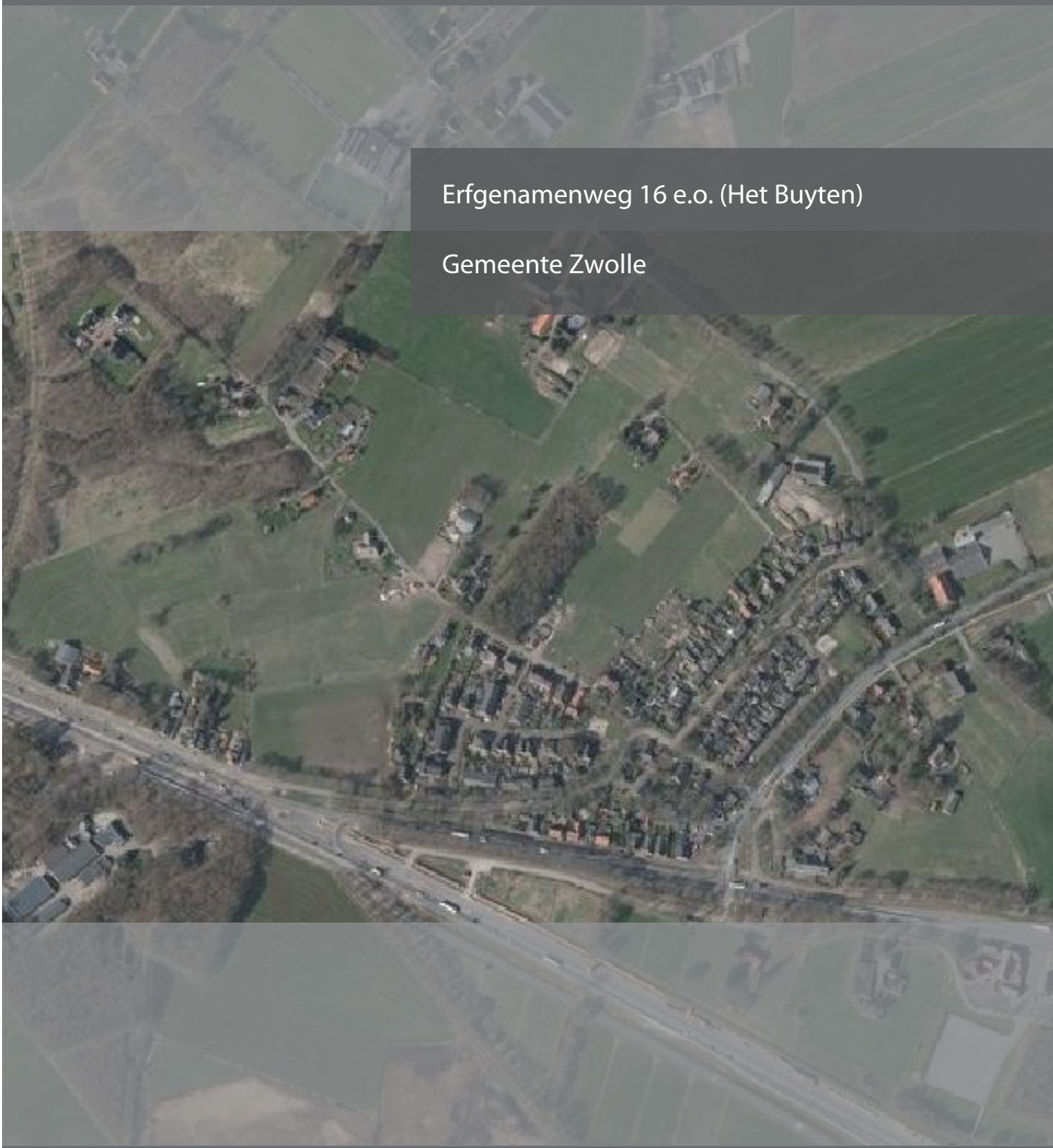
BESTEMMINGSPLAN



Erfgenamenweg 16 e.o. (Het Buyten)

Gemeente Zwolle

WITPAARD

STEDENBOUW | LANDSCHAP | RUIMTELIJKE ORDENING

COLOFON

Plannaam	Erfgenamenweg 16 e.o. (Het Buyten)
Plannummer	NL.IMRO.0193.BP20007-0004
Datum	september 2022
Planstatus	vastgesteld
Opdrachtgever	Loostad
Projectteam Witpaard	Johan Drenth Ruben Beens Andor Keur Melissa Bredewold
Projectnummer	0193.939SW19

Erfgenamenweg 16 e.o. (Het Buyten)

Inhoudsopgave

TOELICHTING **5**

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

Hoofdstuk 2 Beleidskader **8**
2.1 Inleiding 8
2.2 Ruimtelijk beleid 8
2.2.1 Rijksbeleid 8
2.2.2 Provinciaal beleid 11
2.2.3 Gemeentelijk beleid 15
2.3 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid 20
2.4 Verkeersbeleid 21
2.5 Groenbeleid 22
2.6 Natuurbeleid 23
2.7 Waterbeleid 23
2.8 Woonbeleid 26
2.9 Recreatiebeleid 27
2.10 Beleid overige maatschappelijke voorzieningen 28
2.11 Economisch beleid 28
2.12 Milieubeleid 28

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving **32**
3.1 Stedenbouw 32
3.1.1 Huidige situatie 32
3.1.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 34
3.2 Groen 35
3.2.1 Huidige situatie 35
3.2.2 Uitgangspunten bestemmingsplan 36
3.3 Archeologie 36
3.3.1 Huidige situatie 36
3.3.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 37
3.4 Cultuurhistorie 37
3.4.1 Huidige situatie 37
3.4.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 38
3.5 Verkeer 38
3.5.1 Huidige situatie 38
3.5.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 38
3.6 Natuur 39
3.6.1 Huidige situatie 39
3.6.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 42
3.7 Water 43
3.7.1 Huidige situatie 43
3.7.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 45
3.8 Wonen 47
3.8.1 Huidige situatie 47
3.8.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 48
3.9 Milieu 48

3.9.1 Geluid 49
3.9.2 Bedrijvigheid (Wet milieubeheer) 50
3.9.3 Luchtkwaliteit 53
3.9.4 Geur 55
3.9.5 Bodemkwaliteit 57
3.9.6 Externe veiligheid 58
3.9.7 Kabels, leidingen en straalpaden 60
3.9.8 M.e.r. beoordeling 60
3.10 Duurzaamheid 61

Hoofdstuk 4 Juridische aspecten 63
4.1 Inleiding 63
4.2 Inleidende regels 65
4.3 Bestemmingsregels 66
4.4 Algemene regels 71
4.5 Overgangs- en slotregels 71
4.6 Handboek 72

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid 73
5.1 Economische uitvoerbaarheid 73
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 73
5.2.1 Inspraak 73
5.2.2 Overleg 73

TOELICHTING

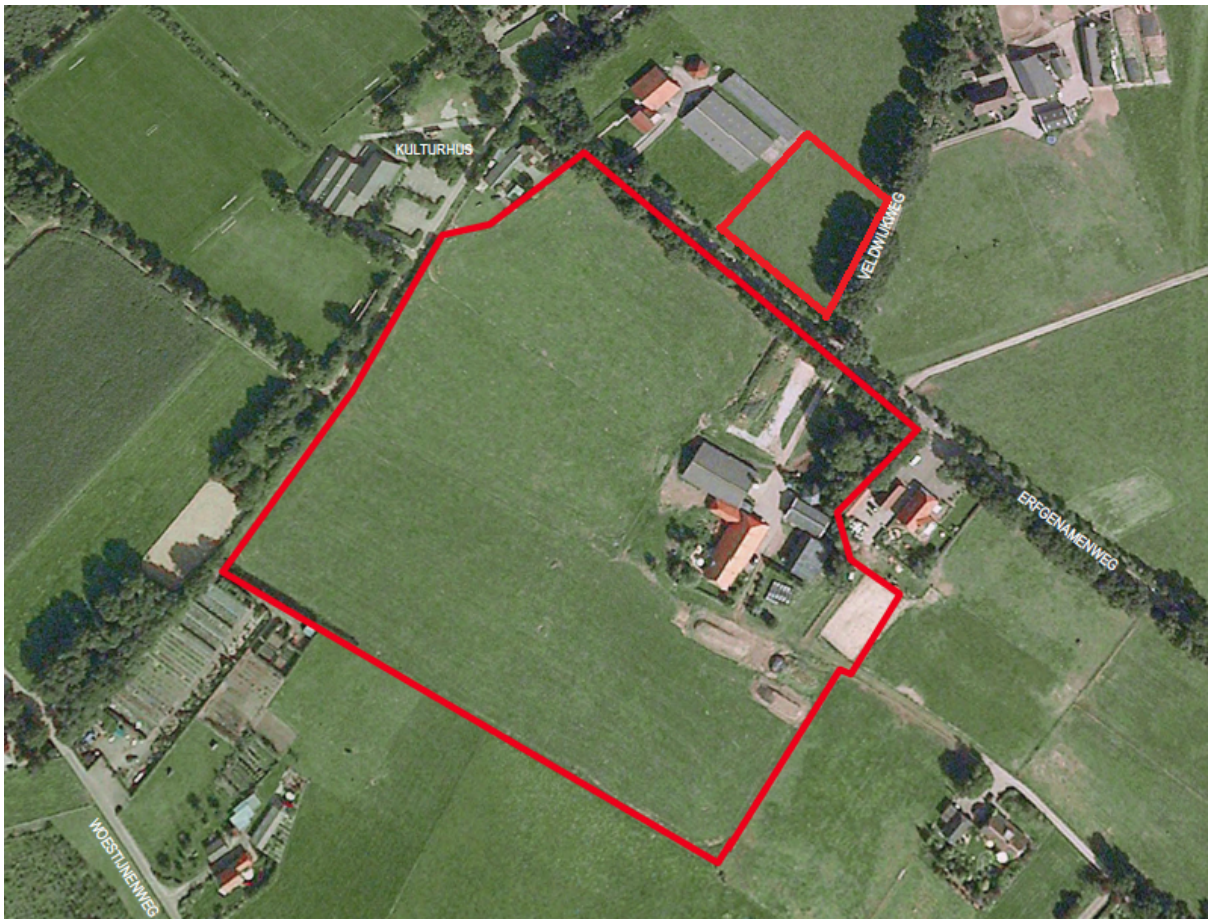
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan Erfgenamenweg 16 e.o. (Het Buyten) maakt de ontwikkeling van circa 112 woningen in Wijthmen mogelijk op een stuk grond van ongeveer 4,3 hectare. Deze ontwikkeling vormt de eerste fase van een groter plan om meer woningen in Wijthmen te realiseren. De basis voor deze woningbouwontwikkeling is het 'Dorpsplan Wijthmen'. De woningbouwlocatie waar dit bestemmingsplan voor wordt opgericht is dan ook al opgenomen in het dorpsplan. Daarnaast wordt middels dit bestemmingsplan ook de ontwikkeling van één woning op de hoek Veldwijkweg - Erfgenamenweg mogelijk gemaakt.

1.2 Plangebied

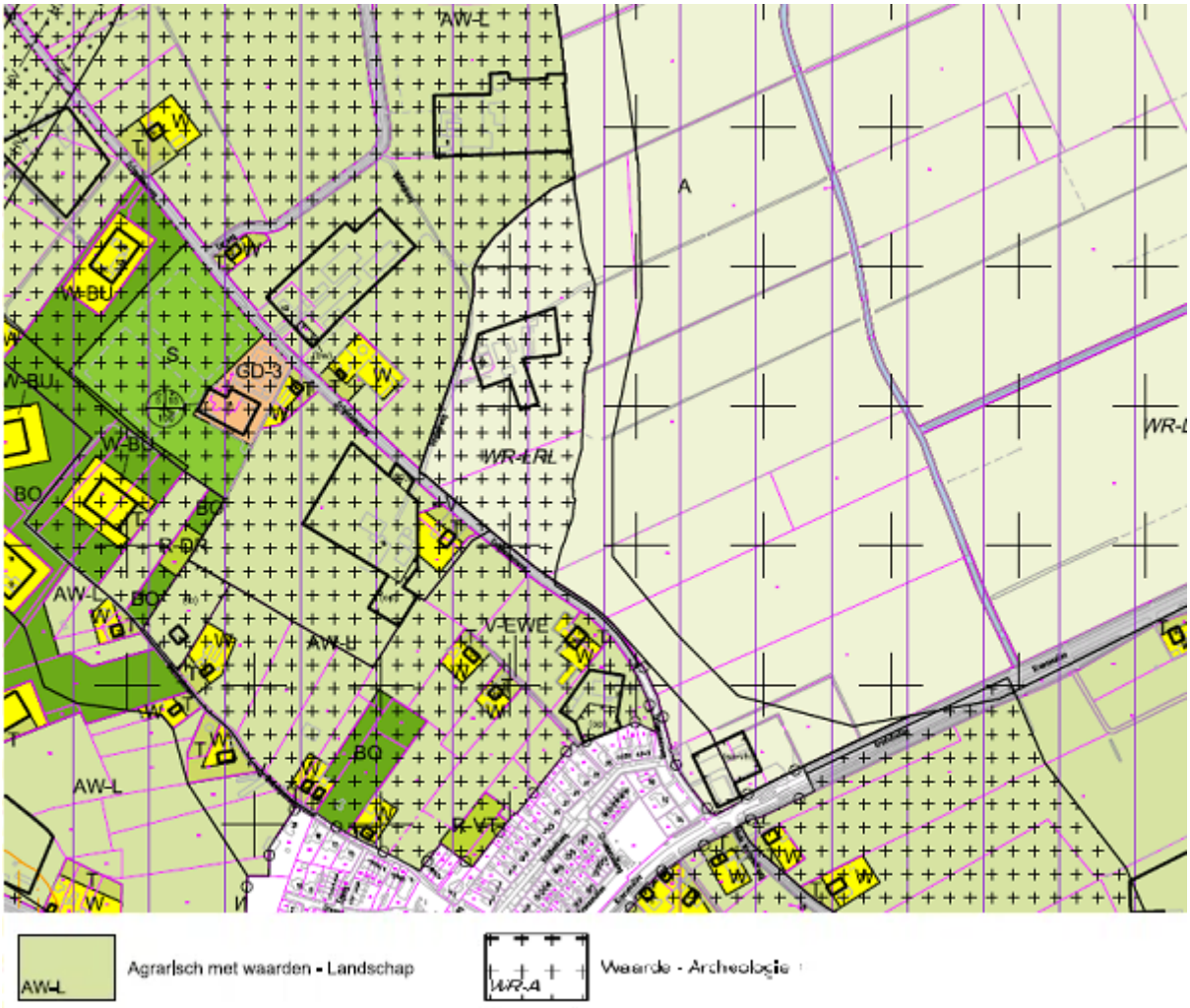
Het plangebied ligt ten noorden van Wijthmen in een landelijk gebied omgeven door weilanden en bosschages. Een plek die rust en ruimte biedt. Aan de noordzijde wordt het plangebied ontsloten door de Erfgenamenweg, een lint met daaraan gelegen agrarische bedrijven. Aan de oost-, en zuidzijde wordt het plangebied begrensd door open weilanden en agrarische bebouwing. Aan de westzijde ligt het Kulturhus, de basisschool, de voetbalvereniging en een smalle bosstrook. Daarnaast is de hoek aan de Veldwijkweg - Erfgenamenweg onderdeel van het plangebied. De ligging van het plangebied is op de volgende afbeelding weergegeven.



Afbeelding: Ligging plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

In het plangebied is de beheersverordening 'BV Buitengebied - Herfte, Wijthmen' van kracht. Deze beheersverordening is vastgesteld op 1 juli 2013 met identificatienummer NL.IMRO.0193.BV13001-0002. In deze beheersverordening is het destijds geldende bestemmingsplan hernieuwd van toepassing verklaard. Op de volgende afbeeldingen is een uitsnede te zien van de beheersverordening.



Afbeelding: Uitsnede beheersverordening 'BV Buitengebied - Herfte, Wijthmen'

Het plangebied kent momenteel de volgende bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' Binnen deze bestemmingen is de voorgenomen ontwikkeling niet mogelijk. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk en daarom is dit bestemmingsplan opgesteld.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen voor het bestemmingsplan relevante, onderdelen omtrent het beleidskader aan de orde zoals rijksbeleid inclusief de Ladder voor duurzame verstedelijking, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

2.2 Ruimtelijk beleid

2.2.1 Rijksbeleid

2.2.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

Opgaven

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

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

Realiseren opgaven

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

1. De Omgevingsagenda

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

2. De NOVI-gebieden

Een NOVI-gebied is een instrument waarbij Rijk en regio meerdere jaren verbonden zijn aan de

gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Vaak wordt voortgebouwd op bestaande samenwerkingstrajecten. Denk aan een Regio Deal en een verstedelijkingsstrategie.

Conclusie

Gelet op de te realiseren opgaven uit de NOVI kan de conclusie worden getrokken dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de NOVI. Het plan is om circa 112 nieuwe woningen op te richten. Dit past binnen het vijfde nationale belang uit de NOVI, namelijk: 'zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften'. De woningbehoefte is aangetoond in de volgende paragraaf. De planontwikkeling is verder niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

2.2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Op grond van jurisprudentie blijkt dat een initiatief van 12 woningen of meer als stedelijke ontwikkeling wordt gezien, waardoor de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking nodig is. Aangezien het plan ‘het Buyten’ meer dan 11 woningen telt, is hier een onderbouwing van de behoefte nodig.

Tot 2019 gold voor de gemeente Zwolle het Regionaal Woonprogramma (RWP) West Overijssel 2017 als kader voor de kwantitatieve behoefte en de regionale afstemming van woningbouwplannen.

Het ministerie van BZK, de provincie Overijssel en de gemeente Zwolle hebben op 7 maart 2019 de overeenkomst “Pilot woningbouw Zwolle” ondertekend waarin voor de jaren 2019 en 2020 is vastgelegd dat voor woningbouwplannen binnen bestaand stedelijk gebied in Zwolle de behoefteprognoses die gehanteerd worden binnen het RWP West Overijssel worden losgelaten. Voor de provincie Overijssel betekent dit een lichte planologische toetsing op bestemmingsplannen met woningbouw.

Op 25 maart 2021 heeft de provincie Overijssel De Woonagenda West Overijssel vastgesteld. Hierin zijn nieuwe regionale woonafspraken gemaakt voor de periode 2021-2025. Er volgt nog een uitvoeringsagenda die in de loop van 2021 wordt opgesteld. In de Woonagenda West Overijssel is het volgende opgenomen ten aanzien van de woonbehoefte;

Volgens de prognoses groeit het aantal huishoudens in de regio met circa 25.000 tot ruim 251.000 huishoudens in 2030. Mede in het licht van de huidige regionale woningtekorten (gemiddeld 3%, dus een kleine 7.000 woningen) en andere ontwikkelingen zoals de verstedelijkingsopgave in Deventer en Zwolle, de toenemende marktdruk (met name in het stedelijk gebied) en migratiestromen willen we als regio een groei van 35.000 - 40.000 huishoudens tot 20301 accommoderen. Tabel 1 laat zien dat de gemeenten in West-Overijssel samen tot 2030 een kleine 26.000 woningen in harde en zachte plancapaciteit hebben. Dat betekent dat naast het realiseren van harde en zachte plannen ingezet zal worden op het toevoegen van extra plancapaciteit voor 9.000 - 14.000 woningen in West-Overijssel in de periode tot 2030, waarvan ongeveer de helft (5.500) voor autonome behoefte en ongeveer de helft voor de extra (verstedelijkings)ambities. De huidige capaciteit, en dus de omvang en verdeling van de zoekopgave naar extra capaciteit voor autonome behoefte en voor verstedelijkingsambities, verschilt per gemeente. De genoemde aantallen in tabel 2 vormen een voorstelling van de behoefte en geven de richting aan, maar zijn uiteindelijk de uitkomst van het sturen op kwaliteiten.

	Netto harde plancapaciteit tot 2030[3]	Netto zachte plancapaciteit tot 2030[4]	Totale plan-capaciteit tot 2030[5]
Dalfsen	396	266	662
Deventer	2.329	1.680	4.009
Hardenberg	726	1.753	2.479
Kampen	1.400	672	2.072
Olst Wijhe	249	127	376
Ommen	279	357	636
Raalte	306	468	774
Staphorst	374	91	465
Steenwijkerland	514	357	871
Zwartewaterland	209	550	759
Zwolle	3.510	9.190	12.700
West Overijssel totaal	**10.292**	**15.511**	**25.803**

Tabel 1: Inventarisatie harde en zachte plancapaciteit najaar 2020

	Lokale behoefte tot 2030	Extra ambitie/ opgave	Totale opgave
West-Overijssel totaal	24.255	+/- 12.000-14.000	+/- 35.000-40.000

Tabel 2: Woningbouwopgave West-Overijssel tot 2030

Dit neemt niet weg dat een onderbouwing van de behoefte nodig blijft. In de Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024 is als actualisatie op- en uitvoering van de Woonvisie de woningbouwbehoefte voor de komende 10 jaar vastgesteld op 1.000 woningen per jaar. Basis hiervoor ligt onder andere in de regionale bevolkingsprognose 2020 van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL, in samenwerking met het CBS) waarin voor Zwolle tot 2035 een huishoudensgroei van 13% wordt voorzien. Daarnaast biedt de hittekaart van BPD en de krapte-indicator van de NVM (aantal beschikbare woningen voor de consument die een woning zoekt) een goede indicatie van de krapte op de woningmarkt en de behoefte aan woningen. De krapte-indicator staat per januari 2021 op 1 terwijl een indicator tussen 5 en 10 staat voor een evenwichtige woningmarkt. Een indicator van 1 duidt op een zeer krappe woningmarkt en de grote behoefte aan het toevoegen van nieuwe woningen. De krapte is aanwezig in alle categorieën en prijssegmenten.

De totale harde plancapaciteit van woningen met directe bouwtitel is 3510 (peildatum 1-2-2021) en blijft daarmee ruim onder de totale behoeftevraag voor woningen in Zwolle.

Het aantal van 112 woningen in dit bestemmingsplan maakt deel uit van de zachte plancapaciteit. Gelet op het feit dat er een ondercapaciteit is in de vraag naar het aantal woningen, is er ruim voldoende kwantitatieve ruimte voor de woningen. Dat betekent dat voor het woningbouwplan ‘het Buyten’ in Wythmen voldoende planologische ruimte bestaat. Paragraaf 2.2.2 en 2.2.3 geeft een toelichting waarom de behoefte niet binnen stedelijk gebied kan worden ingevuld.

2.2.1.3 Conclusie

Het plan is in overeenstemming is met het Rijksbeleid.

2.2.2 Provinciaal beleid

2.2.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening provincie Overijssel

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

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. De ambities in het kader van duurzaamheid zijn: klimaatbestendigheid, het realiseren van een duurzame energiehuishouding, het sluiten van kringlopen (circulaire economie) en het beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur.

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

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

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

<u>Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel</u>

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 zgn. 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden. Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingszones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Met betrekking tot (woningbouw)ontwikkelingen geldt het concentratiebeleid wat inhoud 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 Deventer Stedendriehoek. 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. In de onderbouwing van nieuwe initiatieven geeft de gemeente inzicht in de wijze waarop daarmee wordt voorzien in de behoefte van deze gemeente. Hiervoor geldt een verplichting van (boven)regionale afstemming wat erop is 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.

Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities. De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt. Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase "generieke beleidskeuzes" zijn de artikelen 2.1.2 (Principe van concentratie), 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), 2.1.4 (Toekomstbestendigheid), 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit), en 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) uit de Omgevingsverordening relevant.

Toetsing van het initiatief aan de generieke beleidskeuzes

Het plangebied is door de gemeente Zwolle aangewezen als ontwikkellocatie voor woningbouw. In de gemeente Zwolle is er een grote behoefte aan woningen en Zwolle heeft een woningbouwopgave om te

voorzien in de bovenregionale behoefte. In paragraaf 2.2.1.2 is hier verder op ingegaan. (boven) Regionaal heeft er afstemming plaatsgevonden en is er bepaald dat stedelijke ontwikkelingen in Overijssel zoveel mogelijk geconcentreerd worden in de stedelijke netwerken. Het netwerk Zwolle-Kampen is er hier één van. Ook in de recent vastgestelde gemeentelijke omgevingsvisie (zie paragraaf 2.2.3.1) is het plangebied aangewezen als ontwikkellocatie. Daarnaast past de ontwikkeling binnen de doelstellingen van het Dorpsplan Wijthmen. Het dorpsplan is met lokale partijen opgesteld, waarmee lokale afstemming ook heeft plaatsgevonden. Regionaal en lokaal heeft er dus afstemming plaatsgevonden over het woningbouwplan in Wijthmen. Het toevoegen van woningbouw is een lokale / regionale sociaal-economische ontwikkeling die bijdraagt aan de leefbaarheid en de woningbehoefte van Wijthmen.

Daarnaast betreft de voorgenomen ontwikkeling een uitleglocatie voor het dorp Wijthmen waarvoor binnen het bestaand bebouwd gebied in Wijthmen simpelweg geen ruimte is. Deels vormt de locatie al een herstructureringslocatie omdat er in het plangebied een agrarisch bedrijf verdwijnt. De locatie is zo gekozen dat het zorgt voor een versterking van het ruimtelijk karakter van het dorp. Door woningbouw ter plekke zullen voorzieningen als het Kulturhus ruimtelijk meer bij het dorp gaan horen. Verder kan met uitsluitend woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied niet worden voldaan aan de Zwolse woningbouwopgave. Om die reden zijn ook locaties buiten het bestaand bebouwd gebied aangewezen voor woningbouw.

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de woningbouwopgave van Zwolle/Wijthmen, versterkt de leefbaarheid van Wijthmen en wordt op een zorgvuldige wijze ingepast in de omgeving. Met de woningbouw kan Wijthmen ook in de toekomst en vitaal dorp blijven. Onder andere door de sloop van de ontsierende agrarische bebouwing, de stedenbouwkundige- en landschappelijke inpassing en de compensatie van groen en het natuurinclusief bouwen als omschreven in paragraaf 2.5 en paragraaf 3.6, wordt duurzame ruimtelijke kwaliteit gegenereerd. De locatie ligt buiten Natura 2000 en het Nationaal Natuur Netwerk.

Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie Overijssel vorm gegeven. Hiervoor gelden de gebiedskenmerken als onderligger. In de Groene Omgeving onderscheidt de provincie de volgende drie ontwikkelingsperspectieven:

- de zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW);
- agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap;
- wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap.

De locatie is gelegen binnen het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap'.

"Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap"

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. Binnen het ontwikkelingsperspectief "Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap" kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt.

"Stads- en dorpsrandgebieden"

In de Stedelijke Omgeving vind je enkele bijzondere gebiedscondities die specifieke kansen met zich meebrengen. Denk aan kenniscentra, stadsassen en stationsgebieden, maar ook aan 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.

Als er naast de inmiddels geplande woon- en werklocaties nog behoefte ontstaat, kunnen nieuwe woon- en werkmilieus worden ingezet om de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de stads- en dorpsrandgebieden te verhogen en de landschappelijke structuur in deze gebieden te versterken. In de stads- en dorpsrandgebieden liggen ook kansen om beleidsambities op het gebied van natuur, water, en energie te realiseren én om de functie als ‘uitloop’-gebied voor de stad te versterken door verdichting van het routenetwerk voor langzaam verkeer.

Toetsing aan het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap'

De locatie ligt in het kleinschalige mixlandschap en in de stads- en dorpsrandzone. De woonfunctie wordt als passend gezien in het mixlandschap en de stads- en dorpsrand. Met de ontwikkeling wordt is door middel van het beeldkwaliteitsplan dat is opgenomen in Bijlage 6 gewaarborgd dat wordt voorzien in een goede stedenbouwkundige- en landschappelijke inpassing. Op verschillende manieren wordt ook een bijdrage geleverd aan bijvoorbeeld het beleefbaar maken van het cultuurlandschap of het geschikt maken van het plangebied voor verschillende diersoorten. Door de realisatie van de woningen wordt de vitaliteit van Wijthmen vergroot en een bijdrage geleverd aan de (Zwolse) woningbouwopgave. Uit paragraaf 3.9.2 en 3.9.4 blijkt dat er geen sprake is van een directe belemmering van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven. Het initiatief is in overeenstemming met het ontwikkelingsperspectief.

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. In voorliggend geval wordt de stedelijke laag buiten beschouwing gelaten, gezien de locatie op basis van deze kenmerken geen specifieke eigenschappen kent.

De Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier ‘van nature’ op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype "Dekzandvlakte en ruggen". 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, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

De laag van het agrarische cultuurlandschap

De tweede laag beschrijft het palet van agrarische cultuurlandschappen met hun dragende structuren en nederzettingsvormen. Deze laag is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden – en worden – gebracht. Door de eeuwen heen is een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid. Vanouds kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap. De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap ' aangeduid met het gebiedstype "Oude hoevenlandschap". 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. Binnen deze structuren zijn er vol op mogelijkheden om een functioneel grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen.

De laag van de beleving

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De locatie is

op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met de aspecten 'Donkerte' en 'IJssellinie inundatieveld'. Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden. Bakens in de tijd zijn relicten van diverse aard uit verschillende perioden van de wordingsgeschiedenis van Overijssel. De essentie van de bakens in de tijd is, dat ze de verhalende laag toevoegen aan het landschap. Het zijn belangrijke ingrediënten in de opbouw van gebiedsidentiteit. Het zijn plekken waar ‘tijds- diepte’ tot intense indrukken leidt.

Toetsing aan de gebiedskenmerken

De ontwikkeling vindt voor een deel plaats op een bestaand agrarisch erf en voor een deel vindt de woningbouw plaats in het agrarisch grasland. Het plangebied zal daarmee duidelijk een ander karakter krijgen dan in de huidige situatie het geval is.

Het plan oriënteert zich rondom een brink wat past binnen het ‘Oude hoevenlandschap’. De opzet van het stedenbouwkundige weefsel is rondom deze centrale groene plek georganiseerd. Deze plek wordt door informele routes verbonden met de rest van het plan en het omliggende landschap. Naast de fysieke verbindingen zijn er op een aantal plekken aan de randen van het plan ook visuele verbindingen met het omliggende landschap wat ook aansluit op de ambitie binnen het‘ Oude hoevenlandschap’ . De zuidgrens van het plan ligt direct aan het open landschap. Om een vriendelijke overgang te creëren van het open landschap naar bebouwd gebied ligt hier een bebouwingsvrije zone van 5 meter. Tevens fungeert het aanwezige talud op de grens tussen het open landschap en het plangebied dat is ontstaan door afgraving van de es als een natuurlijke erfscheiding. Hiermee wordt het verschil tussen hoog en laag beter benadrukt wat aansluit op de ambitie binnen het gebiedstyoe "Dekzandvlakte en ruggen”. Ook het hemelwater wordt op een natuurlijke wijze geïnfiltreerd in het plangebied middels een wadi waarmee een natuurlijk watersysteem wordt gecreëerd en er wordt streekeigen beplanting toegepast wat weer aansluit op de ambities binnen het gebiedstype "Dekzandvlakte en ruggen". Met de bovengenoemde componenten sluit de nieuwe buurt aan bij de identiteit en de eigenheid van Wijthmen: landelijk en rijk geschakeerd, met open zichtlijnen naar de omliggende weilanden en bosschages. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in de “Natuurlijke laag” en de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap". Wat betreft de "Laag van de beleving" wordt gesteld dat er geen sprake is van een onevenredige toename van kunstlicht en er tevens geen sprake is van negatieve effecten op het IJssellinie inundatieveld. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de gebiedskenmerken.

2.2.2.2 Conclusie

Het plan is in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

2.2.3 Gemeentelijk beleid

2.2.3.1 Omgevingsvisie ons Zwolle van morgen 2030

Inleiding

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

De omgevingsvisie, dat op 13 september 2021 door de raad is vastgesteld, beschrijft de koers voor de

fysieke leefomgeving van de gemeente Zwolle vooral op de periode tot 2030. De visie helpt om de volgende stappen te zetten in de ontwikkeling van de gemeente waarin leefbaarheid, gezondheid, wonen, mobiliteit, klimaat, duurzaamheid en economie hoog in het vaandel staan.

Steeds meer Zwolle: ambities en kernopgaven

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

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

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

Dit is terug te vertalen naar de volgende afbeelding:



het ‘Huis van Zwolle’

Afbeelding: Uitsnede Ons Zwolle van morgen 2030

Ontwikkelingen en opgaven verbonden aan ambitie

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

Ruimtelijke koers

Basis

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

Sturen op kwalitatieve ontwikkeling

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

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

Randvoorwaarden

Deze ontwikkeling vinden plaatsen binnen een aantal randvoorwaarden:

- Ruimte voor een leefbare stad

Er is ruimte nodig om het woningtekort aan te pakken. Er is ook ruimte nodig voor een gezonde buitenruimte met veel groen. Er is ruimte nodig voor ondernemers. Ruimte is ook nodig om te wandelen, te fietsen, voor de bus, de trein en de auto.

- 1000 woningen per jaar met een focus op stedelijk wonen

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

- Mobiliteit en bereikbaarheid als belangrijke drager voor leefbaarheid

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

- Aandacht voor de economie van stad, gemeente en regio

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

De Zwolse strategische ontwikkelzones

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

1. De binnenstad en de schil rondom de historische binnenstad: de StadsKrans.

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

Visie op hoogbouw

Voor de verdere verdichting biedt hoogbouw een oplossing. Dat vraagt een zorgvuldige aanpak passend bij het huidige Zwolse stadsilhouet.

Naar een multifunctioneel buitengebied: stad en land verbonden

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

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

Raamwerken:

Om het goed ondernemen en prettig wonen in Zwolle te borgen wordt gewerkt aan het behouden, beschermen en ook ontwikkelen van de Zwolse omgevingskwaliteiten. Dit door het vastleggen van de belangrijkste fysieke structuren van Zwolle: raamwerken genoemd, het geraamte van Zwolle. Het raamwerk laat de grote fysieke structuren zien die bepalend zijn voor de ontwikkeling op lange termijn. Een hoofdstructuur waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn en benoemd de condities om Zwolle in de toekomst aantrekkelijk en toekomstbestendig te houden. Het gaat om de volgende raamwerken: het fysiek kapitaal (landschap, cultuurhistorie en natuur), klimaatadaptatie, gezondheid, mobiliteit, circulariteit, de ondergrond en de buitenruimte.

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

Gebiedsprofielen:

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

Elk gebiedsprofiel is opgebouwd uit de volgende twee onderdelen:

- Beschrijving van het gebied
- De gewenste ontwikkelrichting met specifieke opgaven.
  De bestaande kenmerken (fysiek en sociaal) en kwaliteiten van gebieden zijn het vertrekpunt voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.

De volgende gebiedsprofielen worden onderscheiden:

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

Realisatiestrategie:

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

De opgaven worden met een gebiedsgerichte benadering aangepakt op die wijze kunnen opgaven worden gebundeld en meekoppelkansen benut. Bij ieder initiatief in de fysieke leefomgeving, groot of klein, staan de doelen uit de Omgevingsvisie centraal. De Omgevingsvisie is het integrale beleidskader voor de eerste beoordeling van ruimtelijke initiatieven.

Toetsing aan de omgevingsvisie

Voor Wijthmen wordt ingezet op behoud en versterken van de toekomstbestendigheid van het dorp. Dit betekent onder andere behoud van het bestaande voorzieningenniveau, het dorpse karakter en het toevoegen van woningen passend bij de schaal, maat en autonome groei van Wijthmen. Het dorpse karakter staat in de ontwikkeling van Wijthmen altijd centraal.

De omgevingsvisie geeft voor Wijthmen een aantal specifieke opgaven, Eén daarvan stelt dat toevoegen van woningen wenselijk is voor een toekomstbestendig en leefbaar Wijthmen. Dit overeenkomstig het in 2010 opgestelde dorpsplan. Eén van de benoemde woningbouwlocaties betreft het plan Het Buyten. Deze ontwikkeling past binnen de hoofdlijnen en ambities uit de omgevingsvisie.

2.2.3.2 Dorpsplan Wijthmen

Voor Wijthmen is een dorpsplan opgesteld, welke in 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het Dorpsplan Wijthmen uit 2010 geeft de ruimtelijke visie voor het dorp en de directe omgeving. De visie is gebaseerd op de karakteristieke eigenheid en identiteit van Wijthmen. Het plan kent diverse doelstellingen. Het geeft onder andere ontwikkellocaties voor woningbouw rondom het dorp. Belangrijk is dat het toevoegen van woningen aan het dorp Wijthmen één van de belangrijkste speerpunten is in het dorpsplan. In het dorpsplan Wijthmen is het plangebied aangewezen als locatie voor geclusterde bebouwing. Het plangebied is aangewezen als fase 1, wat betekend dat deze fase als eerste ontwikkeld dient te worden.

Door het toevoegen van bebouwing in de omgeving van de Erfgenamenweg in het gebied tussen het Kulturhus, school, sportvelden en de bestaande ‘kern’ zal het Kulturhus ruimtelijk meer bij het dorp horen. Op de locatie in de omgeving van het Kulturhus, school en sportvelden zijn de zorgvoorzieningen gepland. Op deze wijze is er samenwerking tussen de verschillende voorzieningen mogelijk. De toekomstige

woonclusters hebben een gemengd karakter, maar de wens is dat deze ook woningen voor starters bevatten. Het is de bedoeling dat er in een periode van 15 jaar vanaf 2010 tussen de 105 en 185 woningen worden gerealiseerd (exclusief zorgwoningen) voor de hieronder genoemde doelgroepen:

- starters uit het dorp;
- doorstromers uit het dorp;
- ouderen;
- terugkeerders;
- nieuwkomers.

In het dorpsplan staat dat moet worden voorzien in de volgende woningtypen:

- Rijtjeswoningen
- 2-onder-1-kap-woningen
- Vrijstaande woningen
- Woon-werk-woningen

In het stedenbouwkundig plan dat is opgenomen in Bijlage 6 is te zien wordt voorzien in de hierboven genoemde woningtypologieën. Daarnaast is in het stedenbouwkundig plan zoveel mogelijk rekening gehouden met de verdere genoemde uitgangspunten uit het dorpsplan. De ontwikkeling van de woningen in het plangebied dat mogelijk wordt gemaakt middels dit bestemmingsplan levert een belangrijke bijdrage aan de ambitie om in (de omgeving) Wijthmen in de periode 2010-2025 tussen de 105 en 185 woningen te realiseren. De locatie van het plangebied is aangewezen als fase 1 van de ontwikkelingen in Wijthmen. De Omgevingsvisie geeft aan dat het dorpsplan geactualiseerd gaat worden. Er is inmiddels een start gemaakt met die actualisatie. Het woningbouwplan Het Buyten zal deel gaan uitmaken van het geactualiseerde dorpsplan.

2.2.3.3 Conclusie

Het plan is in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

2.3 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid

Archeologisch beleid

Het archeologisch beleid is gebaseerd op de Wet op de archeologische monumentenzorg. Deze wet is per 1 september 2007 in werking getreden. Deze wet 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). Het beschermingsregime zoals opgenomen in landelijke en gemeentelijke wet/regelgeving is, aldus de Omgevingsvisie, voor de gemeente leidend bij ingrepen in de fysieke leefomgeving.

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. Het berschermingsregime zoals opgenomen in landelijke en gemeentelijke wet/regelgeving is, aldus de Omgevingsvisie, voor de gemeente leidend bij ingrepen in de fysieke leefomgeving. Benut het maatschappelijk belang van erfgoed als identiteits-, kwaliteits-, en waarde vermeerderende factor en als inspiratiebron bij ingrepen in de fysieke leefomgeving

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

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het archeologisch en cultuurhistorisch beleid. Uitgangspunt is dat de cultuurhistorische waarden in stand worden gehouden en waar mogelijk worden versterkt. Cultuurhistorie geldt verder als inspiratiebron bij ruimtelijke ontwikkelingen. Er is geen beschermende regeling opgenomen omdat er zich geen objecten met een cultuurhistorisch hoge waarde in het plangebied bevinden. Wat betreft archeologie en cultuurhistorie wordt verder ingegaan in paragraaf 3.3 en 3.4.

2.4 Verkeersbeleid

Mobiliteitsvisie

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

De STOP-methode is in Zwolle leidend bij al onze ontwerpopgaven voor infrastructuur bij de inrichting van de buitenruimte. We gaan eerst uit van Stappen (wandelaars), en vervolgens kijken we naar Trappen (fietsers) dan het OV en tot slot de personenauto’s.

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.

Parkeren

De Regeling Parkeernormen 2016 welke voor het laatst in 2021 is geactualiseerd, is het toetsingskader voor parkeren in het geval van vastgoedontwikkelingen, bestemmingsplannen en aanvragen van een omgevingsvergunning in de gemeente Zwolle. Het beleid van de Gemeente Zwolle is dat de parkeeropgave van een bouwplan of een ontwikkeling primair op eigen terrein van het bouwplan of ontwikkeling gerealiseerd moet worden. Wat de parkeeropgave is, wordt bepaald aan de hand van de parkeerkencijfers CROW. De aan te leggen parkeerplaatsen dienen ook te voldoen aan de eisen uit De Regeling Parkeernormen 2016, versie 2021, van de gemeente Zwolle t.a.v. maatvoering en bruikbaarheid.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het verkeersbeleid, dit is verantwoord in paragraaf 3.5.

2.5 Groenbeleid

De Bomenverordening 2021 geeft regels over het vellen van bomen. Voor het vellen van een boom binnen de op de Groene Kaart weergegeven hoofdgroenstructuur is in aangegeven gevallen een (kap)omgevingsvergunning nodig (o.a. met een stamomtrek groter dan 30 cm). De omgevingsvergunning voor het vellen van beschermde houtopstand wordt geweigerd indien de belangen van het vellen van de houtopstand niet opwegen tegen de belangen van behoud van de houtopstand. Bijzondere houtopstand heeft de hoogste waardering, bomen in de hoofdgroenstructuur hebben een hoge waardering, nevengroenstructuur kent een basiswaardering.. Het beschermen van de natuur, het beschermen van de gezondheid en het tegengaan van klimaatverandering, het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden, de beeldbepalende waarde van houtopstand, de cultuurhistorische waarde van houtopstand en het houden van een kwalitatief goed bomenbestand wordt bij de afweging betrokken. Bij de vergunning wordt in beginsel een verplantingsplicht, een herbeplantingsplicht en/of een financiële compensatie opgelegd.

Landschappelijke en natuurwaarden maken deel uit van het fysieke kapitaal van Zwolle, zoals beschreven in de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen en aansluitend op het LOP Zwolle, Zwartewaterland en Kampen. De ligging van de stad Zwolle is bijzonder vanwege zijn fraaie ligging in het landschap met bijbehorende natuurwaarden. Kenmerkend voor Zwolle is de aanwezigheid van een hoofdgroenstructuur, de 'groene longen' van Zwolle. De stedelijke hoofdgroenstructuur bestaat uit een samenstel van groenelementen die in samenhang een belangrijke betekenis hebben voor het leefklimaat van de stad. De koers is dat de hoofdgroenstructuur in de toekomst behouden blijft, of aangevuld, waar nodig, vanwege het belang voor de gemeente als geheel. Het fysiek kapitaal maakt onderdeel uit van het raamwerk Zwolle, waarbinnen ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving vorm kunnen krijgen. Belangrijk is dat de waarden van het fysiek kapitaal op een zorgvuldige wijze wordt meegewogen bij ingrepen in de fysieke leefomgeving. Daarvoor zijn spelregels vastgelegd. Vanuit landschap en natuur zijn dat:

- Natuurwaarden: de natura2000-gebieden in Zwolle zijn beschermt via Europese wetgeving en is voor de gemeente leidend bij ingrepen in de fysieke leefomgeving;
- Natuurwaarden: de NNN-gebieden zijn beschermt via provinciale regelgeving, namelijk via de provinciale Omgevingsverordening en is voor de gemeente leidend bij ingrepen in de fysieke leefomgeving;
- Landschap en natuurwaarden: ingrepen in de fysieke leefomgeving mogen netto kwalitatief niet ten koste gaan van het landschappelijke kwaliteiten, de Zwolse hoofdgroenstructuur en de aanwezige natuurwaarden. De natuurwaardenkaart is een belangrijk kader om die afweging te kunnen maken;
- Landschap en natuurwaarden: een goede landschappelijke en stedelijke inpassing, passend bij de kenmerken van het landschap is een vereiste bij ingrepen in de fysieke leefomgeving.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het groenbeleid, dit is verantwoord in paragraaf 3.2.

2.6 Natuurbeleid

Wet natuurbescherming (2017)

De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden. In deze wet zijn de oude Natuurbeschermingswet 1998, Flora- en faunawet en Boswet opgenomen. De wet voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht.

In de wet worden 945 soorten (planten en dieren) actief beschermd. Alles wat schadelijk is voor beschermde soorten, is verboden. Het gaat dan bijvoorbeeld om het plukken van bepaalde planten en het verstoren, verjagen of doden van dieren. In bepaalde situaties mag dit wel, maar daarvoor is dan een ontheffing of vrijstelling nodig. De wet gaat daarbij uit van het 'nee, tenzij' principe.

Ten behoeve van gebiedsbescherming geldt dat voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor beschermde natuur een vergunning nodig is. De wet vormt de wettelijke basis voor de aanwijzing van alle Natura 2000-gebieden en het opstellen van Natura 2000-beheerplannen. Het Natura 2000-gebied “Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht” is op 4 juli 2013 door de staatssecretaris van het Ministerie van Economische Zaken aangewezen als Natura 2000-gebied.

Bossen worden in de Wet natuurbescherming beschermd, met name het oppervlak. Bos dat wordt gekapt, moet worden herplant. Als dat niet op dezelfde plaats kan, dan moet dit op een andere locatie plaatsvinden (compensatie). Dit geldt ook bij het rooien en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging van bomen tot gevolg hebben. Voor bos dat gekapt wordt ten behoeve van de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden geldt geen herplantplicht. Wel kan er een meldingsplicht gelden of een kapvergunning nodig zijn voor de kap van bomen.

Natura 2000 gebieden

Nederland heeft met de aanwijzing van Natura2000 gebieden de gebiedsbescherming van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zorgt aan de hand van een vergunningenstelsel voor een zorgvuldige afweging rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincie. Ook projecten buiten de aangewezen gebieden kunnen van invloed zijn op de instandhoudingsdoelstellingen hiervan (externe werking).

Nationaal Natuur Netwerk

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

Flora en fauna

De Wet natuurbescherming is eveneens op de soortbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van bedreigde dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de staat van instandhouding van deze soorten. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het natuurbeleid. Dit wordt aangetoond in paragraaf 3.6.

2.7 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.

Deltawet

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

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

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

Provinciaal beleid

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

Waterschapsbeleid

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

Gemeentelijk beleid

Gemeente Zwolle heeft haar beleid ten aanzien van hemelwaterinfiltratie vastgelegd in de gemeentelijke bouwverordening. Verder zijn in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020 ontwerprichtlijnen en beleidskeuzes beschreven waaraan voldaan moet worden. Aandachtspunt is het belang van het in stand houden van in de omgeving aanwezige waterstaatkundige functies.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het waterbeleid. Dit is aangetoond in paragraaf 3.7.

2.8 Woonbeleid

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

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

Op 14 Oktober 2019 heeft de raad Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024 vastgesteld als actualisatie en uitvoeringsprogramma van de Woonvisie 2017. Tot 2030 willen we jaarlijks 1000 woningen toevoegen aan onze gemeente. Dat doen we om het huidige woningtekort aan te pakken waarbij we zien dat de vraag blijft toenemen. Een woningtekort dat velen merken, jong en oud. Studenten, schoolverlaters, starters op de arbeidsmarkt, allemaal groepen die moeilijk aan een woning komen. Dat geldt ook voor ouderen die nu langer zelfstandig blijven wonen, en daar wel de passende voorzieningen bij willen. In ons woonbeleid zetten we sterker in op een doelgroepen benadering.

Bijzondere aandacht is er ook voor de groei van een- en tweepersoons huishoudens, de groeiende behoefte aan stedelijk wonen. Die ontwikkeling onderbouwt de kwalitatieve behoefte aan kleinere woningen/ appartementen binnen bestaand stedelijk gebied.

Met 1000 woningen per jaar tot 2030 willen het woningtekort op alle fronten aanpakken met onderscheidende woonmilieus en een gevarieerd woonaanbod voor iedere inkomenscategorie. Het is de kunst hier adaptief, flexibel en schaalbaar mee om te gaan; "de toekomst is niet voorspelbaar, wel voorstelbaar". We bouwen in de prijsverhouding 30-40- 30. Dat wil zeggen 30% van het woonprogramma bestaat uit goedkope woningen, 40% is middelduur en 30% duur.

Prijsklasse	Koop	Huur
Goedkoop	Tot € 210.000	Tot € 720
Middelduur 1	€ 210.000 - € 260.000	€ 720 - € 850
Middelduur 2	€ 260.000 - € 325.000	€ 850- € 1050
Duur	Vanaf € 325.000	Vanaf € 1050

Tabel: Verdeling prijscategorie en met prijspeil 2019

Grofweg landt 60% van de nieuwe woningen in de bestaande stad met verschillende stedelijke woonmilieus en stedelijke woonvormen. We volgen hiermee ook de landelijke trend dat jonge gezinnen vaker in of nabij de binnenstad willen wonen. Ook voor grondgebonden woningen met een tuin blijven we ruimte bieden. Grofweg 40% van de woningen wordt gerealiseerd in de suburbane woonmilieus van Zwolle wat hoofzakelijk bestaat uit grondgebonden woningen met tuin.

In de ontwikkeling van de woningen streven we naar nieuwe onderscheidende, stedelijke woonvormen en combinaties van wonen en werken. In het verlengde daarvan zetten Woonvisie en Ontwikkelstrategie in op doorstroming in de bestaande voorraad waarbij huishoudens die door gezinsverdunning klein zijn geworden, intrek nemen in een kleinere woning/appartement waardoor ook op die manier grondgebonden gezinswoningen vrij komen.

De Ontwikkelstrategie is ook een werkwijze hoe we samen onze stad in balans laten groeien en stedelijke woonkwaliteit toevoegen. We werken gebiedsgericht, datagedreven en samen met onze partners op de woningmarkt. Daarvoor zijn samenwerkingsafspraken gemaakt. Onder andere basisregels voor een inclusieve stad en het Zwols pakket van maatregelen zodat we voldoende betaalbare huur- en koopwoningen voor huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens (€ 42.436, peildatum 1 januari 2019) en voor de middeninkomens realiseren.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het woonbeleid.

2.9 Recreatiebeleid

Recreatievisie

In de Recreatievisie 2004 wordt het belang van goede recreatieve mogelijkheden in en om de stad benadrukt. Het aantrekkelijke en afwisselende buitengebied van Zwolle biedt veel mogelijkheden voor uiteenlopende vormen van recreatie en toerisme. In de Visie wordt gesteld dat deze mogelijkheden moeten worden versterkt, uitgebreid en gedifferentieerd. De voorzieningen zullen voortdurend afgestemd moeten worden op de veranderende behoeften en wensen van de recreant en toerist. Voorts wordt geconstateerd dat het recreatieve routenetwerk in en om de stad verder geoptimaliseerd kan worden.

Als algemeen geldende ambitie kan gesteld worden dat de gemeente Zwolle ernaar streeft de hoeveelheid voorzieningen mee te laten groeien met de recreatie behoefte van de stad. In het beleid wordt onderscheid gemaakt in watergebonden, intensieve en extensieve recreatie.

Speelbeleid

Het Zwolse speelbeleid is vastgelegd in de Nota Speelruimte in Zwolle uit 2000. Hierin is onder meer vastgelegd dat voor kinderen van 0 tot 6 jaar binnen 100 meter van hun woning een speelplek zou moeten zijn. Voor kinderen van 7 tot 12 is dat binnen 400 meter van hun woning. In de Speelruimtekaarten van 2004 zijn deze zogenaamde 100- en 400 meter speelvoorzieningen aangegeven.

Conclusie

In het plangebied is ruimte gereserveerd voor openbaar groen waar gespeeld kan worden. Daarnaast bevinden zich ten noord-westen van het plangebied sportvelden van de lokale voetbalvereniging. Het plan is in overeenstemming met het recreatiebeleid.

2.10 Beleid overige maatschappelijke voorzieningen

Het accommodatiebeleid is ondersteunend aan het gemeentelijk sociaal beleid. Accommodaties vormen de fysieke uitkomst van beleidsontwikkeling op terreinen als welzijn, zorg, sport, onderwijs en cultuur. Voor zover belanghebbende groepen daartoe niet in staat zijn, zorgt de gemeente in de voorwaardenscheppende sfeer voor voldoende en kwalitatief goede accommodaties, evenwichtig over de stad gespreid. Voorts moet het strategisch accommodatiebeleid een belangrijke bijdrage leveren aan de doelstelling dat Zwolle levensloopbestendige wijken krijgt. Hiervoor moet het voorzieningenniveau op peil, toegankelijk en aantrekkelijk zijn. Voorzieningen voor jong en oud, draagkrachtig en minder draagkrachtig, autochtoon en allochtoon, mensen met of zonder beperking. Dit bestemmingsplan maakt geen 'overige maatschappelijke voorzieningen' mogelijk en zorgt ook niet voor de verdwijning van bestaande voorzieningen.

Conclusie

Het toevoegen van woningen in Wijthmen kan zorgen voor de in stand houding van en de ontwikkeling van voorzieningen in het dorp. Door het toevoegen van woningen en bewoners ontstaat er meer draagvlak. Het plan is in overeenstemming met het beleid.

2.11 Economisch beleid

Beroep- en bedrijf aan huis

Beroep aan huis wordt toegestaan.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het economisch beleid.

2.12 Milieubeleid

Algemeen beleid

Op 13 september heeft de gemeenteraad van Zwolle de omgevingsvisie vastgesteld. Zwolle beschouwt milieu in de omgevingsvisie als een integraal onderdeel van de fysieke leefomgeving. Milieuruimte is niet fysiek zichtbaar maar van groot belang om de bewoners, werkers en bezoekers van Zwolle te beschermen tegen de nadelige effecten van een groeiende en verdere verstedelijking van de stad van bijvoorbeeld de nadelige effecten op de gezondheid van werklocaties, infrastructuur en energiewinning. Aan de andere kant hebben bijvoorbeeld werklocaties maar ook energiewinning voldoende milieuruimte nodig om optimaal te kunnen functioneren en zich te kunnen ontwikkelen. Het betekent overigens niet dat ontwikkelingen of gebruik door kwetsbare functies binnen de zones uitgesloten worden, er dient wel rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van de milieuruimte (en de bijbehorende belangen).

Geluid

De Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen stelt dat de voortdurende balans tussen het behouden van geluidsruimte voor geluidshinder veroorzakende functies enerzijds en het waarborgen van de leefbaarheid in gebieden met geluidsgevoelige functies anderzijds in de toekomst een belangrijke afweging blijft om bij plan- en beleidsvorming mee te nemen. Geluid speelt een belangrijke rol rondom de infrastructuur, waarbij met name de A28 een belangrijke rol speelt.

In de door de gemeenteraad vastgestelde 'Handreiking gebiedsgericht werken aan milieu gemeente Zwolle' (juli 2007) en in de beleidsregel 'Hogere waarden Wet geluidhinder' (9 februari 2007) worden de ambities en de grenswaarden (dit is de maximale waarde waarvoor nog hogere grenswaarden worden vastgesteld) per gebiedstype genoemd. Is de geluidsbelasting lager dan de grenswaarde uit het Gebiedsgericht Milieubeleid dan kan na een eenvoudige administratieve toets de hogere waarde worden vastgesteld. Is de geluidsbelasting hoger dan de grenswaarde uit het Gebiedsgericht Milieubeleid, maar onder het wettelijke maximum dan is een meer diepgaande beoordeling noodzakelijk. Bij de beoordeling komt het onderzoeken

van varianten nadrukkelijk aan bod en wordt gekeken naar mogelijkheden van bijvoorbeeld een geluidsluwe gevel, aangepaste indeling van de woning (hoofdslaapkamer aan de geluidsluwe gevel), een balkon of tuin aan de geluidsluwe zijde van de woning, indien het balkon aan de voorzijde is gesitueerd wordt gekeken naar mogelijkheden om deze afsluitbaar te maken, waardoor akoestische compensatie wordt verkregen.

Bij dit plan wordt er een ontwikkeling mogelijk gemaakt waarvoor akoestisch onderzoek nodig is. hier wordt verder op ingegaan in 3.9.1.

Bedrijvigheid

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

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

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

Wat betreft bedrijvigheid wordt verder ingegaan in paragraaf 3.9.2.

Luchtkwaliteit

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

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

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

Wat betreft luchtkwaliteit wordt verder ingegaan in paragraaf 3.9.3.

Externe veiligheid

In de omgevingsvisie van de gemeente worden de doelstellingen ten aanzien van externe veiligheid verwoord. De gemeente streeft ernaar voor haar gehele grondgebied te voldoen aan de basisveiligheid. Dit betekent dat:

- Overal voldaan wordt aan de normen voor plaatsgebonden risico;
- Een gebiedsgericht invulling wordt gegeven aan groepsrisicobeleid met een gebiedsgericht kader externe veiligheid;
- Veiligheidsdoelstellingen passend bij de typering van het gebied worden ontwikkeld;

- Zoveel mogelijk geanticipeerd wordt op de landelijke beleidsontwikkeling die een ongunstige invloed kunnen hebben op de veiligheidssituatie in Zwolle met als doel het bewaken van een optimaal veiligheidsniveau.

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

Tevens is op basis van dezelfde kenmerken van een gebiedstype bepaald of er plaats is voor nieuwe risicobronnen.

Een afwijkend gebiedstype vormen de stroomzones. Stroomzones zijn gebieden rondom infrastructuur (spoorlijnen, wegen en waterwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Voor stroomzones is een apart beleidskader geformuleerd.

Voor het plan zijn geen externe veiligheid aspecten aan de orde. Dit komt verder aan bod in paragraaf 3.9.6.

Duurzaamheid en energie

In paragraaf 5.3, 5.6 en 5.7 wordt in de omgevingsvisie ingegaan op het thema duurzaamheid en energie.

Klimaatadaptatie

Zwolle wil in 2050 klimaatbestendig ingericht zijn en daarmee veilig voor overstromingen en aangepast aan extreem weer. Door het veranderende klimaat is dat een ambitie die impact heeft op de fysieke leefomgeving om ook in de toekomst veilig en beschermt tegen het water te kunnen wonen, ondernemen en recreëren in Zwolle. We benutten en versterken de samenhang in het watersysteem dat bestaat uit verschillende onderdelen. Ten eerste het hoofdwatersysteem met de hoofdwaterkeringen en het regionale watersysteem. Ten tweede de groen- blauwe structuur in de bestaande stad met daarin ruimte voor sponswerking en het tegengaan van hittestress. Onderling zijn de verschillende onderdelen met elkaar verbonden en vormen ze een fysieke onderlegger voor de Omgevingsvisie om te komen tot een klimaatbestendig en adaptief Zwolle.

De klimaatadaptatie maatregelen die onderdeel zijn van het streefbeeld groenblauwe structuur hebben als doel om schade te reduceren en meerwaarde te leveren aan een aantrekkelijk en robuust Zwolle nu en in de toekomst. Met klimaatadaptatie worden koppelingen met andere opgaven waar Zwolle voor staat gemaakt, zoals het vergroten van biodiversiteit, versterken van de omgevingskwaliteit en het verbeteren van de gezondheid van Zwolse inwoners

In dit plan wordt al het hemelwater in de bodem geïnfiltreerd (zie paragraaf 3.7) en is er ruimte voor groen in het stedenbouwkundig plan (zie Bijlage 6).

Zwolle energieneutraal

Het landelijke klimaatakkoord is de komende jaren de Leidraad voor de energietransitie. Hierin wordt richting gegeven hoe klimaatdoelen te gaan realiseren. Dit vanuit 5 verschillende invalshoeken: Industrie, Landbouw, Elektriciteit, gebouwde omgeving en Mobiliteit. De energietransitie en de wens van de gemeente Zwolle om in 2050 energieneutraal te zijn heeft impact op Zwolle als geheel en de omliggende regio. De voornaamste raakvlakken richten zich op de duurzame opwek van elektriciteit en warmte, de gebouwde omgeving en mobiliteit.

De komende jaren zal de energietransitie in plannen concreter vorm krijgen. Bijvoorbeeld de wijze waarop

de gebouwde omgeving aardgasvrij gemaakt kan worden met het ontwikkelen van wijkuitvoeringsplannen per wijk/ gebied.

Daarnaast moet invulling worden gegeven aan het verduurzamen van onze elektriciteits- en warmtebehoefte. Dit proces kan niet alleen op gemeentelijk niveau worden aangepakt. Vanuit landelijke regie (klimaatakkoord) zijn er 30 RES-regio's (Regionale EnergieStrategie) gevormd die gezamenlijk de opgave van 35 Twh op land geproduceerde duurzame energie in 2030 moeten realiseren en een doorkijk moeten geven richting 2050. De RES bevat ook de Regionale Structuur Warmte. Zwolle is onderdeel van de RES West-Overijssel (11 gemeenten). Onze RES-regio gaat (ruimtelijke) bouwstenen aanleveren in 2021 voor verwerking in een update van de Zwolse Omgevingsvisie.

Zwolle circulair

Nederland wil in 2050 een circulaire economie zijn; een economie zonder afval, waarbij alles draait op herbruikbare grondstoffen. We maken de transitie van onze huidige take-make-waste, lineaire economie naar een circulaire economie. Voor projecten uit de stad geldt dat we zoveel mogelijk willen samenwerken en inspireren.

Op duurzaamheid en energie wordt verder ingegaan in paragraaf 3.10

Ondergrond

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

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

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

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

Bodem

Het bodembeleidsplan (2017) kent in overeenstemming met het gemeentelijk milieubeleid een gebiedsgerichte benadering. Voor dit plan is de bodem van het gehele plangebied onderzocht. Wat betreft bodem en ondergrond wordt verder ingegaan in paragraaf 3.9.5.

Geur

Het thema geur speelt met name in het landelijk gebied en is een aandachtspunt bij de verdere functiemenging van dit gebied en de verweving tussen stad en land. De gemeente zoekt naar de juiste balans tussen bedrijven met geurhinder en bescherming van geurgevoelige functies anderzijds. Wat betreft geur wordt verder ingegaan in paragraaf 3.9.4.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het milieubeleid.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

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

3.1 Stedenbouw

3.1.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is het plangebied agrarisch grasland. Stedenbouwkundig is hier dus nooit wat ontwikkeld. In het plangebied bevindt zich een agrarisch bedrijf aan de Erfgenamenweg 16.

Daarnaast is het plangebied aangeduid met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en kent het gebied dus mogelijk archeologische waarden. Hier is verder op ingegaan in paragraaf 3.3. Middels de navolgende afbeeldingen wordt een impressie gegeven van de huidige situatie.



Afbeelding: Impressie plangebied vanaf de Erfgenamenweg



Afbeelding: Impressie plangebied hoek Erfgenamenweg - Veldwijkweg



Afbeelding: Impressie agrarisch bedrijf Erfgenamenweg 16

3.1.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

In het nieuwbouwproject ‘Het Buyten van Zwolle’ worden circa 112 woningen gerealiseerd op een stuk grond van 4,3 hectare. Daarnaast wordt er één woning op de hoek Erfgenamenweg - Veldwijkweg gebouwd. Het bestaande agrarische bedrijf in het plangebied wordt gesloopt. Hierover is een overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar van het gebied.

De nieuwe woonbuurt Het Buyten van Zwolle oriënteert zich rondom een brink die ruimte creëert voor ontmoeting. De opzet van het stedenbouwkundige weefsel is rondom deze centrale groene plek georganiseerd. Deze plek wordt door informele routes verbonden met de rest van het plan en het omliggende landschap. Naast de fysieke verbindingen zijn er op een aantal plekken aan de randen van het plan ook visuele verbindingen met het omliggende landschap.

Het stedenbouwkundig plan kent een ongedwongen structuur van groene informele woonstraatjes. Aan deze straatjes staan overwegend kleine bouwvolumes in een moderne vertaling van traditionele historiserende architectuur.

De beleving van de openbare ruimte wordt mede bepaald door de positie en vormgeving van de bebouwing. Hierbij spelen zogenaamde ‘accentgebouwen’ een belangrijke rol. Deze gebouwenstaan op hoeken van straten en in zichtlijnen en verrijken op die manier de belevingswaarde van de openbare ruimte. Het plan krijgt een groene identiteit die wordt bepaald door bomen en gras in de openbare ruimte, hagen op de erfafscheidingen en het groen van de percelen.

Aan de brink is een woonhof gepositioneerd. Een intieme, met kleine appartementenblokjes omsloten woonhof met een groene ruimte in het midden.

Parkeren wordt zoveel mogelijk opgelost binnen de bouwvelden in parkeerhoven onttrokken aan het zicht vanuit de openbare ruimte. Een aantal van deze parkeerhoven worden in mandeligheid uitgegeven.

Met de bovengenoemde componenten sluit de nieuwe buurt naadloos aan bij de identiteit en de eigenheid van Wijthmen: landelijk en rijk geschakeerd, met open zichtlijnen naar de omliggende weilanden en bosschages.

Voor de ontwikkeling is een beeldregiekader opgesteld. Dit kader is uitgangspunt voor dit bestemmingsplan en is opgenomen in Bijlage 6. Een uitsnede van dit beeldregiekader is weergegeven op onderstaande afbeelding. In afwijking op onderstaande afbeelding is er een groenzone gepland tussen het appartementgebouw en het sportveld en wordt deze ook als dusdanig bestemd.



Afbeelding: Uitsnede beeldregiekader

De voorkant van de woning die op de hoek Erfgenamenweg - Veldwijkweg wordt gerealiseerd zal gericht zijn op de Erfgenamenweg. Wat betreft de rooilijn is aangesloten op de verdere woningen die zich aan de Erfgenamenweg bevinden. Met een aanduiding is op de verbeelding geregeld dat ter plaatse van de de kavel op de hoek Erfgenamenweg - Veldwijkweg niet het gehele perceel bebouwd kan worden en er dus rekening wordt gehouden met het kenmerkende open landschap met doorzichten.

3.2 Groen

3.2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in de hoofdgroenstructuur. De kenmerken van dit gedeelte van de hoofdgroenstructuur worden enerzijds bepaald door het oude essenlandschap bij Wijthmen die richting Dalfsen over gaat in een open slagenlandschap; er zijn bossen en weides. In het buitengebied van Wijthmen is ook de afwisseling tussen het oude hoevenlandschap (met daarin kleine dekzandkopjes) en het maten- en flierenlandschap (gekenmerkt door het onbebouwde karakter) bepalend geweest voor de huidige (groene) verschijningsvormen in het landschap.

Kenmerkend in de omgeving van Wijthmen zijn een aantal buitengoeden, die van invloed zijn op de ruimtelijke ontwikkelingen van Wijthmen in de afgelopen eeuwen. De aanleg van laanstructuren en sterrenbossen zijn hierbij bepalend geweest. Een deel van de oude laanstructuren is later gebruikt bij de aanleg van ontsluitingswegen in het gebied.

Anderzijds is de hoofdgroenstructuur tussen de stadsranden van Zwolle en het dorp Wijthmen de afgelopen decennia sterk ontwikkeld en ingericht met nieuwe recreatieve fiets- en wandelroutes in aangelegd groen.

De dikke groene vinger op de kaart wordt mede bepaald door aan elkaar geregen recreatieterreinen in de periferie van Zwolle richting Wijthmen en fungeert als belangrijk uitloop- en natuurgebied voor de inwoners van Zwolle. Kenmerkende kwaliteit van het landschap zijn de bossages, singels en oude bomen afgewisseld met weilanden. Zij bieden een samenhangende en daarmee een waardevolle en geïntegreerde landschappelijke structuur.

3.2.2 Uitgangspunten bestemmingsplan

Bij het vormgeven van het woningbouwplan zijn de aanwezige kenmerkende landschappelijke waarden meegewogen. Met het plan, dat voorziet in een groot maatschappelijk belang, wordt een goede landschappelijke en stedelijke inpassing bereikt, passend bij de kenmerken van het landschap.

De woningbouw vindt met name plaats op het bestaande agrarische weiland. De woonbuurt krijgt een dorps karakter, passend bij de kenmerken van Wijthmen en omgeving, met open zichtlijnen naar de omliggende weilanden en bosschages. De buurt krijgt een groene identiteit die wordt bepaald door bomen en gras in de openbare ruimte, hagen op de erfafscheidingen en het groen van de percelen.

Inpassing van het woningbouwplan in de omgeving vindt verder plaats aan de randen gelegen aan het open landschap. Daar wordt onder meer uitgegaan van lagere goothoogtes van de woningbouw. De voor een dekzandruggenlandschap kenmerkende steilrand die is ontstaan door afgraving van de es fungeert als een natuurlijke erfscheiding. Ter plekke wordt een bebouwingsvrije zone ingesteld van 5 m.

De planlocatie grenst aan twee bestaande groenstructuren, langs de Erfgenamenweg en aan de westzijde. Deze bestaande groenstructuren blijven als zodanig intact en behouden vanwege hun positie en betekenis voor de hoofdgroenstructuur. Langs de Erfgenamenweg worden ter plekke van de aan te leggen ontsluitingen twee bomen gekapt. Deze worden langs de Erfgenamenweg en elders binnen het plangebied gecompenseerd. De overige bomen en laanstructuur worden beschermd. Uit het advies van Econsultancy (Bijlage 10) blijkt dat met het toepassen van de dubbelbestemming Waarde – Bomen wordt voorkomen wordt dat door bijvoorbeeld het oprichten van gebouwen of aanleggen van verharding blijvende schade optreedt.

De groenzone aan de westzijde van het woningbouwplan blijft intact. Het plan voorziet in een verbreding van een deel van deze groenzone. Het gedeelte tussen het appartementengebouw en de zone krijgt een parkachtige inrichting. Uit het advies van Econsultancy (Bijlage 10) blijkt dat met het woningbouwplan geen negatieve effecten optreden, mits de beoogde woning in de zuidwestelijke hoek wordt opgeschoven. Met het opnemen van de dubbelbestemming Waarde – Landschap openheid ter plekke van die woonkavel wordt dit geborgd.

3.3 Archeologie

3.3.1 Huidige situatie

Het plangebied is op de Archeologische Waarderingskaart Zwolle aangegeven met een archeologische waarde van 90 %. Deze archeologische waarde is gebaseerd op eerder uitgevoerd onderzoek in Wijthmen (o.a. onderzoek in het kader N35). Uit dit onderzoek komt naar voren dat er een grote kans (90%) bestaat op de aanwezigheid van belangrijke archeologische vindplaatsen uit de periode van Vroege Prehistorie tot Late Middeleeuwen. Wijthmen lag in de Prehistorie en Vroege Middeleeuwen aan de Overijsselse Vecht. De Overijsselse Vechtstreek behoort tot één van de rijkste archeologische gebieden van Nederland. Recent hebben de vondsten in Dalfsen dit aangetoond.

Het plangebied ligt in een essenlandschap, in dit geval onderdeel uitmakend van de Stramp Esch.

Vindplaatsen onder essen zijn vrijwel uitsluitend door proefsleufonderzoek te lokaliseren. Onder het es- of plaggendek is de oorspronkelijke bodemopbouw veelal verdwenen en opgenomen in een zogenaamde ‘mollenlaag’. Deze mollenlaag is belangrijk voor de inventarisatie van de eventuele sporen die eronder liggen. In het plangebied is in de 19de en 20ste eeuw veel zand gewonnen. Hierdoor is het oorspronkelijk reliëf niet meer herkenbaar. De steilkanten getuigen hiervan. Onderzoek in het kader van de N35 heeft aangetoond dat ondanks de zandwinning de kans op archeologische sporen groot is.

Bij een bodemingreep van meer dan 100 vierkante meter en 0,5 meter diep is in het plangebied een archeologisch onderzoek noodzakelijk. De ontwikkelaar heeft de wettelijke verplichting om dit onderzoek inclusief rapportage uit te laten voeren. In dit geval is een Inventariserend Veldonderzoek Proefsleuven (IVO-P) verreisd. Dit onderzoek bestaat uit een verkennende en waarderende fase. De waarderende fase kan pas plaatsvinden als er een archeologische vindplaats aanwezig is. Voorafgaand aan het onderzoek is een Programma van Eisen (PvE) vereist dat goedgekeurd moet worden door het bevoegd gezag (gemeente Zwolle). Na afloop volgt een rapport inclusief selectiebesluit. Dit selectiebesluit kan bestaan uit drie opties: beschermen, opgraven of vrijgave. Na het selectiebesluit opgraven volgt een Definitief Onderzoek (DO) waarbij de vindplaatsen ex-situ worden opgegraven.

3.3.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Ten tijde van de bestemmingsplanprocedure vindt het Inventariserend Veldonderzoek Proefsleuven (IVO-P) plaats. Naar aanleiding van dit onderzoek zal worden overgegaan tot beschermen, opgraven of vrijgave. Voor het hele plangebied is nu de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen.

3.4 Cultuurhistorie

3.4.1 Huidige situatie

het plangebied is onderdeel van het dekzandruggenlandschap. De hoogste delen van het dekzandlandschap, met de oudste nederzettingspatronen in de vorm van hoevenzwermen, kriskras verlopende veldwegen, voormalige akkerbouwcomplexen, soms in de vorm van een es of enk (Strampes bij Wijthmen). Sommige delen zijn in historische tijd door overexploitatie verstoven (Eierbelten, Erfgenamenbos) en met eikenhakhout (akkermaalshout) ingeplant. Akkers komen nu nauwelijks meer voor. Nu voornamelijk grasland en maisland, met afrasteringen (sloten ontbreken), soms boomsingels als kavelscheiding. Door kleinschalige ontzandingen zijn hier en daar steilrandjes ontstaan.

Vanouds veel buitenplaatsen, vaak gelegen op de uiterste rand (brink) van de rug vanwege de aanwezigheid van water voor grachten en vijvers. Vele groeiden uit tot een klein landgoed, met bospercelen, vijvers en lanen. Veel forensenwoningen in linten langs de wegen die de gehuchten verbinden (Herfterlaan).

Het gebied is recreatief erg aantrekkelijk en bovendien goed ontsloten.

Gaaf hoevenlandschap is te vinden in delen van Herfte en Wijthmen en in Soeslo. Door stedelijke bebouwing minder gaaf langs Kuijerhuislaan, delen van de Herfterlaan en rond Wijthmen. Landgoederen en stuifduinen met akkermaalshout (Erfgenamenbos) gaaf aanwezig. Steilranden gaaf rond Selhorst.

In het hoevenlandschap als oude bewoningsplaats is veel menselijke activiteit passend. De kwaliteit van de bebouwing is snel ontoereikend, hoewel woonbebouwing op zich geen afbreuk doet. De extensieve delen (landgoederen en bossen) zijn gevoelig voor verstoring en bemesting. Het reliëf en de archeologische waarden zijn gevoelig voor ver- en afgravingen.

De bestaande boerderij op het perceel Erfgenamenweg 16 is geen monument en kent geen specifieke cultuurhistorische waarden. Wel vormt het perceel een boerenerf dat kenmerkend is voor de omgeving. Deze bebouwing zal verdwijnen en de nieuwe woningen die hier terug zullen komen zullen worden ingepast in aansluiting op de bebouwing en het landschap in de omgeving.

3.4.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Het plangebied is momenteel als agrarisch in gebruik en kent in ieder geval geen cultuurhistorische bebouwing die van belang is. De bestaande boerderij op het perceel Erfgenamenweg 16 is geen monument en kent geen specifieke cultuurhistorische waarden. Wel vormt het perceel een boerenerf dat kenmerkend is voor de omgeving. Deze bebouwing zal verdwijnen en de nieuwe woningen die hier terug zullen komen worden overeenkomstig het heersende beeld langs de Erfgenamenweg uitgevoerd in volumes met een kap waarbij de goot op de eerste of één en een half bouwlaag is gelegen. Dit is vastgelegd in het beeldregiekader dat is opgenomen in Bijlage 6. Hierin is ook rekening gehouden met de landschappelijke structuur.

3.5 Verkeer

3.5.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is het plangebied een agrarisch perceel en kent het plangebied dus geen ontsluitingswegen of parkeerplaatsen ten behoeve van het openbaar verkeer. De Erfgenamenweg bestaat uit twee rijstroken en er geldt een maximum snelheid van 60 kilometer per uur. In het jaar 2021 heeft een verkeerstelling plaatsgevonden waaruit bleek dat er 597 motorverkeersbewegingen per etmaal plaatsvinden over de Erfgenamenweg.

3.5.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Het plangebied kent voor het gemotoriseerd verkeer twee aan-sluitingen op de Erfgenamenweg. De ontsluitingswegen hebben het karakter van woonpaden of erven, met een maximum snelheid van 30 km/uur. Het accent ligt hier op de verblijfskwaliteit in een aangename groene omgeving, waar de auto slechts te gast is. Dat sluit aan op het STOP-principe dat de gemeente Zwolle hanteert: Stappen, Trappen, Openbaar Vervoer, Privé-vervoer. In eerste instantie wordt uitgegaan van wandelaars (Stappen), vervolgens wordt gekeken naar de fietsers (trappen) en daarna naar het OV en personenvervoer.

Wat betreft het extra verkeer op de Erfgenamenweg is het zo dat er rekening is gehouden met een verkeersintensiteit van 1.103 motorvoertuig verkeersbewegingen per etmaal in het maatgevende jaar 2030. Zie ook de verkeersgegevens in het akoestisch onderzoek dat is opgenomen in Bijlage 4. Er is geen reden om aan te nemen dat de Erfgenamenweg dit aantal verkeersbewegingen niet zou aankunnen, deze weg kan dit aan gezien de inrichting en huidige intensiteit.

Langzaam verkeer

In het stedenbouwkundig plan is ruimte gereserveerd om te voldoen aan de wens voor een goede verbinding met de kern van Wijthmen en het omringende landschap. Met een nieuwe fietsverbinding over de (oude) Erfgenamenweg en wandelpaden naar de voetbalvereniging wordt het nieuwe buurtschap onderdeel van een groter recreatief netwerk. In afwijking op onderstaande afbeelding is er een groenzone gepland tussen het appartementgebouw en het sportveld en wordt deze ook als dusdanig bestemd. De weg is daar niet (meer) toegankelijk voor auto's, wel komt hier een langzaamverkeersverbinding.

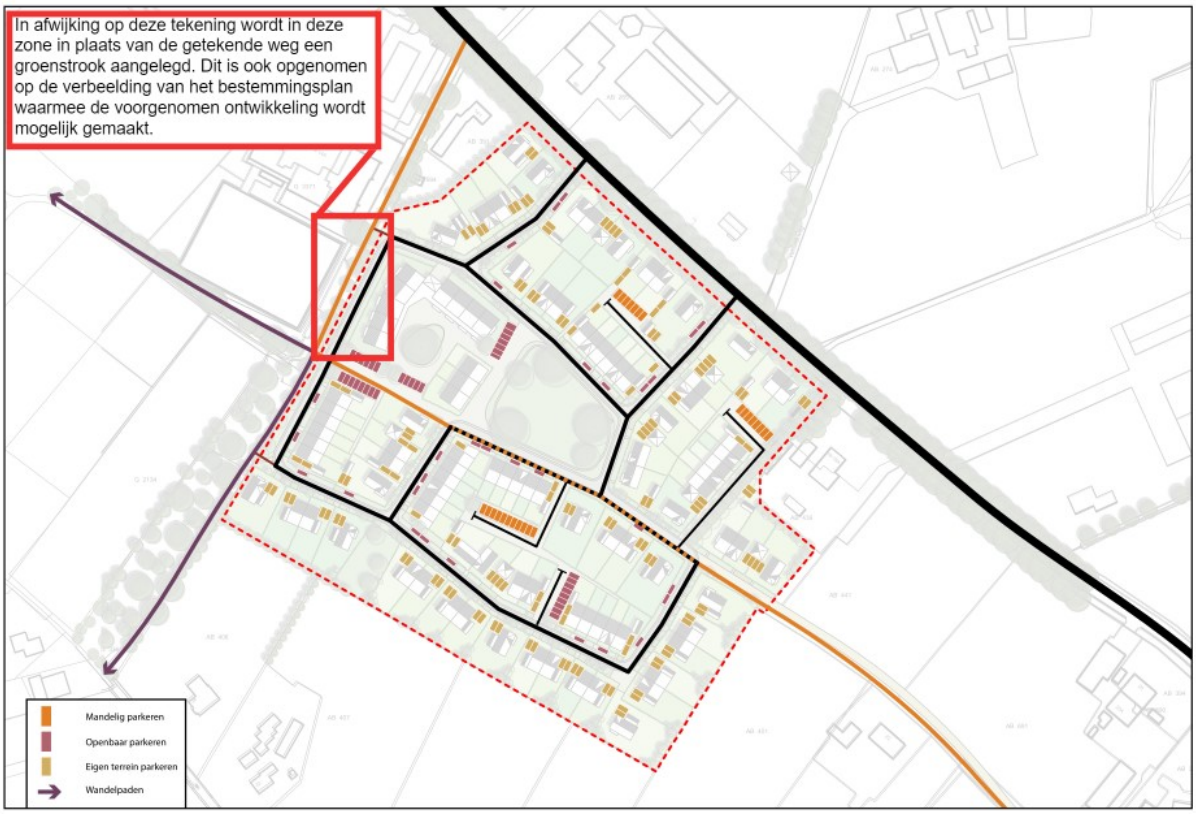
Parkeren

Het streven is de geparkeerde auto zo goed als mogelijk te weren uit het straatbeeld. Om die reden vindt het parkeren zoveel mogelijk plaats op de eigen kavel. Bij twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen kan dit eenvoudig worden gerealiseerd. Bij rijwoningen en gestapelde woningen worden de

benodigde parkeerplaatsen in principe voorzien in parkeerhoven afgescheiden van de openbare ruimte. Daarnaast is in de openbare ruimte rekening gehouden met bezoekersparkeren. Eén en ander in samenhang met het woningtype.

Parkeernorm

In het plangebied zijn nu circa 220 parkeerplaatsen ingetekend. Dat is te zien op de volgende afbeelding. Met dat aantal kan voldaan worden aan de gestelde parkeernorm. Parkeren van de te woning aan de hoek Veldwijkweg - Erfgenamenweg vindt plaats op eigen terrein.



Afbeelding: Ontsluiting en parkeren

3.6 Natuur

3.6.1 Huidige situatie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De nieuwe Wet natuurbescherming heeft per 1 januari 2017 de Boswet, de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 vervangen. Taken en verantwoordelijkheden voor bescherming van natuur worden zoveel mogelijk bij provincies neergelegd, overeenkomstig het uitgangspunt 'decentraal tenzij'. De grootste veranderingen treden op bij de soortenbescherming. Zo vervalt de beschermingsstatus van een groot aantal planten en van soorten als Kleine modderkruiper en Bittervoorn. Daarnaast krijgt een aantal bijzondere niet eerder beschermde libellen, dagvlinders, planten en één vissoort (Kwabaal) juist een beschermde status. Provincies krijgen meer bevoegdheid bij het benoemen van beschermde soorten. Bij gebiedsbescherming vervalt de status van Beschermde Natuurmonumenten. De bescherming van Natura 2000-gebieden verandert niet.

Uitgangspunt van de wetgeving is een integrale bescherming van de aangewezen natuurwaarden en -gebieden. Dit betekent dat in beginsel elke aantasting, die schadelijke gevolgen kan hebben voor het aangewezen waarden dient te worden gereguleerd. Dit kan worden omschreven als een algehele zorgplicht. Het is verboden om, zonder vergunning, projecten of andere handelingen te realiseren/verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstelling de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten kunnen verslechteren of een verstorend effect kunnen hebben op aangewezen waarden.

Onderzoek

Er is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd ter plaatse van Erfgenamenweg 16 te Wijthmen. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 7. Aanleiding tot het onderzoek is de ontwikkeling van nieuwbouw ter plaatse van Erfgenamenweg 16 te Wijthmen. Hiervoor wordt het aanwezige agrarische bedrijf (woning en opstallen) gesloopt en aan de zuidzijde van de Erfgenamenweg nieuw gebouwd. Ook het opgaand groen in het plangebied wordt verwijderd. De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van circa 4,4 ha en bestaat uit een boerderij met tuin met bomen en bosschages, diverse schuren, een hooischuur en omliggende weilanden.

Omdat het initiatief negatieve gevolgen kan hebben op beschermde natuurwaarden, is het voornemen getoetst aan het natuurbeschermingsrecht. Doel van de quickscan Wet natuurbescherming is inzicht verkrijgen in de mogelijke effecten op de lokaal aanwezige beschermde natuurwaarden als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Tevens kunnen verstorende effecten op natuurwaarden buiten het plangebied optreden. Tot slot dient een uitspraak gedaan te worden ten aanzien van mogelijke stikstofdepositie op de omgeving.

Volgens de quick scan kan niet worden uitgesloten dat er verblijfplaatsen van vleermuizen, marterachtigen, egels en nestplaatsen van huismussen en kerkuilen aanwezig zijn in de bebouwing en de op het erf aanwezige bomen en bosschages. Nestplaatsen van huismussen en kerkuilen en verblijfplaatsen van vleermuizen, egels en marterachtigen zijn streng beschermd in het kader van de Wet natuurbescherming. Daarom is er een aanvullend onderzoek uitgevoerd dat is opgenomen in Bijlage 12.

Hieruit bleek ontheffing Wet Natuurbescherming noodzakelijk. Deze ontheffing is door de provincie voor de soorten egel, boerenzwaluw, vleermuis en huismus verleend.

Soortenbescherming

Binnen het plangebied zijn verblijfplaatsen van vleermuizen en nestplaatsen van de boerenzwaluw en huismus vastgesteld. Daarnaast valt het niet uit te sluiten dat er verblijfplaatsen van de egel aanwezig zijn op het erf. Het plangebied is eveneens een essentieel leefgebied voor de aanwezige huismussen en andere aangetroffen soorten. Bij de voorgenomen werkzaamheden wordt een overtreding verwacht op de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Voor het wegnemen of verstoren van een functionele verblijfplaats van de egel, gewone dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis en nestplaatsen van boerenzwaluw en huismus en overige broedvogels tijdens het broedseizoen, is een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Voor vaste rust- en verblijfplaatsen van egels en vleermuizen geldt dat er alternatieve verblijfplaatsen moeten worden aangeboden als de huidige verblijfplaatsen worden aangetast. Ook voor nestplaatsen van boerenzwaluwen en huismussen geldt dat er alternatieve nestplaatsen moeten worden aangeboden als de huidige nestplaatsen worden aangetast. Deze alternatieve nest- of verblijfplaatsen moeten tijdig voor de werkzaamheden worden aangeboden, omdat er rekening gehouden moet worden met een gewenningsperiode. Daarnaast geldt als maatregel dat het plangebied een natuurinclusieve planontwikkeling ondervindt, waarbij zowel de woningen als de omgeving natuurinclusief ontwikkeld worden. Hierin is het van belang om van nature voorkomende soorten terug te brengen in de

omgeving. De concrete uitwerking van de benodigde mitigerende en compenserende maatregelen vindt plaats in het activiteitenplan dat is opgenomen in Bijlage 2. Een samenvatting hiervan is hieronder weergegeven.

Om aan de ontheffingsvoorwaarden te voldoen worden neststenen voor vleermuizen en nestkasten voor huismussen aangebracht (zie tabel).Daarnaast wordt er beplanting toegepast in de vorm van hagen wat voor de egel wenselijk is. Voor de boerenzwaluw wordt in de omgeving van het plangebied, op het terrein van het agrarisch bedrijf aan de Erfgenamenweg 45 aan de schuren 16 voorzieningen geplaatst in de vorm van nestkommen en/of nestplanken.

Van belang is dat voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden in fase 3 van het bouwproject het minimale aantal permanente mitigerende voorzieningen aanwezig is en dat voor deze voorzieningen is voldaan aan de weergegeven gewenningsperiodes.

soort	**gewenningsperiode**	**Minimum aantal voorzieningen aanwezig voorafgaande aan de sloop**
boerenzwaluw	Mitigatie aanwezig vóór 15 maart 2022	16 voorzieningen t.p.v. Ergenamenweg 45
egel	Mitigatie aanwezig vóór 1 mei 2023	2 voorzieningen en aanwezigheid groenstructuren in nieuwbouwplan
huismus	Mitigatie aanwezig tenminste 3 maanden voorafgaand natuurvrij maken te slopen gebouwen	12 voorzieningen en aanwezigheid groenstructuren in nieuwbouwplan
gewone dwergvleermuis	Mitigatie aanwezig tenminste 6 maanden voorafgaand natuurvrij maken te slopen gebouwen (tijdens actieve periode tussen april en oktober)	8 voorzieningen in nieuwbouwplan
gewone grootoorvleermuis	Mitigatie aanwezig tenminste 1 maand voorafgaand natuurvrij maken te slopen gebouwen (tijdens actieve periode tussen april en oktober)	4 voorzieningen in nieuwbouwplan

De aantallen en soort maatregelen zijn als volgt:

woningtype	**huismus**	**gierzwaluw**	**vleermuis**
Vrijstaand (19)	2 per woning	1 per woning	1 klein verblijf per woning
Dubbel (2x18)	2 per woning	1 per woning	1 klein verblijf per woning
Blok (9)	2 per woning	2 per blok	9 kleine en 9 grote verblijven
Totaal	224	73	64 kleine en 9 grote verblijven

Tijdens de aanleg wordt gewerkt volgens een ecologisch werkprotocol waardoor de werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd volgens de voorwaarden uit de ontheffing. Met behulp van een ecoloog wordt bepaald waar de voorzieningen worden ingebouwd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van Natura 2000-gebied (zie figuur 2.9). De meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden zijn Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht (2,9 km afstand), Rijntakken (4,5 km afstand) en Veluwe (8 km afstand). Andere Natura 2000-gebieden zoals het Vecht- en Beneden Reggegebied liggen op grotere afstand (>14 km).

Aangezien het plangebied buiten de begrenzing van Natura 2000-gebied ligt, beperken eventuele effecten zich tot externe werking. Gezien de afstand tot het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied (2,9 km), bekende dosis-effectrelaties (Vegte et al. 2014, Krijgsveld et al. 2008) en de aard en omvang van de plannen zijn indirecte effecten – met uitzondering van stikstofdepositie – op voorhand uitgesloten.

Door de voorgenomen ontwikkeling kan in de aanleg- en/of gebruiksfase stikstofdepositie ontstaan. Stikstofdepositie kan tot vele kilometers ver reiken en negatieve (verzurende/vermestende) effecten hebben op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Voor voorliggend plan wordt geadviseerd om met behulp van het rekenmiddel AERIUS Calculator te berekenen of het plan (tijdelijke) stikstofdepositie op Natura 2000-gebied(en) tot gevolg heeft.

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van zowel het NNN als de Zone Ondernemen met Natuur en Water (zie figuur 2.10). Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt ten zuiden van het plangebied, op 540 meter afstand. Gezien de afstand (>500m), de aard en omvang van het plan en het tussenliggende afschermende gebied (bebouwing, wegen) is geen sprake van negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN Nederland. Vervolgstappen ten aanzien van het NNN zijn niet aan de orde.

Berekening stikstofdepositie

Door de voorgenomen ontwikkeling kan in de aanleg- en/of gebruiksfase stikstofdepositie ontstaan. Stikstofdepositie kan tot vele kilometers ver reiken en negatieve (verzurende/vermestende) effecten hebben op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Voor voorliggend plan is met behulp van het rekenmiddel AERIUS Calculator een stikstofberekening uitgevoerd en dit rapport is opgenomen in Bijlage 14. Sinds 1 juli 2021 is de aanlegfase van ontwikkelingen vrijgesteld van de vergunningplicht Wet natuurbescherming. Voor deze fase is dus geen stikstofberekening nodig. Enkel de gebruiksfase is dus ook opgenomen in de berekening. Het gebruik van de woningen veroorzaakt op de Natura 2000-gebieden geen bijdrage aan stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/j. Als gevolg van de ontwikkelingen in het plangebied waarvoor de berekeningen zijn uitgevoerd neemt de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden in de gebruiksfase niet toe. Er is dus geen sprake van mogelijke negatieve effecten op beschermde Natura 2000-gebieden. Het aanvragen van een Wnb-vergunning is daarom niet nodig voor dit project.

3.6.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een ontheffing van de Wet natuurbescherming verleend, waarbij de benodigde mitigerende maatregelen zijn vastgelegd in een activiteitenplan dat is opgenomen in Bijlage 2. Bij de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied is er mogelijkheid om omstandigheden voor een verbeterde biodiversiteit te creëren, wat wordt meegenomen in de planvorming.

Daarnaast blijft de zorgplicht ten allen tijde gelden. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Deze zorg geldt voor alle individuen van in Nederland

voorkomende soorten planten en dieren, ongeacht of deze soort beschermd is en ongeacht of ontheffing of vrijstelling is verleend.

3.7 Water

3.7.1 Huidige situatie

3.7.1.1 Waterstructuur

In de huidige situatie bevinden zich geen watergangen of (primaire) waterkeringen in het plangebied.

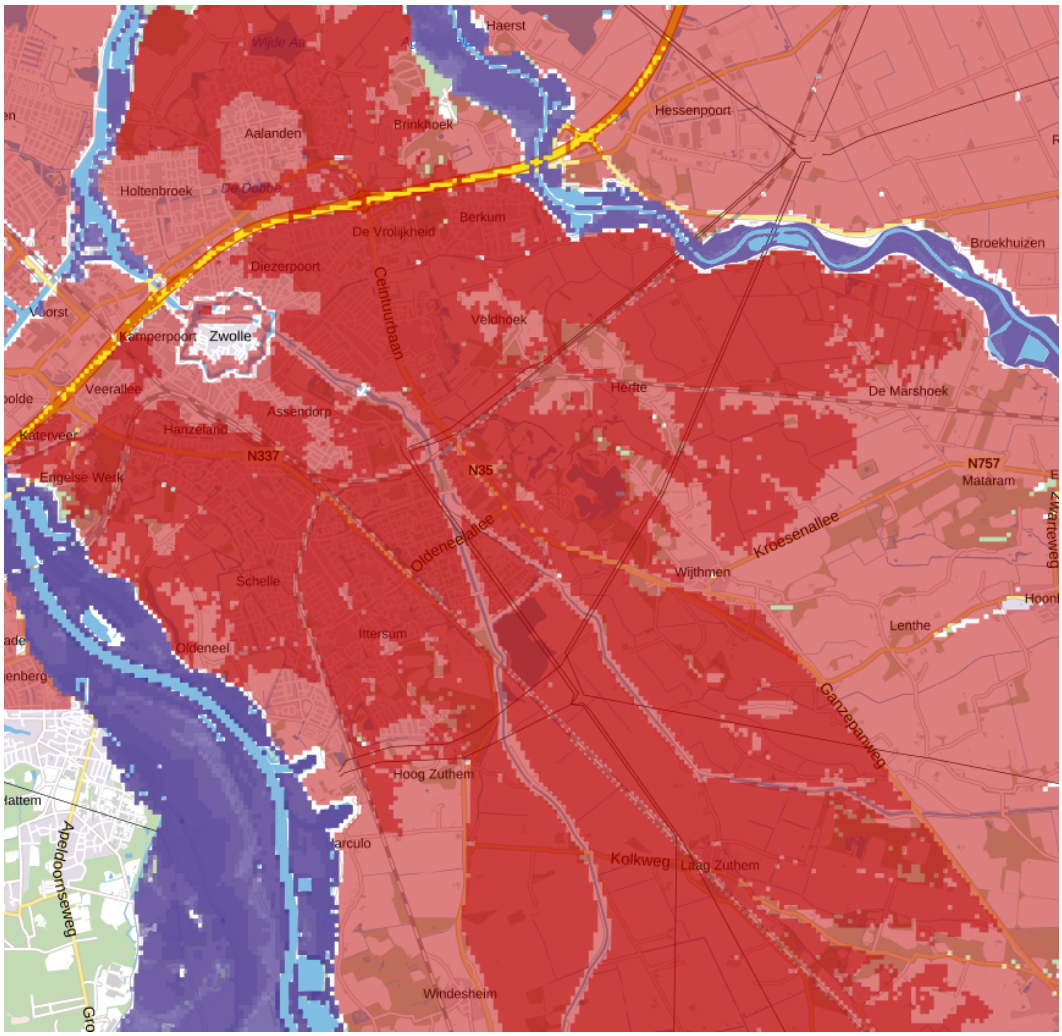
3.7.1.2 Overstromingsrisico

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

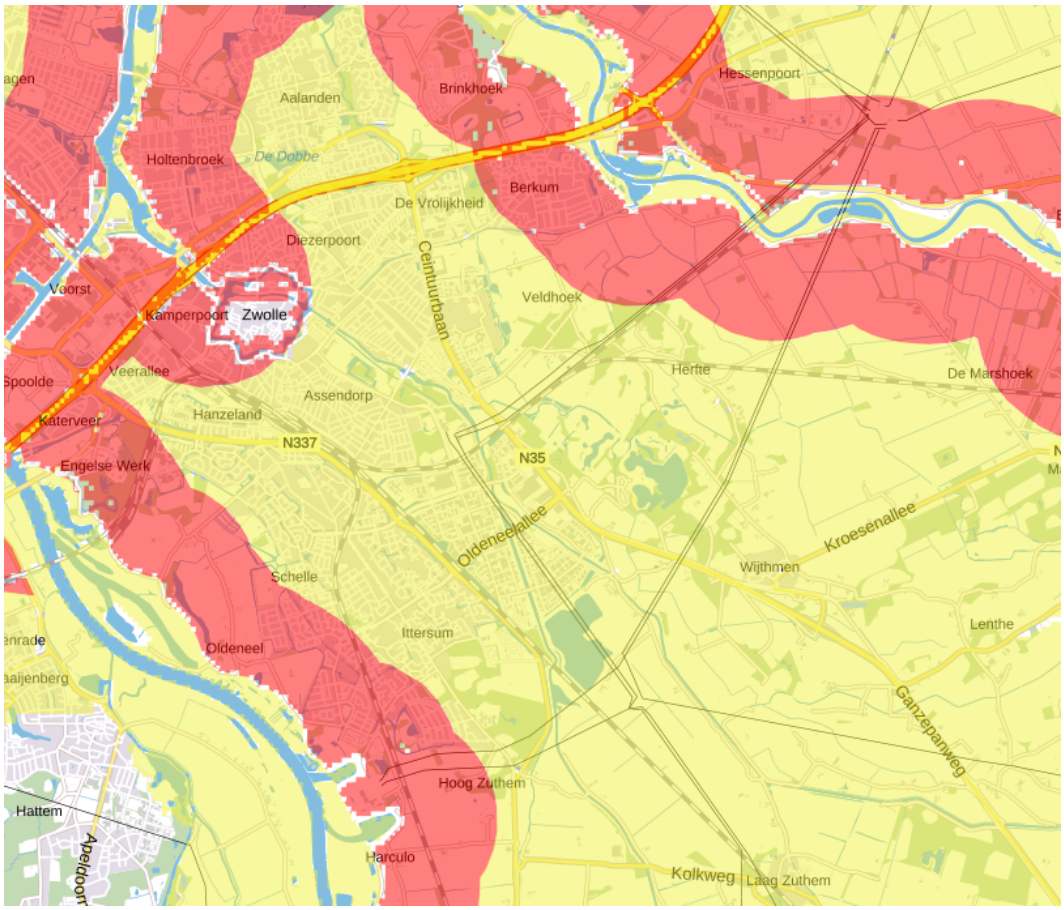
Risico-inventarisatie

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

Met behulp van de risicokaart wordt de maximale waterdiepte in het plangebied tijdens een overstroming geschat tussen de 0,8 tot 2,0 meter. De mogelijke waterdiepte kan daarmee worden aangeduid als redelijk diep tot diep. Verder duurt het relatief lang voordat het plangebied overstroomt bij een dijkdoorbraak.



Afbeelding: Maximale waterdiepte nabij het plangebied



Afbeelding: Plangebied in het geel aangeduid wat betekend dat het relatief lang duurt voordat het plangebied overstroomt bij een dijkdoorbraak

Maatregelen

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

3.7.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

De watertoets is het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water en vormt de verbindende schakel tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. Op basis van de waterparagraaf wordt een wateradvies aangevraagd bij Waterschap Drents Overijsselse Delta. In dit kader worden dan ook

alle relevante waterhuishoudkundige aspecten meegenomen in het onderhavige plan.

Op 16 oktober 2019 is de digitale watertoets ingevuld. De watertoets is opgenomen in Bijlage 15. Daaruit kwam naar voren dat de normale procedure gevolgd moet worden. Op basis daarvan heeft het waterschap een uitgangspuntennotitie opgesteld. In overleg met waterschap Drents Overijsselse Delta is bepaald welke maatregelen getroffen moeten worden. Zo is er een waterhuishoudkundig plan opgesteld waarin de bepaalde maatregelen zijn verwerkt.

Uitgangspunt voor het waterhuishoudkundig plan is het principe om regenwater daar waar mogelijk zo lang mogelijk vast te houden en vertraagd af te voeren. Niet alleen om wateroverlast te voorkomen, maar ook omdat water in de woonomgeving bijdraagt aan de belevingskwaliteit en het educatieve karakter van de wijk.

Er komt een gescheiden rioolstelsel. De hoofdwaterstructuur van het hemelwater loopt vanuit de randen van het plangebied naar de lager gelegen centrale brink. Onder de brink komt een buffering ten behoeve van het riool. Hierdoor kan het rioolgemaal in Wijthem ontlast worden bij pieken.

De straatprofielen zijn voorzien van groene bermen en zorgen daarmee voor de nodige infiltratie van regenwater in de bodem. Bij de technische uitwerking van het plangebied moet er rekening mee worden gehouden dat er bij extreme neerslagsituaties geen hemelwater naar de lager gelegen omliggende percelen kan afstromen. Dit kan door bijvoorbeeld een greppel of zandkoffer aan te leggen, tussen het lager gelegen perceel en het plangebied. Bij de technische uitwerking van het plangebied zal gekeken moeten worden of/waar dit nodig is. Daarnaast zal verder uitgewerkt moeten worden hoeveel water hier afstroomt. Op basis daarvan kan bepaald worden wat de dimensies van de greppel/zandkoffer moeten zijn. Al het overtollige regenwater loopt naar de wadi alwaar het langzaam kan infiltreren in de ondergrond.

Ter ondersteuning van de wadi moet op ieder perceel 20 mm berging worden gerealiseerd. Dit kan door bijvoorbeeld infiltratiekratten op ieder perceel aan te leggen. Dit zal in het technisch ontwerp verder gespecificeerd en uitgewerkt worden. De groene bermen en de infiltratie op eigen perceel zorgen samen voor de nodige waterberging en infiltratie om overcapaciteit op te vangen en de wadi zoveel mogelijk te ontlasten. Op de volgende afbeelding zijn de voorgestelde maatregelen weergegeven.



Afbeelding: Watersysteem

De vuilwaterafvoeren van de woningen worden aangesloten op een aan te leggen vrij verval riool, waarmee al het vuilwater wordt verzameld naar een pompkelder. Onder de Erfgenamenweg langs het plangebied ligt een drukriool. De gemeente Zwolle heeft aangegeven dat dit drukriool geen overcapaciteit heeft zodat het vuilwaterriool van het plangebied hier niet op kan worden aangesloten. Het vuilwaterriool van het plangebied zal door middel van een persleiding direct worden aangesloten op het eindgemaal Wijthmen. Het tracé van de persleiding naar het eindegemaal dient in overleg met de gemeente bepaald te worden.

3.8 Wonen

3.8.1 Huidige situatie

Wythmen bevindt zich in het buitengebied van Zwolle. Het karakteriseert zich als een dorps woonmilieu. In Wijthmen wonen op dit moment circa 620 mensen. In vergelijking tot het gemeentelijke beeld wonen in het dorp relatief veel gezinnen met kinderen en ouderen. De totale woningvoorraad bestaat uit circa 250 woningen waarvan het merendeel grondgebonden woningen met tuin. Het gaat veelal om relatief ruime, grote koopwoningen. De ruimtelijke structuur kan worden beschreven als een open en landelijke structuur met een diversiteit aan cultuurlandschappen.

3.8.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Het bestemmingsplan beoogt de ontwikkeling van circa 112 woningen. Zoals ook in paragraaf 2.2.1.2 is aangetoond is er behoefte aan woningen in Wijthmen. De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de bouw van een gevarieerd aanbod bestaande uit levensloopgeschikte, rij-, twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen. De verdeling binnen het plan is als volgt:

- minimaal 22% goedkope (sociale) huur- en koopwoningen (met een VON-prijs inclusief BTW tot 210.000 euro (excl. meerwerk kopers)
- minimaal 14% laagmiddeldure koopwoningen (met een VON-prijs inclusief BTW tussen 210.000 en 260.000 euro (excl. meerwerk kopers)
- minimaal 18% hoogmiddeldure koopwoningen (met een VON-prijs inclusief BTW tussen 260.000 en 325.000 euro (excl. meerwerk kopers)
- maximaal 46% duurdere koopwoningen (met een VON-prijs inclusief BTW vanaf 325.000 euro (excl. meer/minderwerk kopers)

Daarmee wordt afgeweken van de normale verdeling van 30/40/30 zoals opgenomen in de Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024 uit 2019.

Wijthmen is een aparte kern die zich kenmerkt door haar dorpse identiteit en solitaire ligging buiten de stad. In de ontwikkeling is daarom aandacht geweest voor de behoeftes vanuit het dorp en gekeken naar een programma dat aanvullend is voor deze kern. Hierover zijn in 2018 afspraken gemaakt.

In het Dorpsplan Wijthmen uit 2010 is genoemd dat uitbreiding van het dorp Wijthmen op basis van de identiteit en behoeften van het dorp moet gebeuren. De uitbreiding heeft daarbij vooral betrekking op nieuwbouw van woningen en voorzieningen. De woningen moeten passen in het dorpse karakter van Wijthmen en het landelijke karakter van de omgeving. Uitgangspunt is de behoefte van de bewoners van het dorp zelf, aangevuld met nieuwkomers van elders. De beoogde doelgroepen voor de te bouwen woningen in heel Wijthmen zijn dan ook:

- Starters uit het dorp
- Doorstromers uit het dorp
- Ouderen
- Terugkeerders
- Nieuwkomers

Ook is in het Dorpsplan opgenomen dat bij de uitwerking van de plannen de differentiatie in Wijthmen kan worden bijgesteld. Met het woningbouwprogramma zoals nu opgenomen in de voorgenomen ontwikkeling ontstaat er een passende mix van woningtypen en prijssegmenten die een goede toevoeging voor de kern Wijthmen is. Op basis van het Zwols Pakket geldt voor de goedkope en middelduur 1 woningen een zelfbewoningsplicht en een antispeculatiebeding. Het Zwols pakket is een set van maatregelen dat samengesteld is door het Zwols Concilium om starters en mensen met lagere inkomens een betere positie te geven op de woningmarkt, een doelgroep waar ook op gericht wordt met deze ontwikkeling.

3.9 Milieu

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

3.9.1 Geluid

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

In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies.

Het plangebied ligt niet in de zones van gezoneerde industrieterreinen en spoorlijnen. Akoestisch onderzoek naar gezoneerde industrieterreinen en spoorlijnen is derhalve niet nodig.Nabij het plangebied liggen wel wegen en een aantal bedrijven. Met betrekking tot geluid veroorzaakt hierdoor is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidgevoelige objecten.

Wegverkeerslawaai

Door de nieuwe ontwikkeling worden woningen (geluidsgevoelige bestemmingen) gerealiseerd. Voor de realisatie van deze nieuwe woningen is akoestisch onderzoek verricht. De geluidsbelasting van de van de omliggende wegen wordt getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh) en het gemeentelijke geluidbeleid. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 4 en de conclusies zijn als volgt.

Toetsing aan de Wet geluidhinder

De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de Erfgenamenweg in de huidige situatie, bedraagt 53 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij 12 nieuwe woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh overschreden, echter de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB wordt niet overschreden. Tevens wordt voldaan aan de grenswaarde van 58 dB uit het gemeentelijke geluidsbeleid. De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de N35, bedraagt 44 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh. Tevens wordt voldaan aan de doelstelling van 48 dB uit het gemeentelijke geluidsbeleid.

Verlening hogere grenswaarden

Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Aangezien wordt voldaan aan de doelstelling van 58 dB uit het gemeentelijke geluidsbeleid is verlening van hogere waarden mogelijk op basis van het gemeentelijke geluidbeleid ‘Beleidsregel Hogere waarden Wet geluidhinder’, d.d. 2 april 2007. De nieuwe woningen worden langs de Erfgenamenweg gerealiseerd. De eerstelijns woningen, waarvoor een hogere waarde nodig is, zorgt er voor dat bij de achterliggende woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden. Hierdoor is sprake van een stedenbouwkundig bezwaar uit het geluidbeleid, te weten: ‘door de gekozen situering of bouwvorm een doelmatige akoestisch afschermende functie gaan vervullen voor andere woningen of voor andere geluidsgevoelige objecten’. Overigens hebben alle woningen in het plan minimaal 1 geluidsluwe gevel.

Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld verlagen snelheid naar 30 km-regime, het vergroten van de afstand tussen de woningen, plaatsen van een geluidsscherm en de weg of het toepassen van dove gevels. De gemeente Zwolle acht toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting vanwege de weg, van de gevel van de betrokken woningen tot

voorkeursgrenswaarde van 48 dB onvoldoende doeltreffend zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard dan kan de gemeente Zwolle op basis van het gemeentelijke geluidbeleid een hogere waarden verlenen voor geluid afkomstig van de Erfgenamenweg. Het besluit hogere grenswaarde is verleend op 6 juli 2022, kenmerk ZWRP-2022-07-06-BP20007.

Toetsing aan het Bouwbesluit 2012

Op grond van het Bouwbesluit 2012 dient bij woningen een akoestische binnenwaarde van 33 dB ten gevolge van wegverkeerslawaai te worden gegarandeerd. Volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. Voor enkele woningen geldt een verhoogde gevelwering. De maximale gevelwering die nodig is 25 dB. Ter indicatie: volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. Echter door de hogere eisen voor de thermische isolatie voor nieuwe woningen is ook de geluidsisolatie van nieuwe woningen verbeterd. Bij nieuwe woningen is een gevelisolatie van 25 dB zonder extra geluidsisolatie goed mogelijk, wanneer er is gekozen voor goed geluidsgeïsoleerde ventilatievoorzieningen. Naar verwachting wordt de binnenwaarde van 33 dB in de nieuwe woning gehaald zonder dat er aanvullende geluidsisolerende maatregelen worden getroffen. Bij de aanvraag van een ‘Omgevingsvergunning bouwen’ (voormalige bouwvergunning) kan door middel van een aanvullend bouwakoestisch onderzoek worden aangetoond dat de binnenwaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit 2012 wordt gehaald.

Industrielawaai

Voor de realisatie van deze nieuwe woningen is akoestisch onderzoek verricht naar de optredende geluidshinder afkomstig van de sportvereniging, de basisschool en het kinderdagverblijf. De afstand tussen deze functies en de nieuw geplande woningen is namelijk gering. De geluidsbelasting van deze functies is getoetst aan de normen uit het Activiteitenbesluit en de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering, editie 2009’. In paragraaf 3.9.2 wordt hier verder op ingegaan.

3.9.2 Bedrijvigheid (Wet milieubeheer)

Uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening moet bij nieuwe ontwikkelingen worden nagegaan welke bronnen in of nabij het plangebied een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies als wonen. Hierbij zijn naast de feitelijk aanwezige bronnen ook de planologisch maximale toegestane functies relevant. Daarnaast dient te worden bezien of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (de 'omgekeerde werking').

Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid aansluiting te zoeken bij de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom kan deze publicatie worden gebruikt voor het op verantwoorde wijze inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving. De VNG-handreiking geeft op systematische wijze informatie over de milieukenmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op gemeentelijk niveau op elkaar af te stemmen.

In de publicatie zijn richtafstanden gegeven. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De afstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd, dan kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Van plangebied naar omgeving

Binnen het plangebied worden geen milieubelastende activiteiten mogelijk gemaakt. Wel neemt door de nieuwe woningen de verkeersintensiteit op de Erfgenamenweg toe. Hierdoor zal de geluidsbelastingen bij de bestaande woningen aan de Erfgenamen toenemen. In Bijlage 5 is een berekening van deze toename weergegeven. De grootste toename van de geluidsbelasting door het plan bedraagt 2,2 dB. Deze toename wordt berekend op de woning Erfgenamenweg 18 en 18a. Een verhoging van het geluidsniveau met 3 dB is waarneembaar voor het menselijke gehoor. De optredende toename van 2,2 dB door het plan Erfgenamenweg is dan ook niet waarneembaar. Hierdoor is de toename van de geluidsbelasting acceptabel. De hoogste geluidsbelasting bij de omliggende bestaande woningen bedraagt 51 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. Bij de omliggende bestaande woningen wordt ruim voldaan aan de grenswaarde van 58 dB uit het gemeentelijke geluidsbeleid. Op basis van het gemeentelijke geluidsbeleid zijn de optredende geluidsbelastingen bij de omliggende bestaande woningen acceptabel. Verder zijn er vanuit het plangebied naar de omgeving geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Van omgeving naar plangebied

Er is sprake van een ‘goede ruimtelijke ordening’ indien aan de richtwaarde wordt voldaan. Is dit niet het geval, dan is nader onderzoek nodig om vast te stellen of sprake is van een ‘goede ruimtelijke ordening’. De VNG-richtafstanden zijn afhankelijk van de bedrijfsactiviteiten en de gebiedstypering. Bij de gebiedstypering wordt in deze publicatie onderscheid gemaakt tussen een rustige woonwijk enerzijds en woningen in een gemengd gebied (menging van bedrijven en woningen) anderzijds. In een rustige woonwijk is minder geluidshinder acceptabel dan in een gemengd gebied. Aan de noordwestzijde ligt het Kulturhus. In dit Kulturhus zijn een school, bso, sporthal en voetbalvereniging gevestigd. Tevens zijn er nabij woningbouwlocatie diverse veehouderijen gelegen. Aan de zuidzijde van ontwikkeling ligt de N35, de ontwikkeling ligt binnen de zone van deze N35. Gezien de activiteiten van het Kulturhus en van de veehouderijen en nabijheid van N35 is sprake van een gemengd gebied. In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de omliggende bedrijven, met de daarbij behorende bedrijfscategorie en richtafstand voor geluid.

	Bedrijfscategorie	**Richtafstand voor geluid in meters (rustige woonwijk)**	**Richtafstand voor geluid in meters (gemengd gebied)**	**Afstand tot de nieuwe woningen in meters**
Basisschool De Kubus (Erfgenamenweg 14a)	2 (SBI-2008: 852)	30	10	25
BSO BoemBoem (Erfgenamenweg 14a)	2 (SBI-2008: 8891)	30	10	25
Voetbalvereniging Wijthmen (Erfgenamenweg 14)	3.1 (SBI-2008: 931G)	50	30	26
Sporthal (Erfgenamenweg 14)	3.1 (SBI-2008: 931G)	50	30	60

Afbeelding: Overzicht richtafstanden VNG

Uit bovenstaande tabel blijkt dat bij voetbalvereniging Wijthmen (Erfgenamenweg 14) niet wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering, editie 2009’ (zogenoemde stap 1 uit de VNG-publicatie). Voor deze voetbalvereniging is akoestisch onderzoek noodzakelijk. Bij basisschool De Kubus en BSO BoemBoem wordt net voldaan aan de richtafstand, echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening is de basisschool toch betrokken in het akoestisch onderzoek.

Bij alle bovenstaande bedrijven heeft de grootste richtafstand betrekking op het aspect geluid. Ten aanzien van stof, gevaar en geur geldt geen grotere afstand dan 10 meter. Echter is het zo dat met betrekking tot de voetbalvereniging ook sprake kan zijn van lichthinder afkomstig van de lichtmasten rondom de voetbalvelden.Er heeft daarom akoestisch onderzoek plaatsgevonden en onderzoek naar lichthinder afkomstig van de voetbalvelden.

De boerderij in het plangebied (Erfgenamenweg 16) stopt en de bedrijfsopstallen worden gesloopt. De nieuwe woningen komen in plaats van deze boerderij. Aangezien deze boerderij stopt om de woningen mogelijk te maken, hoeft de boerderij Erfgenamenweg 16 niet in het akoestisch onderzoek te worden betrokken. Op de hoek van de Veldwijkweg en de Erfgenamenweg staat een voormalige boerderij (Erfgenamenweg 49). Van deze boerderij zijn de bedrijfsactiviteiten al geruime tijd beëindigd. Ook is de agrarische bestemming van het perceel gewijzigd in een woonbestemming, hierdoor is het niet meer mogelijk op dit perceel een agrarisch bedrijf te vestigen. Het agrarisch bedrijf aan de Erfgenamenweg 45 voldoet aan de richtafstand van de VNG ten aanzien van geluid, stof en gevaar, maar met betrekking tot het aspect geur worden de afstandsnormen overschreden. Hier wordt verder op ingegaan in paragraaf 3.9.4.

Akoestisch onderzoek

Het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd is opgenomen in Bijlage 3 en de conclusie hiervan is dat bij de nieuwe woningen de grenswaarden van de Activiteitenbesluit, de Schrikkelcirculaire en richtwaarden van de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering, editie 2009’ niet worden overschreden. Hierop is ook al ingegaan in paragraaf 3.9.1. De relatie tussen de inrichtingen en de woningen is uitgebreid onderzocht. Stap 3 uit de VNG publicatie is noodzakelijk voor overschrijding richtwaarden in de avondperiode. Maatregelen om dat te voorkomen zijn onderzocht maar stuiten op landschappelijke en stedenbouwkundige bezwaren. Ook een bronmaatregel (niet oefenen in de avondperiode) is ongewenst vanuit het belang club.

Bij de nieuwe woningen wordt ook voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit van de maximale geluidsbelasting ten gevolge van de omliggende basisschool, het kinderdagverblijf en de voetbalvereniging. Bij de vergunningverlening wordt getoetst aan het Activiteitenbesluit. Doordat er bij de nieuwe woningen ruim wordt voldaan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit, worden de basisschool, de BSO, de voetbalvereniging, de sporthal niet beperkt in hun bedrijfsvoering door de nieuwe ontwikkeling.

Als daarnaast wordt gekeken naar de maximale planologische invulling van de milieubelastende functies dan is het Kulturhus bestemd als 'Gemengd -3' en kent het het perceel een bouwvlak. Dit bouwvlak is momenteel al maximaal bebouwd en mag conform de bestemmingsomschrijving enkel worden gebruikt voor 'maatschappelijke voorzieningen' en/of sport. Deze functies bevinden zich momenteel ook al het perceel en er zijn binnen de VNG-bedrijvenlijst geen functies die binnen deze bestemming zouden passen met een grotere richtafstand dan de huidig functies hebben. Hetzelfde geldt voor de bestemming 'Sport'. Momenteel wordt gehele gebied dat bestemd is voor 'Sport' gebruikt als sportvelden voor de voetbalvereniging. Er zijn binnen de VNG-bedrijvenlijst geen functies die binnen deze bestemming zouden passen met een grotere richtafstand dan de huidig functie heeft.

Bij de nieuwe woningen is hierdoor sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Lichthinder onderzoek

Daarnaast heeft onderzoek plaatsgevonden ten aanzien van de lichthinder afkomstig van de sportvelden. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 9. Hieruit blijkt dat de grenswaarden uit de Richtlijn Lichthinder worden overschreden. Door het nemen van maatregelen kan er alsnog aan de grenswaarden worden voldaan. Deze

maatregelen hebben betrekking op de verlichtingsinstallatie en zijn beschreven in de rapportage van het onderzoek. Door het nemen van deze maatregelen ontstaat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en ondervinden zowel de vereniging als de nieuwe woningen geen belemmeringen als gevolg van het plan. In de regels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de woningen pas in gebruik mogen worden genomen wanneer er is voorzien in de maatregelen voortvloeiend uit het lichthinderonderzoek.

Omliggende bedrijven en milieuzoneringen leveren geen belemmeringen op voor het plan.

3.9.3 Luchtkwaliteit

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen.

Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde, of
b. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen of
d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (in werking getreden per 01-08-2009).

Ruimtelijk-economische besluiten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de concentraties in de buitenlucht van stoffen waarvoor bijlage 2 van de Wet milieubeheer een grenswaarde bevat, worden niet individueel getoetst aan die grenswaarden. De effecten van deze projecten op de luchtkwaliteit worden verdisconteerd in de trendmatige ontwikkeling van de luchtkwaliteit, zoals beschreven in het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL).

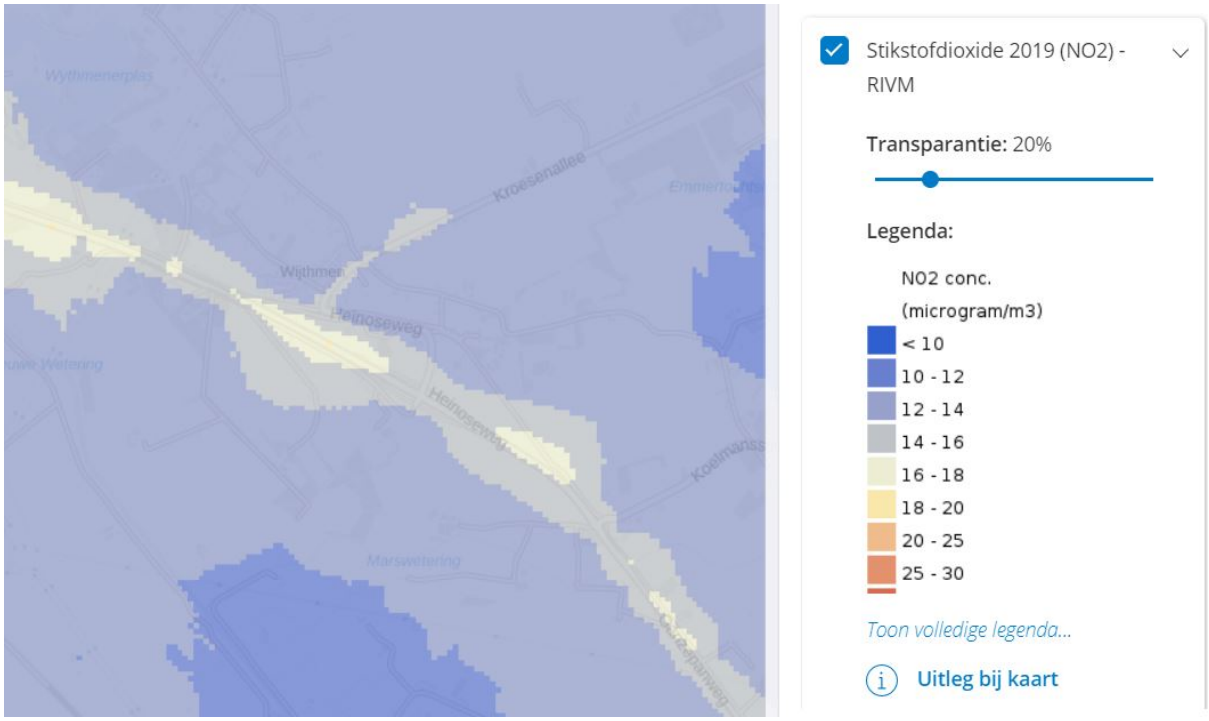
Bij besluitvorming is het dus van belang om te bepalen of een initiatief 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO2 en PM10. 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.

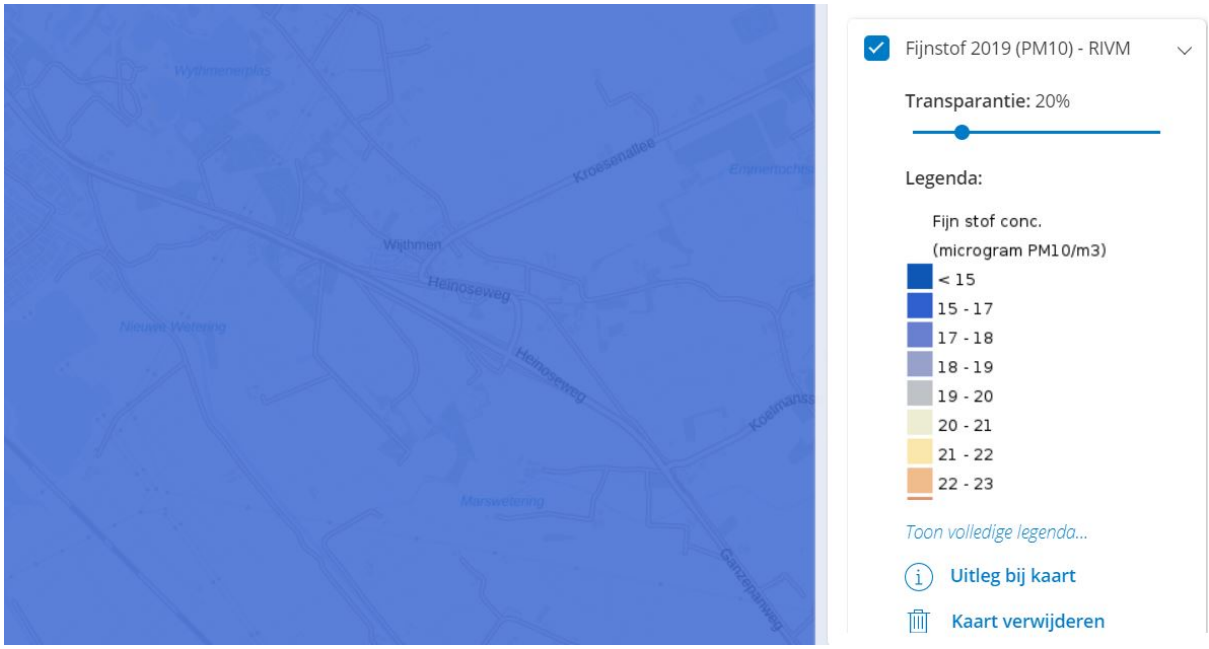
Vooralsnog geldt dat:

- voor woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden;
- voor infrastructuur dat bij minder dan 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie) ook geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden;
- voor kantoorlocaties is dat bij minder dan 100.000 m2 brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, of 200.000 m2 brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen

De voorgenomen ontwikkeling betreft een woningbouwlocatie met minder dan 1.500 woningen en valt hiermee onder het begrip 'niet in betekenende mate'. Daarnaast wordt geconstateerd uit onderstaande afbeeldingen dat de concentratie NO2 in 2019 12-14 µg/m3 bedraagt. De concentratie fijnstof bedraagt in 2019 15-17 µg/m3. De wettelijke normen worden niet overschreden



Afbeelding: Stikstofdioxide 2019 (NO2)



Afbeedling: Fijnstof 2019 (PM10)

Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

3.9.4 Geur

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

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

In de nabijheid van het plangebied liggen enkele melkveehouderijen. Binnen een straal van 1 kilometer van het plangebied liggen twee agrarische inrichtingen met dieren met een geuremissiefactor (Erfgenamenweg 45 en Kroesenallee 27) en diverse agrarische inrichtingen met dieren met vaste afstanden, waarvan twee te dicht bij het plangebied liggen (Erfgenamenweg 16 en 45). Daarom is een geurgebiedsvisie opgesteld die op 7 maart 2022 is vastgesteld. Deze geurgebiedsvisie is opgenomen in Bijlage 8 en de conclusies zijn als volgt.

De gemeente Zwolle heeft in haar ruimtelijk beleid de visie op en de doelen voor de ontwikkeling van haar grondgebied beschreven. Voor het dorp Wijthmen en directe omgeving is het ruimtelijk beleid gespecificeerd in het Dorpsplan Wijthmen. Enerzijds is er een agrarische opgave en anderzijds zijn er doelen om woningbouw te realiseren. Het gemeentelijk beleid zet in op het zoeken van een juiste balans tussen bedrijven met geuremissie enerzijds en bescherming van geurgevoelige functies anderzijds.

Qua woningbouw wordt in het Dorpsplan Wijthmen ingestoken op een gefaseerde ontwikkeling, waarvan het eerste bouwplan ‘Het Buyten van Zwolle’, nu in voorbereiding is. Bij de verdere uitwerking van de woningbouwplannen is naar voren gekomen dat geuremissies van agrarische inrichtingen de beoogde ontwikkeling van woningbouw in de weg staan.

Doel van onderhavige geurgebiedsvisie is om inzichtelijk te maken onder welke voorwaarden het mogelijk is woningbouw mogelijk te maken in gebieden waar het vinden van de juiste balans tussen het woon- en leefklimaat enerzijds en de geuremissies vanuit agrarische inrichtingen anderzijds een opgave is. Uitgangspunt daarbij is dat veehouderijen zo min mogelijk in hun bedrijfsvoering worden belemmerd en het woon- en leefklimaat van (toekomstige) bewoners zo veel mogelijk gewaarborgd is. Aangezien de overige in het Dorpsplan Wijthmen genoemde ontwikkellocaties nog niet concreet in voorbereiding zijn, richt de geurgebiedsvisie zich in het bijzonder op het plangebied van ‘Het Buyten van Zwolle’. Het Buyten van Zwolle betreft de ontwikkeling van 112 woningen in dorpse setting.

<u>Inrichtingen met geuremissiefactor</u>

Inrichtingen met geuremissiefactor: Uit de berekeningen van de huidige situatie blijkt dat de geurnorm van 2 ouE/m3 wordt overschreden vanwege de agrarische inrichting aan de Erfgenamenweg 45. Het bedrijf aan de Kroesenallee 27 veroorzaakt in de huidige situatie een geurbelasting van maximaal 1,7 ouE/m3 op het plangebied en vormt dus geen belemmering. De eigenaar van het bedrijf aan de Erfgenamenweg 45 is bereid om maatregelen te treffen om de geuremissie te beperken. Na uitvoering van de maatregelen betreft de maximale geurbelasting van het bedrijf aan de Erfgenamenweg 45 op het plangebied voor de nieuwe woonwijk 2,5 ouE/m3 en 2,7 ouE/m3 op de naastgelegen bestaande woning (Erfgenamenweg 14/1). Bij slechts enkele woningen is dan nog sprake van een overschrijding van de standaard geurnorm van 2,0 ouE/m3. Bij de rest van de woningen binnen het plangebied wordt voldaan aan de standaard geurnorm van 2,0 ouE/m3. Bij de bestaande woning Erfgenamenweg 14/1 is in de nieuwe situatie sprake van een maximale geurbelasting van 2,7 ouE/m3, terwijl dit in de bestaande situatie 6,6 ouE/m3 is. Door middel van een geurverordening een geurnorm van 3,0 ouE/m3 toe te staan in het plangebied wordt nog steeds een redelijk goed woon- en leefklimaat gehaald voor het aspect geur. Dit is een aanvaardbaar geurhinderniveau

voor wonen in een landelijk gebied. Daarnaast wordt in het gehele gebied de geurhinder minder vanwege de wijziging van de bedrijfsvoering op het perceel Erfgenamenweg 45.

Inrichtingen met vaste afstanden

De agrarische inrichtingen aan de Erfgenamenweg 16 en 45 liggen te dicht bij het plangebied wanneer wordt uitgegaan van een vaste afstand van 100 meter. Het bedrijf aan de Erfgenamenweg 16 wordt echter verplaatst waardoor de geurcontour van dit bedrijf komt te vervallen. Voor het bedrijf aan de Erfgenamenweg 45 kan middels een geurverordening besloten worden om een afstand van 50 meter aan te houden. Het plangebied is gelegen in een gebied waar veel agrarische inrichtingen zijn gelegen. Het dorpsplan Wijthmen heeft als doel om een juiste balans te vinden tussen bedrijven met geuremissie enerzijds en bescherming van geurgevoelige functies anderzijds. Derhalve wordt het acceptabel geacht om de vaste afstand tussen agrarische inrichtingen en geurgevoelige objecten binnen het plangebied terug te brengen naar 50 meter.

De Wgv maakt het mogelijk om binnen zekere grenzen gebiedsgericht geurbeleid op te stellen. In onderhavige geurgebiedsvisie is onderbouwd dat het acceptabel is om in een geurverordening voor het plangebied Het Buyten van Zwolle de geurnorm van 3 ouE/m3 op te nemen en om de te hanteren vaste afstand tot het plangebied terug te brengen naar 50 meter.

Afweging

Bij de afweging om een hogere geurnorm vast te stellen worden de volgende punten in overweging genomen:

- De gemeenten ten zuiden en oosten van de gemeente Zwolle liggen in het concentratiegebied, waar de standaard geurnorm voor woningen binnen de bebouwde kom 3,0 ouE/m3 bedraagt. De indeling van concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden in Nederland is grofmazig. Afhankelijk van de feiten en omstandigheden binnen een gemeente, kan het alleszins redelijk zijn dat het beoordelingskader dat behoort bij concentratiegebieden, van toepassing is voor gemeenten die in niet-concentratiegebieden zijn gelegen.
- Een geurbelasting van 2,0 ouE/m3 (standaard geurnorm) komt overeen met 11% geurgehinderden in een niet-concentratiegebied. Een geurbelasting van 3,0 ouE/m3 komt overeen met 15% geurgehinderden in een niet-concentratiegebied. In beide situaties wordt het leefklimaat gekwalificeerd als ‘Redelijk goed’.
- Het aantal geurgehinderden neemt per saldo niet of nauwelijks toe, omdat de maatregelen bij het bedrijf aan de Erfgenamenweg 45 ook tot een verlaging van de geurhinder in de verdere omgeving leiden.
- Door een geurnorm van 3,0 ouE/m3 toe te staan in het plangebied wordt nog steeds een redelijk goed woon- en leefklimaat gehaald voor het aspect geur. Dit is een aanvaardbaar geurhinderniveau voor wonen in een landelijk gebied. Met toepassing van deze geurnorm is de duurzame bedrijfsvoering van de veehouderij aan de Erfgenamenweg 45 geborgd.

Achtergrondbelasting (niet-concentratiegebied) (ou_E/m^3)	Voorgrondbelasting (niet-concentratiegebied) (ou_E/m^3)	Mogelijke kans op geurhinder(%)	Leefklimaat
0 – 1,7	0 – 0,7	< 5	Zeer goed
1,7 – 3,9	0,7 – 1,7	5 – 10	Goed
3,9 – 6,8	1,7 – 3,0	10 – 15	Redelijk goed
6,8 – 10,3	3,0 – 4,6	15 – 20	Matig
10 – 14,5	4,6 – 6,5	20 – 25	Tamelijk slecht
14,5 – 19,6	6,5 – 8,8	25 – 30	Slecht
19,6 – 25,9	8,8 – 11,6	30 – 35	Zeer slecht
> 25,9	> 11,6	35 – 40	Extreem slecht

Afbeelding: Waardering van de geurkwaliteit van een gebied weergegeven volgens de GGD-richtlijn medische milieukunde over geur en gezondheid (RIVM Rapport 2015-0106).

Conclusie

Met de op 7 maart 2022 vastgestelde geurgebiedsvisie is invulling gegeven aan het bereiken van een goede balans tussen bedrijven met geuremissie enerzijds en bescherming van geurgevoelige functies anderzijds. De geurverordening Wijthmen-deelgebied Het Buyten van Zwolle is vastgesteld met daarin enkele specifieke geurnormen. Daarmee is het geurbeleid ter plaatse verankerd en kan worden gesteld dat ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een goed- woon en leefklimaat en agrarische bedrijven in de omgeving worden niet onevenredig in hun belangen geschaad.

Om te verzekeren dat de woningen niet in gebruik worden genomen voordat met maatregelen bij de veehouderij Erfgenamenweg 45 voldaan wordt aan de geurnorm is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Alvorens de woningen worden opgericht en in gebruik worden genomen moeten de bedrijfsactiviteiten op het perceel aan de Erfgenamenweg 45 zijn gewijzigd conform hetgeen dat is opgenomen in de gebiedsvisie in Bijlage 8. Het aspect 'geur' levert geen belemmeringen op bij de voorgenomen ontwikkeling.

3.9.5 Bodemkwaliteit

Kader

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Besluit bodemkwaliteit

Het doel van het Besluit bodemkwaliteit (2008) is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit.

Relatie Wabo, Wbb en Woningwet (Wonw)

De inwerkingtreding van de Wabo (1 oktober 2010) heeft ook effect op de Wbb en de Woningwet (Ww): in de Wabo is aangegeven dat in de plaats van de aanhoudingsgrond (uit de Ww) een afstemmingsregeling wordt opgesteld waarbij de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning wordt afgestemd op de acties ten aanzien van de bodemverontreiniging. Voorts geldt ten aanzien van de bodem dat de Woningwet gemeenten verplicht in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem op te nemen. Die voorschriften moeten in elk geval betrekking te hebben op het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem, op de aard en omvang van dat onderzoek en op inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.

Onderzoek en conclusie

Er is een verkennend bodemonderzoek en verkennend en nader asbestonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 13.

Verkennend chemisch bodemonderzoek

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond van het erf en in het grondwater overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden uit de Wet bodembescherming zijn aangetoond. De in het grondwater gemeten overschrijdingen van de streefwaarden betreffen zware metalen van natuurlijke herkomst.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de toekomstige woonbestemming van het terrein, wordt geconcludeerd dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische chemische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn. De resultaten van het verkennend chemsich onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de toekomstige woonbestemming van het terrein.

Verkennend en nader asbestonderzoek

Op basis van de onderzoeksresultaten van het asbestonderzoek wordt geconcludeerd dat in het plangebied asbest is aangetoond. De onderzoekshypothese verdacht voor het voorkomen van asbest wordt bevestigd. De verontreiniging met asbest ter plaatse van het puinpad en de verontreiniging met asbest ter plaatse van de onverharde druppelzones dient te worden gesaneerd voordat het terrein kan worden herontwikkeld. Dit staat de uitvoerbaarheid van de plannen niet in de weg.

3.9.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt en transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid ('Indeling Leidraad maatramp') zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang. Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Binnen de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Kwetsbare objecten, zoals woningen en functies met veel bezoekers, zijn niet toegestaan binnen de 10-6-contour van het PR rond inrichtingen waarin opslag en productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient te worden onderzocht:

- Of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico.
- Of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja,

wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

Inrichting

Er worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

In de directe nabijheid van het plangebied liggen geen buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

In de directe nabijheid van het plangebied vindt geen transport van gevaarlijke stoffen over water of spoor plaats. Op de N35 vindt er ervoer van gevaarlijke stoffen over weg plaats. Deze weg ligt op een afstand van 450 meter van het plangebied en deze afstand is dusdanig groot dat het vervoer dat daar plaatsvindt niet voor een belemmering voor het wonen in het plangebied zorgt.

Risicokaart

Op de volgende afbeelding is een uitsnede van de risicokaart te zien. Daarom zijn geen inrichtingen en/of trajecten van gevaarlijke stoffen over spoor en water of door buisleidingen in de nabijheid van het plangebied te zien. In het groen is de route weergegeven waar gevaarlijk stoffen over de weg plaatsvinden.



Afbeelding: Uitsnede risicokaart met route gevaarlijke stoffen over weg in het groen aangegeven

3.9.7 Kabels, leidingen en straalpaden

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

In of nabij van beide gebied liggen geen kabels of leidingen die moeten worden voorzien van een planologische regeling.

3.9.8 M.e.r. beoordeling

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

1. Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);

Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.

2. Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);

Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).

3. Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);

Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

Drempelwaarden Besluit m.e.r

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor het voldoet aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten mogelijk worden gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempel-waarden overschrijden.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Aangezien in dit geval er sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.

De (indicatieve) drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. worden niet overschreden, zodat op basis daarvan geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden

ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de Europese richtlijn milieueffectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten, een zogenaamde ‘vormvrije m.e.r.-beoordeling’. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaat uit een toets aan Bijlage III EU richtlijn milieubeoordeling projecten. In hoofdlijnen dient het project te worden getoetst aan:

1. Kenmerken van het project;
2. Plaats van het project;
3. Kenmerken van het potentiële effect.

Het betreft een bestemmingsplan met directe bouwtitel. Daardoor is het een project (kolom 4) in de zin van het besluit m.e.r. Omvang van het project (relatie met drempel D lijst) - Activiteit D11.2 uit Besluit m.e.r.. Er is een aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld (zie Bijlage 1) op basis waarvan een Mer-beoordelingsbesluit is genomen genomen (zie Bijlage 11). De conclusie van dat besluit is dat gezien de omvang in relatie tot de drempelwaarde en de verwachte effecten, er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn. Nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

3.10 Duurzaamheid

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

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

In het plangebied is een Wadi opgenomen voor de opvang van hemelwater. Het doel is om al het hemelwater in de bodem te infiltreren. Hiermee wordt aansluiting op het riool voorkomen en zal bij hevige regenbuien de rioolwaterzuivering niet overbelast worden. Verder is het doel om veel groen in de wijk aan te planten waarmee hittestress kan worden beperkt.

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

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

De nieuw te bouwen woningen zijn onderhoudsarm en zullen van een hoge kwaliteit zijn. Alle woningen zullen gasloos worden aangelegd, wat betekent dat gewerkt wordt met aardwarmtepompen en zonnepanelen. Daarnaast zullen de nieuwe woningen gebouwd worden middels materialen als steen, hout, staal en kunststof wat op zichzelf duurzame materialen zijn. Tot slot voldoen de te bouwen woningen aan de meest recente eisen wat betreft isolatie.

Conclusie

De nieuw te bouwen woningen zullen aan bovenstaande doelstelling (moeten) voldoen.Voor dit plan is het volgende van belang:

- levensloopbestendige woningen: voor een deel van de woningen wordt het volledige woonprogramma realiseerbaar is op de begane grond. Voor de koopwoningen is dit één van de opties in de verdere uitwerking. De appartementen worden in ieder geval zo uitgevoerd;
- energieneutrale woningen: Zwolle wil in 2050 energieneutraal zijn. Er is sprake zijn van een hoge standaard wat betreft duurzaamheid en de woningen zullen in ieder geval gasloos zijn en naar keuze van de bewoners eenvoudig energieneutraal te maken door toevoeging van extra zonnepanelen. Dit is een bewuste keuze omdat "gasloos" een extra investering vraagt. De stap naar energieneutraal is op dit moment economisch niet realistisch. De voorzieningen zijn echter aanwezig om in 2050 energieneutraal te zijn. Hiermee tegemoet komend aan de ambitiedoelstelling van de gemeente De wettelijke eis van EPC 0,4 wordt gehaald;
- inwoners voelen zich betrokken bij de buurt: het project mengt verschillende type woningen en een deel van de bewoners zal uit Wijthmen komen en een deel van buitenaf waardoor een sociaal gemengde wijk ontstaat. Het plan voorziet tevens in de mogelijkheid voor huisvesting van senioren, omdat er ruimte is voor levensloopbestendige woningen.
- Water: Regenwater wat valt op de verharde oppervlaktes wordt opgevangen in wadi's en infiltreert op natuurlijke wijze in de bodem.

Hoofdstuk 4 Juridische aspecten

4.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform het 'Handboek bestemmingsplannen Zwolle' versie 21. Dit handboek is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.
De regels zijn binnen de systematiek van de SVBP2012 aangepast aan de Zwolse situatie en uitgebreid met extra standaardbestemmingen, waaraan in Zwolle behoefte is. De regels van Erfgenamenweg 16 e.o. (Het Buyten) zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied van het bestemmingsplan Erfgenamenweg 16 e.o. (Het Buyten).

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Inleidende regels**;**
- Bestemmingsregels**;**
- Algemene regels**;**
- Overgangs- en slotregels

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 bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel maar bevat ook inrichtingsaspecten.

2. Bouwregels:

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld.

Bij woningen wordt een onderscheid gemaakt tussen 'hoofdgebouwen', 'bijbehorende bouwwerken' en 'overige bouwwerken'. Een 'bijbehorend bouwwerk' is een 'uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel een functioneel met een zich op het zelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak'. Deze definitie is gelijk aan de definitie in het Besluit omgevingsrecht (Bor).

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

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

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

3. Nadere eisen:

In het bestemmingsplan is bepaald dat door burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen worden gesteld. Het betreft hier nadere eisen ten behoeve van bepaalde doorgaans kwalitatief omschreven criteria, zoals stedenbouwkundig beeld, woonsituatie, en verkeersveiligheid. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden door het stellen van nadere eisen. De criteria zijn in de bepaling van nadere eisen zelf opgenomen.

De procedure voor het stellen van nadere eisen is in deze bestemmingsregels omschreven in Algemene procedureregels.

4. Afwijken van de bouwregels:

In het bestemmingsplan is 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.

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.

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels:

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

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel;

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels;

Artikel 13 Algemene procedureregels;

Artikel 14 Overige regels.

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 Groen

Het structuurgroen en het buurtgroen is bestemd tot 'Groen'. In de bestemming Groen zijn paden voor langzaam verkeer toegestaan. Bermen en groenstroken langs wegen, die geen structuur- of buurtgroen zijn, zijn opgenomen in de verkeersbestemmingen. De bestemming Groen laat overal trapveldjes en speelvoorzieningen toe. Ook mogen binnen deze bestemming gebouwtjes voor openbare nutsvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen tot 50 m² en met een goothoogte tot 3 meter en een nokhoogte tot 6 meter worden gebouwd. Binnen de bestemming zijn wadi's toegestaan.

Artikel 4 Tuin

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen en carports bij recht worden gebouwd. Hier zijn enkel overige bouwwerken toegestaan en ondergeschikt aan de tuin zijn opritten, parkeervoorzieningen en paden toegestaan.

Artikel 5 Verkeer - Erftoegangsweg

Deze bestemming is opgenomen voor het verkeers- en verblijfgebied. Behalve de rijbanen zelf worden ook de bijbehorende bermen, voetpaden, fietspaden en parkeerplaatsen in de bestemming opgenomen. Ook groenvoorzieningen en speelvoorzieningen zijn als onderdeel van de verblijfsfunctie mogelijk in deze bestemming. Binnen deze bestemming mogen ook gebouwtjes voor openbare nutsvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen tot 50 m^2 en met een goothoogte tot 3 meter en een nokhoogte tot 6 meter worden gebouwd.

Artikel 6 Wonen

Deze bestemming is bedoelt voor eengezinshuizen. Eengezinshuizen zijn gebouwen, welke één woning omvatten. Beroep aan huis is toegestaan.

Uitgangspunten:

- Binnen het bouwvlak mogen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken worden gebouwd.
- Per bouwvlak zijn het maximum aantal wooneenheden, goot- en bouwhoogte bepaald.
- De dakhelling van het hoofdgebouw is bepaald.
- Op het erf binnen deze bestemming (buiten het bouwvlak), mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd maar geen zelfstandige hoofdgebouwen.
- Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken geldt dat het gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van het erf tot een maximum van 100 m².

Artikel 7 Woongebied

Deze bestemming is bedoeld voor eengezinshuizen en meergezinshuizen. Eengezinshuizen zijn gebouwen, welke één woning omvatten. Meergezinshuizen zijn gebouwen, welke meerdere woningen bevatten. Meergezinshuizen zijn uitsluitend toegestaan binnen de desbetreffende aanduiding. Ter plekke van die aanduiding zijn geen eengezinshuizen toegestaan.

Naast woningen zijn onder andere opritten, parkeerplaatsen, carports, tuinen en erven toegestaan. Ondergeschikt aan de hoofdbestemming wonen zijn onder andere erftoegangswegen, infrastructurele voorzieninen en groenvoorzieningen toegestaan.

Uitgangspunten:

- Binnen het bouwvlak mogen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken, worden gebouwd.
- Per (gedeelte van een) bouwvlak zijn het maximum aantal wooneenheden, goot- en bouwhoogte bepaald.
- De dakhelling van het hoofdgebouw is bepaald
- Op het erf binnen deze bestemming, dat buiten het bouwvlak is gelegen, mogen bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken worden gebouwd, maar geen zelfstandige hoofdgebouwen.
- De afstand van de voorgevel van de eengezinshuzien is vastgelegd op maximaal 5 meter tot de voorste bouwperceelsgrens.
- Bij de bepaling van de voorzijde wordt gekeken waar de naar de weg toegekeerde grens van een bouwvlak en de naar de weg toegekeerde grens van de gevel van een hoofdgebouw is gelegen. De voorgevel kan maar één gevel betreffen, ook bij hoeksituaties. Bij hoeksituaties ligt de voorgevel meestal aan de kant waar ook de ontsluiting is van het perceel en aan welke straat het genummerd is. Per situatie wordt dit beoordeeld.
- Bij twee onder één kap woningen en vrijstaande woningen zijn de hoofdgebouwen aan één danwel twee zijden niet aaneen gebouwd. In die situatie dient de afstand van het hoofdgebouw tot de aanliggende zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 meter te bedragen.
- De afstand van (de gevels van) het hoofdgebouw van meergezinshuizen tot een bouwperceelsgrens bedraagt minimaal 4 meter.
- Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij meergezinshuizen geldt dat deze uitsluitend inpandig mogen worden gebouwd.
- Voor de eengezinshuizen mag het bebouwingspercentage per bouwperceel niet meer dan 60% bedragen.
- Voor de meergezinshuizen geldt dat binnen de aanduiding 'meergezinshuizen' het gezamenlijke oppervlak aan bouwwerken maximaal 1.000 m² mag bedragen;

Bijhorende bouwwerken

In de artikelen over bijbehorende bouwwerken wordt gesproken over de naar de weg gekeerde gevel. De definitie van voorgevel luidt: de naar de weg gekeerde gevel. Gelet hierop kan het maar één gevel betreffen, ook bij hoeksituaties. Bij hoeksituaties is het dan dus mogelijk om aan de zijkant van de woning te bouwen. Ditzelfde geldt voor de overige bouwwerken zoals de erfscheiding.

Afwijken van de bouwregels

In de regels zijn een aantal bepalingen opgenomen hoe kan worden afgeweken van de bouwregels. De belangrijkste afwijkingsregel is dat de goothoogte van een eengezinshuis kan worden vergroot tot een maximale goothoogte van 6 meter, indien dit past in het stedenbouwkundig beeld. Hiermee wordt het stedenbouwkundig beeld bedoelt dat in het beeldregiekader dat is opgenomen in Bijlage 6 is bepaald. Er wordt in het beeldregiekader onderscheid gemaakt in woningen met:

- goothoogte op de tweede bouwlaag;
- goothoogte aan de achterzijde op de eerste bouwlaag en aan de voorzijde op de eerste of tweede bouwlaag;
- goothoogte op de eerste of anderhalve bouwlaag;
- goothoogte op de eerste of tweede bouwlaag.

Op de volgende afbeelding is te zien dat een verschil in goothoogtes het gewenste stedenbouwkundig beeld is en waar welke goothoogte gewenst is. Indien passend in dit stedenbouwkundig beeld wordt afgeweken van de bouwregels.



Afbeelding: Uitsnede beeldregiekader, gewenst stedenbouwkundig beeld mbt goothoogtes

Verder zijn er in het beeldregiekader enkele accentgebouwen aangewezen. Dit zijn gebouwen die een op een markante plek in een zichtlijn, op een hoek of aan een belangrijke plek liggen. Voor deze gebouwen is het stedenbouwkundig beeld dat hier de goothoogte in ieder geval op de tweede bouwlaag komt te liggen. Op de volgende afbeelding is weergegeven om welke locaties voor de accentgebouwen het gaat.



Afbeelding: Uitsnede beeldregiekader, gewenst stedenbouwkundig beeld mbt accentgebouwen

Beroep aan huis:

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

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

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

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

Overige bouwwerken:

Bij de regeling van deze bouwwerken is geen verschil gemaakt tussen verschillende soorten bouwwerken.

Elk bouwwerk dat functioneel past in de bestemming kan worden toegelaten. Volstaan is met algemene bepalingen omtrent de maximum hoogte. Daarbij is voor erf- of perceelafscheidingen aansluiting gezocht bij het criterium voor vergunningvrij bouwen van het Bor en voor de afwijking bij het criterium van de Bouwverordening.

Voorwaardelijke verplichting

In de bestemming is een voorwaardelijk verplichting opgenomen waarin is geregeld dat de maatregelen voortvloeiend uit de geurgebiedsvisie ter plaatse van het agrarische bedrijf aan de Erfgenamenweg 45, welke als bijlage onderdeel uitmaken van de planregels, moeten zijn uitgevoerd alvorens de woningen in gebruik mogen worden genomen. Met het uitvoeren van de maatregelen kan voldaan worden aan de geurnormen uit de geurverordening welke een aanvaardbaar woon- en leefklimaat borgen.Alternatieve maatregelen zijn toegestaan als deze aantoonbaar hetzelfde danwel een beter resultaat geven en daarmee voldoen aan de geurnormen uit de geurverordening.

Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is geregeld dat de maatregelen voortvloeiend uit het lichthinderonderzoek ter plaatse van de naastgelegen sportvelden, welke als bijlage onderdeel uitmaken van de planregels, moeten zijn uitgevoerd alvorens de woningen binnen de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting lichtmasten' in gebruik mogen worden genomen. Dit is nodig om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen met betrekking tot het aspect licht. Alternatieve maatregelen zijn toegestaan als deze aantoonbaar hetzelfde resultaat -het voldoen aan de lichthindernormen- geven.

Artikel 8 Waarde - Archeologie

Uitgangspunten voor deze dubbelbestemming zijn:

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

Waarde - Bomen

Uitgangspunten voor deze dubbelbestemming zijn:

- Ter bescherming van de aanwezige bomen aan de Erfgenamenweg.
- Ter bescherming van de aanwezige laanstructuur aan de Erfgenamenweg.
- Binnen de dubbelbestemming mogen geen bouwwerken worden opgericht en mogen geen bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uitgevoerd worden.
- Dit houdt onder meer in dat de aangewezen gronden niet vallen onder de definitie van erf zoals opgenomen in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht en er dus niet vergunningvrij gebouwd mag worden.
- Met omgevingsvergunning kan onder voorwaarden afgeweken worden van deze verboden. Er mogen geen wezenlijke negatieve, blijvende gevolgen (bovengronds en ondergronds) optreden voor de betreffende boom of bomen en voor het karakter van de laanbeplanting De aanvrager dient bij de aanvraag een Bomen Effect Analyse te overleggen.

Artikel 10 Waarde - Landschap openheid

Uitgangspunten voor deze dubbelbestemming zijn:

- Ter bescherming van het open karakter van het landschap dat ter plaatse aanwezig zijn gebieden bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap openheid'.
- De dubbelbestemming is bedoelt voor het behoud en het herstel van het open karakter van het landschap dat ter plaatse aanwezig is.
- Binnen de dubbelbestemming mogen geen bouwwerken worden opgericht. Dit ter behoud van de openheid van het landschap. Dit houdt ondermeer in dat deze gronden niet vallen onder de definitie van erf zoals opgenomen in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht en er dus niet vergunningvrij gebouwd mag worden.

4.4 Algemene regels

Artikel 11 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 12 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 13 Algemene procedureregels

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

Artikel 14 Overige regels

In dit artikel wordt geregeld dat bij een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik 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.

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”

4.5 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

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

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

Artikel 16 Slotregel

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

4.6 Handboek

Dit bestemmingsplan is vervaardigd conform de richtlijnen van het 'Handboek bestemmingsplannen Zwolle' versie 21.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Inspraak

De voorgenomen ontwikkeling is in samenspraak met de bewoners van Wijthmen tot stand gekomen. Daarnaast hebben de volgens informatiemomenten plaatsgevonden:

- Juli 2018 – erstee nieuwsbrief (huis aan huis). Aankondiging dat nieuwbouwplannen door gaan.
- Februari 2019 – inloopavond voor alle inwoners van Wijthmen in Kulturhus De Elshof waarin de nieuwe plannen zijn gepresenteerd en inwoners feedback konden geven op het stedenbouwkundig plan.
- Juli 2019 - Tweede nieuwbrief (huis aan huis) met de laatste stand van zaken.
- Januari 2020 – Inloopavond voor alle inwoners van Wijthmen in Kulturhus de Elshof waarin het definitieve stedenbouwkundig plan wordt gepresenteerd en toegelicht door de ontwikkelaars.
- Juni 2020 – Derde nieuwsbrief (huis aan huis) met de laatste stand van zaken.

5.2.2 Overleg

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan naar drie instanties verzonden met het verzoek om schriftelijk te reageren. Het plan is toegezonden naar de volgende instanties:

1. Provincie Overijssel;
2. Waterschap Drents Overijsselse Delta;
3. Veiligheidsregio IJsselland.

Van de provincie en de veiligheidsregio is een schriftelijke reactie ontvangen . Met het waterschap is overleg gevoerd. De ontvangen reacties worden hieronder samengevat en van antwoord voorzien.

Provincie Overijssel

De provincie concludeert dat het bestemmingsplan past in het provinciale ruimtelijk beleid en er geen belemmeringen?zijn het plan verder in procedure te brengen. Vanuit de Woonagenda West Overijssel is afgesproken dat minimaal 30% van de nieuwbouw in de sociale huursector of goedkope koop gerealiseerd wordt en voor toevoeging van een aanzienlijk aanbod middeldure huurwoningen. De provincie gaat ervan uit

dat op termijn dit ook voor Wijthmen geborgd wordt in de verdere planvorming tussen de huidige planlocatie en het bestaand bebouwd gebied.

De provincie adviseert:

- Bij de Voortoets stikstof uit te gaan van de in januari beschikbaar gestelde Aerius-versie en in de voortoets de juiste data van de aanwijzing van de Natura 2000 gebieden op te nemen. De uiterwaarden Zwarte Water en Vecht, Rijntakken en de Veluwe zijn allemaal op 24 maart 2000. als Natura 2000 gebied aangewezen.
- Voor de soortenbescherming kan geconcludeerd worden dat er een ontheffingsplicht geldt voor de gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, boerenzwaluw, huismus en de egel. Advies is deze tijdig aan te vragen, want om te starten met de sloopwerkzaamheden en het bouwrijp maken van het terrein is deze nodig.

Beantwoording

Evenals bij dit plan worden ook bij toekomstige projecten de woonafspraken tussen gemeente en provincie in acht genomen. De Voortoets is conform het advies aangepast. De aangepaste versie is bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd. De genoemde ontheffing is op 15 november 2021 aangevraagd bij de provincie.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Het waterschap heeft in een eerder stadium opmerkingen gemaakt over het in voorbereiding zijnde waterhuishoudkundige plan, deels ook over de riolering. Wat betreft riolering (regenwater en afvalwater) zitten er nog wat knelpunten in het plan en ook over de impact van het plan op de omgeving zijn opmerkingen gemaakt.

Beantwoording

Er is overlegd met het waterschap over de waterhuiskundige maatregelen om zo het waterbelang te borgen. De opmerkingen zijn in een overleg met het waterschap besproken. Deze zijn verwerkt in het aangepaste waterhuishoukundige plan, waarvan een samenvatting is opgenomen in de waterparagraaf van het ontwerpbestemmingsplan. Aanpassingen betreffen onder andere (riolering achterzijde woningen Erfgenamenweg? hoe komt water bij wadi?). Het waterschap wordt betrokken bij de verdere uitwerking van het plan.

Veiligheidsregio IJsselland

Op 450 meter van het plangebied loopt de N35 waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden. In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat deze afstand dusdanig groot is dat het vervoer van gevaarlijke stoffen geen belemmering vormt voor het wonen in het plangebied. Deze conclusie is op zich juist.

Ook bij een afstand van 450 meter kunnen er in het plangebied effecten optreden. Om effecten van een eventueel incident op de N35 te beperken wordt geadviseerd de nieuwe bebouwing te laten voorzien van afsluitbare mechanische ventilatie zodat de toekomstige bewoners bij een incident met een toxische stof veilig binnen kunnen schuilen (dit wordt bij het in werking treden van de Omgevingswet verplicht voor alle nieuw te bouwen woningen) en de toekomstige bewoners voor te lichten over de risico’s die ze lopen en wat ze bij een incident zelf kunnen doen.

Beantwoording:

Aannemelijk is dat de woningbouw gaat plaatsvinden onder de Omgevingswet, waarmee verzekerd is dat de

verplichte afsluitbare mechanische ventilatie geplaatst wordt. Wat betreft voorlichting aan (toekomstige) bewoners wordt gebruik gemaakt van de al beschikbare informatiebronnen, zoals NL-Alert.