Bestemmingsplan Buitengebied, landgoed Windesheim

vastgesteld

nr. NL.IMRO.0193.BP23012-0004

Afdeling Ruimtelijke Planvorming

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

www.zwolle.nl

Opdrachtgever:	Stichting Landgoed Windesheim
Opdrachtnemer:	Buro SRO
Publicatieversie:	NL.IMRO.0193.BP23012-0004
Datum:	15 april 2024

Inhoudsopgave

TOELICHTING **4**

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**
1.1 Aanleiding 5
1.2 Plangebied 5
1.3 Geldende bestemmingsplannen 6
1.3.1 Buitengebied - IJsselzone, Windesheim 6
1.3.2 Overige geldende plannen 7

Hoofdstuk 2 Beleidskader **8**
2.1 Inleiding 8
2.2 Rijksbeleid 8
2.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 8
2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 9
2.3 Provinciaal beleid 9
2.4 Gemeentelijk beleid 16
2.4.1 Omgevingsvisie "Ons Zwolle van morgen 2030" 16
2.4.2 Thematisch beleid 19

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving **27**
3.1 Stedenbouw 27
3.1.1 Huidige situatie 27
3.1.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 30
3.2 Archeologie 34
3.2.1 Huidige situatie 34
3.2.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 35
3.3 Cultuurhistorie 35
3.3.1 Huidige situatie 35
3.3.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 35
3.4 Verkeer 36
3.4.1 Huidige situatie 36
3.4.2 Uitgangspunten bestemmingsplan 36
3.5 Natuur 36
3.5.1 Huidige situatie 36
3.5.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 37
3.6 Water 39
3.6.1 Huidige situatie 39
3.6.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 41
3.7 Wonen 42
3.7.1 Huidige situatie 42
3.7.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 42
3.8 Milieu 42
3.8.1 Geluid 42
3.8.2 Bedrijvigheid (Wet milieubeheer) 44
3.8.3 Luchtkwaliteit 44
3.8.4 Geur 46
3.8.5 Bodemkwaliteit 46
3.8.6 Externe veiligheid 47
3.8.7 Kabels, leidingen en straalpaden 49
3.8.8 M.e.r.-beoordeling 49
3.8.9 Klimaat, energie en circulariteit 50

Hoofdstuk 4 Juridische aspecten 52
4.1 Inleiding 52
4.2 Inleidende regels 55
4.3 Bestemmingsregels 55
4.4 Algemene regels 57
4.5 Overgangs- en slotregels 57
4.6 Bijlagen 58
4.7 Handboek 58

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid 59
5.1 Economische uitvoerbaarheid 59
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 59
5.2.1 Overleg met de buurt 59
5.2.2 Uitkomsten overleg 60
5.2.3 Zienswijzen 60

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 61

Bijlage 1 Quickscan Wet natuurbescherming 62

Bijlage 2 Aanvullend onderzoek ecologie 63

Bijlage 3 Voortoets stikstofdepositie 64

Bijlage 4 Resultaat watertoets Wijheseweg 49 65

Bijlage 5 Resultaat watertoets Wijheseweg 59 66

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek 67

Bijlage 7 Bodemonderzoek 68

REGELS 69

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 70
Artikel 1 Begrippen 70
Artikel 2 Wijze van meten 76

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 78
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Natuur en landschap 78
Artikel 4 Tuin 80
Artikel 5 Wonen 82

Hoofdstuk 3 Algemene regels 85
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 85
Artikel 7 Algemene aanduidingsregels vrijwaringszone - molenbiotoop 86
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels 87
Artikel 9 Algemene procedureregels 88
Artikel 10 Overige regels 89

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 90
Artikel 11 Overgangsrecht 90
Artikel 12 Slotregel 92

BIJLAGEN BIJ DE REGELS 93

Bijlage 1 Inrichtingsplan Wijheseweg 49 en 59 94

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het landgoed Windesheim, gelegen in het zuidelijk deel van het buitengebied van de gemeente Zwolle, liggen aan de Wijheseweg 49 en 59 twee voormalige agrarische bedrijfslocaties. De agrarische activiteiten ter plaatse zijn inmiddels beëindigd. In het kader van het rood-voor-roodbeleid, dat onderdeel uitmaakt van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, worden de bedrijfsgebouwen gesloopt en daarvoor in de plaats worden op het perceel Wijheseweg 59 twee nieuwe woningen gerealiseerd.

De voorliggende ontwikkeling past niet op grond van de regels van het geldende bestemmingsplan. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt het geldende bestemmingsplan met het voorliggende plan herzien. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit twee deellocaties in het buitengebied van de gemeente Zwolle. Beide locaties zijn gelegen aan de Wijheseweg, de provinciale weg tussen Zwolle en Wijhe. De locaties liggen op het grondgebied van landgoed Windesheim, een landgoed bestaande uit bos, natuur en agrarische (cultuur)grond. De nummers 49 en 59 liggen beide ten oosten van de provinciale weg, in een open agrarisch landschap. Navolgende afbeelding toont de globale ligging van de locaties ten opzichte van de omgeving.

Globale ligging deellocaties ten opzichte van omgeving (bron: openstreetmap.org)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Ter hoogte van het plangebied zijn verschillende bestemmingsplannen van kracht. Navolgende paragrafen zetten de plannen uiteen voor beide deellocaties.

1.3.1 Buitengebied - IJsselzone, Windesheim

Voor beide deellocaties is het bestemmingsplan 'Buitengebied - IJsselzone, Windesheim', vastgesteld op 18 juni 2013, van kracht. Dit plan is tweemaal correctief herzien in 'Buitengebied - IJsselzone, Windesheim herziening 1' (vastgesteld: 7 maart 2016) en 'Buitengebied - IJsselzone Windesheim' (vastgesteld: 11 februari 2019).

Beide deellocaties hebben de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' met een bouwvlak. Binnen het bouwvlak zijn bedrijfsgebouwen, een bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van 1 agrarisch bedrijf toegestaan.

Navolgende afbeeldingen geven de situatie in het plangebied weer. De planlocaties zijn met een rode lijn omkaderd. De begrenzing is gebaseerd op de bouwvlakken en kadastrale grenzen.

Uitsnede vigerende bestemmingsplan ter hoogte van Wijheseweg 49, Zwolle (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Uitsnede vigerende bestemmingsplan ter hoogte van Wijheseweg 59, Zwolle (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het perceel aan de Wijheseweg 49 heeft de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 3.3.

Het perceel aan de Wijheseweg 59 ligt deels binnen de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied'. Voor deze aanduiding geldt dat het bevoegd gezag de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap en natuur' onder voorwaarden mag wijzigen naar natuur. Dit heeft geen verdere invloed op het plan.

Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan

Op beide locaties is de agrarische bedrijvigheid beëindigd en worden de bedrijfswoningen omgezet in een woonbestemming. Als compensatie voor sloop van de bedrijfsgebouwen op de locaties mogen er twee nieuwe woningen worden gebouwd. Omdat dit niet kan worden gerealiseerd op basis van de regels van het vigerende plan, wordt het bestemmingsplan nu herzien. Het agrarisch bouwvlak vervalt en de bestemming wordt gewijzigd in 'Wonen' en 'Tuin'.

1.3.2 Overige geldende plannen

In de gemeente Zwolle gelden ook de volgende paraplu-bestemmingsplannen:

- 'Zwolle, parapluplan parkeren' (vastgesteld: 3 juli 2017) regelt het parkeerbeleid van de gemeente. In paragraaf 3.4 wordt hier nader op ingegaan. De regeling is overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.
- De plannen 'Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie' (vastgesteld: 4 oktober 2021) en de 'Zwolle, parapluplan cultuurhistorie, aanvulling' (vastgesteld: 13 juni 2022) zijn opgesteld ter bescherming van cultuurhistorische waarden. Omdat er op de locaties van voorliggend plan geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn, hebben deze parapluplannen geen doorwerking in dit plan. In paragraaf 3.3 wordt hier nader op ingegaan.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen de voor dit bestemmingsplan relevante onderdelen omtrent het beleidskader aan de orde. Het hoofdstuk is opgedeeld in rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

<u>Opgaven</u>

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

<u>Realiseren opgaven</u>

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.

Regio Zwolle is aangewezen als NOVI-gebied. Belangrijk vraagstuk voor de regio is hoe de opgave voor wonen en werken te combineren met de klimaatopgave en het watersysteem in deze regio. Tot 2040 moeten er 49.000 woningen en 20.000 arbeidsplaatsen in de regio Zwolle worden gerealiseerd. De

grootste uitdaging voor de regio zit in het “klimaatadaptief verstedelijken”. Door haar ligging in de delta van de IJssel én Vecht is de regio extra kwetsbaar voor klimaatverandering en waterveiligheid.

Er is een actualisatie van de NOVI in voorbereiding. Met de programma's Mooi Nederland en NOVEX wordt ingezet op aanscherping en versnelling van de NOVI. Het streven is de aangescherpte NOVI in 2024 vast te stellen als nationaal ruimtelijk beleid.

Conclusie

De NOVI laat zich niet specifiek uit over lokale ontwikkelingen als in voorliggend plan. De ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als beschreven in de NOVI.

2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Of bij een bovengenoemde voorziening sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. In de uitspraak van 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 is bepaald dat woningbouwplannen met een omvang vanaf 12 woningen als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien, terwijl in de uitspraak van de Afdeling van 16 september 2015:ECLI:NBL:RVS:2015:2921 een plan van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling werd gezien vanwege de beperkte omvang.

Voorliggende ontwikkeling betreft het mogelijk maken van twee nieuwe woningen in ruil voor sloop van bedrijfsgebouwen. Dergelijke ontwikkelingen die bebouwing reduceren, worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder.

Conclusie

Het plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

2.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening provincie Overijssel

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

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

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

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

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

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

<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.

Ontwikkelingsperspectieven

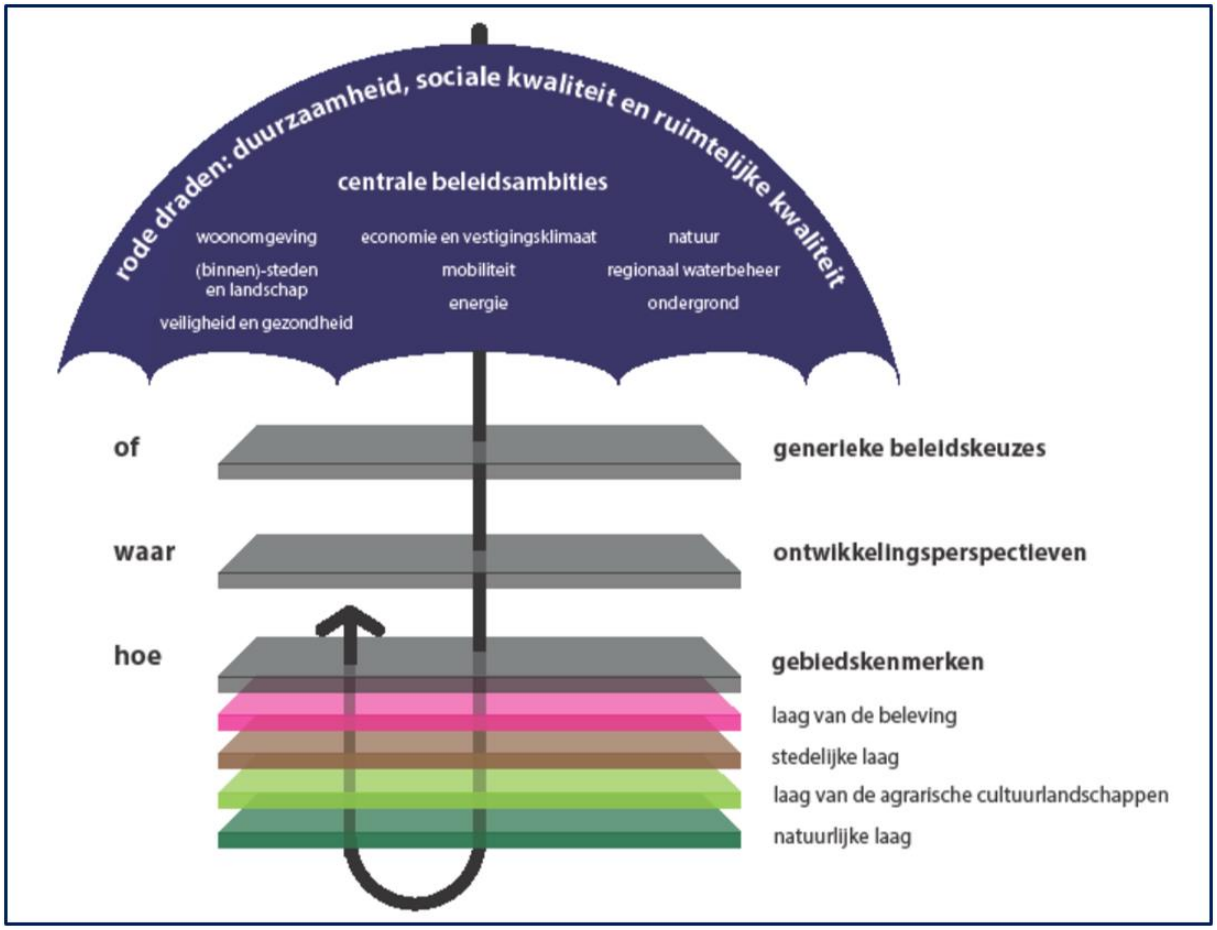
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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.



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2017 (Bron: Provincie Overijssel)

<u>Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel 2017</u>

Bij toetsing van het initiatief Wijheseweg 49 en 59 aan de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

Generieke beleidskeuzes (OF)

Er is sprake van een ontwikkeling in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Dit betekent dat bij de afweging onder andere artikel 2.1.6., lid 1 (KGO) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang is. Tevens zijn artikelen 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) en 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit) van belang. Voor sociaal-economische ontwikkeling in het kader van de KGO wordt immers slechts ruimte geboden indien deze ontwikkeling vanuit <u>zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik</u> en <u>ruimtelijke kwaliteit</u> verantwoord is.

Op de hiervoor genoemde artikelen wordt hierna nader ingegaan.

Artikel 2.1.3: Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

Lid 2

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
- dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Artikel 2.1.5: Ruimtelijke kwaliteit

Lid 1

In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

Lid 2

In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.

Lid 3

In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.

Lid 5

In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Artikel 2.1.6: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Lid 1

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3 en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving, uitsluitend indien hier sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Lid 2

Lid 1 is niet van toepassing op de bedrijfsontwikkeling en nieuwvestiging van agrarische bedrijven en op zelfstandige opstelling van zonnepanelen.

Lid 3

In aanvulling op het gestelde onder 1 geldt voor nieuwe ontwikkelingen die plaatsvinden op gronden die vallen binnen het ontwikkelingsperspectief Ondernemen met Natuur en Water en die niet zijn aangeduid als Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voorwaarde dat de compensatie door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving gericht dienen te zijn op de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap.

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in het omzetten van agrarische percelen naar wonen en het toevoegen van twee nieuwe woningen in het buitengebied van Zwolle. Het betreft hierdoor een sociaal-economische ontwikkeling in het kader van de KGO, waarvoor enkel ruimte wordt geboden indien de ontwikkeling vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit verantwoord is.

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik *(2.1.3)*
De twee nieuwe woningen mogen worden gebouwd, omdat er sprake is van de sloop van 1785 m^2 aan bedrijfsgebouwen (zie paragraaf 3.1.1) en de agrarische bedrijfsfunctie verdwijnt. De nieuwe woningen worden gebouwd aansluitend op het bestaande erf aan de Wijheseweg 59, waarmee er een nieuwe erfopzet ontstaat. Er is per saldo sprake van een afname van de hoeveelheid bebouwing en verharding. Het plan is daarom in overeenstemming met artikel 2.1.3. Er is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Ruimtelijke kwaliteit (2.1.5)
Aan de hand van het Uitvoeringsmodel wordt in deze paragraaf achtereenvolgens ingegaan op de OF- (generieke beleidskeuzes, zie voorgaande), WAAR- (ontwikkelingsperspectieven) en HOE-vraag (gebiedskenmerken). Hiermee wordt voldaan aan lid 1, 2 en 3 van artikel 2.1.5. Tevens wordt in deze paragraaf ingegaan op de vier-lagenbenadering. Hiermee wordt voldaan aan lid 5.

Ontwikkelingsperspectieven (WAAR)

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In dit geval zijn de ontwikkelingsperspectieven 'Zone Ondernemen met Natuur en Water' buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN), 'Bijzondere gebiedscondities benutten: landgoederen' en 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' van belang.

1. 'Wonen en werken in het kleinschalige 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. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik, aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt. Het verbinden van de ontwikkelingsmogelijkheden van economische en maatschappelijke functies met het behoud en de versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen draagt bij aan het behoud van de specifieke kwaliteiten van het kleinschalige mixlandschap in Overijssel.

In dit geval wordt op twee locaties de agrarische bedrijfsbestemming (met bouwvlak) gewijzigd naar een woonbestemming. Voor de locaties is een inrichtings- en beplantingsplan gemaakt om de nieuwe ontwikkeling op passende wijze in te passen in het landschap. De nieuwe woonfunctie brengt geen milieubelasting met zich mee en ook geen beperkingen voor omliggende (agrarische) bedrijven (zie hoofdstuk 3). Hier wordt geconcludeerd dat de woonfunctie inpasbaar is in de omgeving en dat het initiatief in overeenstemming is met het ontwikkelingsperspectief.

2. 'Ondernemen met Natuur en Water'

Binnen het ontwikkelingsperspectief zone 'Ondernemen met Natuur en Water' streeft de provincie naar een natuurlijk, veerkrachtig en landschappelijk ingepast watersysteem. Binnen het gedeelte dat gelegen is buiten het NNN is het waterbeheer afgestemd op het aanwezige grondgebruik, binnen de mogelijkheden van het watersysteem. Voor de inrichting en waterkwaliteit gelden de normen voor wateroverlast en de eisen vanuit de Kaderrichtlijn Water als ondergrens. Voorliggend plan betreft een herontwikkeling van twee agrarische bouwpercelen naar wonen. Per saldo neemt het verhard oppervlak af. Er is geen sprake van ingrepen die nadelig kunnen zijn voor de waterhuishouding.

3. 'Bijzondere gebiedscondities benutten: landgoederen'

Initiatieven in de Groene Omgeving wil de provincie verbinden aan versterking van de bestaande landgoederenstructuur in Overijssel. Met name in de stadsrandgebieden en in en aan de randen van de Zone Ondernemen met Natuur en Water is ruimte voor nieuwe landgoederen en/of de landgoedaanpak. Omdat landgoederen een schoolvoorbeeld zijn van functiecombinaties, ziet de provincie hier mogelijkheden voor uiteenlopende functies in het werken aan diverse beleidsambities op het gebied van natuur, landschap, recreatie, energie en vrijetijdseconomie. Vrijkomende, veelal historische agrarische erven en gebouwen op landgoederen zijn bij uitstek geschikt voor hergebruik door andere functies, mede om het landgoedbedrijf duurzaam financieel in stand te houden.

Voorliggend plan maakt gebruik van de landgoedaanpak door de opbrengst van de woningen te investeren in de kwaliteitsversterking en instandhouding van het landgoed. Daarnaast is wonen een passende invulling van de gemengde functies op het landgoed. De landbouwgronden van de inmiddels beëindigde bedrijven, zijn nu in gebruik bij de andere agrarische bedrijven op het landgoed, die daarmee hun bedrijfsvoering kunnen versterken.

Gebiedskenmerken (HOE)

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.

1. Natuurlijke laag en;
2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Het plangebied valt onder het rivierengebied. Zowel op de kaart van de natuurlijke laag en de laag van het agrarisch cultuurlandschap ligt het plangebied op gronden die zijn aangewezen als 'Komgronden'. Dit zijn de gebieden waar zich, verder dan de oeverwallen van de rivier af, door overstromingen fijner materiaal afzette. Dit resulteerde in zware kleipakketten. Vanwege de moeizame ontwatering van de kommen zijn deze gronden lang in extensief agrarisch gebruik gebleven. Door de bedijking van de rivieren en de ontwatering zijn de natuurlijke condities van dit gebiedstype nu verdwenen. Voor de kommen is het de ambitie om het karakter van laag, nat gebied met zware klei te behouden en verder te ontwikkelen en de kansen voor natuurontwikkeling te benutten.

2. Stedelijke laag

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Zwolle, wat zich kenmerkt door heel verspreide bebouwing. De spreiding vertaalt zich in verschillende agrarische erven, welke een sterke binding hebben met het landschap. Naast de agrarische erven zijn er in het buitengebied ook veel burgerwoningen te vinden. Deze hebben vooral een individueel karakter. Bij erfontwikkelingen vervalt veelal de samenhang tussen erf en landschap. Daarnaast worden erven ook voor meer verschillende functies gebruikt. Het gevolg hiervan is dat de erven, binnen de landschappelijke eenheid, steeds meer van elkaar gaan verschillen. De ambitie luidt 'Levende Erven'. Deze erven zijn verbonden met het landschap en kunnen dienen als nieuwe plekken om te wonen en te werken. Daarnaast wil de provincie de robuuste erfensembles graag behouden en waar mogelijk versterken. De ontwikkeling van nieuwe erven dient bij te dragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit.

Het gebied kenmerkt zich ook door de aanwezigheid van het 'informele trage netwerk': wandelpaden, fietspaden, ruiterpaden, vaarroutes. Dit netwerk maakt delen van het agrarisch cultuurlandschap en natuur

toegankelijk en ervaarbaar. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien. Waar de routes van oudsher een samenhangend netwerk vormden, is er door het verdwijnen van bepaalde schakels discontinuïteit van het netwerk opgetreden. De vraag naar een beleefbaar en toegankelijk natuur- en agrarisch cultuurlandschap neem echter toe, waardoor ook de vraag naar verdichting en completering van het padennetwerk toeneemt. De ambitie is om de discontinuïteit op te heffen. Erfgoed langs het informele trage netwerk wordt benut om de toeristische aantrekkelijkheid van gebieden te vergroten.

3. Laag van de beleving

Landgoederen en buitenplaatsen

Op landschappelijk of strategisch interessante plekken liggen buitenplaatsen en landgoederen. Deze plekken vertellen herkenbare verhalen over hun plek in het landschappelijk patroon en de tijd waarin ze zijn gebouwd. Veel landgoederen vervullen een belangrijke recreatieve rol. De landgoederen in Overijssel onderscheiden zich door het grote aandeel particulier eigendom en bewoning. Omdat de onderhouds- en beheerskosten van landgoederen hoog zijn, komt verdichting met woonfuncties op de agenda. De balans tussen de kwaliteit van het landgoed en verdichting luistert nauw. De ambitie is het in stand houden en herstel van bestaande landgoederen. Ze bieden ruimte voor woningen als deze de kwaliteit van het landgoed versterken.

IJssellinie inundatieveld

Het plangebied ligt binnen de IJssellinie inundatieveld, dat een 'baken in de tijd' schept in het landschap. Deze bakens vertellen een verhaal en het belang van deze bakens wordt meer en meer ingezien. De provincie heeft de ambitie om verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens te creëren. Ook wil de provincie nieuwe bakens toevoegen. Karakteristieke gebouwen en cultuurhistorische waarden worden bewust ingezet in gebiedsopgaves. De bakens worden zichtbaarder gemaakt en langs de bakens worden recreatieve routes met uitleg ontwikkeld.

Donkerte

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Zwolle en ligt daarmee in de 'donkere gebieden'. Dit zijn de gebieden waar het 's nachts nog 'echt donker' is. Deze gebieden kenmerken zich door dun bewoond gebied met een lage gebruiksdruk. Er komt steeds meer aandacht voor vermindering van de lichthinder en onnodige uitstraling naar boven. De ambitie van de provincie is daarom om de huidige donkere gebieden ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkeling liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen en dergelijke. Stedelijke functies worden bij voorkeur gebundeld in de 'lichte' gebieden.

Conclusie

Voorliggend plan voorziet in het omzetten van twee agrarische bedrijfspercelen naar woonlocaties, waarbij op één plek twee nieuwe woningen worden toegevoegd. Oude landschapsontsierende bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Op de locatie Wijheseweg 49 blijft alleen de woning (met bijgebouw). Op de locatie Wijheseweg 59 wordt een nieuw erf gecreëerd. Hiervoor is een inrichtings- en beplantingsplan gemaakt, waarmee een goede landschappelijke inpassing gewaarborgd is.

De opbrengst van de nieuwe woningen komt ten goede aan de kwaliteitsversterking en instandhouding van het landgoed Windesheim. Hiermee levert het plan een bijdrage aan het versterken van de gebiedskenmerken en daarmee de ruimtelijke kwaliteit. Het plan is in overeenstemming met artikel 2.1.5 van de Omgevingsvisie Overijssel.

<u>Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (2.1.6)</u>

Gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat er voldoende maatschappelijke redenen zijn voor het plan en dat er geen sprake is van verlies aan landschappelijke waarden. De ontwikkeling van twee nieuwe woonkavels als compensatie van sloop van oude bedrijfsopstallen, wordt beschouwd als een gebiedseigen ontwikkeling. De nieuwe woningen worden gebouwd nabij de bestaande bedrijfswoning, waarmee een nieuw erf ontstaat op de plek van een bestaand erf. De schaal en impact op de omgeving is beperkt. Wonen is een veel voorkomende en passende functie in het buitengebied.

Voor beide locaties is een inrichtings- en beplantingsplan gemaakt, waarmee wordt geïnvesteerd in de kwaliteit van de omgeving rond de locatie. Met een voorwaardelijke verplichting is de aanleg van groene elementen voor de landschappelijke inpassing geborgd in de regels van dit bestemmingsplan.

Met de uitvoering van dit project wordt winst gegenereerd. Als voorwaarde in het KGO-beleid geldt dat (een deel van) het batig saldo ten goede komt aan investeringen in het kader van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast de sloop van opstallen en de landschappelijke inpassingsmaatregelen worden de gelden besteed aan de uitvoering van het herstelplan 'Hoofdlijnenplan historische buitenplaats Windesheim'. Daarvoor is een financiële onderbouwing (KGO-balans) opgesteld die is gedeeld met de gemeente. De gelden worden besteed aan de projecten die in het hoofdlijnenplan Windesheim zijn benoemd. In 2019 is gestart met de aanleg van de bospaden in het Parkbos. Tevens worden vijf bestaande bruggen vervangen en er worden twee nieuwe bruggen gerealiseerd.

De conclusie luidt dat de plannen economisch haalbaar zijn en dat het Rood voor Rood project Windesheim een forse bijdrage levert aan de realisering van de KGO-werkzaamheden c.q. de doelstellingen van de hoofdlijnenplan Windesheim.

Het plan is hiermee in overeenstemming met artikel 2.1.6.

Conclusie

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

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Omgevingsvisie "Ons Zwolle van morgen 2030"

Inleiding

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

De omgevingsvisie, die op 13 september 2021 door de raad is vastgesteld, beschrijft de koers voor de fysieke leefomgeving van de gemeente Zwolle vooral voor 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. 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.

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 2040 klimaatbestendig en energieneutraal (coalitieakkoord 2022);
- Vitale, solidaire, gezonde en duurzame stadsdelen.

Dit is terug te vertalen naar de volgende afbeelding:

het 'Huis van Zwolle'

Ontwikkelingen en opgaven verbonden aan ambitie

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

Ruimtelijke koers

Basis

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

Sturen op kwalitatieve ontwikkeling

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

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

Randvoorwaarden

Deze ontwikkeling vinden plaatsen binnen een aantal randvoorwaarden:

- Ruimte voor een leefbare stad

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

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

Naar een multifunctioneel buitengebied: stad en land verbonden

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

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

Raamwerken:

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

Het raamwerk laat de grote fysieke structuren zien die bepalend zijn voor de ontwikkeling op lange termijn. Een hoofdstructuur waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn en benoemd de condities om Zwolle in de toekomst aantrekkelijk en toekomstbestendig te houden. Het gaat om de volgende raamwerken: het fysiek kapitaal (landschap, cultuurhistorie en natuur), klimaatadaptatie, gezondheid, mobiliteit, circulariteit, de ondergrond en de buitenruimte.

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

Gebiedsprofielen:

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

Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van visie:

Voorliggend plan voorziet in de sanering van verouderde bedrijfsopstallen waarbij als compensatie twee nieuwe woningen mogen worden gerealiseerd. Door de voorgenomen ontwikkeling worden op perceelsniveau de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten versterkt. Dit is in overeenstemming met de centrale ambitie uit de visie.

In de visie maakt het plangebied onderdeel uit van het gebiedsprofiel 'Gemengd landelijk gebied'. Daarin is het volgende opgenomen dat van toepassing is op deze ontwikkeling: "De gemeente biedt in dit gebiedsprofiel ruimte voor een mix aan functies. Een van de bij dit gebiedsprofiel passende functies betreft 'wonen'."

Door de kleinschaligheid van de ontwikkeling kan deze goed worden ingepast in het landschap. Er wordt op een bestaand erf een nieuwe erfinvulling gerealiseerd die gepaard gaat met een forse groene investering, passend bij de kenmerken van het landschap. De ontwikkeling levert daarnaast een bijdrage aan de duurzame instandhouding van het landgoed Windesheim. Het plan staat de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven, die eveneens kenmerkend zijn voor het gebiedsprofiel, niet in de weg. Dit is nader toegelicht in hoofdstuk 5.

Het voorliggende initiatief voldoet aan het beschreven gebiedsprofiel.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijke ruimtelijk beleid.

2.4.2 Thematisch beleid

2.4.2.1 Gemeentelijke Woonvisie 2017-2027

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

In de Woonvisie en Ontwikkelstrategie zijn kaders vastgelegd voor de woningbouw in Zwolle. Deze hebben betrekking op projecten groter dan 30 woningen.

Conclusie

Voorliggend initiatief betreft een plan in het kader van de rood-voor-roodregeling. Het gaat om de bouw van twee woningen en betreft dus geen project waarop de kaders van de Woonvisie en Ontwikkelstrategie op van toepassing zijn (30 woningen of meer). Er is geen direct raakvlak met gemeentelijke woningbouwdoelstellingen. Het plan draagt op bescheiden wijze bij aan de woningbouwopgave in de gemeente.

2.4.2.2 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid

Archeologisch beleid

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

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

Cultuurhistorisch beleid

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

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

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

De in het plangebied aanwezige bebouwing heeft geen monumentale of anderszins bijzondere cultuurhistorische waarde. Evenmin is er sprake van een archeologische (verwachtings)waarde. Het plangebied heeft geen dubbelbestemming ter bescherming van de archeologische waarden.

Conclusie

Het plan is niet in strijd met het archeologisch en cultuurhistorisch beleid.

2.4.2.3 Verkeerbeleid

Mobiliteitsvisie

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

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

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

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

Met voorliggend plan worden twee agrarische bedrijven wegbestemd en worden twee nieuwe woningen gebouwd. Dit is dermate kleinschalig dat het plan geen wezenlijke invloed heeft op de verkeerssituatie en mobiliteit.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het verkeersbeleid.

2.4.2.4 Groenbeleid

Bomenverordening 2021

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

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het groenbeleid. Er worden geen groenstructuren aangetast of waardevolle bomen geveld. Beide locaties worden adequaat landschappelijk ingepast conform het inrichtingsplan in bijlage 1 'Inrichtingsplan Wijheseweg 49 en 59' bij de regels van dit plan. Dit is geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit plan.

2.4.2.5 Waterbeleid

Europees en nationaal beleid

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

Europese Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater uiterlijk in 2027 op orde is. In dat jaar moet het oppervlaktewater voldoen aan normen voor bepaalde chemische stoffen (waaronder de zogeheten prioritaire (gevaarlijke) stoffen). Worden die normen gehaald, dan spreken we van 'een goede chemische toestand'.

Daarnaast moet het oppervlaktewater goed zijn voor een gevarieerde planten- en dierenwereld. Is dat het geval, dan heet dat “een goede ecologische toestand”. Hieronder valt ook een groot aantal andere chemische stoffen dan de hierboven al genoemde prioritaire (gevaarlijke) stoffen.

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

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

Waterwet

De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de watersysteembenadering centraal. Er wordt uitgegaan van het geheel van relaties tussen waterkwaliteit, waterkwantiteit, oppervlaktewater, grondwater, watergebruikers en grondgebruikers. Hierbij wordt het juridische 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 (overtollig) regenwater zoveel als mogelijk lokaal bovenstrooms vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Wanneer er nog meer valt wordt het water eerst tijdelijk geborgen in grotere bergingsgebieden en pas daarna vertraagd afgevoerd.

Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het om een milieutechnische voorkeursvolgorde waarbij de voorkeur uitgaat naar het voorkomen van verontreiniging (schoonhouden). Als er 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 sneller gestegen dan daarvoor, de bodem gedaald en is het snel gemiddeld bezien warmer geworden. Deze trend 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 beter is voorbereid op de toekomst en 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. De Omgevingsvisie en Omgevingsverordening worden jaarlijks geactualiseerd.

Waterschapsbeleid

Zwolle ligt in het beheergebied van Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDOD).

Het beleid van Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDODelta) is beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022-2027, de Kadernotitie Stedelijk Water, beleid inrichting beheer en onderhoud op maat en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Het beleid van het waterschap sluit nauw aan bij de uitgangspunten van WB21. In 2021 is de Kadernotitie Stedelijk Water vastgesteld. Deze notitie 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 en keringen van Waterschap Drents Overijsselse Delta is de keur van het waterschap Drents Overijsselse Delta van toepassing (na inwerkingtreding van de Omgevingswet is dat de waterschapsverordening). In de keur/waterschapsverordening zijn regels gesteld wat wel en niet mag bij o.a. watergangen, waterkeringen, kernzones en bijvoorbeeld lozingen.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Zwolle heeft haar beleid ten aanzien van hemelwaterinfiltratie vastgelegd in de Hemelwaterverordening van 2022. Verder zijn in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2022-2026 (GRP) ontwerprichtlijnen en beleidskeuzes beschreven waaraan voldaan moet worden.

Ook heeft Zwolle een raamwerk klimaat- en watersysteem vastgesteld als onderdeel van de Omgevingsvisie van 2021.

Conclusie

In paragraaf 3.6 is de uitvoerbaarheid van het plan op het aspect water beschreven. De conclusie is dat het plan voldoet aan de eisen die worden gesteld vanuit het waterbeleid.

2.4.2.6 Economisch beleid

Beroep- en bedrijf aan huis

Beroep aan huis wordt toegestaan.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het economisch beleid.

2.4.2.7 Milieubeleid

2.4.2.7.1 Algemeen beleid

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

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

2.4.2.7.2 Bedrijvigheid

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

Milieuzonering heeft twee doelen:

- 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.

2.4.2.7.3 Geluid

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

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

Het plangebied is gelegen binnen 'gemengd landelijk gebied' op grond van de gebiedsprofielen van de Omgevingsvisie. De diversiteit binnen dit type gebied is groot, waardoor ook de milieukwaliteit divers is. Het plangebied ligt onder meer in de omgeving van een spoorlijn in de richting van Zwolle. Voor deze spoorlijn is een geluidcontour opgenomen van circa 200 meter naar beide zijden. Het plangebied ligt niet binnen deze geluidcontour. Andere geluidcontouren zijn nog verder gelegen.

2.4.2.7.4 Luchtkwaliteit

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

- 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.

2.4.2.7.5 Externe veiligheid

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

- 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 een mogelijke toename van het groepsrisico.

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

Op basis van de kaart 'gebiedstypen gebiedsgericht milieubeleid met risicoprofiel' liggen de deellocaties binnen het gebiedstype 'stroomzone'. Binnen de stroomzones gelden andere restrictiezones dan voor de rest van het grondgebied van de gemeente Zwolle. Hier wordt een hoger risiconiveau geaccepteerd. Reden hiervoor is dat in de stroomzones activiteiten vanuit maatschappelijke, economische en stedenbouwkundige motieven geclusterd zijn met de vervoersassen A28 en de spoorlijn.

Voor ontwikkelingen binnen de stroomzone geldt dat:

- voldaan moet worden aan de basisveiligheid;
- ontwikkelingen zijn toegestaan, mits verantwoording van het groepsrisico is uitgevoerd.

Hierbij wordt opgemerkt dat de externe veiligheidssituaties in de stoomzones van Zwolle geen uitzonderlijke is in vergelijking met stroomzones in veel andere steden.

2.4.2.7.6 Bodemkwaliteit en ondergrond

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

Bovengrond

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.

De Omgevingsverordening Overijssel stelt dat in bestemmingsplannen alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt als onderbouwd is dat deze ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en het versterken van een klimaatrobuust water- en bodemsysteem. In de onderbouwing wordt bij een ontwikkeling in het landelijk gebied in ieder geval duidelijk gemaakt hoe de ontwikkeling bijdraagt aan het regionaal perspectief water en bodem dat op die locatie van toepassing is.

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

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

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

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

Ondergrond

De Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen geeft aan dat Zwolle In de komende jaren in de (ondiepe) ondergrond te maken krijgt met een aantal grote ontwikkelingen en opgaven, zoals de klimaatopgave, de energietransitie en de verstedelijkingsopgave.

Met de ondergrond willen we de verdere duurzame ontwikkeling van Zwolle mogelijk maken en de opgaves ondersteunen. De bijdrage van de ondergrond aan duurzame ontwikkeling richt zich op: een gezonde leefomgeving, de energietransitie, klimaatadaptatie en de netwerklaag. De netwerklaag is de ondiepe ondergrond met de kabels en leidingen.

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 basisprincipes door:

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

2.4.2.7.7 Conclusie milieubeleid

Nadere toetsing aan milieuaspecten vindt plaats in hoofdstuk 3.8. 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

Wijheseweg 49, Zwolle

Op het perceel Wijheseweg 49 was vroeger een varkensbedrijf met 730 m^2 aan bedrijfsgebouwen aanwezig. De overtollige bedrijfsbebouwing is inmiddels gesloopt, alleen de bedrijfswoning is nog aanwezig en inmiddels is er een nieuw bijgebouw gerealiseerd. In het kader van de rood-voor-roodregeling mag de oppervlakte aan gesloopte bebouwing worden meegerekend tot de ontwikkeling. Rond het perceel bevindt zich een houtsingel (op enkele plaatsen omvat deze niet meer dan een enkele struik).

Het perceel wordt ontsloten door een eigen weg naar de Wijheseweg. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Navolgende afbeeldingen geven weer wat op de locatie aanwezig was en is.

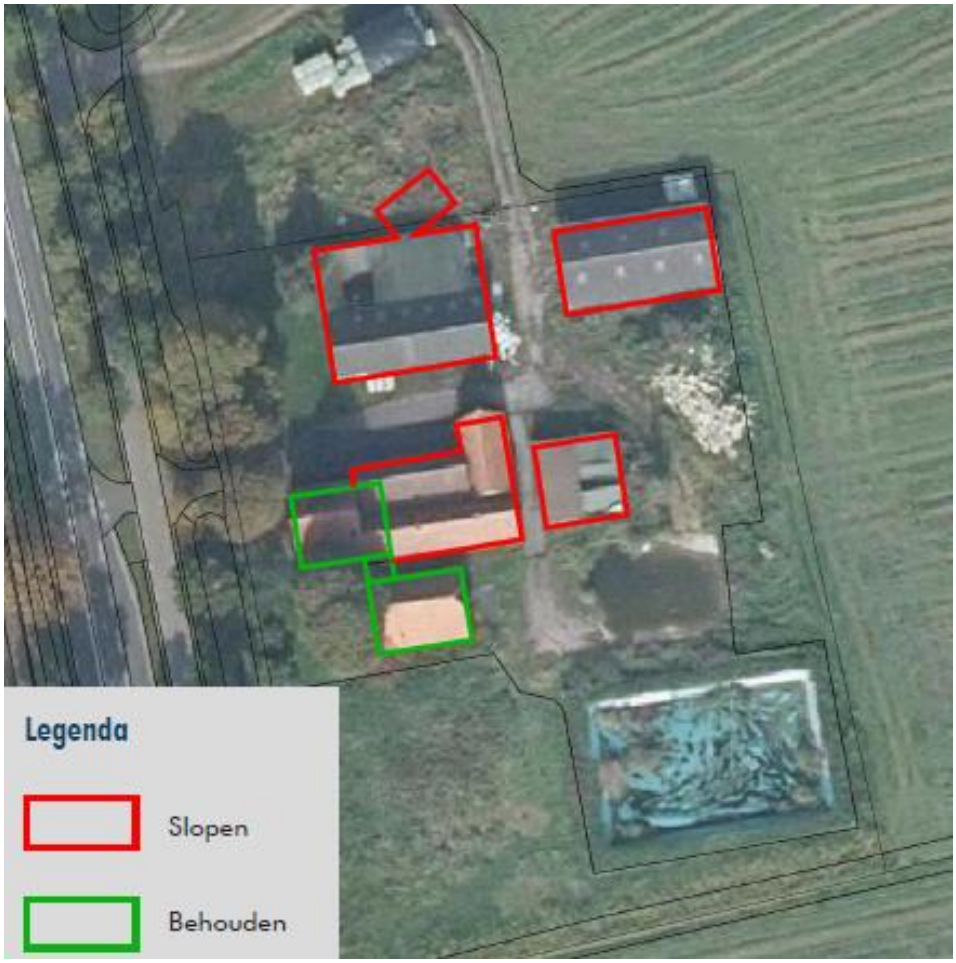
Luchtfoto locatie Wijheseweg 49 voor sloop

Luchtfoto huidige situatie locatie Wijheseweg 49 na sloop (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Wijheseweg 59, Zwolle

Op de locatie Wijheseweg 59 waren meerdere opstallen aanwezig. Door de slechte staat van sommige opstallen is een gedeelte ervan reeds gesloopt. In totaal betrof het een negental schuren (deels aaneengebouwd) en een voormalig mestbassin. Op het terrein is een bedrijfswoning aanwezig, daterend uit de jaren '30 van de vorige eeuw. Deze verkeert in een matige staat en wordt tijdelijk verhuurd. De woning staat in het aanzicht van het perceel op de voorgrond. Deze positionering is belangrijk voor de herkenbaarheid van het perceel als agrarisch erf. De bijgebouwen zijn qua beeld en situering ondergeschikt.

De locatie wordt ontsloten door een inrit aan de Wijheseweg. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Navolgende afbeeldingen geven de situatie in het plangebied met alle (eerder) aanwezige bedrijfsgebouwen en de huidige situatie weer. De gezamenlijke oppervlakte van de te slopen gebouwen bedraagt ca. 1.060 m². Het mestbassin heeft een oppervlakte van ruim 800 m².



Luchtfoto plangebied voor sloop

Luchtfoto huidige situatie locatie Wijheseweg 59, Zwolle (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

3.1.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Wijheseweg 49

Voorliggend plan voorziet in het omzetten van de agrarische bestemming op deze locatie naar een woonbestemming. Op de locatie verdwijnt 730 m² aan bebouwing (sloop overtollige bedrijfsbebouwing). De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. De burgerwoning kent een maximale bouwhoogte van 8 m en een maximale goothoogte van 4 m. Op het erf is maximaal 150 m² aan bijgebouwen toegestaan. De locatie blijft op dezelfde wijze ontsloten via de eigen weg naar de Wijheseweg.

Schetsontwerp Wijheseweg 49, Zwolle (ontwerp: Buro SRO)

Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing wordt verbeterd door een versterking van de bestaande houtsingels rondom het perceel. De houtsingels worden aangevuld met boom- en struikvormers van gebiedseigen soorten. Te denken valt aan de lijsterbes, meidoorn, zoete kers, zwarte els en rode kornoelje. De oppervlakte van de houtsingels bedraagt circa 430 m^2. In het inrichtings- en beplantingsplan (zie bijlage 1) is dit nader uitgewerkt.

De landschappelijke inpassing voor Wijheseweg 49 is als een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het plan.

Wijheseweg 59, Zwolle

Voor de ontwikkeling op deze locatie is een schetsontwerp gemaakt voor de nieuwe inrichting, waarbij ten noorden en ten zuiden van de bestaande bedrijfswoning twee nieuwe woningen worden gebouwd. De nieuwe woningen staan met het oog op geluid en privacy verder van de Wijheseweg af dan de bestaande woning. De bestaande woning en karakteristieke schuur blijven gehandhaafd en vormen met elkaar de middelste woning. Hiermee blijft de huidige bedrijfswoning qua beeld en situering op de voorgrond.

Uitgangspunt van het plan is dat in de toekomstige situatie nog altijd sprake is van één ensemble in het landschap. Doordat de twee nieuwe woningen direct aansluitend aan het bestaande erf liggen, is hiervan sprake. De ruimtelijke impact van het plan is hierdoor gering en qua omvang ongeveer vergelijkbaar met het huidige agrarisch erf. Op het schetsontwerp (zie tekening hieronder) zijn met stippellijnen de huidige bebouwingscontouren weergegeven.

Het middelste erf maakt gebruik van de bestaande inrit aan de Wijheseweg. Het zuidelijke erf wordt ontsloten via de parallelweg. Het noordelijke erf wordt ontsloten via de bestaande landweg die de achtergelegen agrarische percelen ontsluit. Het landbouwverkeer kan gebruik blijven maken van de bestaande landweg aan de noordzijde. Het nieuwe erf takt hierop aan. Er wordt zo min mogelijk verharding toegepast en bij voorkeur in de vorm van klinkers of halfverharding. Navolgende afbeelding geeft de inrichting van de locatie in de toekomstige situatie weer.

Schetsontwerp Wijheseweg 59, Zwolle (ontwerp: Buro SRO)

Beeldkwaliteit bebouwing

Qua beeldkwaliteit is het belangrijk dat het plan herkenbaar blijft als (voormalig) agrarisch erf. Dit uit zich enerzijds in de positionering van de woningen en bijgebouwen en anderzijds in de vormgeving van de gebouwen. De positie van de nieuwe woningen benadrukt de hiërarchie op het erf, waarbij de nieuwe woningen ondergeschikt zijn ten opzichte van de bestaande boerderij op het erf. Hierdoor staat de bestaande boerderij nog steeds op de voorgrond. Bijgebouwen dienen qua beeld en situering ondergeschikt te zijn aan de woning en worden zo gepositioneerd dat ze ruimtelijk een eenheid vormen. Verspreid liggende bijgebouwen dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden. Om die reden krijgt de zuidelijke woning een inpandige berging. Qua beeldkwaliteit voor de architectuur zijn de volgende aspecten vereist:

- Verschijningsvorm verwijst naar agrarische bedrijfsbebouwing met dominantie dakvlakken.
- De bouwhoogte is max. 9 meter, de goothoogte max.3 meter.
- De materiaalkeuze van de woningen is gebaseerd op een landelijk/agrarisch beeld.
- Materiaalgebruik gevels: (donkere) baksteen en/of hout, details in glas of metaal; materiaalgebruik daken: (matte) antracietkleurige pannen, zink of riet;.
- Het materiaalgebruik van de bijgebouwen bestaat uit hout of een qua uitstraling vergelijkbaar materiaal, de daken zijn donker getint.
- Ander materiaalgebruik moet passen bij landelijke, agrarische sfeer. Altijd in mat, ingetogen kleurgebruik.

De volgende afbeeldingen geven een impressie hoe de toekomstige woningen er uit kunnen zien.

Referentiebeeld bebouwing

Referentiebeeld bebouwing

Referentiebeeld landelijk bijgebouw

referentiebeeld boomgaard met haag (zie volgende paragraaf)

Landschappelijke inpassing

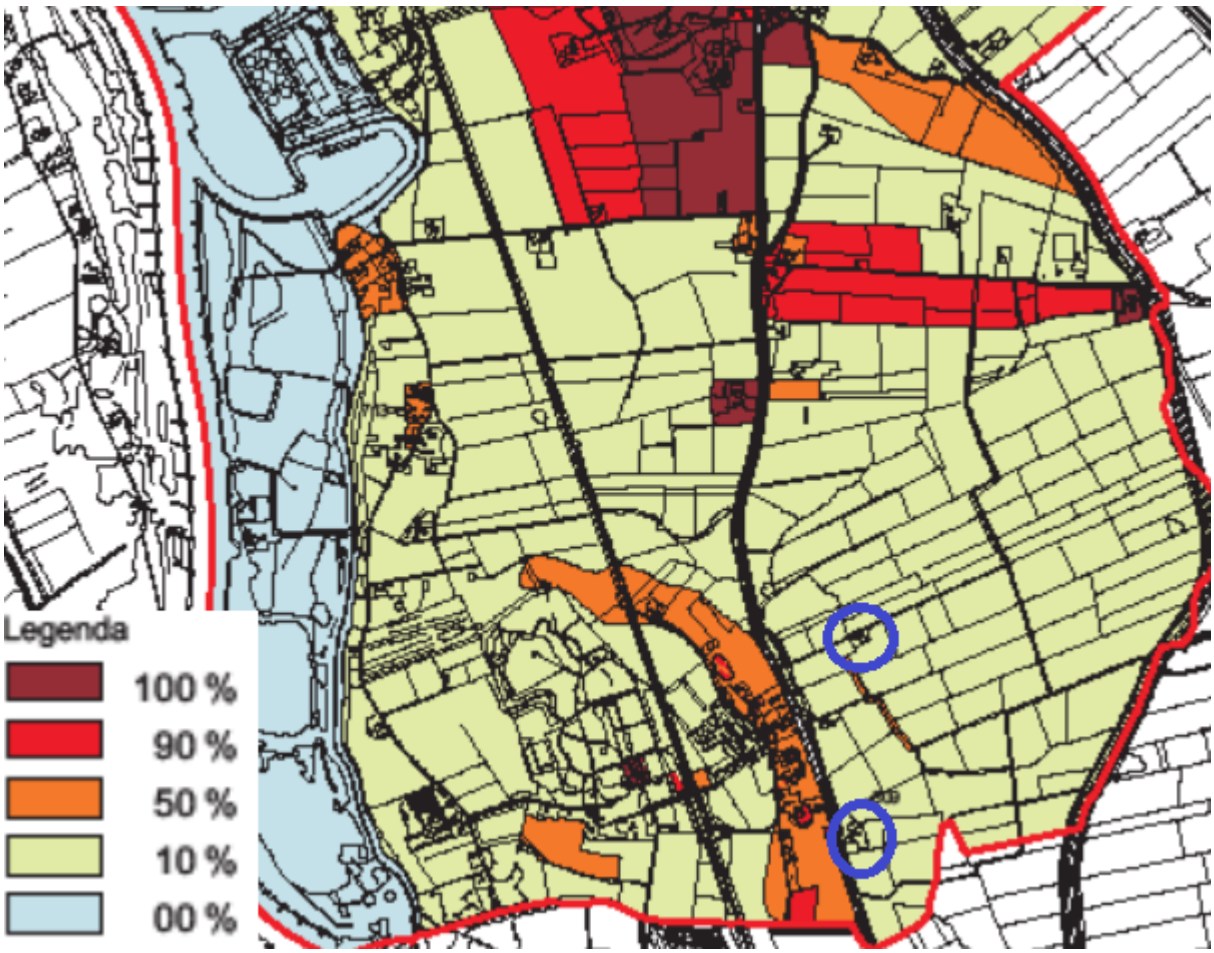
Het erf aan de Wijheseweg 59 wordt landschappelijk ingepast door aanleg van een boomgaard, hagen en overige beplanting. De nieuwe erven worden eveneens landschappelijk ingepast met gebiedseigen plantensoorten. Voor de erfinrichting is gekeken naar de oorspronkelijke erfopzet zoals die in de regio werd toegepast. Vanwege de grote voorterreinen bij het noordelijke erf is ervoor gekozen om een boomgaard vóór het huis te situeren, voorzien van een haag. Verder worden de kavelgrenzen zichtbaar gemaakt maken door plaatsing van enkele bomen, een struweelhaag en een houtsingel. Door het opnemen van zichtlijnen wordt optimaal geprofiteerd van het weidse uitzicht richting het oosten.

Het inrichtings- en beplantingsplan voor Wijheseweg 59 is in de regels van dit plan voorwaardelijk verplicht gesteld en opgenomen in bijlage 1 'Inrichtingsplan Wijheseweg 49 en 59' bij de regels.

3.2 Archeologie

3.2.1 Huidige situatie

Beide deellocaties hebben in het vigerende bestemmingsplan geen dubbelbestemming voor archeologie. Op grond van de archeologische waarderingskaart die de gemeente Zwolle hanteert is vast te stellen dat beide deellocaties een verwachtingswaarde van 10 procent (lage verwachtingswaarde) hebben.



Uitsnede archeologische waarderingskaart (bron: gemeente Zwolle)

3.2.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Wijheseweg 49, Zwolle

Het plan voorziet niet in het aanbrengen van fysieke wijzigingen op deze locatie. Er vinden geen bouw- of sloopwerkzaamheden plaats. Een archeologisch onderzoek is niet nodig.

Wijheseweg 59, Zwolle

Voorliggend plan voorziet in het toevoegen van twee nieuwe woningen aan de deellocatie aan Wijheseweg 59. Omdat de verwachtingswaarde op de vondst van eventueel aanwezige archeologische resten op deze locatie gering is, is voorafgaand aan de werkzaamheden geen archeologisch onderzoek nodig. Het opnemen van een dubbelbestemming Archeologie is niet nodig.

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot archeologie.

3.3 Cultuurhistorie

3.3.1 Huidige situatie

Volgens de bijlage bij de Omgevingsvisie 2030 van de gemeente Zwolle is het landgoed Windesheim een gebied met een hoge cultuurhistorische waarde. Dit geldt echter met name voor de kern van het landgoed, gelegen ten westen van de spoorlijn Zwolle - Deventer. De locaties Wijheseweg 49 en 59 zijn uit cultuurhistorisch oogpunt minder interessant.

Zowel in het bestemmingsplan 'Buitengebied - IJsselzone Windesheim' als het plan 'Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie' zijn voor deze locaties geen dubbelbestemmingen ter bescherming van cultuurhistorische waarden opgenomen.

Wel ligt het perceel Wijheseweg 49 binnen de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'. Gronden met deze aanduiding zijn aangewezen voor het behoud en het herstel van een goede windvang van de windmolen Windesheim. De molen is gelegen op circa 300 meter van de locatie. Bouwwerken op 300 meter afstand mogen op grond van het vigerende bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 10,42 meter hebben.

3.3.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Wijheseweg 49, Zwolle

Met voorliggend plan wordt de bestemming gewijzigd van een agrarische bedrijfslocatie naar Wonen. De bedrijfsgebouwen zijn inmiddels gesloopt. Met voorliggend plan worden geen ruimtelijke ingrepen gedaan. Daarmee heeft het plan geen verdere invloed op in de omgeving aanwezige cultuurhistorische waarden of structuren. Voorliggend bestemmingsplan laat geen bebouwing toe hoger dan 8 meter. De windvang van de molen wordt niet belemmerd.

Wijheseweg 59, Zwolle

Het plan voorziet in sanering van de agrarische bedrijfsbestemming en alle bijbehorende bedrijfsgebouwen. De bestaande woning en aangebouwde schuur kunnen worden opgeknapt of (gelet op de matige staat waarin het verkeert) worden herbouwd. Deze wordt in de toekomstige situatie de middelste woning op het erf, waardoor deze leidend blijft in de aanblik. Door de ligging van de twee nieuwe woningen in combinatie met beplantingen is er nog steeds sprake van één ensemble.

Met de uitvoering van voorgenomen initiatief worden gelden gegenereerd. Als voorwaarde in het KGO-beleid geldt dat (een deel van) het batig saldo ten goede komt aan investeringen in het kader van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is dat in de uitvoering van het hoofdlijnenplan Windesheim. Het betreffende plan omvat onder meer het vervangen van bestaande bruggen en het toevoegen van 2 nieuwe bruggen. Deze investeringen, alsmede de landschappelijke inpassing van de te nieuwe kavels, maken onderdeel uit van de bij voorliggend plan behorende KGO-balans. Het plan leidt ertoe dat het initiatief een bijdrage levert aan de instandhouding van het cultuurhistorisch waardevolle landgoed.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect cultuurhistorie.

3.4 Verkeer

3.4.1 Huidige situatie

De locatie aan de Wijheseweg 49 wordt ontsloten middels een eigen weg die uitkomt op de Wijheseweg. De locatie aan de Wijheseweg 59 wordt ontsloten door een inrit aan de Wijheseweg. Parkeren vindt op beide locaties plaats op eigen terrein.

3.4.2 Uitgangspunten bestemmingsplan

Verkeer

Door het toevoegen van twee nieuwe woningen neemt het verkeer in beperkte toe. Daar staat tegenover dat door de beëindiging van de agrarische bedrijvigheid er geen sprake meer is van (zwaar) bedrijfsverkeer. De nieuwe woningen worden via de parallelweg langs de provinciale weg ontsloten. Per saldo zal er geen significante verandering zijn van het aantal verkeersbewegingen op de Wijheseweg.

P*arkeren*

Het parapluplan 'Zwolle, parapluplan parkeren' vormt de juridische borging van het beleidsstuk 'Regeling Parkeernormen 2016' en is van toepassing op het plangebied. In het parapluplan is geregeld dat bij ontwikkelingen voldaan dient te worden aan de voorwaarden uit de Regeling. In de Regeling staat beschreven dat de gemeente aansluit bij de parkeernormen van het CROW. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Zwolle en de woningen kunnen getypeerd worden als een vrijstaande koopwoning. Hiervoor geldt een maximale parkeernorm van 2,8. Uitgangspunt is dat geparkeerd wordt op eigen terrein. Per (te realiseren) woning is voldoende ruimte beschikbaar voor minimaal 3 parkeerplaatsen. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernormen.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot verkeer.

3.5 Natuur

3.5.1 Huidige situatie

De locaties zijn gelegen in het buitengebied van Zwolle en worden omgeven door agrarische percelen. Het agrarische gebied heeft een vrij open karakter met relatief weinig opgaand groen, zoals bomenrijen en houtwallen. Ten westen van het plangebied loopt de rivier de IJssel.

Navolgende afbeelding toont de ligging van de planlocaties ten opzichte van Natura 2000-gebied. Het gebied 'Rijntakken' ligt op circa 460 meter afstand van de Wijheseweg 59. Deze locatie omvat een oude woning met vervallen schuren, bomen en struiken op het erf en wat rommelhoekjes.

Uitsnede kaart Natura 2000-gebieden (bron: natura2000.nl)

De kortste afstand tot het Natuurnetwerk Nederland, gelegen ten zuiden van nr. 59, bedraagt circa 155 meter. Ten aanzien van provinciaal aangewezen gebieden geldt dat externe werking geen toetsingskader is. Voor een uitgebreidere beschrijving wordt verwezen naar de Quickscan Wet natuurbescherming in bijlage 1.

3.5.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

3.5.2.1 Natuurbescherming

Ten behoeve van de planontwikkeling is een Quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Dit rapport is opgenomen in bijlage 1 en heeft betrekking op de locatie Wijheseweg 59. Voor nr. 49 is het uitvoeren van ecologisch onderzoek niet nodig, omdat er geen ruimtelijke ingrepen plaatsvinden.

Gelet op de afstand van het plangebied tot Natura 2000-gebied kan het optreden van effecten als gevolg van bijvoorbeeld trillingen, geluid, optische verstoring etc. worden uitgesloten.

De emissie van stikstof kan tot op grotere afstand effect hebben op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden. In het kader van de planontwikkeling is een Voortoets stikstofdepositie uitgevoerd. De rapportage hiervan is terug te vinden in bijlage 3. Uit de voortoets blijkt dat als een gevolg van de ontwikkelingen de stikstofdepositie op (bijna) overbelaste hexagonen van de Natura 2000-gebieden in zowel de gebruiks- als aanlegfase niet toeneemt. Er is dus geen sprake van mogelijke negatieve effecten op beschermde Natura 2000-gebieden. Het aanvragen van een Wnb-vergunning is niet nodig voor dit initiatief.

3.5.2.2 Flora en fauna

In de Quickscan wet natuurbescherming in bijlage 1 wordt verslag gedaan van het onderzoek naar het voorkomen van mogelijk beschermde soorten. Hieronder worden de conclusies weergegeven, voor een volledige beschrijving wordt verwezen naar het rapport zelf.

Naar aanleiding van de Quickscan is geadviseerd om met aanvullend onderzoek vast te stellen of de te slopen en te renoveren bebouwing een relevante functie heeft voor marterachtigen, gebouwbewonende vleermuizen, huismussen, boerenzwaluw en uilen (kerkuil en steenuil). Dit aanvullende onderzoek is uitgevoerd in de periode april - oktober 2023 (zie bijlage 2). Er zijn binnen het plangebied alleen twee actieve nesten van de boerenzwaluw aangetroffen en een nest van de witte kwikstaart. Van de overige genoemde soorten zijn geen nestlocaties, rustplaatsen en/of essentiële onderdelen van het leefgebied geconstateerd.

Voor het weghalen van de nesten van de boerenzwaluw is een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig. Voor het weghalen van de nesten van de boerenzwaluw is een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig. Deze vergunningsaanvraag is op 05 maart 2024 ingediend bij het bevoegd gezag (provincie Overijssel). Onderdeel van de aanvraag is een mitigatieplan waarin is opgenomen welke maatregelen worden genomen om negatieve effecten te verzachten, te voorkomen en/of functies te herstellen:

- er wordt gewerkt buiten de kwetsbare periode. In het broedseizoen is de boerenzwaluw sterk gebonden aan het nest. Werkzaamheden zullen daarom worden uitgevoerd in de periode 1 september t/m 31 maart;
- de nestlocaties worden (tegelijk met de sloop- en renovatiewerkzaamheden) verwijderd in de periode dat boerenzwaluwen niet in Nederland verblijven.
- voordat dat boerenzwaluw terugkomt uit het zuiden (vóór 1 april) worden er in totaal 8 alternatieve nestplaatsen (kunstnesten) gerealiseerd.

Voorts geldt dat de vergunning alleen wordt verleend als:

1. de activiteit nodig is met een wettelijk belang. In dit geval is dat de volksgezondheid (sanering van asbestdaken, renovatie woning noodzakelijk vanwege gezondheidsrisico's door vochtproblemen en schimmel) en vanwege openbare veiligheid (leegstand, verhoogde kans op vandalisme, brandstichting en ongelukken). Met het realiseren van nieuwe woningen wordt ook een openbaar belang gediend.
2. er geen alternatieven zijn. Renovatie van de vervallen agrarische opstallen is hier geen optie. Sloop en nieuwbouw zijn hier gebonden aan dezelfde locatie.

Met bovenstaande is onderbouwd waarom er voldoende uitzicht is dat de vergunning flora- en fauna-activiteit verleend zal worden.

Vanwege de aanwezigheid van een nest van de witte kwikstaart is geen ontheffing nodig. Alle vogels in Nederland zijn beschermd tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart t/m 15 juli). Om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen dienen werkzaamheden die mogelijk leiden tot verstoring of aantasting van nesten buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd.

Uit de Quickscan blijkt dat het plangebied door de aanwezigheid van ruigtestroken, struwelen met ondergroei en bladerhopen geschikt is als rust- en verblijfplaats voor de egel. Voor de egel bestaat geen protocol voor vervolgonderzoek om de aanwezigheid van de egel te bevestigen. Ook bij het aanvullende onderzoek naar de andere soorten zijn geen egels aangetroffen. Zo zijn er geen egels in de camerabeelden van het marteronderzoek gezien.

Er dienen enkele algemene maatregelen te worden getroffen ten aanzien van de algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Deze zijn genoemd in de Quickscan in bijlage 1.

De ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Voor het weghalen van de nesten van de boerenzwaluw is een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig. De werkzaamheden voor de ontheffingsaanvraag zijn in gang gezet. Er is geen reden om aan te nemen dat, mits de juiste compenserende en mitigerende maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, de benodigde ontheffing niet verkregen zouden kunnen worden.

De Wet natuurbescherming staat niet in de weg voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.6 Water

3.6.1 Huidige situatie

3.6.1.1 Waterstructuur

Watergangen

Langs het perceel aan Wijheseweg 49 ligt zowel een A- als B-watergang. Langs de A-watergang ligt een beschermingszone, te zien op navolgende afbeelding. De locatie aan de Wijheseweg 59 ligt niet in de omgeving van (beschermingszones van) watergangen. Aan de voorzijde van het perceel ligt een greppel, maar deze is niet in beheer van het waterschap.

Uitsnede legger (bron: waterschap Drents Overijsselse Delta)

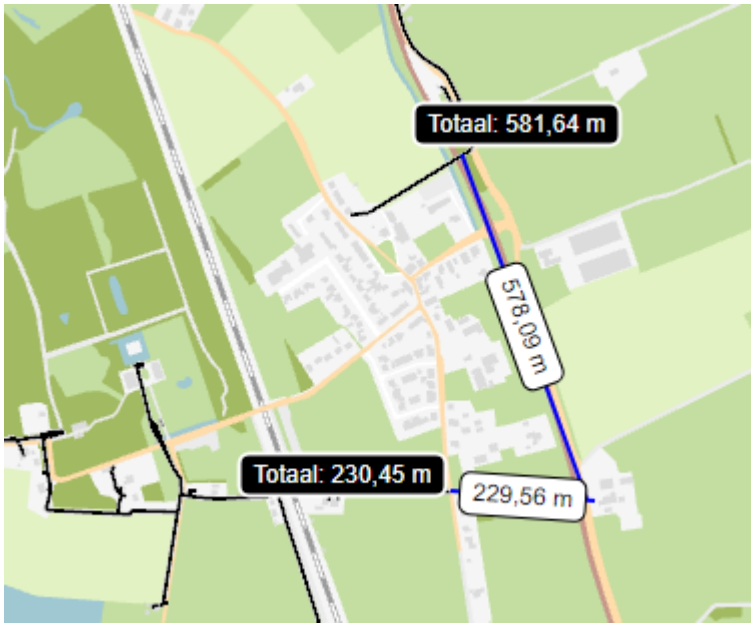
Hemelwater

Op beide locaties wordt het hemelwater dat op daken en verharding terecht komt via maaiveld afgevoerd.

3.6.1.2 Riolering

De bestaande bedrijfswoningen zijn in de huidige situatie niet aangesloten op het rioolnetwerk, maar hebben een eigen iba-voorziening (individuele behandeling van afvalwater) waarbij het afvalwater lokaal wordt gezuiverd.

Het dichtstbijzijnde riool bij nr. 49 is gelegen ter hoogte van de parallelweg van de Wijheseweg (afstand ca. 230 meter). Voor nr. 59 geldt eenzelfde afstand tot de riolering bij de Veldweg in Windesheim, zoals in onderstaande afbeelding is te zien.



Afstand Wijheseweg 59 tot bestaand rioleringsstelsel (bron: gemeente Zwolle)

3.6.1.3 Ontwateringsdiepte

De locaties liggen in peilgebied 474 van het waterschap Drents Overijsselse Delta. Het peil ligt hier op minimaal -0,55m -mv en maximaal op -0,30m -mv.

De gemiddelde hoogste grondwaterstand ligt op -0.05 m +NAP en de gemiddeld laagste grondwaterstand op -0,35 m +NAP (meetpunt B27E0134 van Vitens aan de Zuthemerweg). De hoogte van het maaiveld varieert van ca. 1 m +NAP aan de rand van het bouwvlak tot ca. +1,40m +NAP op het erf direct rond de bestaande gebouwen.

3.6.1.4 Overstromingsrisico

Het plangebied ligt, net als een groot deel van de gemeente Zwolle, in overstroombaar gebied. Op grond van de website Klimaateffectatlas.nl is een risico-inventarisatie gemaakt met betrekking tot overstromingen. Uit de kaartbeelden blijkt dat er een kleine kans (1/300 tot 1/3000) is dat er in 2050 op deze locatie een waterdiepte van meer dan 20 cm ontstaat als gevolg van overstroming. De kans op een waterdiepte van 50 cm als gevolg van een overstroming kent een vergelijkbare kleine kans. Voor een waterdiepte van meer dan 200 cm geldt een zeer kleine kans (1/3000 tot 1/30000). De provincie Overijssel verplicht voor gebieden waar een kans op overstroming bestaat om een overstromingsrisicoparagraaf op te nemen.

Ten aanzien van de Wijheseweg 49 wijzigt niets dat relevant is met betrekking tot overstromingsrisico, omdat er reeds een woning aanwezig is. Een risico-inventarisatie is niet aan de orde.

3.6.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Algemeen

Voor zowel de locatie Wijheseweg 49 als Wijheseweg 59 is een digitale watertoets uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in bijlage 4 en 5.

De uitkomst hiervan is dat er op de locatie Wijheseweg 49 geen waterschapsbelangen worden geraakt, omdat het hier slechts gaat om functieverandering van bestaande bebouwing. Voor Wijheseweg 59 geldt een normale procedure. Hieronder wordt voor deze locatie op de relevante wateraspecten ingegaan.

3.6.2.1 Waterstructuur

De waterstructuur blijft bij uitvoering van de plannen ongewijzigd.

3.6.2.2 Riolering

Gelet op de afstand tot de dichtstbijzijnde rioolstelsel (230m) is aansluiting van de bestaande en nieuwe woningen niet haalbaar en een te grote financiële kostenpost. De twee nieuw te bouwen woningen zullen worden voorzien van een iba-voorziening. Op grond van het Besluit lozing afvalwater huishoudens (Blah) is een dergelijke voorziening mogelijk als de afstand tot het dichtstbijzijnde vuilwaterriool meer dan 40 meter bedraagt.

3.6.2.3 Ontwateringsdiepte

Om wateroverlast en schade in gebouwen te voorkomen wordt een ontwateringsdiepte van minimaal 80 centimeter geadviseerd tussen GHG en de onderzijde bouwvloer. De GHG ligt op -0,05 m +NAP, het huidige erf op ruim 1 m +NAP. Voor de nieuwe woningen wordt deze maaiveldhoogte aangehouden, indien nodig kan het terrein plaatselijk worden opgehoogd.

3.6.2.4 Wateroverlast

Het hemelwater dat op de daken en verhard oppervlak valt wordt gescheiden opgevangen en afgevoerd. Om wateroverlast te voorkomen dient er voldoende ruimte te zijn om ook bij fikse regenbuien dit water te kunnen bergen. Het waterschap hanteert hiervoor de volgende regel:

verhard oppervlak (m2) x 0,08 = m3 waterberging

Voor de drie woonkavels op Wijseweg 59 wordt uitgegaan van ca. 450 m² aan verhard oppervlak per perceel (woning, bijgebouwen, erf en inrit). Per perceel bedraagt de benodigde waterberging 450 x 0,08 = 36 m3.

De gemeente Zwolle hanteert de hemelwaterverordening waarbij voor plangebieden groter dan 1.500 m² een bergingseis van 60 mm per m² verhard oppervlak geldt (waarvan minimaal 20 mm in een infiltratievoorziening.

Het hemelwater dat op daken en verharding valt, kan naar de tuin worden afgevoerd en daar in de bodem infiltreren. De tuin en de boomgaard liggen lager dan het erf, zodat het hemelwater daarheen afstroomt. Het hemelwater mag niet afstromen naar naastgelegen percelen. Indien nodig kan extra ruimte voor waterberging worden gerealiseerd in de vorm van een wadi of een vijver. De percelen variëren in grootte van 2585 m² tot 3780 m², waarmee gesteld wordt dat op eigen terrein voldoende ruimte aanwezig om deze waterberging te kunnen realiseren. In welke vorm dit wordt uitgevoerd zal worden bepaald bij de verdere uitwerking van het bouwplan door de toekomstige eigenaren van de woning.

Om te borgen dat deze waterberging wordt gerealiseerd is in artikel 5.5.3 van de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

3.6.2.5 Overstromingsrisico

Bij de nieuwbouw van woningen dient rekening gehouden te worden met mogelijke overstromingen. Het betreft hierbij bewustwording dat bouwen in overstroombare gebieden bepaalde risico's met zich meebrengt. Hiermee dient adequaat omgegaan te worden. Ten aanzien van de bouw kan gedacht worden aan het verhogen van het perceel (indien mogelijk), voldoende hoog aanbrengen van het vloerppeil, verhoogde drempels en de mogelijkheid voor tijdelijke schotten. Ook kan bij de inrichting van de woningen rekening gehouden worden met een eventuele overstroming, zoals het plaatsen van de minder gevoelige ruimten op de begane grond.

De woonkavels worden met korte verbinding ontsloten op de Wijheseweg. In geval van calamiteiten is de bereikbaarheid is zodoende gewaarborgd.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect water.

3.7 Wonen

3.7.1 Huidige situatie

Beide deellocaties uit voorliggend plan hebben een agrarische bedrijfsbestemming met een bedrijfswoning. De bedrijfswoningen worden momenteel bewoond.

3.7.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Wijheseweg 49, Zwolle

Op deze locatie worden geen nieuwe woningen gebouwd. De agrarische bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning. Er verandert niets aan de woonsituatie.

Wijheseweg 59, Zwolle

Op de locatie worden twee nieuwe vrijstaande burgerwoningen gerealiseerd in ruil voor de sloop van 1785 m² aan bedrijfsgebouwen, een mestbassin en bijbehorende erfverharding. De voormalige agrarische bedrijfswoning blijft gehandhaafd en wordt eveneens een burgerwoning.

3.8 Milieu

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

3.8.1 Geluid

Kaders

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

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

De Omgevingsvisie Mijn Zwolle van Morgen stelt dat de voortdurende balans tussen het behouden van geluidsruimte voor geluidshinder veroorzakende functies enerzijds en het waarborgen van de leefbaarheid in gebieden met geluidsgevoelige functies anderzijds in de toekomst een belangrijke afweging blijft om bij plan- en beleidsvorming mee te nemen. Geluid speelt een belangrijke rol rondom de infrastructuur. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met geluid om de leefbaarheid in de gebieden en de gezondheid van bewoners te waarborgen.

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.

Wijheseweg 49, Zwolle

De woning op deze locatie betreft een bestaande agrarische bedrijfswoning die als burgerwoning wordt bestemd. Er wordt daarmee geen nieuw geluidgevoelig object toegevoegd. Voor deze locatie is geen verdere toetsing nodig.

Wijheseweg 59, Zwolle

Voorliggend plan voorziet in het toevoegen van twee geluidgevoelige objecten (woningen) op deze locatie. De Wijheseweg (N337) is een weg met een maximale snelheid van 80 km/u. De locatie is gelegen binnen de geluidcontour van de Wijheseweg. Er is daarom een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De rapportage hiervan is terug te vinden in bijlage 6.

De nieuwe woningen liggen op ca. 58 resp. 68 meter van de wegas. De geluidbelasting op de westgevels van de woningen door wegverkeer op de Wijheseweg bedraagt ten hoogste 53 dB na aftrek. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee overschreden. De maximale hogere waarde van 53 dB wordt niet overschreden. De hoogste geluidbelasting door wegverkeer op de Wijheseweg bedraagt 57 dB zonder aftrek.

Het treffen van maatregelen aan de Wijheseweg om de geluidbelasting op twee extra woningen te reduceren is financieel niet haalbaar. Het afschermen van de woningen is vanuit landschappelijke overwegingen niet mogelijk, omdat het scherm om toegang tot de locatie mogelijk te maken moet worden onderbroken. De woningen hebben ten minste één geluidluwe gevel aan de oostzijde met een geluidbelasting van ten hoogste 48 dB na aftrek. Buitenruimten zijn realiseerbaar aan de geluidluwe zijde van de woningen. Voor de twee woningen dient een hogere waarde te worden aangevraagd van 53 dB na aftrek. De woningen vervangen de bestaande bebouwing op dezelfde locatie. Volgens het gemeentelijk gebiedsgericht milieubeleid is de locatie aangemerkt als “gemengd landelijk gebied”. De geluidbelasting op de gevels liggen beneden de grenswaarde van 58 dB voor gemengd landelijk gebied. De benodigde hogere grenswaarden kunnen daarom volgens het beleid van de gemeente na een eenvoudige administratieve toets worden vastgesteld.

Er zal voor het aspect geluid sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als voor de woningen tevens wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit. Bij het bepalen van de benodigde geluidwering mag geen aftrek plaatsvinden ex. artikel 110-g Wgh. De hoogste geluidbelasting op de gevels bedraagt 57 dB. De benodigde geluidwering $G_{A;k}$ bedraagt dan 24 dB(A).

Het plangebied ligt niet in de omgeving van spoorwegen of industriegebieden, waardoor onderzoek naar deze mogelijke bronnen van lawaai niet aan de orde is.

Conclusie

Met de genoemde voorzieningen en maatregelen kan worden voldaan aan de wet- en regelgeving en het gemeentelijke beleid. Voor het toevoegen van twee geluidgevoelige objecten (woningen) moeten hogere grenswaarden worden vastgesteld. Dit wordt op grond van de Wet geluidhinder gedaan met een zogeheten hogere waarden besluit. In dit hogere waarde besluit zijn voorwaarden opgenomen om te voldoen aan de wet- en regelgeving rondom geluid en het gemeentelijke beleid. Dit besluit maakt onderdeel uit van deze procedure.

3.8.2 Bedrijvigheid (Wet milieubeheer)

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype en verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek

Wijheseweg 49, Zwolle

Het betreft hier een reeds bestaande woning. Deze wordt als burgerwoning in het kader van milieuzonering niet anders getoetst dan toen het een agrarische bedrijfswoning was. Bovendien liggen er in de directe omgeving geen bedrijven die mogelijke hinder zouden kunnen opleveren.

Wijheseweg 59, Zwolle

In de omgeving van het plangebied liggen voornamelijk (voormalige) agrarische bedrijven en vrijstaande woonhuizen, maar deze liggen allemaal op grote afstand. Binnen een straal van 300 meter rond de locatie bevinden zich geen andere bedrijven. Uitgesloten kan worden dat bij de nieuwe woningen hinder wordt ondervonden van bedrijven. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat uit oogpunt van milieuzonering.

De bouw van twee nieuwe woningen zal evenmin leiden tot beperkingen in de ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bedrijvigheid.

3.8.3 Luchtkwaliteit

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM_{10} en $PM_{2,5}$(fijnstof) en NO_2 (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM_{10} en NO_x bedraagt 40 µg/m3, van $PM_{2,5}$ is dat 25 µg/m^3.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m^3) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse

Wijheseweg 49, Zwolle

Op deze locatie worden geen nieuwe objecten toegevoegd. Er treden geen veranderingen op ten opzichte van de huidige situatie. Verdere toetsing is niet nodig.

Wijheseweg 59, Zwolle

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van atlasleefomgeving.nl. Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit de bij dit onderwerp horende kaartonderdelen zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO_2 (stikstofdioxide)	PM_{10} (fijnstof)	$PM_{2,5}$ (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2020 (µg/m^3)	11,1 µg/m^3	14,2 µg/m^3	7,5 µg/m^3
Grenswaarde concentratie (µg/m3)	40 µg/m^3	40 µg/m^3	25 µg/m^3

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief (toevoegen van twee woningen) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, gelijk aan 1.500 woningen). Op basis van de te verwachten (zeer beperkte) toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Conclusie

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

3.8.4 Geur

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is inzicht nodig in de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor het aspect geur. Enerzijds kunnen als gevolg van nieuwe ontwikkelingen nieuwe geurbronnen worden toegevoegd en anderzijds kunnen door de ontwikkelingen nieuwe geurgevoelige objecten worden toegevoegd die kunnen worden belast door bestaande of nieuwe geurbronnen.

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

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

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

Planspecifiek

Wijheseweg 49, Zwolle

Het betreft hier een reeds bestaande woning. Deze wordt als burgerwoning in het kader van geurhinder niet anders getoetst dan toen het een agrarische bedrijfswoning was. Aan de situatie wijzigt derhalve niets. Nadere toetsing is niet nodig.

De afstand tot het meest nabij gelegen bedrijf (Wijheseweg 53) bedraagt ruim 200 meter (zie hieronder).

Wijheseweg 59, Zwolle

Op deze locatie worden twee geurgevoelige objecten toegevoegd. Ook hier is het agrarisch bedrijf Wijheseweg 53 het enige bedrijf in de omgeving. Dit is een bedrijf met vaste afstandsdieren (rundvee) waarvoor een afstand van 50 meter moet worden aangehouden. De feitelijke afstand tussen het plangebied en het bedrijf bedraagt ca. 280 meter. Er wordt dus ruimschoots aan de afstandseis voldaan. Gesteld kan worden dat er uit oogpunt van geur sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voorliggend plan leidt ook niet tot belemmeringen voor het agrarische bedrijf.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

3.8.5 Bodemkwaliteit

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied.

Planspecifiek

Wijheseweg 49, Zwolle

De woning is reeds aanwezig op deze locatie. Er worden geen bouwwerkzaamheden verricht. Er wordt reeds gewoond, dus aan het gebruik verandert niets. Een bodemonderzoek is in het kader van het bestemmingsplan niet nodig.

Wijheseweg 59, Zwolle

In het kader van de bestemmingswijziging in voorliggend plan is een bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is terug te vinden in bijlage 7. In een van de bovengrondmengmonsters is een lichte verhoging PAK aangetroffen, verder zijn er geen verhoogde concentraties geconstateerd. In het grondwatermonster is een lichte verhoging barium aangetroffen. Deze kunnen van nature verhoogd voorkomen. Er is geen asbest aangetoond. Op grond van de resultaten is een nader bodemonderzoek niet nodig. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

3.8.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, parkeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10^{-6}-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

In de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen 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:

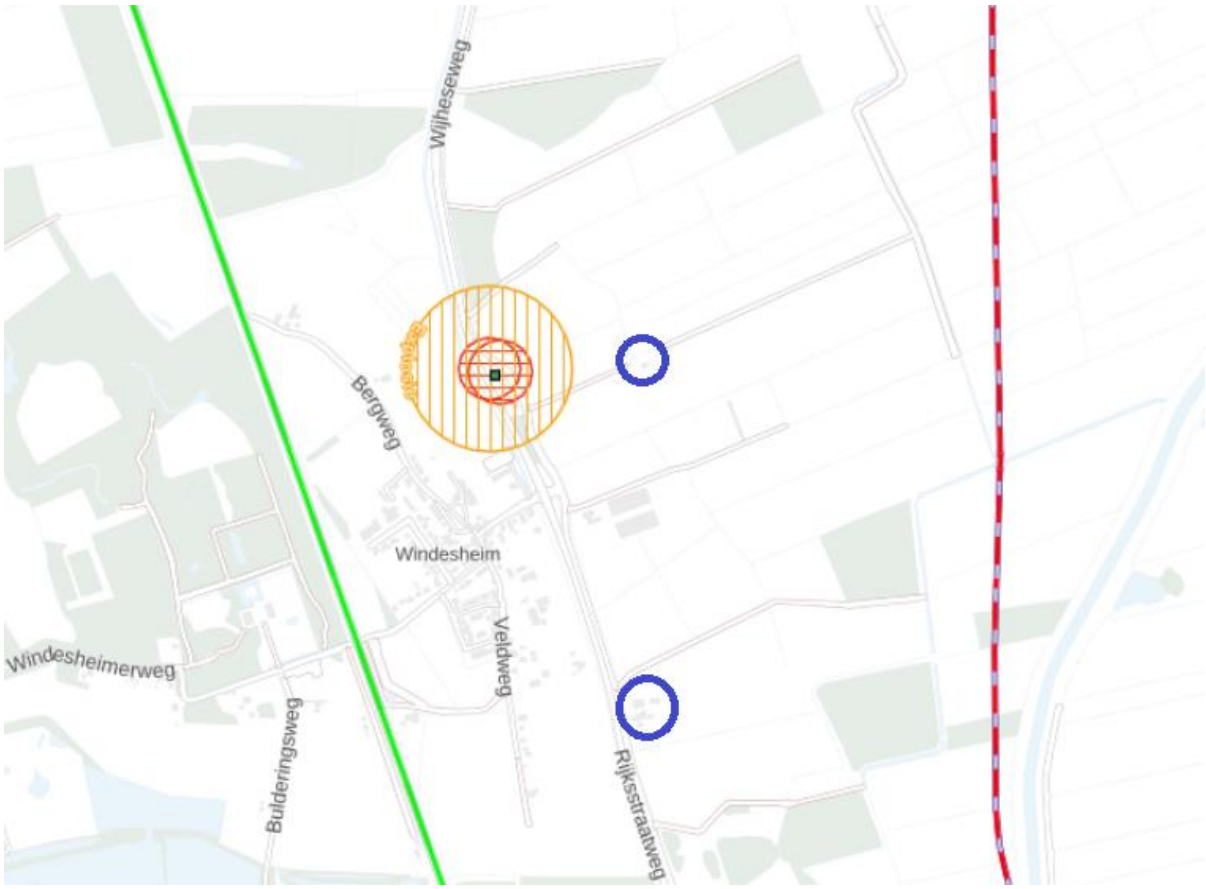
- Er wordt altijd voldaan aan normen voor plaatsgebonden risico;
- Er wordt een gebiedsgerichte invulling gegeven aan groepsrisicobeleid welke wordt opgenomen in het omgevingsplan;
- Veiligheidsdoelstellingen passen bij de typering van het gebied;
- Er wordt zoveel mogelijk geanticipeerd op de landelijke beleidsontwikkeling die een ongunstige invloed kunnen hebben op de veiligheidssituatie in Zwolle. Het doel is het bewaken van een optimaal veiligheidsniveau.

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

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.

Planspecifiek

Via de website atlasleefomgeving.nl kan voor de locatie vastgesteld worden of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en/of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegde afbeelding toont een uitsnede van die website. De deellocaties van dit plan zijn hierop aangegeven met de blauwe cirkels.



Uitsnede risicokaart (bron: atlasleefomgeving.nl)

Buisleiding gevaarlijke stoffen

Op de kaart is de te zien dat op circa 650 meter ten oosten van beide locaties een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen loopt. Dit betreft een hogedrukaardgastransportleiding met een uitwendige diameter van 159 mm, wanddikte van 5 mm en maximale werkdruk van 40 bar. Voor dit type buisleidingen geldt een 1%-letaliteitsgrens van 70 meter. Het plangebied ligt hier ruim buiten. De buisleiding levert geen verhoogd veiligheidsrisico op voor het plangebied.

Vervoer gevaarlijke stoffen per spoor

Op circa 460 meter ten westen van het plangebied ligt de spoorlijn Zwolle - Deventer waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De PR 10^{-6} risicocontour reikt niet tot buiten de spoorlijn. Op grond van het Basisnet spoorweg geldt een plasbrandaandachtsgebied van 30 m gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf. Binnen een plasbrandaandachtsgebied mag slechts onder bepaalde voorwaarden gebouwd worden. Het plangebied ligt op veel grotere afstand. Er is geen sprake van een verhoogd risico met betrekking tot externe veiligheid.

Bevi-inrichting

Op circa 250 meter ten westen van de locatie Wijheseweg 49 ligt een verkooppunt voor motorbrandstoffen waar ook LPG verkocht wordt. Op grond van de "Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations voor besluiten met gevolgen voor de externe veiligheid" gelden vaste afstanden tot het vulpunt, het reservoir en de afleverzuil. Daarnaast geldt de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico binnen het invloedsgebied van 150 meter.

De locatie Wijheseweg 49 ligt op circa 250 meter van het tankstation. Het ligt buiten het invloedsgebied en bovendien is hier reeds een woning aanwezig. De locatie Wijhseweg 59 ligt op nog grotere afstand. Geconcludeerd kan worden dat het LPG-verkooppunt niet leidt tot een verhoogd veiligheidsrisico.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

3.8.7 Kabels, leidingen en straalpaden

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van elektriciteits- 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 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.

Plangebied

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen die planologisch relevant zijn.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect kabels, leidingen en straalpaden.

3.8.8 M.e.r.-beoordeling

3.8.8.1 Kaders

Voor activiteiten die belangrijke milieugevolgen kunnen hebben, is het verplicht een milieueffectrapportage (m.e.r.) uit te voeren en een Milieu Effect Rapport (MER) te maken. Hiermee krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. De m.e.r. onderzoekt de milieugevolgen van een plan of een besluit en (milieuvriendelijker) alternatieven. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen.

Een plan of besluit is m.e.r.-plichtig in een van de volgende situaties:

- in het Besluit milieueffectrapportage, artikel 7.4 bijlagen C en D zijn activiteiten aangewezen waarvoor direct een m.e.r.-plicht geldt;
- een m.e.r.-plicht kan volgen uit een passende beoordeling in het kader van de Wet Natuurbescherming;
- op grond van de provinciale milieuverordening kunnen aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten worden aangewezen waarvoor een m.e.r.-plicht geldt.

M.e.r.-beoordeling

Een aantal activiteiten op kleinere schaal zijn m.e.r.-beoordelingsplichtig als een indicatieve drempelwaarde uit bijlage D wordt overschreden. Ook als de drempelwaarden niet worden overschreven kan in overleg worden bekeken of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling, omdat er mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Er kunnen twee uitkomsten zijn:

- als de conclusie is dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden hoeft er geen m.e.r.-procedure te worden doorlopen. Dit wordt in het betreffende plan of besluit gemotiveerd en moet ook

formeel bekend worden gemaakt door het bevoegd gezag;
- als belangrijke nadelige milieugevolgen niet uitgesloten kunnen worden, moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

3.8.8.2 Beoordeling

Onderhavig plan maakt het mogelijk om als compensatie voor de beëindiging van twee agrarische bedrijven en de sloop van bedrijfsgebouwen twee nieuwe woningen te bouwen. Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in onderdeel D, categorie 11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er geldt derhalve geen m.e.r.-(beoordelings)plicht en er hoeft geen aanmeldingsnotitie te worden opgesteld.

In het kader van dit bestemmingsplan zijn de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een ontwikkeling met negatieve milieugevolgen. Hetgeen beschreven wordt in dit bestemmingsplan geeft voldoende inzicht op de milieu gevolgen om een gewogen besluit omtrent dit plan te nemen.

3.8.8.3 Conclusie

Een nader onderzoek in de vorm een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

3.8.9 Klimaat, energie en circulariteit

3.8.9.1 Kaders

De Omgevingsvisie Mijn Zwolle van Morgen geeft aan dat bij nieuwe initiatieven altijd een KEC-toets wordt opgesteld. KEC staat voor klimaatadaptatie, energietransitie en circulariteit. De gemeente vindt 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, wordt een KEC-toets opgesteld.

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

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

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

3.8.9.2 Beoordeling

<u>Klimaatadaptatie</u>

In het kader van voorliggend plan wordt er ruim 1.800 m² aan bedrijfsgebouwen, een mestbassin en bijbehorende erfverharding van de agrarische bedrijvigheid gesaneerd. Dit leidt tot een afname van het verhard oppervlak. Het hemelwater wordt ter plekke geïnfiltreerd in de bodem. Dit heeft een positief effect op de waterhuishouding.

Uitgangspunt is dat de woonpercelen een groen aanzicht krijgen. Voor beide planlocaties is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarin wordt voorzien in de aanplant van houtsingels met boom- en struikvormers, struweel en een boomgaard. Bestaande bomen blijven gehandhaafd. De aanwezigheid van dit groen maakt de locatie minder gevoelig voor opwarming en hittestress. Zo wordt er een prettig verblijfsklimaat gecreëerd voor de toekomstige bewoners. De 'groene' maatregelen dragen ook bij aan het vergroten van de biodiversiteit in vergelijking met het gebruik als landbouwgrond. De maatregelen zijn als een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan.

Geconcludeerd wordt dat met voorliggend plan voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's als gevolg van klimaatverandering.

Energietransitie

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

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

De nieuwe woningen zullen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit. De nieuwe woningen worden gasloos en volgens de BENG-eisen gebouwd, waarbij BENG staat voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen.

Circulariteit

Het is in deze fase van planvorming nog niet duidelijk in hoeverre hergebruik van materialen mogelijk is. Er is nog geen bouwplan voor de nieuwe woningen. De toekomstige kopers/bewoners zullen zelf het bouwplan ontwikkelen.

De voormalige bedrijfswoning Wijheseweg 49 is in de afgelopen jaren gemoderniseerd en verduurzaamd. Voor de bestaande woning Wijheseweg 59 is dat ook het voornemen.

3.8.9.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan positief scoort op klimaatadaptatie, energietransitie en circulariteit.

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 Bestemmingsplan Buitengebied, landgoed Windesheim zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied van het Bestemmingsplan Buitengebied, landgoed Windesheim.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

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

Gevolgd door de volgende bijlagen:

- Bijlage 1 Inrichtingsplan Wijheseweg 49 en 59

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 gegeven.

1. Bestemmingsomschrijving:

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

2. Bouwregels:

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

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

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

3. Nadere eisen:

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

De procedure voor het stellen van nadere eisen is in deze bestemmingsregels omschreven in Hoofdstuk 3 Algemene regels Artikel 9 Algemene procedureregels.

4. Afwijken van de bouwregels:

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

De procedure voor het afwijken van de bouwregels is omschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

5. Specifieke gebruiksregels:

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

6. Afwijken van de gebruiksregels:

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

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

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

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

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

8. Wijzigingsbevoegdheid:

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

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

Toelichting op de regels voor dubbelbestemmingen:

Een dubbelbestemming wordt opgenomen in een bestemmingsplan wanneer er sprake is van twee functies die onafhankelijk van elkaar op dezelfde plaats voorkomen. Hiervan is in voorliggend plan geen sprake.

Hoofdstuk 3 Algemene regels:

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

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel;

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels vrijwaringszone - molenbiotoop;

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels;

Artikel 9 Algemene procedureregels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels:

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

BIJLAGEN BIJ DE REGELS**:**

Ten slotte zijn als bijlagen bij de regels gevoegd:

1. Bijlage 1 Inrichtingsplan Wijheseweg 49 en 59

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 Agrarisch met waarden - Natuur en landschap

Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd met uitzondering van erf- of perceelafscheidingen.

Artikel 4 Tuin

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Uitsluitend mogen overige bouwwerken als bedoeld in 1.38 worden gebouwd.

Artikel 5 Wonen

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

Uitgangspunten:

- Binnen het bouwvlak mogen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken worden gebouwd.
- Op het erf binnen deze bestemming, dat buiten het bouwvlak is gelegen, mogen bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken worden gebouwd, maar geen zelfstandige hoofdgebouwen, waarvan situering niet ondenkbaar wordt bij het toestaan van grotere oppervlakten.
- Halve meters bij hoogtebepalingen worden in het kader van de deregulering afgerond naar boven.

- In het kader van de deregulering mag het erf binnen deze bestemming aan de zijkant en de achterkant van het bouwvlak zonder afwijking worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken tot maximaal 50% en 100 m². Indien een groter oppervlak is aangegeven, geldt deze maat als maximum. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' mogen geen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Bij deze woning is het uitgangspunt dat bijgebouwen inpandig in het hoofdgebouwen gerealiseerd.
- Ter wille van de openheid in het stedenbouwkundig beeld blijft het uitgangspunt waar mogelijk van toepassing om bijbehorende bouwwerken in de zijtuin achter de voorgevel van het hoofdgebouw te plaatsen. Een uitzondering wordt gemaakt voor het bijgebouw bij de meest noordelijke woning bij Wijheseweg 59 waar volgens het schetsontwerp in bijlage 1 het bijgebouw voor de voorgevellijn kan worden geplaatst. Het bestemmingsvlak voor wonen voorziet hierin.
- Bij de bepaling van de voorzijde wordt gekeken waar de naar de weg toegekeerde grens van een bouwvlak en de naar de weg toegekeerde grens van de gevel van een hoofdgebouw is gelegen. Hierbij is de zijde van de hoofdtoegang van het hoofdgebouw bepalend.
- In de voortuinen komt de bestemming 'Tuin' waar geen gebouwen en carports zijn toegestaan.
- Zo nodig kunnen nadere eisen worden gesteld aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, zodat bij het ontwikkelen van ongewenste situaties nog kan worden ingegrepen.
- Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te borgen dat binnen twee jaar na ingebruikname van de gronden de landschappelijke inrichtingsmaatregelen zijn uitgevoerd conform het Inrichtingsplan Wijheseweg 49 en 59 in bijlage 1 bij de regels.
- Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat moet worden voorzien in voldoende waterberging.

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.

4.4 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

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

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels vrijwaringszone - molenbiotoop

In deze regels zijn regels rond de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' opgenomen. In de bij deze aanduiding horende bepalingen is opgenomen welke gronden mede zijn aangewezen voor het behoud en het herstel van een goede windvang van de windmolen 'Windesheimer molen'. Tevens zijn bepalingen rond de omschrijving van de ligging en nadere eisen ten aanzien van deze aanduiding opgenomen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

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

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

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

Artikel 9 Algemene procedureregels

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

4.5 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

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

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

Artikel 12 Slotregel

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

4.6 Bijlagen

Bijlage 1 Inrichtingsplan Wijheseweg 49 en 59

In deze bijlage zijn de inrichtingsplannen voor beide locaties opgenomen. De maatregelen zoals genoemd in het inrichtingsplan zijn voorwaardelijk verplicht gesteld.

4.7 Handboek

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

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe heeft de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de anterieure overeenkomst.

Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

KGO-beleid

De provincie heeft in haar KGO-beleid (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) vastgelegd dat (een deel van) het batig saldo ten goede komt aan investeringen in het kader van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is dat in de uitvoering van het hoofdlijnenplan Windesheim. Er is een financiële onderbouwing (KGO-balans) opgesteld die is gedeeld met de gemeente. Hierin is aangegeven aan welke onderdelen de middelen worden besteed. De vrijkomende gelden worden geheel besteed aan de projecten die in het hoofdlijnenplan Windesheim worden benoemd. In 2019 is gestart met de aanleg van de bospaden in het Parkbos. Teven worden 5 bestaande bruggen vervangen en er worden 2 nieuwe bruggen gerealiseerd.

Het plan is economisch uitvoerbaar.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Overleg met de buurt

In het kader van voorliggend plan is op 9 februari 2023 een inloopbijeenkomst gehouden waarvoor de directe buren en de wat verderaf gelegen buren die zicht hebben op de bouwlocatie zijn uitgenodigd. Dit betrof in totaal 12 adressen. Tijdens de inloopbijeenkomst was er de mogelijkheid om een persoonlijk gesprek aan te gaan over het plan. De algemene indruk op deze avond was positief. Men was blij dat er een concreet plan ligt voor sloop en nieuwbouw op de locatie Wijheseweg 59. Voor de locatie Wijheseweg 49 verandert er niets in vergelijking met de huidige situatie.

Voorafgaand zijn er ook gesprekken geweest met de personen die in eerdere fase van de planvorming bezwaar hadden tegen bouwen aan toenmalige plan aan de Fabrieksweg. Aan die bezwaren is met voorliggend plan tegemoetgekomen.

Door middel van de website en de nieuwsbrief van de Stichting Landgoed Windesheim worden buurtbewoners op de hoogte gehouden van het plan. Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zullen zij hiervan op de hoogte worden gebracht.

5.2.2 Uitkomsten overleg

Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg toegestuurd aan de provincie Overijssel. De provincie heeft aangegeven dat het bestemmingsplan in het ruimtelijk beleid past.

Voor het plan is de digitale watertoets ingevuld. De uitkomst is dat er voor het perceel Wijheseweg 49 geen waterschapsbelang is, voor Wijheseweg 59 geldt de normale procedure. Het bestemmingsplan is voorgelegd aan het waterschap Drents Overijsselse Delta. Het waterschap heeft in haar reactie om aanvullingen gevraagd in de waterparagraaf, met name ten aanzien van de ontwateringsdiepte en de wijze waarop met hemelwater wordt omgegaan. De waterparagraaf is hierop aangevuld. Om te borgen dat er voldoende waterberging wordt gerealiseerd is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

5.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Quickscan Wet natuurbescherming

Bijlage 2 Aanvullend onderzoek ecologie

Bijlage 3 Voortoets stikstofdepositie

Bijlage 4 Resultaat watertoets Wijheseweg 49

Bijlage 5 Resultaat watertoets Wijheseweg 59

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek

Bijlage 7 Bodemonderzoek

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan Bestemmingsplan Buitengebied, landgoed Windesheim met identificatienummer NL.IMRO.0193.BP23012-0004 van de gemeente Zwolle;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

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

1.4 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding, indien het een vlak betreft;

1.5 bebouwing:
één of meer gebouwen, bijbehorende bouwwerken en/of andere bouwwerken;

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

1.7 bed & breakfast:
ruimte in of direct bij de hoofdwoning, waar gasten voor een beperkte periode verblijven en het ontbijt wordt geserveerd;

1.8 bedrijf:
het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten;

1.9 bedrijf aan huis:
een bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.10 beroep aan huis:

een beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.11 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor beroep aan huis c.q. een bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
een daaraan vastgebouwde of er deel van uitmakende woning wordt niet meegeteld;

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.15 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwlaag:

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

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak:

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

1.21 bouwwerk:

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

1.22 eengezinshuis

een gebouw, dat één woning omvat;

1.23 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.24 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct gelegen is bij een hoofdgebouw;

1.25 gebouw:

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

1.26 geluidsbelasting:

de geluidsbelasting vanwege een industrieterrein, een spoorweg of een weg als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

1.27 geluidsgevoelige functies:

ruimten binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer worden gebruikt of voor een zodanig gebruik zijn bestemd, alsmede een keuken van een woning met een vloeroppervlakte van niet minder dan 11 m² en andere geluidsgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

1.28 hoofdgebouw:

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

1.29 hoofdwoning:

de woning, waar de hoofdbewoner van de woning woont en verblijft;

1.30 inwoning:

twee huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van één of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn;

1.31 kampeermiddel

a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde,
c. één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.32 kelder:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de onderkant niet boven peil is gelegen;

1.33 landschapswaarden

de aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur;

1.34 mantelzorg

langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt;

1.35 natuurwaarden

de aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.36 openbare nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, zoals gas-, water-, elektriciteits- en communicatievoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de inzameling van afval;

1.37 opslag:

het bewaren van goederen, materialen en stoffen zonder dat ter plaatse sprake is van productie, bewerking, verwerking, handel en/of activiteiten van administratieve aard;

1.38 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw of bijbehorend bouwwerk zijnde;

1.39 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.40 peil:

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

1.41 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.42 recreatief medegebruik

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming, waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

1.43 rijbak:

een rijbak ten behoeve van paardrijactiviteiten in de open lucht met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen, al dan niet voorzien van een omheining;

1.44 ruimtelijke kwaliteit:

de kwaliteit gevormd door de evenwichtige samenhang tussen (openbare) ruimte en gebouwde elementen;

1.45 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden;
onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan:
een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.46 sociale veiligheid:

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

1.47 standplaats:

het vanaf een vaste plaats op of aan de weg of op een andere voor het publiek toegankelijke en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen of het anderszins aanbieden van goederen of diensten, al dan niet gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel, waarbij onder een standplaats niet worden verstaan vaste plaatsen op jaarmarkten of markten, vaste plaatsen op evenementen, vaste plaatsen op snuffelmarkten en een permanente voorziening in de vorm van een bouwwerk;

1.48 stedenbouwkundig beeld:

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

1.49 voorgevel:

de naar de weg toegekeerde gevel;

1.50 voorkeursgrenswaarde:

de maximum waarde voor de geluidsbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.51 windturbine:

een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalingsinstallaties ten behoeve van de waterhuishouding;

1.52 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, waarbij inwoning is toegestaan;

1.53 wooneenheid:

elke ruimte of als eenheid samengesteld aantal ruimten, welke geschikt en bestemd is voor bewoning, zoals eengezinshuizen, bejaardenwoningen, woningen voor 1 en/of 2 persoonshuishoudens en meergezinshuizen;

1.54 zolder:

een gedeelte van een gebouw dat door één of meer schuine dakschilden is afgedekt en waarvan de borstwering niet hoger is dan 1 meter;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen als bedoeld in 2.13;

2.4 de hoogte van een windmolen:

vanaf het peil tot aan de as van de windmolen;

2.5 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine;

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.7 de vloeroppervlakte van een woning:

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

2.8 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.9 de inhoud van een dijkwoning:

in afwijking van het bepaalde in artikel 2.8 geldt voor dijkwoningen dat ter bepaling van de inhoud van een bouwwerk alleen het zichtbare deel gemeten wordt: bepaal de twee lijnen ter plaatse waar de zijgevels overgaan in het grondlichaam. Het zichtbare deel van het bouwwerk wordt gevormd door het deel van het bouwwerk dat zich bevindt boven het vlak dat door deze twee lijnen loopt;

2.10 de horizontale bouwdiepte van een gebouw:

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

2.11 de verticale bouwdiepte van een gebouw:

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

2.12 de afstand tot de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw:

van enig punt van een bouwwerk tot de naar de weg toegekeerde gevel van dat gebouw. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen blijven plinten, pilasters, dorpels, kozijnen, gevelversieringen, overstekende dakgoten en daken tot maximaal 0,5 meter buiten beschouwing;

2.13 ondergeschikte bouwdelen die buiten beschouwing gelaten moeten worden:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Natuur en landschap

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering met uitzondering van het tuinbouwbedrijf, het bomenteeltbedrijf en de teelt van snelgroeiend bos;
b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden van de gronden;
c. wegen en paden;
d. infrastructurele voorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;

met de daarbij behorende:

h. overige bouwwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.38 gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen.

3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.3.1 Verboden werkzaamheden

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

a. het aanplanten of verwijderen van bossen en houtopstanden al dan niet ten behoeve van houtteelt voor zover niet gelegen binnen het bouwvlak;
b. het verharden van agrarische perceel- of kavelontsluitingswegen buiten het bouwvlak met een grotere breedte dan 10 meter;
c. het aanleggen van overige verharde en halfverharde wegen en paden buiten het bouwvlak;
d. het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen buiten het bouwvlak dan genoemd onder b en c met een oppervlakte van meer dan 50 m² met uitzondering van het aanbrengen van kuilvoerplaten in directe relatie met het bouwvlak;
e. het ontgronden, afgraven, ophogen of egaliseren van gronden over een oppervlakte groter dan 1.000 m², zodanig dat er een verschil in hoogte, c.q. verticale diepte ten opzichte van het bestaande maaiveld ontstaat van meer dan 0,30 meter;
f. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik;

g. het wijzigen van de grondsamenstelling of het aanbrengen van voorzieningen, waaronder afschermende materialen, ten behoeve van de aanleg van rijbakken;
h. het scheuren van grasland anders dan voor graslandverbetering;
i. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur met uitzondering van het aanbrengen van leidingen uitsluitend ten behoeve van de aansluiting van gebouwen op het openbare voorzieningennet;
j. het aanbrengen dan wel wijzigen van drainagesystemen;
k. het graven, vergraven of dempen, verdiepen of verbreden van watergangen, vijvers en poelen;
l. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden, dijken, dammen en vonders;
m. het aanleggen van ligplaatsen voor schepen.

3.3.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 3.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. worden uitgevoerd krachtens een in het kader van de Wet natuurbescherming vastgesteld beheersplan;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.3.3 Voorwaarden

De in artikel 3.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel of de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden van de gronden;
b. geen sprake is van significant verstorende effecten op de waarde van het gebied, indien er sprake is van een Natura-2000 gebied als bedoeld in de Wet natuurbescherming.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;

met daaraan ondergeschikt:

a. opritten, parkeervoorzieningen en paden;

met de daarbij behorende:

b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde met uitzondering van carports.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
   1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
   2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
   3. gebouwd wordt op een afstand van meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied;
b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

4.3 Nadere eisen

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

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

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 onder b en artikel 4.2.1 om toe te staan dat een bijbehorend bouwwerk behorende bij een hoofdgebouw, dat gelegen is op een aangrenzende bestemming, geheel of gedeeltelijk binnen de bestemming 'Tuin' wordt gebouwd, mits de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

4.4.2 Voorwaarden

De in artikel 4.4.1 genoemde afwijking kan slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

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

a. het gebruik van gronden ten behoeve van een seksinrichting;
b. het gebruik van gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
c. het gebruik van gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen.

4.5.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

a Voorwaarde landschappelijke inpassing

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting' mogen gronden en bouwwerken alleen worden gebruikt zoals omschreven in artikel 5.1 onder de volgende voorwaarde(n):

1. De gronden ter plaatse van de bestemmingsvlakken met de bestemming 'Tuin' en 'Wonen' moeten binnen 2 jaar na ingebruikname van de gronden en gebouwen worden ingericht overeenkomstig de in bijlage 1 'Inrichtingsplan Wijheseweg 49 en 59' voorgeschreven maatregelen;
2. De gronden ter plaatse van de bestemmingsvlakken met de bestemming 'Tuin' en 'Wonen' moeten na aanleg in stand worden gehouden overeenkomstig in de bijlage 1 'Inrichtingsplan Wijheseweg 49 en 59' voorgeschreven maatregelen.

b Afwijken landschappelijke inpassing

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid a voor andere maatregelen dan voorgeschreven in bijlagen 1 'Inrichtingsplan Wijheseweg 49 en 59' zoals de voorgeschreven maten, soorten, aantallen, materialen en situering, onder voorwaarde dat daarmee de met het plan beoogde kwaliteitsimpuls en landschappelijke kwaliteit wordt bereikt.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. eengezinshuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep aan huis;
b. bijbehorende bouwwerken;

met daaraan ondergeschikt:

c. opritten, parkeervoorzieningen en paden;

met de daarbij behorende:

d. tuinen en erven;
e. overige bouwwerken.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak gelden de volgende regels:

a. er mogen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
b. per bouwvlak mag één woning worden gebouwd;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goot- en bouwhoogte in meters niet meer dan de aangegeven goot- en bouwhoogte bedragen;
d. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m^3;
e. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet meer dan 50º bedragen;
f. in afwijking van het bepaalde onder d mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m3)' de inhoud van het hoofdgebouw (inclusief inpandige bijgebouwen) maximaal 1.000 m3 bedragen;
g. indien de inhoud van een woning, zoals die bestaat op het tijdstuk van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, groter is dan 750 m^3, mag die (grotere) inhoud gehandhaafd worden.

5.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak

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

a. er mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, maar er mogen geen zelfstandige hoofdgebouwen worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken, welke gelegen zijn op het erf dat zich bevindt:
   1. binnen deze bestemming;
   2. buiten het bouwvlak;

   mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van dat gedeelte van het erf tot een maximum van 100 m^2;
c. in afwijking van het bepaalde onder b mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m2)' de oppervlakte aan bijgebouwen niet meer bedragen dan is aangegeven;
d. in afwijking van het bepaalde onder a en b mogen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' geen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
e. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag:
   1. indien aangebouwd niet meer bedragen dan 0,30 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
   2. indien vrijstaand niet meer dan 3 meter bedragen;
f. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 6 meter bedragen.

5.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.38 gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
   1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
   2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder a, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

5.3 Nadere eisen

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

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

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in de aanhef van artikel 5.2.1 om toe te staan dat een bouwvlak wordt vergroot, mits daardoor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
b. het bepaalde in artikel 5.2.1 onder c om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een bouwwerk wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;
c. het bepaalde in artikel 5.2.1 onder e om toe te staan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verkleind dan wel dat een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
d. het bepaalde in artikel 5.2.1 onder e om toe te staan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt vergroot.

5.4.2 Voorwaarden

De in artikel 5.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Strijdig gebruik

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

a. het gebruik van gebouwen op een bouwperceel voor meer dan 1 woning;
b. het gebruik van vrijstaande gebouwen buiten het bouwvlak als zelfstandige woning;
c. het gebruik van gebouwen voor beroep aan huis, tenzij het gedeelte dat voor beroep aan huis wordt gebruikt, niet groter is dan 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen op het perceel tot een maximum van 50 m²;
d. het gebruik van bouwwerken en het bijbehorende erf voor de uitoefening van een bedrijf;
e. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan;
f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
g. het gebruik van onbebouwde gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
h. het gebruik van onbebouwde gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen.

5.5.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

a Voorwaarde landschappelijke inpassing

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting' mogen gronden en bouwwerken alleen worden gebruikt zoals omschreven in artikel 5.1 onder de volgende voorwaarde(n):

1. De gronden ter plaatse van de bestemmingsvlakken met de bestemming 'Tuin' en 'Wonen' moeten binnen 2 jaar na ingebruikname van de gronden en gebouwen worden ingericht overeenkomstig de in bijlage 1 'Inrichtingsplan Wijheseweg 49 en 59' voorgeschreven maatregelen;
2. De gronden ter plaatse van de bestemmingsvlakken met de bestemming 'Tuin' en 'Wonen' moeten na aanleg in stand worden gehouden overeenkomstig in de bijlage 1 'Inrichtingsplan Wijheseweg 49 en 59' voorgeschreven maatregelen.

b Afwijken landschappelijke inpassing

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid a voor andere maatregelen dan voorgeschreven in bijlagen 1 'Inrichtingsplan Wijheseweg 49 en 59' zoals de voorgeschreven maten, soorten, aantallen, materialen en situering, onder voorwaarde dat daarmee de met het plan beoogde kwaliteitsimpuls en landschappelijke kwaliteit wordt bereikt.

5.5.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning wordt alleen verleend als inzichtelijk is op welke wijze wordt voorzien in de berging van hemelwater, waarbij de capaciteit van de waterbergingsvoorzieningen wordt berekend volgens de meest recente voorschriften van het waterschap. De waterretentie dient na realisatie in stand te worden gehouden. Het niet uitvoeren van deze maatregelen wordt gezien als strijdig gebruik.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels vrijwaringszone - molenbiotoop

7.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor het behoud en het herstel van een goede windvang van de windmolen 'Windesheimer molen'.

7.2 Omschrijving van de ligging van de molenbiotoop

Voor de ligging van de molenbiotoop gelden de volgende regels:

a. de molenbiotoop strekt tot 500 meter vanaf de grens van de voet van de molen, zoals met de grens van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' is aangegeven;
b. tot een afstand van 100 meter van de molen verloopt de hoogteligging van de molenbiotoop horizontaal hetgeen inhoudt dat:
    1. bouwwerken in dit deel van de molenbiotoop zijn gelegen, indien de bouwhoogte groter is dan 6,42 meter uitgaande van de stellinghoogte van 6,42 meter van de molen;
    2. de afstand wordt gemeten tussen het bouwwerk en de grens van de voet van de molen;
c. op meer dan 100 meter afstand van de molen geldt voor het verloop van de hoogteligging van de molenbiotoop de 1:50 regel hetgeen inhoudt dat:
    1. in dit deel van de molenbiotoop bouwwerken zijn gelegen met een grotere bouwhoogte dan 1/50^{e} van de afstand, gemeten tussen het bouwwerk en de afstand van 100 meter vermeerderd met 6,42 meter;
    2. de afstand van 100 meter wordt gemeten vanaf de grens van de voet de molen';
    3. in een stijgende lijn elke 50 meter verder van de grens van de voet van de molen een bouwwerk 1 meter hoger dient te zijn om in dit deel van de molenbiotoop te zijn gelegen;
d. de maximum bouwhoogte van een bouwwerk, dat niet in de molenbiotoop is gelegen, bedraagt vanaf de grens van de voet van de molen:
    1. 6,42 meter tot 100 meter afstand;
    2. 7,42 meter op 150 meter afstand;
    3. 8,42 meter op 200 meter afstand;
    4. 9,42 meter op 250 meter afstand;
    5. 10,42 meter op 300 meter afstand;
    6. 11,42 meter op 350 meter afstand;
    7. 12,42 meter op 400 meter afstand;
    8. 13,42 meter op 450 meter afstand;
    9. 14,42 meter op 500 meter afstand.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van bebouwing, welke gelegen is binnen de molenbiotoop, ten behoeve van het behoud en het herstel van een goede windvang van de windmolen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

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

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

8.2 Algemene afwijkingsbevoegdheid

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

a. de bij recht in de regels gegeven aantallen, maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die aantallen, maten, afmetingen en percentages voor zover er geen specifieke afwijkingsmogelijkheid in deze regels van toepassing is;
b. de bestemmingsregels om toe te staan dat aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
c. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximum bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen om toe te staan dat de bouwhoogte wordt vergroot in het belang van het af te scheiden erf of het af te scheiden perceel;
d. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.38, niet genoemd onder c, om toe te staan dat de bouwhoogte van deze overige bouwwerken wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 meter;
e. het bepaalde ten aanzien van de maximum bouwhoogte van gebouwen om toe te staan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen van bouwdelen die niet van ondergeschikte aard zijn, als, liftkokers, trappenhuizen, en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
    1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 50 m² bedraagt;
    2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximum bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
f. de bestemmingsregels, voor zover deze een woning toestaan, ten behoeve van bed & breakfast, mits:
    1. degene die de bed & breakfastactiviteiten uitvoert, tevens de hoofdbewoner van de woning is of een lid van zijn gezin;
    2. er voor de bed & breakfastactiviteiten niet meer dan 30% van de brutovloeroppervlakte van de woning met bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt met een maximum oppervlakte van 75 m²;
    3. er geen zelfstandige keuken in een door gasten gebruikte kamer of in een zelfstandig gastenverblijf aanwezig is.

8.3 Voorwaarden voor het toestaan van afwijkingen

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

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

Artikel 9 Algemene procedureregels

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

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

Artikel 10 Overige regels

10.1 Parkeren

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

10.2 Laden en lossen

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

10.3 Afwijken van de overige regels

10.3.1 Bevoegdheid

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

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

10.3.2 Voorwaarden

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 Bouwen

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

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

11.1.2 Afwijken

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

11.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

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

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1 Voortzetting strijdig gebruik

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

11.2.2 Verbod verandering strijdig gebruik

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

11.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

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

11.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

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

11.2.5 Hardheidsclausule

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

Artikel 12 Slotregel

Het plan wordt aangehaald als:

bestemmingsplan Bestemmingsplan Buitengebied, landgoed Windesheim.

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied, landgoed Windesheim'.

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

van .... nummer .....

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

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

Bijlage 1 Inrichtingsplan Wijheseweg 49 en 59