene informatie over het proces van de watertoets kunt u ook terecht op onze websitewww.wdodelta.nl. Mocht u specifieke vragen hebben naar aanleiding van uw aanvraag dan kunt u ons bereiken via telefoonnummer 088 - 2331200. U kunt ook een email sturen naar info@wdodelta.nl. Vermeld in de mail om welk plan het gaat.

Uit deze toets volgt de procedure **geen waterschapsbelang**. U heeft in een afzonderlijk document een standaard waterparagraaf ontvangen. Hieronder vindt u puntsgewijs een overzicht van de door u ingevulde gegevens.

Plangegevens Valkenbergweg 24 Zwolle:

Transformatie van een horeca pand naar kantoor.

Ligging plan:

Valkenbergweg 24

8026 RK

Zwolle

Uw gegevens:

Thom Melenhorst

BP&A

Thom@bureaupena.nl

Korenbloemstraat 30

8012 xs

Zwolle

Gegevens gemeente:

Zwolle

M. Bonsink

14038

M.Bonsink@zwolle.nl

Samenvatting resultaat

Kaartlagen:

Heeft u een beperkingsgebied geraakt?
nee

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?
Zwolle

Vragen:

Gaat het om een plan met uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing?
ja

Is er sprake van een uitbreiding van de lozing van huishoudelijk afvalwater in het landelijk gebied groter dan 9 vervuilingseenheden (ve) of in het stedelijk gebied van 30 ve?
nee

Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast?
nee



Verklaring

Dit document is een automatisch gegeneerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld.
www.dewatertoets.nl

datum 29-6-2021
dossiercode 20210629-59-26975

Geachte Thom Melenhorst,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze digitale toets concluderen wij dat met uw plan **geen waterschapsbelang**wordt geraakt. Het waterschap gaat akkoord met het plan. U kunt direct door met de planvorming van uw plan en wij verzoeken u onderstaande tekst op te nemen in de toelichting van het plan (de waterparagraaf).

WATERPARAGRAAF GEEN WATERSCHAPSBELANG

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Valkenbergweg 24 Zwolle.

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

Verklaring
Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens in de Digitale Watertoets. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld.

www.dewatertoets.nl

REGELS

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED, VALKENBERGWEG24

Inhoud

Regels

1. Inleidende regels 3
Artikel 1 Begrippen 3
Artikel 2 Wijze van meten 7
2. Bestemmingsregels 8
Artikel 3 Gemengd - 1 8
Artikel 4 Waarde - Archeologie 11
Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie 1 13
3. Algemene regels 15
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 15
Artikel 7 Algemene aanduidingsregels 16
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels 17
Artikel 9 Algemene procedureregels 19
Artikel 10 Overige regels 20
4. Overgangs- en slotregels 21
Artikel 11 Overgangsrecht 21
Artikel 12 Slotregel 22

1. Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan
het bestemmingsplan Buitengebied, Valkenbergweg 24 met identificatienummer NL.IMRO.0193.BP21008-0004 van de gemeente Zwolle.

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

1.3 Aanduiding
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 Aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding, indien het een vlak betreft.

1.5 Archeologische monumenten
terreinen die van algemeen belang zijn wegens daar aanwezige vóór tenminste 50 jaar vervaardigde zaken, welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarden.

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

1.7 Bebouwing
één of meer gebouwen, bijbehorende bouwwerken en/of andere bouwwerken.

1.8 Bebouwingspercentage

- indien het percentage een bestemmingsvlak betreft:
    - de verhouding tussen de oppervlakte van het te bebouwen terreingedeelte en de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak;
- indien het percentage een perceel betreft:
    - een percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een perceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd;
- dit percentage wordt slechts berekend over het gedeelte van het bestemmingsvlak of het perceel, waarbinnen de bouwwerken mogen worden gebouwd;

1.9 Bedrijfswoning
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein gewenst is.

1.10 Beschermde monumenten
monumenten die als beschermd monumenten zijn aangewezen en zijn ingeschreven in een monumentenregister.

1.11 Bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 Bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 Bijbehorend bouwwerk
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.

1.14 Bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.15 Bouwgrens
de grens van een bouwvlak.

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

1.17 Bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.18 Bouwperceelgrens
de grens van een bouwperceel.

1.19 Bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.20 Bouwwerk
een bouwkundige constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

1.21 Cultuurhistorische waarden
de aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door de ten gevolge van een vroeger cultuur- of levenspatroon ontstane in het terrein waarneembare vormen van landschap en bebouwing, welke hetzij van waarde zijn voor de wetenschap, hetzij een zodanige historiche waarde bezitten dat het behoud van belang is te achten.

1.22 Erotisch getinte vermaaksfunctie
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.

1.23 Gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.24 Hoofdgebouw
een gebouw dat op een kavel door zijn ligging, constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.25 Horeca
de bedrijfssector gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het exploiteren van zaalaccommodatie en/of het verstrekken van nachtverblijf, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, waaronder zijn begrepen een 'bed & breakfast', discotheek, feestzaal en partyboerderij, evenwel met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

1.26 Maatschappelijke voorzieningen
educatieve, medische, sociale ,sociaal-medische, culturele, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.27 Monumenten
zaken of terreinen die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde.

1.28 Normaal onderhoud
werkzaamheden die regelmatig nodig zijn voor een goed beheer van de gronden en/of bouwwerken.

1.29 Openbare nutsvoorzieningen
voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, zoals gas-, water-, elektriciteits- en communicatievoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de inzameling van afval.

1.30 Peil

a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
    1. de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
    1. de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. indien in of op het water wordt gebouwd:
    1. het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil).

1.31 Prostitutie
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.32 Seksinrichting
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden;

onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.33 Sociale veiligheid
de mogelijkheid om zich in een omgeving te kunnen bevinden zonder bedreigd te worden of het gevoel te hebben persoonlijk lastig te worden gevallen.

1.34 Stedenbouwkundig beeld

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 De bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen als bedoeld in artikel 2.8.

2.2 De oppervlakte van een bouwwerk

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

2.3 De vloeroppervlakte van een woning

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

2.4 De inhoud van een bouwwerk

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

2.5 De horizontale bouwdiepte van een gebouw

de lengte van een gebouw, gemeten buitenwerks en loodrecht vanaf de naar de weg toegekeerde gevel.

2.6 De verticale bouwdiepte van een gebouw

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer.

2.7 De afstand tot de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw

van enig punt van een bouwwerk tot de naar de weg toegekeerde gevel van dat gebouw.

2.8 Ondergeschikte bouwdelen die buiten beschouwing gelaten moeten worden:

a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, stoeptreden, dorpels, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, antennes, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits:
    1. de overschrijding van aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,30 meter bedraagt;
    2. een erker aan een naar de weg toegekeerde gevel van een woning niet breder is dan 3/5 deel van de betreffende gevel.
b. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen blijven plinten, pilasters, dorpels, kozijnen, gevelversieringen, overstekende dakgoten en daken tot maximaal 0,5 meter buiten beschouwing.

2. Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen ten behoeve van:
    1. maatschappelijke voorzieningen;
    2. kantoren;
    3. horeca
b. bedrijfswoningen;

met daaraan ondergeschikt:

a. wegen en paden;
b. parkeervoorzieningen;
c. geluidwerende voorzieningen;
d. openbare nutsvoorzieningen;
e. infrastructurele voorzieningen;
f. groenvoorzieningen;
g. speelvoorzieningen;
h. water;

met de daarbij behorende:

a. tuinen, erven en terreinen;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' mag de goothoogte en bouwhoogte in meters van een gebouw niet meer dan de aangegeven goothoogte en bouwhoogte bedragen en mag het bebouwingspercentage per perceel niet meer dan het aangegeven percentage bedragen.

3.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. bedrijfswoningen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m) mag de goothoogte en bouwhoogte in meters van een gebouw niet meer dan de aangegeven goothoogte en bouwhoogte bedragen;
c. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan 1 per bedrijf bedragen;
d. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m³ bedragen;
e. voor niet inpandige bedrijfswoningen geldt tevens het volgende:
    1. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 3 meter bedragen;
    2. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 8 meter bedragen.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

a. er mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken, welke gelegen zijn op het erf dat zich buiten het bouwvlak bevindt mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van dat gedeelte van het erf tot een maximum van 100 m²;
c. de goothoogte van een een bijbehorend bouwwerk mag:
    1. indien aangebouwd niet meer bedragen dan 0,30 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
    2. indien vrijstaand niet meer dan 3 meter bedragen;
d. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 6 meter bedragen.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
    1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
    2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
b. gebouwd wordt op een afstand van meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied;
c. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer dan 18 meter bedragen;
d. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 14 meter bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
b. een goede woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
e. de sociale veiligheid;
f. een goede milieusituatie;
g. de bescherming van de groenstructuur;
h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in artikel 3.2.1 sub a om toe te staan dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
    1. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;

2. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 25 m²;

b. het bepaalde in artikel 3.2.1 sub b om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter.

3.4.2 Voorwaarden

De in artikel 3.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de parkeergelegenheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de milieusituatie;
g. de groenstructuur;
h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Algemeen

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

3.5.2 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van gebouwen, bouwwerken en gronden zoals opgenomen in artikel 3.1 is uitsluitend toegestaan indien de inrichting van de gronden uiterlijk één jaar na de vaststelling van het bestemmingsplan in overstemming is gebracht met het als bijlage 1 van de bijlagen bij de regels opgenomen inrichtingsplan.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

a. het behoud van de archeologische monumenten die ter plaatse aanwezig zijn;
b. het behoud van de archeologische monumenten, waarvan de aanwezigheid redelijkerwijs vermoed wordt.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op of in deze gronden niet anders worden gebouwd ten behoeve van deze bestemmingen dan overeenkomstig de volgende regels, indien door de bouw de bodem op een grotere diepte dan 0,5 meter en over een grotere oppervlakte dan 100 m² zal kunnen worden verstoord:

a. indien dat noodzakelijk wordt geacht door het bevoegd gezag wordt van de aanvrager van een omgevingsvergunning in het belang van de archeologische monumentenzorg verlangd om een rapport over te leggen waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
b. aan een omgevingsvergunning kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg in ieder geval de volgende regels worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.2.2 Bouwwerken

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' worden gebouwd.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend een gebruik ten behoeve van een andere bestemming waardoor een onevenredige afbreuk aan het belang van de archeologische monumentenzorg wordt gedaan.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, welke kunnen leiden tot het verstoren van de bodem op een grotere diepte dan 0,5 meter en over een grotere oppervlakte dan 100 m².

4.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

4.4.3 Voorwaarden

De in artikel 4.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de archeologische monumentenzorg op grond waarvan de volgende regels van toepassing zijn:

a. de aanvrager van een omgevingsvergunning dient in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport over te leggen waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
b. aan een omgevingsvergunning kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg in ieder geval de volgende regels worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie -1 ' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de als bijlage 2 van de bijlagen bij de regels opgenomen lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren.

5.2 Bouwregels

Op of in de als 'Waarde – Cultuurhistorie 1' aangewezen gronden is het niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing welke zichtbaar is vanaf het openbaar toegankelijk gebied en aan bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in het openbaar toegankelijk gebied, tenzij er naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate rekening wordt gehouden met de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden voor wat betreft:

a. stedenbouwkundige en landschappelijke structuren;
b. hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen;
c. eenheid in verschijningsvorm;
d. bebouwingstypologie;
e. massa en vorm;
f. dakvorm en –richting en –helling;
g. gevelkarakteristiek;
h. rooilijnen;
i. historische materialisering en detaillering.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend een gebruik ten behoeve van een andere bestemming waardoor naar het oordeel van het bevoegd gezag niet in voldoende mate rekening wordt gehouden met de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het verven of op een andere wijze bewerken van een gevel van een bouwwerk, voor zover dit zichtbaar is vanaf openbaar toegankelijk gebied;
b. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
c. het aanleggen en/of verharden van wegen en paden;
d. het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen dan genoemd onder c met een oppervlakte van meer dan 10 m².
e. het wijzigen van de (historische) aanleg van een park of tuin.

5.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen, voor zover detaillering, profilering, vormgeving, materiaalsoort en kleur niet wijzigen en bij een tuin, park of andere aanleg, de aanleg niet wijzigt;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. het gevolg zijn van de uitvoering van een verleende omgevingsvergunning voor een andere activiteit;
d. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend.

5.4.3 Voorwaarden

De in artikel 5.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien er naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate rekening wordt gehouden met het behoud of herstel van de cultuurhistorische waarden van de gronden zoals verbeeld en beschreven in de lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen.

3. Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 Luchtvaartverkeerszone

7.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor militaire zaken in de vorm van een militaire laagvliegroute, waar in afwijking van de algemene minimum vlieghoogte van 300 meter door militaire vliegtuigen mag worden gevlogen op een hoogte van minimaal 75 meter boven obstakels met een navigatietolerantie van 1853 meter aan weerszijden van de as van de route.

7.1.2 Bouwregels

De bouwhoogte van bouwwerken, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de binnen deze gebiedsaanduiding voorkomende bestemmingen, mag onverminderd het bepaalde in deze bestemmingen niet meer bedragen dan 40 meter met uitzondering van hoogspanningsmasten die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan aanwezig zijn en hoger zijn dan 40 meter. Voor deze masten geldt de bestaande hoogte als maximum.

7.1.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.1.2 voor de bouw van hoogspanningsmasten, die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet aanwezig zijn, mits:

a. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 65 meter;
b. uit een beoordeling van het Ministerie van Defensie is gebleken dat hiertegen uit het oogpunt van vliegveiligheid geen bezwaar bestaat.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemene afwijking van het algemeen geldende gebruiksverbod van artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Bij een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

8.2 Algemene afwijkingsbevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan in dit plan of in een wijzigingsplan of uitwerkingsplan afgeweken worden van:

a. de bij recht in de regels gegeven aantallen, maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die aantallen, maten, afmetingen en percentages voor zover er geen specifieke afwijkingsmogelijkheid in deze regels van toepassing is;
b. de bestemmingsregels om toe te staan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geven;
c. de bestemmingsregels om toe te staan dat aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximum bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen om toe te staan dat de bouwhoogte wordt vergroot in het belang van het af te scheiden erf of het af te scheiden perceel;
e. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.111 om toe te staan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken ten behoeve van kunstwerken en ten behoeve van zend-, ontvang- of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40,00 meter;
f. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.111 , niet genoemd onder d en e, om toe te staan dat de bouwhoogte van deze overige bouwwerken wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 meter;
g. het bepaalde ten aanzien van de maximum bouwhoogte van gebouwen om toe te staan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen van bouwdelen die niet van ondergeschikte aard zijn, als, liftkokers, trappenhuizen, en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
    1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 50 m² bedraagt;
    2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximum bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
h. de bestemmingsregels ten behoeve van het innemen of hebben van een standplaats, tenzij:
    1. de standplaats hetzij op zichzelf hetzij in verband met de omgeving niet voldoet aan eisen van redelijke welstand;
    2. als gevolg van bijzondere omstandigheden in de gemeente of in een deel van de gemeente redelijkerwijs te verwachten is dat door het verlenen van de vergunning voor een standplaats voor het verkopen van goederen een redelijk verzorgingsniveau voor de consument ter plaatse in gevaar komt.

8.3 Voorwaarden voor het toestaan van afwijkingen

De in artikel 8.2 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de parkeergelegenheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de milieusituatie;
g. de groenstructuur;
h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 9 Algemene procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van een nadere eis is de volgende procedure van toepassing:

a. het ontwerp van een besluit met bijbehorende stukken wordt gedurende 2 weken ter inzage gelegd in het informatiecentrum in het stadskantoor van de gemeente Zwolle waarbij de stukken door een ieder kunnen worden geraadpleegd en voor een ieder digitaal kunnen worden opgevraagd;
b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging van tevoren langs elektronische weg bekend in het Gemeenteblad dat tevens bereikbaar is via de website van de gemeente Zwolle en op www.overheid.nl;
c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen;
d. gedurende de onder a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders langs elektronische weg of schriftelijk hun zienswijzen naar voren brengen omtrent het ontwerp van het besluit.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Parkeren

a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik is verzekerd, dat op eigen terrein, dat bij dat bouwwerk of terrein waarvoor vergunning wordt verleend hoort, wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Daarbij moet worden voldaan worden aan de parkeeropgave, zoals neergelegd in de 'Regeling Parkeernormen 2016'. Indien deze regeling wordt gewijzigd, moet rekening worden gehouden met deze wijziging.
b. De onder a. bedoelde plaatsen voor het parkeren van motorvoertuigen moeten afmetingen hebben die afgestemd zijn op gangbare motorvoertuigen, zoals neergelegd in de 'Regeling Parkeernormen 2016'. Indien deze regeling wordt gewijzigd, moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

10.2 Laden en lossen

Indien de bestemming van een bouwwerk of een terrein aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen moet, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik, zijn verzekerd, dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende ruimte voor het laden en lossen.

10.3 Afwijken van de overige regels

10.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.1 en artikel 10.2:

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

10.3.2 Voorwaarden

Bij de toepassing van de in artikel 10.3.1 genoemde afwijkingen wordt rekening gehouden met de afwijkingsvoorwaarden, zoals deze zijn neergelegd in de 'Regeling Parkeernormen 2016'. Indien deze regeling worden gewijzigd moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

4. Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 Bouwen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

11.1.2 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 11.1.1 met maximaal 10%.

11.1.3 Uitzonderingen op het overgangsrecht bouwwerken

artikel 11.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1 Voortzetting strijdig gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

11.2.2 Verbod verandering strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 11.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

11.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 11.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

11.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

artikel 11.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

11.2.5 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan grond en bouwwerken gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan met het oog op beëindiging op termijn van die met het plan strijdige situatie, ten behoeve van die persoon of personen bij een omgevingsvergunning van dat overgangsrecht worden afgeweken.

Artikel 12 Slotregel

Het plan wordt aangehaald als:

bestemmingsplan 'Buitengebied, Valkenbergweg 24'.

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Valkenbergweg 24'.

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

P.H. Snijders, voorzitter, E. Meurs, griffier,

BIJLAGE BIJ REGELS

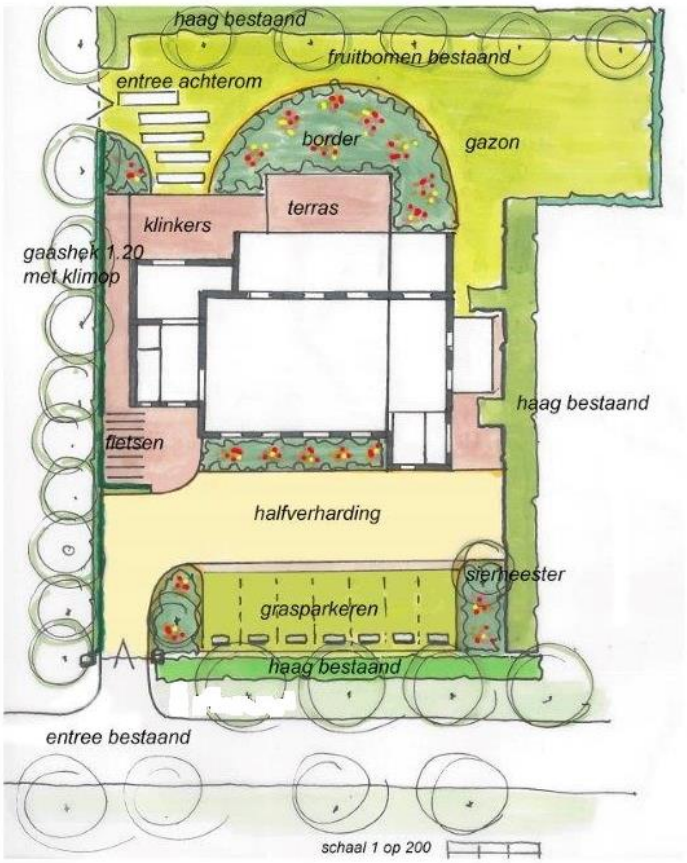
BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED, VALKENBERGWEG 24

Inhoud

Bijlage bij regels

Bijlage 1: Inrichtingsplan

Bijlage 2: Lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren





grasparkeren



halfverharding
voorzijde



borders rondom
verhhoogd (0.30) met
stalen band



sierheesters in border

Uitgangspunten parkeerplaatsen:
- 2,50 meter breed
- 5 meter lang
- ruimte achter parkeerplaats minimaal 6 meter

				Zie kaart
	Valkenbergweg	24	Alhoewel er vooralsnog geen bouwtekeningen zijn aangetroffen is het parochiehuis aan de Valkenbergweg 24 vermoedelijk in dezelfde periode als de kerk en pastorie op de nrs. 26-28 gebouwd (1948-1951), of kort daarna. Het zal om een ontwerp van architect J.H. Sluijmer gaan, die ook de kerk en pastorie ontwierp. Het parochiehuis is uitgevoerd in een traditionalistische trant. In hoofdzaak rechthoekige plattegrond, één bouwlaag en een roodgedekt zadeldak. In de loop van de tijd onderging het bouwwerk een aantal wijzigingen. Tezamen met de kerk en pastorie vertegenwoordigt het object belangrijke beeld- en ensemblewaarde.	□□
	Valkenbergweg	26-28	Het kerkgebouw met pastorie en verbindingslid uit 1948-1951 werd	

Cultuurhistorisch waardevol pand

met:

Hoge waarde

Adres:

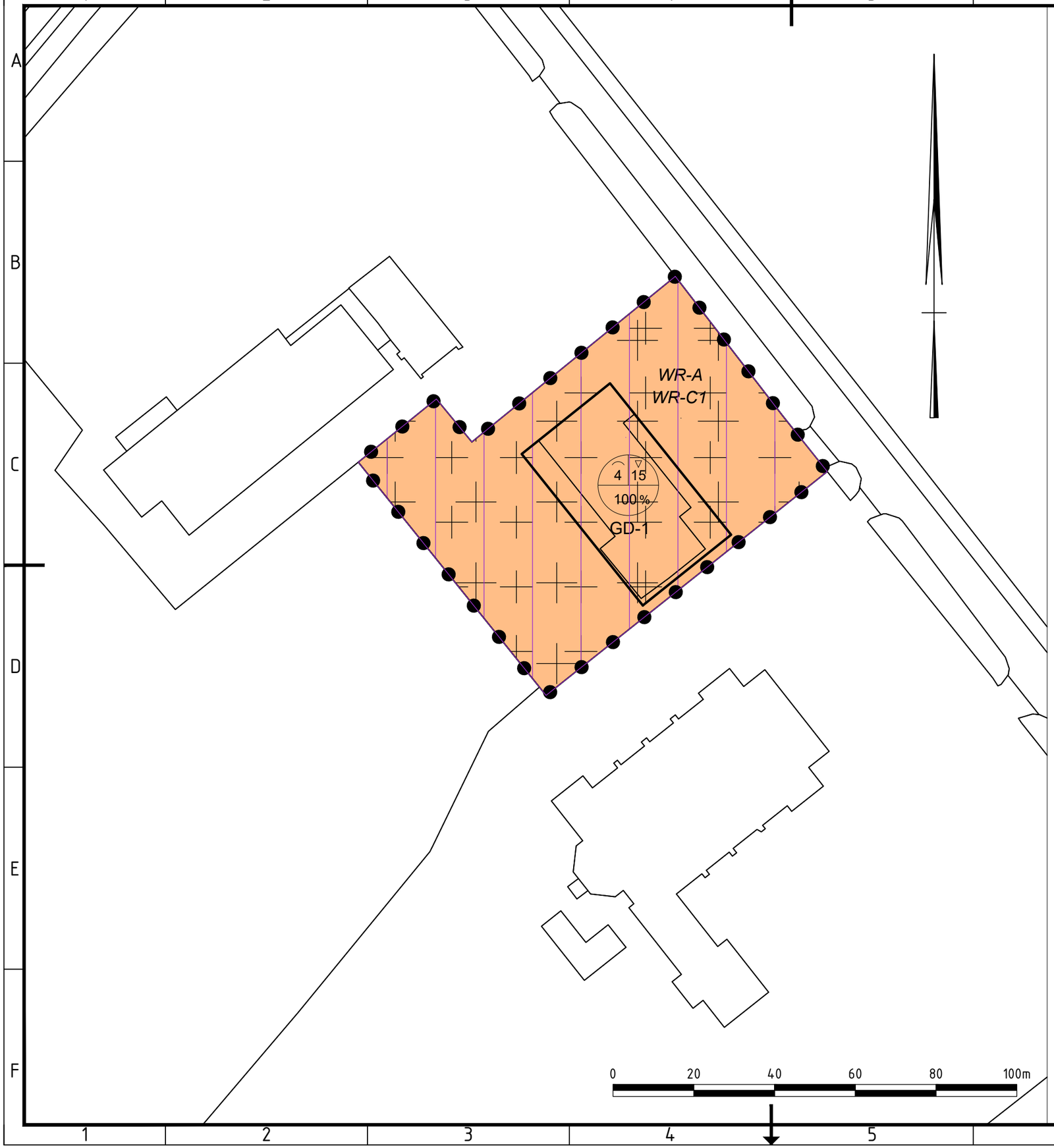
Valkenbergweg 24

8026RK Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

Karakterisering

Alhoewel er vooralsnog geen bouwtekeningen zijn aangetroffen is het parochiehuis aan de Valkenbergweg 24 vermoedelijk in dezelfde periode als de kerk en pastorie op de nrs. 26-28 gebouwd (1948-1951), of kort daarna. Het zal om een ontwerp van architect J.H. Sluijmer gaan, die ook de kerk en pastorie ontwierp. Het parochiehuis is uitgevoerd in een traditionalistische trant. In hoofdzaak rechthoekige plattegrond, één bouwlaag en een roodgedekt zadeldak. In de loop van de tijd onderging het bouwwerk een aantal wijzigingen. Tezamen met de kerk en pastorie vertegenwoordigt het object belangrijke beeld- en ensemblewaarde.



Plangebied

Buitengebied - Valkenbergweg 24

Enkelbestemmingen

GD-1 Gemengd - 1

Dubbelbestemmingen

WR-A Waarde - Archeologie

WR-C1 Waarde - Cultuurhistorie 1

Gebiedsaanduidingen

luchtvaartverkeerzone

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

4 | 15
100 %

maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)
maximum bebouwingspercentage (%)

identificatie code:	**NL.IMRO.0193.BP21008-0004**
status:	**vastgesteld**
datum:	**2022-09-19**

Gemeente Zwolle

bestemmingsplan Buitengebied, Valkenbergweg 24

datum: 2022-08-22 (15:46:55)	formaat: A3	schaal: 1:1000	**VERBEELDING**
file: r:\bsb\p02634\st plankaart\vastgesteld\p02634 bp valkenbergweg 24 zwolle_verbeelding_vastgesteld_19082022.dwg			

Buro Hoogstraat Orial | de adviesgroep nederland - www.dagri.nl