Herkulosche Esch, herziening 1

vastgesteld

nr. NL.IMRO.0193.BP23005-0003

Afdeling Ruimtelijke Planvorming

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

www.zwolle.nl

Opdrachtgever ZWPP

Opdrachtnemer ZWRP

Publicatieversie: NL.IMRO.0193.BP23005-0003

Datum: 16 oktober 2023

Inhoudsopgave

TOELICHTING **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **6**
1.1 Aanleiding 6
1.2 Plangebied 7
1.3 Geldende bestemmingsplannen 8

Hoofdstuk 2 Beleidskader **10**
2.1 Inleiding 10
2.2 Rijksbeleid 10
2.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 10
2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 10
2.3 Provinciaal beleid 11
2.4 Gemeentelijk beleid 13
2.4.1 Omgevingsvisie "Ons Zwolle van morgen 2030" 13
2.4.2 Thematisch beleid 18

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving **25**
3.1 Stedenbouw 25
3.1.1 Huidige situatie 25
3.1.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 26
3.2 Archeologie 28
3.2.1 Huidige situatie 28
3.2.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 29
3.3 Cultuurhistorie 30
3.3.1 Huidige situatie 30
3.3.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 30
3.4 Verkeer 30
3.4.1 Huidige situatie 30
3.4.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 30
3.5 Natuur 30
3.5.1 Huidige situatie 30
3.5.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 31
3.6 Water 32
3.6.1 Huidige situatie 32
3.6.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 32
3.7 Wonen 35
3.7.1 Huidige situatie 35
3.7.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 35
3.8 Milieu 35
3.8.1 Geluid 35
3.8.2 Bedrijvigheid (Wet milieubeheer) 36
3.8.3 Luchtkwaliteit 36
3.8.4 Geur 36
3.8.5 Bodemkwaliteit 36
3.8.6 Externe veiligheid 37
3.8.7 Stikstof 37
3.8.8 Kabels, leidingen en straalpaden 38

Hoofdstuk 4 Juridische aspecten **39**

4.1 Inleiding 39
4.2 Inleidende regels 41
4.3 Bestemmingsregels 42
4.4 Overgangs- en slotregels 43
4.5 Bijlagen 43
4.6 Handboek 43

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid 44
5.1 Economische uitvoerbaarheid 44
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 44
5.2.1 Overleg met de buurt 44
5.2.2 Uitkomsten overleg 44

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 47

Bijlage 1 Stikstofverantwoordingsrapport (incl. Aeriusberekening) 48

REGELS 67

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 68
Artikel 1 Begrippen 68
Artikel 2 Verwijzing 69

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 70
Artikel 3 Bos 70
Artikel 4 Natuur 71
Artikel 5 Tuin 72
Artikel 6 Wonen - Landhuis 74
Artikel 7 Waarde - Archeologie 77

Hoofdstuk 3 Algemene regels 78
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels 78

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 80
Artikel 9 Slotregel 80

BIJLAGEN BIJ DE REGELS 81

Bijlage 1 Inrichtingsplan Harculose Esweg 4 en 5 82

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de realisatie van het nieuwe landgoed Herkulosche Esch is in 2014 een bestemmingsplan vastgesteld. Hiermee is de ontwikkeling van het nieuwe landgoed, in combinatie met een golftuin en bijbehorende voorzieningen, planologisch mogelijk gemaakt.

Het landhuis op het landgoed is nog niet gerealiseerd. Het verzoek is gekomen om het landhuis te kunnen realiseren met meervoudige bewoning (3 appartementen). Daarbij is ook het verzoek gedaan om een tweede koetshuis mogelijk te maken.

In voorliggend bestemmingsplan is de inhoudelijke onderbouwing van dit aanvullende initiatief uitgewerkt.



foto: bestaande situatie landgoed Herkulosche Esch (2022)

1. Locatie landhuis (nog niet gerealiseerd), Harculose Esweg 5
2. Koetshuis / bouwhuis (bijgebouw van het landhuis), Harculose Esweg 4
3. Tuinmanswoning, Harculose Esweg 3
4. Onderhoudsschuur (ten behoeve van golfbaan)
5. Oranjerie (onderkomen voor horeca en golfclubhuis), Harculose Esweg 2

1.2 Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan omvat de gronden van het landgoed Herkulosche Esch waarop de Harculose Esweg 4 en 5 zijn gelegen.

De gronden zijn kadastraal bekend gemeente ZLK00, sectie L, nummers 2557, 2559, 2598 en 2642.



afbeelding: indicatie plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan Herkulosche Esch

NL.IMRO.0193.BP12017-0004, vastgesteld bij raadsbesluit van 6 januari 2014, nummer EC1312-0024.

Binnen het vlak met de bestemming 'Wonen - Landhuis' zijn het landhuis en het bijbehorende koetshuis gelegen. Het landhuis heeft een bouwvlak met een maximale goothoogte 9 meter en een maximale bouwhoogte 13 meter. Het koetshuis heeft een maatvoering met een maximale bouwhoogte 8,5 meter en een maximale goothoogte van 4 meter.

Voor de gronden direct rondom het landhuis en het bijbehorende koetshuis geldt de bestemming 'Tuin'. Voor het gehele landgoed is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' van toepassing.

Het voorgenomen gebruik van het landhuis voor meerdere woningen is strijdig met het toegestane gebruik in de bestemming 'Wonen - Landhuis'. Volgens de huidige bestemmingsregels mag binnen het bouwvlak namelijk niet meer dan 1 woning worden gebouwd.
Het realiseren van een tweede koetshuis is strijdig met de bestemming 'Tuin' die voor deze gronden geldt.



afbeelding: verbeelding geldend bestemmingsplan Herkulosche Esch

Bestemmingsplan Zwolle, parapluplan parkeren

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

Dit bestemmingsplan legt planologisch vast dat moet worden voorzien in 'voldoende parkeergelegenheid'.

Hierbij wordt verwezen naar het actuele gemeentelijke parkeerbeleid.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

De NOVI richt zich op vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten:

- Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie.
- De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden.
- Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

Conclusie

De Nationale Omgevingsvisie laat zich niet specifiek uit over een dergelijke lokale ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie.

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.

In het voorliggende bestemmingsplan Herkulosche Esch, herziening 1 wordt voorzien in de planologische mogelijkheid voor 2 woningen extra binnen het landhuis. Dit betekent dat er geen sprake is een woningbouwlocatie, welke aan te merken is als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is de ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing.

2.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening provincie Overijssel

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

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

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

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

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

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

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

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

Uit de kaart Ontwikkelingsperspectieven blijkt dat het perceel worden aangemerkt als 'Stads- en dorpsrandgebieden' met daarbij 'Bijzondere gebiedscondities benutten: stads- en dorpsrandgebieden'.

Voor de stads- en dorpsrandgebieden wordt de gewenste richting als volgt omschreven:

- Behoud, herstel en aanleg van landschappelijke recreatieve routes tussen stad/dorp en land.
- Slecht barrières tussen stad en land. Verbind de opgaven van dorps- en stadsuitbreidingen en infrastructuur aan de opgaven in de groene stadsranden op een wijze dat de identiteit van dorp of stad en landschap worden versterkt.
- Bied plaatselijk ruimte voor ontwikkelingen, mits deze voortbouwen aan de versterking van de stad-land relatie.

Vervolgens is de locatie aangemerkt als 'Ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Hierover wordt omschreven:

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarnaast gelden de ruimtelijke kwaliteitsambities:

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

Gebiedskenmerken

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

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

De gebiedskenmerken van het plangebied worden in de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangemerkt als 'oeverwallen'. De omgevingsvisie geeft als ambitie voor dit landschap:

De ambitie is de oeverwallen weer als ruimtelijk herkenbare structuren langs de rivieren te ontwikkelen. Het is voornamelijk een cultuurlandschap, de natuurlijke kwaliteiten kunnen hier met name in de keuze van de beplanting sterker ontwikkeld worden. Op een aantal plekken kan de natuurlijke overgang van de hoge oeverwal naar de dynamische uiterwaarden hersteld worden. In het winterbed kunnen alle - nu vaak losse en op zich zelf staande water- en natuurprojecten samenhangende, ruimtelijke continue structuren worden. De beleefbaarheid en zichtbaarheid van het water, de natuurlijke dynamiek in relatie tot de cultuurhistorie zijn daarbij een belangrijk uitgangspunt.

De natuurlijke laag wordt aangemerkt wordt als 'oeverwallen'.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten planologische wijziging 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, dat op 13 september 2021 door de raad is vastgesteld, beschrijft de koers voor de fysieke leefomgeving van de gemeente Zwolle vooral op de periode tot 2030. De visie helpt om de volgende stappen te zetten in de ontwikkeling van de gemeente waarin leefbaarheid, gezondheid, wonen, mobiliteit, klimaat, duurzaamheid en economie hoog in het vaandel staan.

Steeds meer Zwolle: ambities en kernopgaven

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

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

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

Dit is terug te vertalen naar de volgende afbeelding:



het 'Huis van Zwolle'

Ontwikkelingen en opgaven verbonden aan ambitie

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

Ruimtelijke koers

Basis

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

Sturen op kwalitatieve ontwikkeling

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

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

Randvoorwaarden

Deze ontwikkeling vinden plaatsen binnen een aantal randvoorwaarden:

- Ruimte voor een leefbare stad

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

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

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

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

De Zwolse strategische ontwikkelzones

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

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

Naar een multifunctioneel buitengebied: stad en land verbonden

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

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

Raamwerken:

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

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

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

Gebiedsprofielen:

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

Elk gebiedsprofiel is opgebouwd uit de volgende twee onderdelen:

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

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

De volgende gebiedsprofielen worden onderscheiden:

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

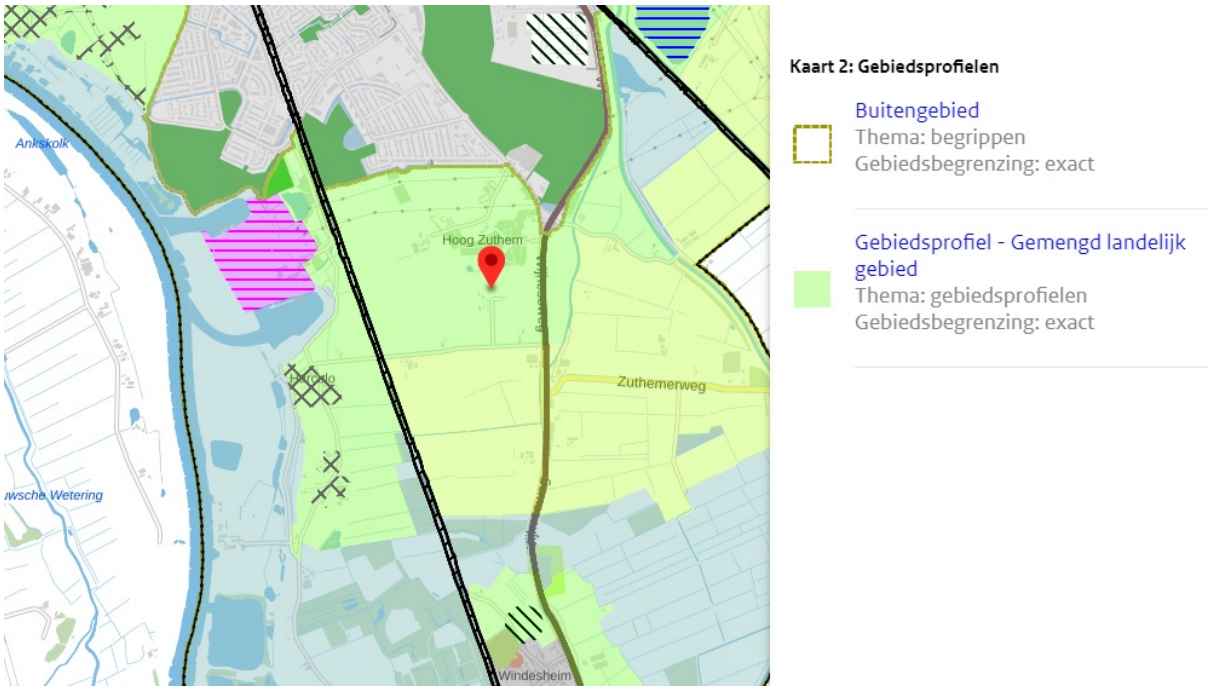
Realisatiestrategie:

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

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

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

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



afbeelding: fragment Omgevingsvisie, kaart gebiedsprofielen

Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie:

Op de visiekaart is het projectgebied opgenomen in het Buitengebied met het gebiedsprofiel 'Gemengd landelijk gebied'.

Gebiedsprofiel - Gemengd landelijk gebied

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

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie. Op grond van de visie voor het 'Gemengd landelijk gebied' (paragraaf 6.1 Omgevingsvisie) kan het plan beleidsmatig doorgang vinden.

2.4.2 Thematisch beleid

2.4.2.1 Gemeentelijke Woonvisie 2017-2027

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

Conclusie

Gelet ook op hetgeen is opgemerkt in paragraaf 2.2.2 ten aanzien van de behoefte-onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking, kan de conclusie worden getrokken dat het plan in overeenstemming is met het volkshuisvestingsbeleid.

2.4.2.2 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid

Archeologisch beleid

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

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

Cultuurhistorisch beleid

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

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

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

te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze, waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het archeologisch en cultuurhistorisch beleid.

2.4.2.3 Groenbeleid

Groenbeleidsplan

Het Groenbeleidsplan, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 maart 1998, geeft aan dat de hoofdgroenstructuur stevig genoeg moet zijn om duurzaam in stand te worden gehouden. Het groen zal meerdere functies vervullen, zal natuurwaarden in zich bergen en duidelijk herkenbaar zijn in de stad.

Bomenverordening en Groene Kaart

Voor de bomen geldt de in 2013 vastgestelde Bomenverordening.

Voor het vellen van een boom binnen de op de Groene Kaart weergegeven groenstructuren (Hoofdgroenstructuur, Wijkgroenstructuur, Groenvoorzienend boomgebied en Hoogstedelijk boomgebied), zoals die staan aangegeven op de Groene Kaart, is een (kap)omgevingsvergunning nodig voor bomen met een omtrek groter dan 30 cm, die staat op een perceel van 400 m² en groter. Onder vellen valt ook het rooien, het verplanten en het verrichten van handelingen die de dood, ernstige beschadiging of ontsiering van een houtopstand als gevolg kunnen hebben.

Bomen die, vanwege ouderdom, omvang, soort of andere redenen bijzonder zijn, staan op de Groene Kaart aangegeven als bijzondere boom. Voor deze bomen geldt dat ze in principe niet gekapt mogen worden, tenzij daarvoor een uitzonderlijke reden is. Dit verbod geldt voor alle bijzondere bomen, ongeacht de locatie op de Groene Kaart, de stamomvang van de boom en de perceelsgrootte van het perceel waarop de bijzondere boom staat. Het basisprincipe is dat bij kap van bomen herplant plaats vindt; voor iedere gekapte boom een nieuwe boom. Wanneer er geen mogelijkheden zijn voor (voldoende) herplant, moet financiële compensatie plaatsvinden.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het groenbeleid.

2.4.2.4 Waterbeleid

Europees en nationaal beleid

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

Europese Kaderrichtlijn Water

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

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

In de geldende Europese richtlijnen en de EU richtlijn Prioritaire Stoffen staat precies omschreven wat een goede chemische toestand voor oppervlaktewater is. De ecologische doelstellingen stellen de lidstaten

onderling vast in zogeheten (internationale) stroomgebiedbeheersplannen. Voor verschillende typen wateren gelden verschillende ecologische doelstellingen. In een plas leven bijvoorbeeld andere planten- en dierensoorten dan in kustwater. Daarom verschillen de ecologische doelen per watertype. De chemische normen zijn bij ieder water ongeveer hetzelfde, met uitzondering van de nutriënten. Daarvoor geldt weer wel een benadering die per watertype kan verschillen.

Waterwet

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

Waterbeheer 21e eeuw

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

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

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

Deltawet

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

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

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

Provinciaal beleid

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

Waterschapsbeleid

Zwolle ligt in het beheergebied van Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDOD).
Het algemene beleid van WDOD is verwoord in het Waterbeheerprogramma 2022-2027, de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, de Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Het beleid van het waterschap sluit nauw aan bij de uitgangspunten van WB21. In 2013 is de beleidsnota 'Water raakt!' door het Algemeen Bestuur vastgesteld en in 2021 geactualiseerd. Deze nota beschrijft de voor het waterschap gewenste situatie in bestaand en nieuw stedelijk gebied. Om deze situatie te bereiken heeft het waterschap in 2015 het beheer en onderhoud van deze wateren overgenomen van de gemeente Zwolle. Op watergangen van Waterschap Drents Overijsselse Delta is de keur van toepassing. In de keur is aangegeven wat wel en niet mag bij watergangen, waterkeringen en kernzones. Bijvoorbeeld regels voor bouwwerken op of langs watergangen. De genoemde beleidsdocumenten liggen ter inzage op het hoofdkantoor van WDOD. Ook zijn deze te raadplegen op de website: www.wdodelta.nl.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Zwolle heeft haar beleid ten aanzien van hemelwaterinfiltratie vastgelegd in de 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

Het plan is in overeenstemming met het waterbeleid.

2.4.2.5 Milieubeleid

2.4.2.5.1 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.

2.4.2.5.2 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.

2.4.2.5.3 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. In onderhavig plangebied is het akoestisch niveau onder de grenswaarde (zie milieuparagraaf 3.8.1).

2.4.2.5.4 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.

2.4.2.5.5 Stikstof

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

2.4.2.5.6 Externe veiligheid

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

- 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.

Het bestemmingsplan omvat het gebiedstype gemengd landelijk. Hiervoor geldt in het algemeen dat vanwege de overwegend lage personendichtheid, de risicoruimte vrij groot is. Omdat deze gebiedstypen een verscheidenheid aan functies kennen wordt de werkelijke risicoruimte bepaald door locatiespecifieke omstandigheden. Een beperkte toename van het groepsrisico is mogelijk afhankelijk van het huidige niveau en de locatiespecifieke kenmerken en maatregelen. Een overschrijding van de oriëntatiewaarde is echter niet toegestaan tenzij dit vanuit locatiespecifieke kenmerken en maatregelen te verantwoorden is.

2.4.2.5.7 Bodem

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

Bovengrond

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

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

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

Ondergrond

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

- 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.

2.4.2.5.8 Conclusie milieubeleid

Het plan is in de basis in overeenstemming met het milieubeleid, de nadere toetsing vindt plaats in de milieuparagraaf (paragraaf 3.8 Milieu).

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

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

3.1 Stedenbouw

3.1.1 Huidige situatie

In de huidige situatie zijn de gebouwen uit de oorspronkelijke inrichting van het landgoed Herkulosche Esch gerealiseerd, behalve het landhuis.



foto: bestaande situatie landgoed Herkulosche Esch (2022)

1. Locatie landhuis (nog niet gerealiseerd), Harculose Esweg 5
2. Koetshuis / bouwhuis (bijgebouw van het landhuis), Harculose Esweg 4
3. Tuinmanswoning, Harculose Esweg 3
4. Onderhoudsschuur (ten behoeve van golfbaan)
5. Oranjerie (onderkomen voor horeca en golfclubhuis), Harculose Esweg 2

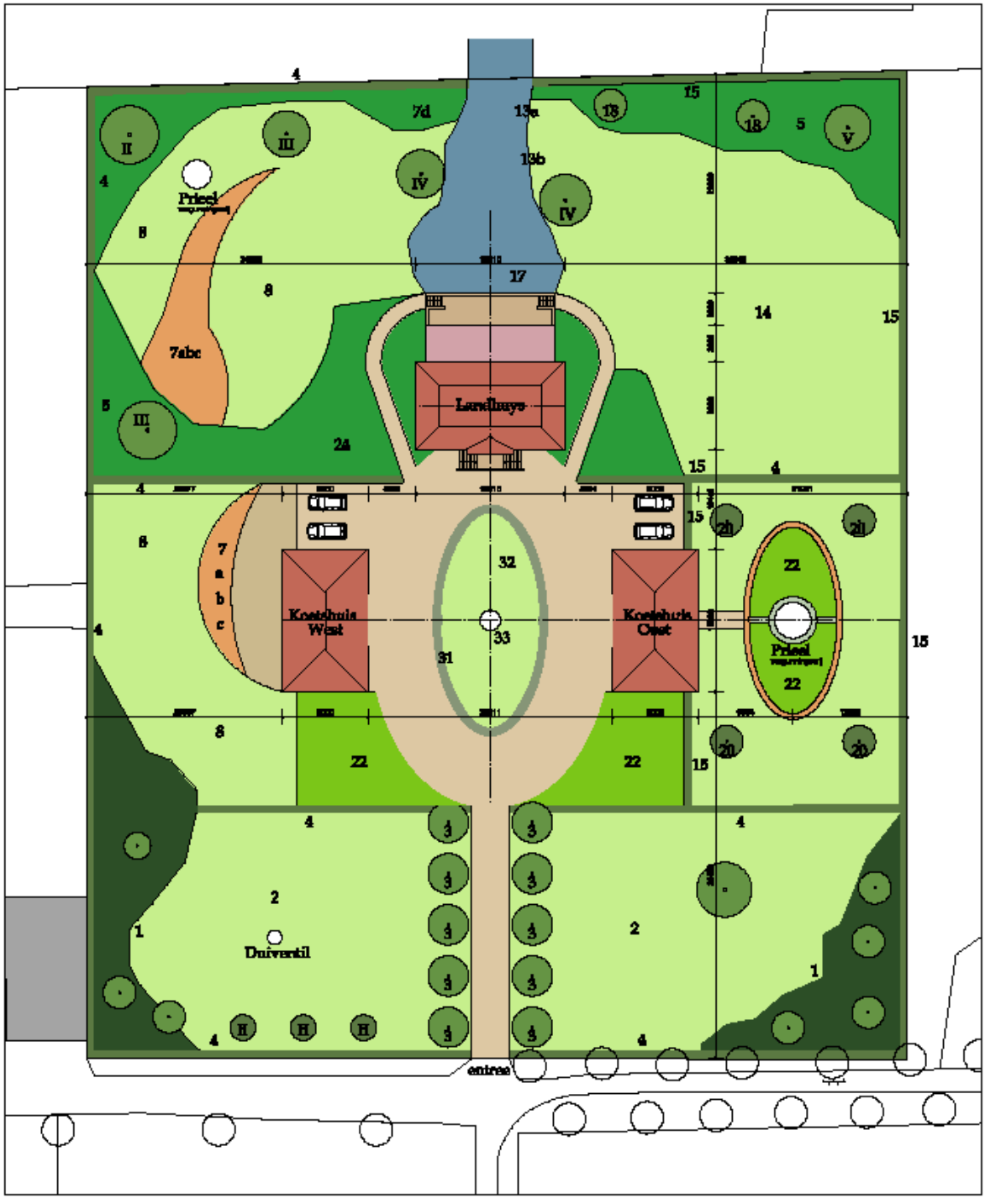
3.1.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

In het voorliggende bestemmingsplan worden in het hoofdgebouw drie woningen mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt een tweede koetshuis mogelijk gemaakt.

Erfinrichting

Het plangebied van het bestemmingsplan omvat de gronden van de Harculose Esweg 4 en 5.
De inrichting van dit met hagen omzoomde vierkant waarbinnen het landhuis en de koetshuizen zich bevinden is nader uitgewerkt in het Inrichtingsplan Harculose Esweg 4 en 5. Zie ook de afbeelding hieronder.

Om verrommeling van het erf te voorkomen en te zorgen dat er eenheid blijft bestaan in de uitstraling van het landgoed is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van de bestemming Tuin (art. 5.5). Hierin is opgenomen dat de tuinindeling, verhardingen en bomen, zoals uiteengezet in het Inrichtingsplan Harculose Esweg 4 en 5, aangelegd en in stand gehouden moet worden.



af beelding: inrichtingsplan nieuwe situatie

Het landhuis op landgoed Herkulosche Esch

In de hoofdopzet van landgoed Herkulosche Esch vormt het landhuis de visuele spil. Het landhuis bevindt zich binnen een met hagen omzoomd vierkant aan het eind van de laan die het goed ontsluit (mede de weg naar Jan van Arkelweg 2a). Een ieder die het landgoed benadert, zal worden verwelkomd door het aanzien van het statige huis. De andere bebouwing wordt in de nabije omgeving van het landhuis geplaatst.

De stedenbouwkundige hoofdopzet is gebaseerd op die van Huize Den Berg met een opzet in kwadranten, welke kenmerkend is voor de Sallandse landgoederen.

Het bewonen van het landhuis voor 3 wooneenheden draagt bij aan realisatie en instandhoudingsdoelstellingen en doet geen afbreuk aan het oorspronkelijke concept en ruimtelijk ontwerp van het landhuis.

Tweede koetshuis

Het plan voor een tweede koetshuis is in overeenstemming met de ontwerpgedachte van landgoed Herkulosche Esch, geïnspireerd op Huize Den Berg, waarbij ook aan weerszijden een bouwhuis/koetshuis aanwezig is.

De symmetrische opzet van het landgoed en de entree met het plein voor het landhuis worden door de aanwezigheid van twee koetshuizen versterkt. De zichtas vanuit het landhuis richting de serpentineheuvel en de tuin blijft ook in deze planopzet gehandhaafd. Door de bestemmingsgrens om de beoogde koetshuizen heen te leggen wordt de symmetrische opzet van dit deel van het landgoed geborgd.

De koetshuizen mogen niet worden gebruikt als zelfstandige woning. Het toegestane aantal m2 aan bijgebouwen blijft ongewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.



afbeelding: referentiefoto Huize Den Berg met koetshuizen aan weerszijden

3.2 Archeologie

3.2.1 Huidige situatie

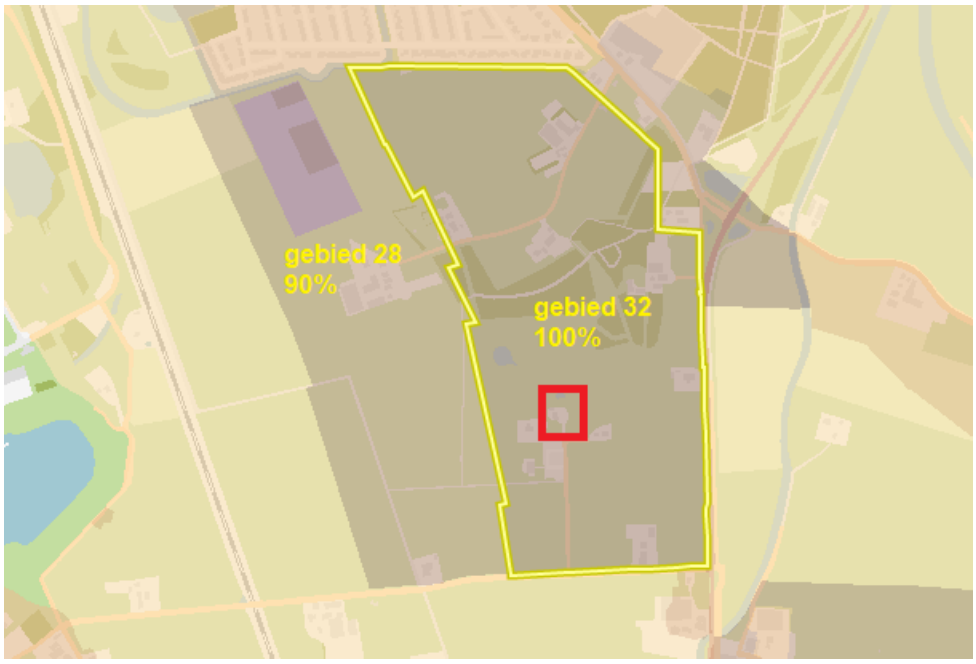
In 2002 is door de gemeente Zwolle een Archeologische Waarderingskaart Zwolle vervaardigd. Voor de waarderingskaart is gebruik gemaakt van informatie uit het Centraal Archeologisch Archief (CAA) bij de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed in Amersfoort (RvCE), informatie van amateur-archeologen, gegevens van de archeologische sectie van de gemeente Zwolle, het kadastrale minuutplan uit 1832, de geomorfologische kaart en waarnemingen in het veld. Dit heeft geresulteerd in een analoge en digitale waarderingskaart. De digitale versie is door de gemeente verwerkt en toegankelijk gemaakt binnen het geografische informatiesysteem Geopoort. In 2002 is vastgelegd dat de kaart dynamisch is. Dit betekent dat de waarde van de gebieden kan veranderen.

In de Wet voor de archeologische monumentenzorg en het daarop gebaseerde archeologiebeleid binnen de gemeente Zwolle is vastgelegd dat de archeologische waarden in de bestemmingsplannen vastgelegd moeten worden met de erbij horende consequenties. Aan de verschillende waarden worden consequenties verbonden. Het archeologisch potentieel van de verschillende gebieden is in de volgende percentages

uitgedrukt.

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

Het plangebied heeft op de Archeologische Waarderingskaart Zwolle een waarde van 100% (gebied 32). Voor dit gebied geldt dat de ondergrond wordt gevormd door dekzand en dat het mogelijk gaat om een dekzandrug die een noord-zuid oriëntatie heeft.



afbeelding: fragment Archeologische Waarderingskaart Zwolle (in rood het plangebied)

De beschrijving van gebied 32 is gebaseerd op de in 2002 aangetroffen sporen van een zeer omvangrijke nederzetting uit de derde eeuw na Christus. Het vondstmateriaal uit deze nederzetting wijst erop dat bewoners handel dreven met het Romeinse Rijk. Ruilmiddel was waarschijnlijk ijzer. Dit ijzer werd vervaardigd uit in het Vechtdal gewonnen ijzererts dat in de nederzetting in ovens werd uitgesmolten. Tijdens het onderzoek zijn meerdere ijzersmeltovens aangetroffen. De verwachting is nagenoeg 100% dat in de direct aangrenzende weilanden van het terrein waar de opgravingen hebben plaatsgevonden sporen van de nederzetting aanwezig zijn.

3.2.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Het plangebied heeft volgens de gemeentelijke archeologische waarderingskaart een waardering van 100%. Gebieden met deze waardering krijgen in een bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Dit is onveranderd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' bevat een regeling om op een passende manier rekening te houden met de kans op archeologische vondsten. Informatie over de dubbelbestemming is opgenomen in paragraaf 4.3 Bestemmingsregels.

3.3 Cultuurhistorie

3.3.1 Huidige situatie

Cultuurhistorie geldt als inspiratiebron bij ruimtelijke ontwikkelingen. In het bestemmingsplan ('moederplan') Herkulosche Esch (paragraaf 5.2) is uitvoerig uiteengezet welke cultuurhistorische waarden en principes ten grondslag liggen aan het ontwerp van landgoed Herkulosche Esch.

3.3.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Uitgangspunt is recht te doen aan de cultuurhistorische waarden van het landgoedontwerp en deze te versterken. In paragraaf 3.1.2 van deze toelichting wordt uiteengezet hoe de cultuurhistorische waarden en ontwerpprincipes worden versterkt met het voorliggende plan.

3.4 Verkeer

3.4.1 Huidige situatie

Ontsluiting

Het verkeer van en naar het plangebied wordt afgewikkeld op de Jan van Arkelweg, die vervolgens aansluit op de Wijheseweg.

Parkeren

Het parkeren vindt plaats achter de bebouwing.

3.4.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Ontsluiting

De ontsluiting blijft ongewijzigd. De verkeersintensiteit is dusdanig laag dat dit niet leidt tot knelpunten.

Parkeren

Het parkeren bij de woningen wordt volledig op eigen terrein afgewikkeld, in het plangebied. Hierbij moet worden voldaan aan de Regeling Parkeernormen. In het plangebied kan hierin ruimschoots worden voldaan. Het parkeren vindt plaats achter de bebouwing, zoals weergegeven in het Inrichtingsplan Harculose Esweg 4 en 5.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het verkeersbeleid.

3.5 Natuur

3.5.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is voor het overgrote deel van het plangebied de oorspronkelijke inrichting van het landgoed Herkulosche Esch gerealiseerd.

De gebouwen uit de oorspronkelijke inrichting van het landgoed Herkulosche Esch zijn alle gerealiseerd, behalve het landhuis.

3.5.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Het initiatief betreft een nadere invulling van het plan tot realisatie van het landgoed Herkulosche Esch. De ruimtelijke impact van dit aanvullende plan is minimaal.

3.5.2.1 Natuurbescherming

In het kader van het bestemmingsplan Herkulosche Esch is door de provincie het volgende geconcludeerd aangaande de Wet natuurbescherming:

“de aanleg en het gebruik van het nieuwe landgoed Herkulosche Esch te Zwolle zal geen negatieve gevolgen hebben voor de instandhoudingsdoelen van het op circa 780 m afstand gelegen Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden IJssel’. Gezien de afstand worden er geen effecten verwacht op gebied van geluid, licht en/of trillingen op soorten in het N2000-gebied. Ook zijn er geen directe effecten te verwachten op de in het N2000-gebied aanwezige habitattypen.

Effecten op herbivore wintervogels kunnen worden uitgesloten. De doelstellingen ten aanzien van foerageergebied voor deze soorten zijn gericht op de ruimte binnen het N2000-gebied Uiterwaarden IJssel zelf en niet zozeer op foerageergebied hierbuiten. Afname aan foerageergebied buiten N2000-gebied heeft als zodanig geen effecten op de instandhoudingsdoelen van deze soorten.

Daarnaast is er in de omgeving voldoende alternatief foerageergebied voor deze soorten voorhanden. Op basis hiervan vindt de provincie een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet voor dit project niet noodzakelijk”.

Ten aanzien van de stikstofdepositie is voor het voorliggende bestemmingsplan Herkulosche Esch, herziening 1 een actueel verantwoordingsrapport opgesteld (zie Bijlage 1). In paragraaf 3.8.7 wordt nader ingegaan op de beoordeling van de stikstofdepositie. De conclusie van het rapport is dat significant negatieve effecten voor Natura2000-gebieden zijn uitgesloten.

3.5.2.2 Flora en fauna

In het kader van het bestemmingsplan Herkulosche Esch is onderzoek verricht naar de flora en fauna in het gehele gebied van het landgoed. De conclusies hieruit:

"Er bestaat geen noodzaak tot het aanvragen van ontheffingen in het kader van de Flora- en faunawet. Wel blijft voor alle soorten de algemene zorgplicht gelden. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze daarom de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

Voor de vogels die zijn aangetroffen in het plangebied geldt dat de nesten buiten het broedseizoen niet van belang zijn voor de instandhouding van de soort. Indien de werkzaamheden buiten de broedperiode worden uitgevoerd, met voorkeur in het winterhalfjaar, is het derhalve niet nodig ontheffing aan te vragen.

Tevens is uitvoering in het winterhalfjaar aan te bevelen om verstoring van de aanwezige vleermuizen te voorkomen. Uitvoering van de werkzaamheden in de periode maart tot oktober kan een verstorend effect hebben op vleermuizen die het plangebied gebruiken als migratieroute of foerageergebied.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen Speciale Beschermingszones in het kader van de EU-Habitatrichtlijn of de EU-Vogelrichtlijn waarop de ingreep een negatief effect zal sorteren."

Deze conclusies blijven van toepassing bij dit plan met nadere invulling van realisatie van het landgoed.

3.6 Water

3.6.1 Huidige situatie

3.6.1.1 Waterstructuur

Het plangebied ligt in het stroomgebied van de Zandwetering en kent een zomerpeil van 0,30 m+NAP en een winterpeil van 0,10 m+NAP. Binnen het plangebied, ten noorden van het geplande landhuis, bevindt zich een waterpartij die aansluit op de waterpartij op het terrein van Golftuin Zwolle.

3.6.1.2 Riolering

In het buitengebied ligt drukriolering. Het afvalwater van het huidige koetshuis gaat via vrijvervalriolering naar een pompput aan het begin van de oprit. Daarvandaan loopt een persleiding naar de gemeentelijke drukriolering bij de Jan van Arkelweg 2a . Het hemelwater afkomstig van het de huidige bebouwing op landgoed Herkulosche Esch en bijbehorende verharding gaat naar de waterpartij bij de Golftuin Zwolle.

3.6.1.3 Ontwateringsdiepte

Ter hoogte van het huidige koetshuis is het maaiveld hoger gelegen. Het maaiveld loopt af naar het oosten. De gemiddeld hoogste grondwaterstand ligt op 0,6 à 0,8 m-mv en de gemiddeld laagste grondwaterstand op 1,5 à 2,0 m-mv.

3.6.1.4 Wateroverlast

In het oorspronkelijke bestemmingsplan voor het gehele landgoed Herkulosche Esch is voorzien in een vijverpartij met een oppervlakte van 850 m² op de waterspiegel. In de vijverpartij wordt het hemelwater, afkomstig van verharde oppervlakken, tijdelijk geborgen en infiltreert het vervolgens naar de ondergrond. De vijverpartij is niet gekoppeld aan het watersysteem van het waterschap, maar staat in contact met het grondwater. Afstromend hemelwater van de bebouwing zal middels een ondergrondse HWA verzamelleiding afgevoerd worden naar de vijverpartij.

In het oorspronkelijk bestemmingsplan was de toename van het verhard oppervlak 1.445 m² (landhuis, koetshuis en toegangsweg). Bij een bui van 60 mm bedraagt de peilstijging in de vijver 0,10 m. Met deze bestemmingsplanwijziging wordt 480 m² extra verhard oppervlak toegevoegd (tweede koetshuis). Bij een bui van 60 mm betekent dit 3,4 cm extra peilstijging. Dit levert geen problemen op.

3.6.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

3.6.2.1 Waterstructuur

De waterstructuur blijft bij uitvoering van de plannen ongewijzigd.

3.6.2.2 Riolering

In het buitengebied ligt drukriolering. Op drukriolering mag alleen afvalwater aangesloten worden. Met dit bestemmingsplan worden de realisatie van 3 wooneenheden mogelijk gemaakt (in het vorige bestemmingsplan was de realisatie van één woning mogelijk). Het afvalwater van het landhuis en nieuwe koetshuis kan aangesloten worden op de vrijvervalriolering van het huidige koetshuis, welke naar de pompput aan het begin van de inrit loopt.

Het hemelwater moet op eigen terrein verwerkt worden. Conform de Hemelwaterverordening moet voor minimaal 20 liter per m^2 verhard oppervlak een infiltratievoorziening gerealiseerd worden, die binnen 24 uur

weer beschikbaar moet zijn. Het overige hemelwater mag elders binnen het plangebied geborgen worden, zoals een laagte in het maaiveld of bergingsvijver. Gezien het inrichtingsplan is er genoeg ruimte voor hemelwaterinfiltratie en -berging.

3.6.2.3 Ontwateringsdiepte

Om in de toekomstige situatie (grond)wateroverlast bij de nieuw te bouwen woningen te voorkomen, wordt aangeraden het maaiveld ter plekke van de nieuwbouw op te hogen, naar minimaal het niveau van de huidige bebouwing.

3.6.2.4 Wateroverlast

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

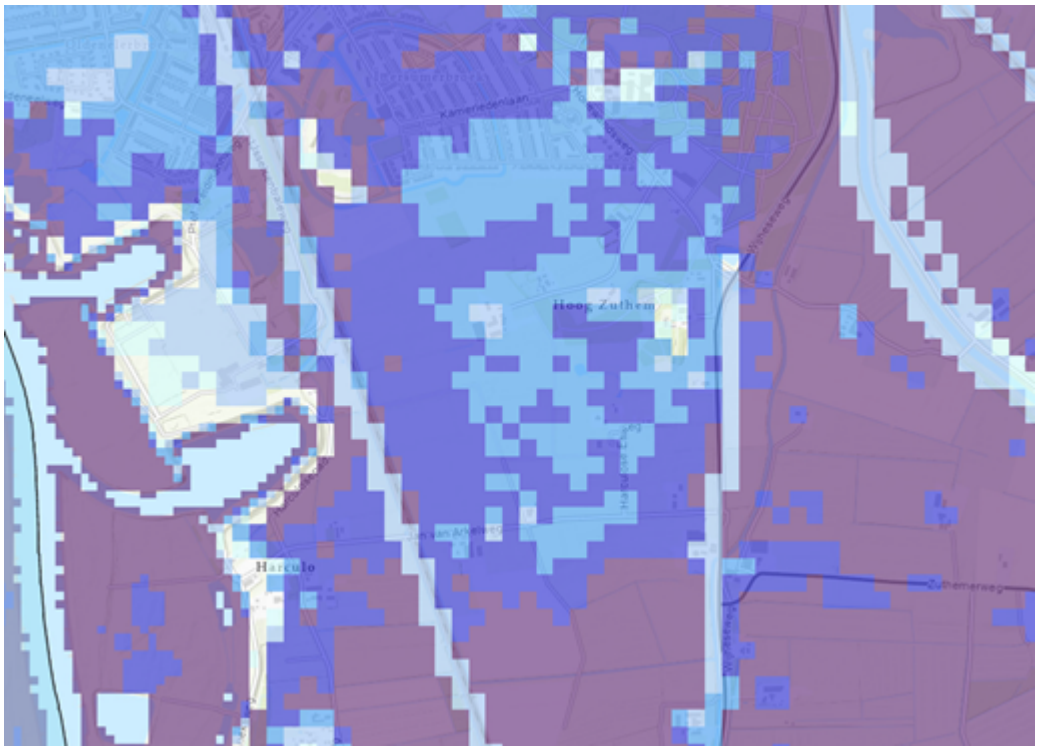
3.6.2.5 Overstromingsrisico

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

3.6.2.6 Risico-inventarisatie

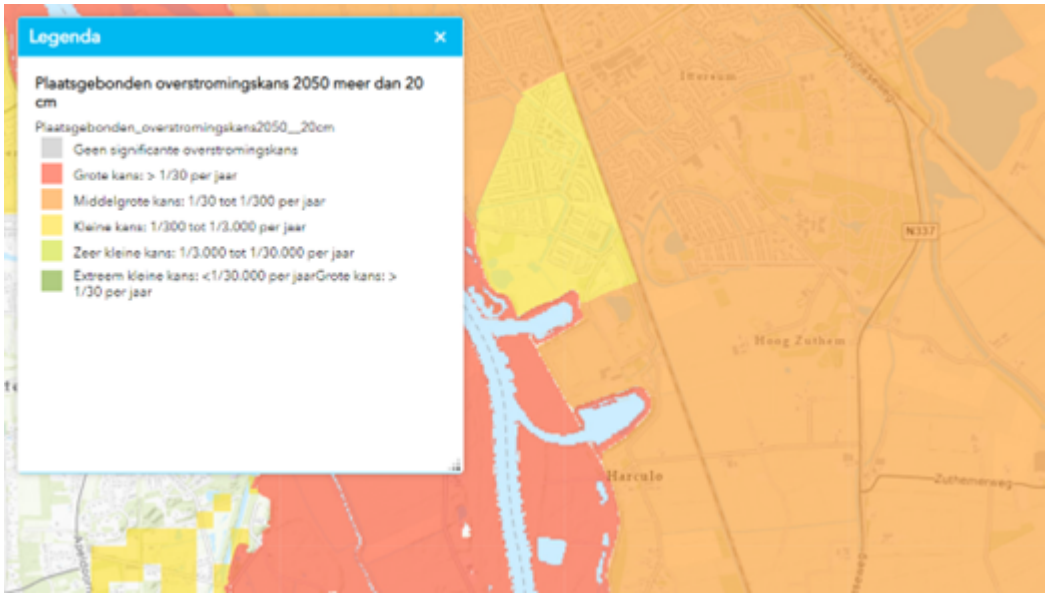
Dijktrajecten die een gebied tegen overstromingen beschermen, kennen een overstromingskans. Voor de primaire dijktrajecten nabij het plangebied geldt een overstromingskans van 1 op 10.000 per jaar. De overstromingskans wordt in de Waterwet toegelicht als: “kans op verlies van waterkerend vermogen van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

Met behulp van de digitale Klimaateffectatlas (onderstaande figuur) wordt de maximale waterdiepte in het plangebied tijdens een overstroming geschat tussen de 1,5 tot 2,0 meter. De mogelijke waterdiepte kan daarmee worden aangeduid als redelijk diep tot diep.



figuur: maximale waterdiepte plangebied (bron: Klimaateffectatlas.nl)

Uit de Klimaateffectatlas blijkt dat er een middelgrote kans (1/30 tot 1/300 per jaar) is dat er in 2050 in het plangebied een waterdiepte van meer dan 20 cm staat als gevolg van overstroming. De kans is op een waterdiepte van meer dan 50 cm als gevolg van overstroming voor de situatie in 2050 is klein (1/300 tot 1/3.000 per jaar). Er is een zeer kleine kans (1/3.000 tot 1/30.000 per jaar) op een waterdiepte van meer dan 2 meter.



figuur: plaatsgebonden overstromingskans 2050 meer dan 20 cm (Bron: Klimaateffectatlas Waterschap Drents Overijsselse Delta)

3.6.2.7 Maatregelen

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

3.6.2.8 Watertoets

Na invullen van de digitale watertoets blijkt dat de korte procedure gevolgd kan worden.

3.7 Wonen

3.7.1 Huidige situatie

Op de locatie aan de Harculose Esweg 4 en 5 is volgens het geldende bestemmingsplan één woning toegestaan in het landhuis.

In het gerealiseerde koetshuis wordt tijdelijk gewoond. Hiertoe is er een afwijking van het bestemmingsplan verleend.

3.7.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

In het landhuis worden in de nieuwe situatie niet 1 maar 3 woningen toegestaan.

De koetshuizen mogen niet worden gebruikt als zelfstandige woning. Het aantal m2 aan bijgebouwen blijft ongewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

Om te zorgen dat er eenheid blijft bestaan in de uitstraling van het landgoed is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van de bestemming Tuin (art. 5.5). Hierin is opgenomen dat de tuinindeling, verhardingen en bomen, zoals uiteengezet in het Inrichtingsplan Harculose Esweg 4 en 5, aangelegd en in stand gehouden moet worden.

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

Wanneer bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt geldt op grond van de Wet geluidhinder in principe de verplichting tot een akoestisch onderzoek. Dit geldt zowel voor bouwen in zones langs (spoor)wegen, als voor zones langs industrieterreinen.

Met het bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt.

Ter plaatse van het nieuw op te richten gebouw, het tweede koetshuis, worden geen geluidgevoelige functies toegestaan. Het mag niet worden bewoond. In het bestemmingsplan worden ter plekke van het tweede koetshuis geluidgevoelige functies uitgesloten. Hierdoor wordt wat betreft geluid een aanvaardbaar woonklimaat verzekerd.

De bouwmogelijkheden (het bouwvlak) voor het landhuis, met daarin geluidgevoelige ruimten, blijft ongewijzigd.

3.8.2 Bedrijvigheid (Wet milieubeheer)

Er is geïnventariseerd welke bedrijvigheid voorkomt nabij het plangebied. De gemeente heeft geconstateerd dat de afstanden van het plangebied tot omliggende bedrijven dusdanig groot is, dat omliggende bedrijven de planontwikkeling niet belemmeren. Andersom worden de bedrijven in hun bedrijfsvoering niet beperkt door de ontwikkeling van plan Herkulosche Esch, herziening 1.

Geconcludeerd kan worden dat er voldoende ruimtelijke scheiding tussen de gevoelige functies en de golfbaan en horeca-gelegenheid aanwezig is.

3.8.3 Luchtkwaliteit

Van toepassing is de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5 Milieukwaliteitseisen, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel de Wet Luchtkwaliteit genoemd. Hangend aan deze wet is de regeling "Niet in betekenende mate". In de Regeling Nibm wordt aangeven op welke manier kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto, voor kantoren geldt een bruto vloeroppervlak van 100.000 m2, en verder landbouwinrichtingen zoals akkerbouw- of tuinbouwbedrijven met open grondteelt en kinderboerderijen.

Het plan voorziet in de uitbreiding van het landgoed met twee woningen. Hieruit blijkt al dat onderdelen van het plan niet vallen onder de regeling Nibm. Dit programma is daarom aan de hand van een CAR-II berekening getoetst m.b.t. het luchtkwaliteitseffect. Uit het overzicht (zie rekenbladen bijlage 7) blijkt dat luchtkwaliteitsnormen niet worden overschreden en dat het initiatief op basis van dit aspect doorgang kan hebben.

3.8.4 Geur

Pouderoyen Compagnons heeft in het kader van het moederplan Herkulosche Esch een quickscan geur uitgevoerd voor voorliggend initiatief. Uit de rapportage (zie bijlage 9, gedateerd februari 2013) blijkt het volgende. Om het plangebied heen ligt een aantal veehouderijen. In het oorspronkelijk plan zijn op het landgoed een aantal geurgevoelige objecten planologisch mogelijk gemaakt, waaronder twee woningen en een golftuin met bijbehorende bebouwing. Uit de rapportage volgde dat er geen belemmeringen zijn te verwachten voor het aspect geur.

Conclusie voor het voorliggende bestemmingsplan is dat enerzijds de geurbelasting op nieuwe geurgevoelige objecten in het kader van een goede ruimtelijke ordening ruimschoots acceptabel is. Anderzijds worden omliggende agrarische bedrijven door de planontwikkeling Herkulosche Esch, herziening 1 niet meer beperkt in hun bedrijfsvoering dan nu reeds het geval is.

3.8.5 Bodemkwaliteit

BOOT organiserend ingenieursburo B.V. heeft voor het plangebied het bodemonderzoek verricht in het kader van het moederplan Herkulosche Esch. In het rapport "Verkennend bodemonderzoek" (bijlage 8), documentnummer P13-0091-003, revisiedatum 6 mei 2013 is de volgende conclusie opgenomen:

Er kan worden geconcludeerd dat de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wijzen op een lichte bodemverontreiniging. De kwaliteit van de onderzochte bodem vormt geen belemmering voor het beoogde gebruik (wonen met tuin / landbouw en natuur).

3.8.6 Externe veiligheid

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die in het kader van externe veiligheid gevolgen hebben voor het plangebied. Wel zijn 2 nabijgelegen leidingen in het kader van het moederplan onderzocht. Pouderoyen Compagnons heeft een QRA uitgevoerd in het kader van het moederplan Herkulosche Esch. Uit het rapport "QRA Bestemmingsplan Landgoed Herkulosche Esch gem. Zwolle" (bijlage 10), document 001-013, gedateerd februari 2013 blijkt het volgende.

Omdat ten zuiden en ten oosten van de planlocatie een tweetal hogedruk aardgastransportleidingen ligt, waarvan het invloedsgebied over de planlocatie valt, dienen de risico's (plaatsgebonden risico en groepsrisico) van deze buisleidingen in relatie tot de planontwikkeling beoordeeld te worden.

Plaatsgebonden risico

Voor het leidingdeel A-595 geldt dat er een relevante 10-6/jr prcontour aanwezig is. Er is geen overlap met de 10-6/jr prcontour met het plangebied. Voor de leiding N-551-20 geldt dat deze ook een relevante 10-6/jr prcontour heeft, maar niet in de nabijheid van het plan ligt. Voor de andere leidingen en leidingdelen geldt dat er geen relevante 10-6/jr prcontour aanwezig is of dat deze ruim buiten het plangebied ligt.

Groepsrisico

Voor het groepsrisico is de meest maatgevende leiding(deel) de leiding A-510. Zowel in de huidige als in de toekomstige situatie ligt het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde (minder dan 1% t.o.v. de OW). Er is een zeer beperkte toename van het groepsrisico. Conform het Bevb en het Revb kan een nadere verantwoording van het groepsrisico achterwege blijven wanneer het groepsrisico minder dan 10% van de oriëntatiewaarde bedraagt. Voor de andere leidingen blijkt dat de oriënterende waarde 0 is en blijft. Een nadere verantwoording kan dan ook achterwege blijven.

3.8.7 Stikstof

In opdracht van de initiatiefnemer is voor het project Landgoed Herkulosche Esch te Zwolle een berekening gemaakt van de stikstofdepositie in de nabij gelegen Natura 2000 gebieden (zie Bijlage 1 Stikstofverantwoordingsrapport (incl. Aeriusberekening)). In dit geval betreft dit de gebieden Veluwe en Zwarte meer. De berekening is gemaakt met behulp van de Aerius software. De input voor de berekening is op basis van opgaven van de opdrachtgever, uitgangspunten en aannames. Deze staan allen omschreven in deze verantwoording. Er zijn een tweetal berekeningen in de berekening meegenomen:

- Aanlegfase
- Gebruiksfase

Totaal noemen we dit de "beoogde fase", zie Aerius berekening.

Aanlegfase

Uit de berekening blijkt dat de depositietoename in het betreffende Natura 2000 gebied niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Van significante negatieve effecten is derhalve geen sprake.

Gebruiksfase

Uit de berekening blijkt dat de depositietoename in het betreffende Natura 2000 gebied niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Van significante negatieve effecten is derhalve geen sprake. Bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase is er geen sprake van een significant negatief effect in de nabij gelegen Natura 2000 gebieden.

Conclusie

De conclusie van het rapport is dat significant negatieve effecten voor Natura2000-gebieden zijn uitgesloten.

3.8.8 Kabels, leidingen en straalpaden

Binnen het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die in het kader van het bestemmingsplan om een specifieke bescherming vragen.

Hoofdstuk 4 Juridische aspecten

4.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform het 'Handboek bestemmingsplannen Zwolle' versie 23. 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 Herkulosche Esch, herziening 1 zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied van het bestemmingsplan Herkulosche Esch, herziening 1.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

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

Gevolgd door de volgende bijlagen:

- Bijlage 1 Inrichtingsplan Harculose Esweg 4 en 5**;**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels:

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

Artikel 1 Begrippen;

Artikel 2 Verwijzing.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels:

Toelichting op de regels voor de enkelbestemmingen:

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

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

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

De opbouw van een bestemmingsregel is als volgt:

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

8. Wijzigingsbevoegdheid.

Per bestemmingsonderdeel wordt hierna een korte toelichting wordt gegeven.

1. Bestemmingsomschrijving:

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

2. Bouwregels:

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

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

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

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

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

3. Nadere eisen:

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

De procedure voor het stellen van nadere eisen is in deze bestemmingsregels omschreven in de Algemene regels (moederplan Herkulosche Esch).

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.

Toelichting op de regels voor dubbelbestemmingen:

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

Het betreft in dit plan:

Artikel 7 Waarde - Archeologie

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

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels:

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

BIJLAGEN BIJ DE REGELS:

Bijlage 1 Inrichtingsplan Harculose Esweg 4 en 5:

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 Verwijzing

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 Bos

Artikel 4 Natuur

Voor de inhoud van de regels bij de bestemmingen 'Bos' en 'Natuur' is een verwijzing opgenomen naar de regels hiervoor in het moederplan Herkulosche Esch.

Artikel 5 Tuin

De bestemming 'Tuin' is gegeven aan de tuin direct rondom het landhuis en de koetshuizen.
De inhoud van de regels is geënt op de regels uit het moederplan Herkulosche Esch.

In deze bestemming is op de verbeelding de aanduiding 'openheid' opgenomen. In de regels wordt voor deze gronden bepaald dat deze grond niet dient te worden beschouwd als erf in de zin van het Besluit omgevingsrecht (Bor, bijlage II, artikel 1). Op deze gronden kan daarom niet vergunningvrij gebouwd worden, zoals opgenomen in bijlage II van het Bor.

In de regels van de bestemming Tuin is een voorwaardelijke verplichting (art. 5.5) opgenomen over de landschappelijke inrichting van het plangebied. De erfinrichting (zoals opgenomen in Inrichtingsplan Harculose Esweg 4 en 5, bijlage 1 bij de regels) dient binnen 2 jaar na ingebruikname van de gronden en gebouwen aangelegd te zijn.

Artikel 6 Wonen - Landhuis

De bestemming 'Wonen - Landhuis' is gegeven aan de locaties van het landhuis en de koetshuizen.
De inhoud van de regels is geënt op de regels uit het moederplan Herkulosche Esch.

De bij vergunning toegestane bed & breakfast in het eerste koetshuis (omgevingsvergunning d.d. 27 februari 2015) is positief bestemd in het bestemmingsplan. Dit door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen afwijkend gebruik' op de verbeelding en de bepaling in artikel 6.1 onder b van de regels. Onder artikel 6.5 is bepaald dat het gebruik van ruimten voor bed & breakfast niet meer dan 75 m² mag beslaan.

De bepalingen over het maximum aantal wooneenheden (art. 6.2.1, onder b en art. 6.5, onder a) zijn toegespitst op het plan voor realisatie van meerdere woningen in het landhuis.

Het realiseren van een woning of geluidgevoelige functies is niet toegestaan in de koetshuizen (art. 6.5, onder b).

Net als bij de bestemming 'Tuin' is in de bestemming 'Wonen - Landhuis' de bepaling over de aanduiding 'openheid' opgenomen. Op deze gronden kan niet vergunningvrij gebouwd worden, zoals opgenomen in bijlage II van het Bor.

Net als bij de bestemming 'Tuin' is in de bestemming 'Wonen - Landhuis' een voorwaardelijke verplichting (art. 6.6) opgenomen over de landschappelijke inrichting van het plangebied.

Artikel 7 Waarde - Archeologie

Voor de inhoud van de regels bij de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is een verwijzing opgenomen naar de regels hiervoor in het moederplan Herkulosche Esch.

4.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

De algemene afwijkingsregels komen overeen met de algemene afwijkingsregels uit het moederplan Herkulosche Esch, behalve dat de afwijkingsbepaling over bed & breakfast (art. 13.1 onder i uit het moederplan) hierbij niet is opgenomen.

Artikel 9 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.

4.5 Bijlagen

Bijlage 1 Inrichtingsplan Harculose Esweg 4 en 5:

In het inrichtingsplan zijn de te behouden, herstellen of ontwikkelen ruimtelijke kwaliteiten van de locatie Harculose Esweg 4 en 5 verbeeld. In de regels van de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen - Landhuis' komt een verwijzing naar het inrichtingsplan voor. Dit heeft betrekking op de voorwaardelijke verplichting bij deze bestemmingen.

4.6 Handboek

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

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Overleg met de buurt

De direct aanliggende buren van Harculose Esweg 6 en Harculose Esweg 2 en 3 zijn sinds het begin (van voorheen het oude bestemmingsplan/omgevingsvergunning) op de hoogte van de nieuwe ontwikkelingen in verband met meervoudige bewoning.

De initiatiefnemer is wederom in gesprek geweest op 13 en 14 mei 2023 met deze buren. Beide zijn positief en zien de meerwaarde van de afbouw van het landgoed/het landhuis zoals bedoeld in voorgaande en nieuwe plannen. Er wordt succes gewenst en gehoopt op een spoedige procedure.

5.2.2 Uitkomsten overleg

Op 22 mei 2023 is het voorontwerpbestemmingsplan Herkulosche Esch, herziening 1 in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening naar instanties en organisaties verzonden met het verzoek om uiterlijk 16 juni 2023 schriftelijk te reageren.

Het plan is toegezonden naar de volgende 3 instanties en organisaties:

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

Onderstaand de vooroverlegreacties die ontvangen zijn.

1. Provincie Overijssel

opmerking:

De provincie Overijssel geeft aan dat het provinciaal belang in dit geval gering is, omdat de oppervlakte bijgebouwen niet verandert.

Wel wordt vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit gewezen op de volgende aspecten, waarvoor geadviseerd wordt de bestemmingsplanregeling aan te scherpen. Dit om verrommeling te voorkomen en toe te werken naar een wenselijk eindbeeld.

1. *Grip op gewenste beeldkwaliteit*
   Gevraagd wordt naar een manier om grip te krijgen op een wenselijk eindbeeld voor landhuis en koetshuizen. Zorg hierbij voor overeenstemming van het tweede koetshuis met het bestaande koetshuis.
2. *Vergunningvrij bouwen*
   Overweeg om een regeling op te nemen voor het uitsluiten van vergunningvrij bouwen (uitsluiten van

gronden als 'achtererf' in de zin van Bro) om openheid op de tuin van het landgoed te behouden.

3. *Verduidelijking uitsluiten geluidgevoelige functies t.p.v. koetshuizen*
   Het is onduidelijk of de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - geluidsgevoelige functies' (-sw-gf) voor beide koetshuizen geldt. Dit graag verduidelijken.
4. *Verduidelijking regeling bijbehorende bouwwerken (art. 4.2.2 onder a, punt 3)*
   Het is onduidelijk of er hierdoor slaapkamers in de koetshuizen mogen komen. Dit is niet wenselijk. Dit graag verduidelijken.
5. *Afwijkingsmogelijkheden van de bouwregels*
   Het is de vraag of de afwijkingsmogelijkheden van de bouwregels (art. 4.4.1), met name die voor de bijgebouwen, op dezelfde manier moeten worden opgenomen.

reactie:

1. Door de initiatiefnemer is een concept-aanvraag ingediend. Dit ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning voor het landhuis met daarin 3 woningen en het tweede koetshuis. Hieruit komt het gewenste stedenbouwkundig eindbeeld naar voren. Het stedenbouwkundig beeld van het landhuis en het tweede koetshuis is in lijn met de op 27 februari 2015 verleende omgevingsverguning voor de bouw van het landhuis met daarin 1 woning en het eerste/westelijke koetshuis.
2. Bij het overwegen hiervan is bekeken of het uitsluiten van vergunningvrij bouwen vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening gerechtvaardigd is. Gelet op de specifiek gewenste ruimtelijke kwaliteit van de tuin van het landgoed, zoals beschreven in paragraaf 3.1.2 van de toelichting is dit gerechtvaardigd. Op de verbeelding wordt de aanduiding 'openheid' opgenomen. In artikel 5.2 en artikel 6.2 van de regels wordt de bepaling opgenomen over het duiden van het erf, die ziet op het uitsluiten van vergunningvrij bouwen op het achtererf.
3. Om dit eenduidig te regelen wordt het uitsluiten van het gebruik van alle vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor woningen en andere geluidsgevoelige functies opgenomen in de regels, in artikel 6.5 onder b. Omdat deze regel op beide koetshuizen van toepassing is kan de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - geluidsgevoelige functies' (-sw-gf) van de verbeelding worden verwijderd.
4. Serres en slaapkamers mogen (als bijbehorend bouwwerk) uitsluitend worden gerealiseerd aan het landhuis. Dit wordt verduidelijkt in artikel 6.2.2 onder a, punt 3. Daarnaast is in artikel 6.5 onder b opgenomen dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken (oftewel de koetshuizen) niet gebruikt mogen worden als woning en voor andere geluidsgevoelige functies.
5. De afwijkingsmogelijkheden van de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken zijn, gelet op de gewenste ruimtelijk kwaliteit, ondienstig. Artikel 4.4.1 onder e, f en g worden om die reden verwijderd.

2. Veiligheidsregio IJsselland

opmerking:

De Veiligheidsregio IJsselland adviseert, vanwege de ligging van twee hogedruk aardgasverbindingen ten zuiden van het plangebied, als volgt:

1. het landhuis te laten voorzien van afsluitbare mechanische ventilatie. Zo kunnen de toekomstige bewoners bij een grote brand in de omgeving veilig binnen schuilen. Dit type ventilatie is onder de Omgevingswet verplicht;
2. de gevels van het landhuis brandwerend uit te laten voeren door een gevelconstructie toe te laten passen die 30 minuten brandwerend is (van buiten naar binnen) volgens NEN 6069;
3. een dakbedekking toe te laten passen die vliegvuurbestendig is volgens NEN 6063 en er daarnaast voor te zorgen dat de dakconstructie 30 minuten brandwerend is (van buiten naar binnen);
4. ervoor te zorgen dat het landhuis een vluchtroute heeft die van de buisleidingen is afgericht zodat de bewoners veilig kunnen vluchten bij een incident met één van de buisleidingen;
5. de toekomstige bewoners voor te lichten over de risico’s die zij lopen en wat zij bij een eventueel incident zelf kunnen doen.

reactie:

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

3. Waterschap Drents Overijsselse Delta

opmerking:

Het Waterschap heeft verzocht om een uitgebreidere motivering over de waterbergingscapaciteit in paragraaf 3.6.1.4 'Wateroverlast'. Voor het overige geen opmerkingen ten aanzien van het plan.

reactie:

Na afstemming hierover met het Waterschap is de motivering over de waterbergingscapaciteit in paragraaf 3.6.1.4 van de toelichting aangevuld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Stikstofverantwoordingsrapport(incl. Aeriusberekening)

Verantwoordingsrapport Stikstofdepositie berekening

PROJECT: **LANDGOED HERKULOSCHE ESCH**

OPDRACHTGEVER: **DHR. P. CORÉE**

UITGEVOERD DOOR: GERARD VEENMAN

Telefoon: 0646211785
E-mail: gerardveenman@stikstofenmeer.nl

Inhoud

1. Inleiding

2. Situatiebeschrijving

3. Aanlegfase

4. Gebruiksfase

5. Samenvatting en conclusies

6. Bijlagen

1. Inleiding

Voortoets

Voor plannen of projecten dient de impact te worden berekend van de stikstofdepositie in de nabijgelegen Natura 2000 gebieden. Een en ander volgens de Wet Natuurbescherming (Wnb). Dit dient te worden aangetoond middels een berekening met de Aerius Calculator. Berekend dient te worden of er sprake is van significante negatieve effecten op de stikstofgevoelige habitat van de Natura 2000 gebieden gelegen in de directe omgeving. Het is verboden projecten te realiseren die significante negatieve effecten hebben op Natura 2000 gebieden. Significante negatieve effecten zijn als de stikstofdepositie als gevolg van een nieuw plan of project groter zijn dan 0,00 mol/ha/jaar.

Wettelijk kader

Het wettelijk kaders is de Wet natuurbescherming (Wnb) 2017 en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet). In de Wnb is een vertaling opgenomen van de Habitatrichtlijn 1992 (Hrl) en de Vogelrichtlijn 1979 (Vrl) De vergunningverlener is de provincie.

Project

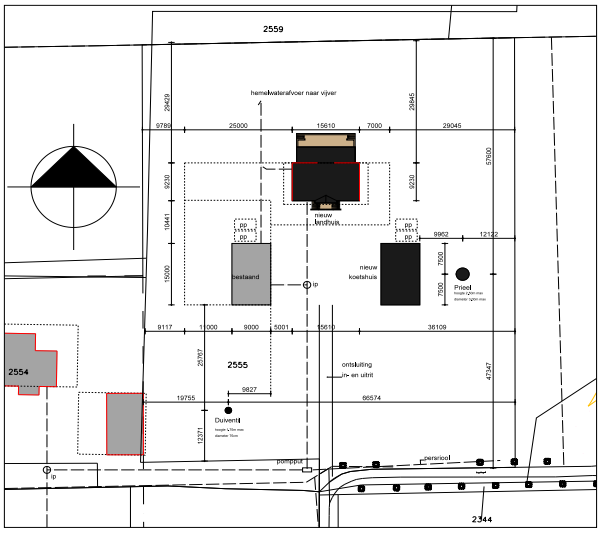
Voor het project **Herkulosche Esch** dient de stikstofdepositie te worden berekend voor zowel de aanlegfase als de gebruikersfase (beoogde fase). Het onderzoek zal inzichtelijk maken wat de verschillende emissies zijn betreft NOx (Stikstofoxiden) en NH3 (ammoniak) naar de lucht. NOx komt voornamelijk vrij bij verbranding van fossiele brandstoffen terwijl NH3 voornamelijk vrijkomt in de landbouw/veeteelt. Berekend wordt of er sprake zal zijn van significant negatieve effecten op nabijgelegen Natura 2000 gebieden.

Aerius

De berekening is gemaakt in de versie 2022.1 20230405-989cfb3815
Voor meer informatie over gebruikte methodiek en data zie;
https://www.aerius.nl/

2. Situatiebeschrijving

Het project behelst de **nieuwbouw van een landhuis en koetshuis, onderdeel van Landgoed “Herkulosche Esch”** te Zwolle
Zie onderstaande tekeningen ter indicatie.







3. Aanlegfase

In voorliggend project bestaat de aanlegfase uit de volgende werkzaamheden:

. Bouwrijp maken bouwput
. Realisatie Landhuis en Koetshuis

Tijdens deze werkzaamheden zal er veelvuldig gebruik worden gemaakt van mobiele werktuigen en daarnaast zullen er veel vervoersbewegingen zijn ten behoeve van het aan- en afvoeren van vaklieden, materialen en materieel.
Omdat er nog geen aannemer betrokken is zijn de benodigde mobiele werktuigen op basis van een aanname bepaald. Hierbij is het “worst case” principe gehanteerd. Voor een overzicht van de opgenomen mobiele werktuigen zie onderstaande tabel;

	Mobiel werktuig	Inzet	vermogen	stageklasse	brandstof	Adbleu	
1	graafmachine	80 u	100 kw	Stage IV	804 l/j	48 l/j	
2	mobiele hijskraan	120 u	300 kw	Stage IV	3485 l/j	209 l/j	
3	betonstorter	40 u	150 kw	Stage IV	592 l/j	35 l/j	
4	verreiker	50 u	60 kw	Stage IV	312 l/j	19 l/j	
5	Trilpaat			electrische			

Graafmachine; 2 weken tijd gerekend moet ruim voldoende zijn om de bouwput uit te graven en nadat de fundatie gereed is weer aan te vullen.
De mobiele hijskraan is gereken om de betonvloeren te leggen en te storten. Daarvoor is per vloer 8 uur nodig daarnaast zijn uren gerekend om stenen te verplaatsen en dakplaten te leggen.
De betonstorten is hulp bij het storten van de fundatie op staal.
De verreiker kan ingezet worden voor diverse transport.

Zoals gezegd zijn deze uren “worst Case’ bepaald dus ruim gerekend.

Voor het transport van vaklieden en andere bij de bouw betrokkenen is gerekend met met een gemiddelde van 6 autos/busjes per etmaal.dit komt neer op 6 x 210 (werkdagen) 1260 verkeersbewegingen.
Voor het transport van materiaal en materieel is gerekend met 100 verkeersbewegingen voor lichte vrachtwagens en 100 verkeersbewegingen voor zware vrachtwagens. Dit komt neer op een gemiddeld van 2.4 per week per gewichtsklasse. Ook hiervoor is het principe “worst case” gehanteerd.

Binnen de aanlegfase zijn verder de volgende uitgangspunten en aannames gedaan;

- De realisatie zal voornamelijk plaatsvinden in 2024 met een uitloop naar 2025 en heeft een doorlooptijd van circa 50 werkweken. De grootste inzet van met fossiele brandstof aangedreven mobiele voer- en werktuigen zal plaatvinden in 2024 en daarom is voor de berekening 2024 als maatgevend jaar aangehouden. In het maatgevende jaar is gerekend met 42 werkweken.

- Ten behoeve van de verkeersbewegingen geven de richtlijnen aan dat er enkel hoeft worden gerekend tot het bouwverkeer wordt opgenomen in het normale verkeer. Het bouwverkeer mag dan niet meer zijn dan max. 5% van het normale verkeer. In de praktijk zal dit betekenen de afstand van de bouwplaats tot aan de doorgaande weg. In deze situatie is gerekend tot aan de N337 de Wijheseweg. Op de Wijheseweg is nog gerekend met optrekkend verkeer.

Met behulp van Aerius calculator is een berekening gemaakt (zie bijlagen) van de stikstof uitstoot in de nabijgelegen Natura 2000 gebieden. Hierbij zijn de uitgangspunten gehanteerd zoals hierboven bij aanlegfase omschreven. Uit de berekening blijkt dat er **geen** sprake is van een significant negatief effect. De berekende depositiewaarde zit onder de belangrijke grens van 0,00 mol/ha/jaar. Derhalve is er voor deze aanlegfase **geen** vergunning nodig in het kader van de Wnb.

4. Gebruiksfase (beoogde fase)

In deze fase worden emissie van stikstofoxide NOx en ammoniak NH3 in de gebruiksfase berekend.

In onderhavig project hebben we de volgende uitgangspunten en aannames gedaan.

In het project worden 3 woningen/appartementen gerealiseerd. Daarnaast wordt er een koetshuis gebouwd.

In de deze gebouwen zullen warmtepompen worden geplaatst t.b.v de warmwatervoorziening en de verwarming. Derhalve is hier de uitstoot nul.

Voor eventuele sfeerverwarming en of bbq is gerekend met de een “worst case” norm van 1 kg NOx /jaar

Voor woonwerk verkeer is gerekend met de Crow

CROW publicatie 381 (of 317) Niet verplicht, wel gebruikelijk

	Centrum		Schil Centrum		Rest. Beb. Kom		Buitengebied	
Woning/appartm.	min	max	min	max	min	max	min	max
Zeer sterk stedelijk	4.5	5.3	5.4	6.2	6.4	7.2	7.0	7.8
Sterk stedelijk	5.4	6.2	6.4	7.2	6.7	7.5	7.0	7.8
Matig stedelijk	6.4	7.2	6.6	7.3	6.7	7.5	7.0	7.8
Weining stedelijk	6.8	7.6	6.9	7.7	7.0	7.8	7.0	7.8
Niet stedelijk	6.8	7.6	6.9	7.7	7.0	7.8	7.0	7.8

Gerekend is met 8 verkeersbewegingen per woning per etmaal

- Ten behoeve van de verkeersbewegingen geven de richtlijnen aan dat er enkel hoeft worden gerekend tot het woon- werkverkeer wordt opgenomen in het normale verkeer. Het woon- werkverkeer mag dan niet meer zijn dan max. 5% van het normale verkeer. In de praktijk zal dit betekenen de afstand van de woningen tot aan de doorgaande weg. In deze situatie is gerekend tot aan de N337 de Wijheseweg. Op de Wijheseweg is nog gerekend met optrekkend verkeer.

6. Samenvatting en conclusies

In opdracht van Dhr P. Corée is voor het project Landgoed Herkulosche Esch te Zwolle een berekening gemaakt van de stikstofdepositie in de nabij gelegen Natura 2000 gebieden. In dit geval betreft dit de gebieden Veluwe en Zwarte meer.

De berekening is gemaakt met behulp van de Aerius software. De input voor de berekening is op basis van opgaven van de opdrachtgever, uitgangspunten en aannames. Deze staan allen omschreven in deze verantwoording.

Berekening
Er zijn een tweetal berekeningen in de berekening meegenomen:

- Aanlegfase
- Gebruiksfase

Totaal noemen we dit de “beoogde fase” zie Aerius berekening.

Aanlegfase uit de berekening blijkt dat de depositietoename in het betreffende Natura 2000 gebied niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Van significante negatieve effecten is derhalve **geen** sprake.

Gebruiksfase uit de berekening blijkt dat de depositietoename in het betreffende Natura 2000 gebied niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Van significante negatieve effecten is derhalve **geen** sprake.

Bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase is er **geen** sprake van een significant negatief effect in de nabij gelegen Natura 2000 gebieden. Het aanvragen van een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming ten aanzien van stikstofdeposities is derhalve **niet** nodig.

Ondertekening;



Amersfoort 22 april 2023
Gerard Veenman

7. Bijlagen

Bijlage	Aerius berekening; Beoogde fase Ry8buSmxC3tj d.d. 22 april 2023

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers

Contactgegevens

Rechtspersoon	Veenman
Inrichtingslocatie	Harculosche Esweg 4, 8015RH Zwolle

Activiteit

Omschrijving	Herkulosche Esch
Toelichting	Berekening Beoogde Situatie

Berekening

AERIUS kenmerk	Ry8buSmxC3tJ
Datum berekening	22 april 2023, 10:16
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Herkulosche Esch (1) - Beoogd	2024	1,4 kg/j	34,8 kg/j

Resultaten

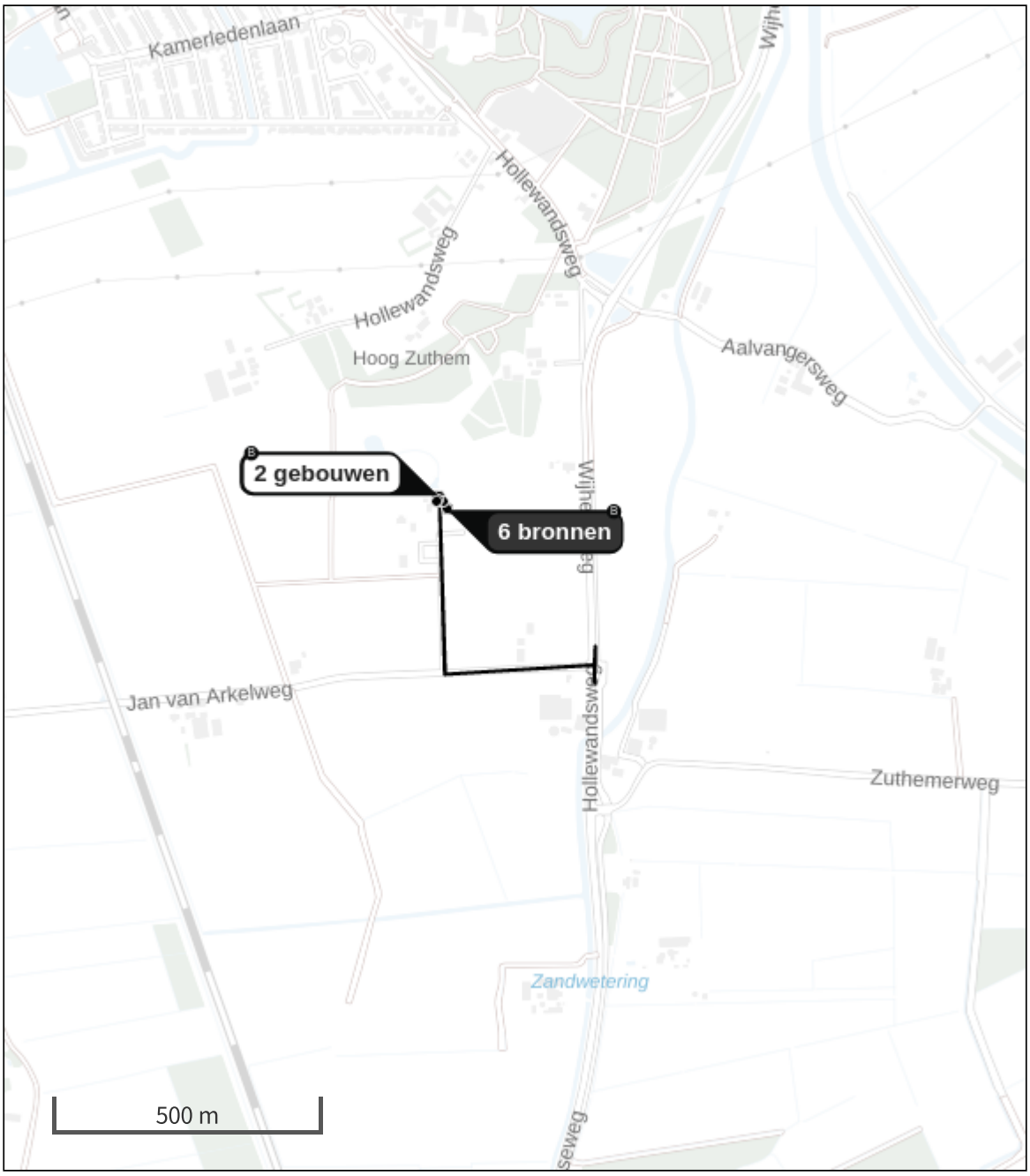
	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Herkulosche Esch (1) - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	-		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	-		
Grootste toename	-		
Grootste afname	-		

Herkulosche Esch (1) (Beoogd), rekenjaar 2024

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
1 Wonen en Werken | Woningen | Bron 1 Koetshuis	-	-
2 Wonen en Werken | Woningen | Bron 2 Hoofdgebouw	-	3,0 kg/j
5 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning | Bron 5	0,2 kg/j	4,9 kg/j
6 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning | Bron 6	0,8 kg/j	19,5 kg/j
7 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning | Bron 7	0,1 kg/j	3,6 kg/j
8 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning | Bron 8	74,9 g/j	1,8 kg/j
Verkeersnetwerk	0,2 kg/j	2,1 kg/j

Gebouwen	Rekenmaat (LxBxH, oriëntatie)
1 hoofdgebouw	16,5 m x 11,0 m x 11,0 m, 90 °
2 koetshuis	14,9 m x 9,1 m x 8,0 m, 0 °

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



Habitatrichtlijn

Vogelrichtlijn

Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn

Niet bepaald

Grootste toename (projectberekening)

Grootste afname (projectberekening)

Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Herkulosche Esch (1)" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

Herkulosche Esch (1), Rekenjaar 2024

1 Wonen en Werken | Woningen

Naam	Bron 1 Koetshuis	Uittreedhoogte	1,0 m
Locatie	X:205319,23 Y:497888,35	Warmteinhoud	0,000 MW
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd		
Temporele variatie	Continue Emissie		

2 Wonen en Werken | Woningen

Naam	Bron 2 Hoofdgebouw	Uittreedhoogte	1,0 m	NO_x	3,0 kg/j
Locatie	X:205303,31 Y:497913,49	Warmteinhoud	0,000 MW		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Continue Emissie				

3 Wegverkeer | Weg

Naam	woon werk verkeer		Links	Rechts	NO_x 1,6 kg/j
Locatie	X:205345,61 Y:497575,57	Type scherm	-	-	NO_2 0,4 kg/j
Lengte	715,21 m	Hoogte	-	-	NH_3 0,2 kg/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-	-	
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte	0 m				

Verkeer	Max. snelheid	Voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	24,0 p/etmaal	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	1,0 p/etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal	0,0 %

4 Wegverkeer | Weg

Naam	Bouwverkeer		Links	Rechts	NO_x 0,5 kg/j
Locatie	X:205345,47 Y:497575,62	Type scherm	-	-	NO_2 0,1 kg/j
Lengte	711,56 m	Hoogte	-	-	NH_3 30,9 g/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-	-	
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte	0 m				

Verkeer	Max. snelheid	Voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	1.260,0 p/jaar	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	100,0 p/jaar	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	100,0 p/jaar	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/jaar	0,0 %

5 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Bron 5	NO_x	4,9 kg/j
Locatie	X:205304,15 Y:497902,76	NH_3	0,2 kg/j

Naam	Stageklasse	Brandstof-verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Graafmachine	Stage-IV, 2014-2018, 56-75 kW, diesel, SCR: ja	804 l/j	80 u/j	48 l/j	NO_x	4,9 kg/j
					NH_3	0,2 kg/j

6 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Bron 6	NO_x	19,5 kg/j
Locatie	X:205309,85 Y:497903,57	NH_3	0,8 kg/j

Naam	Stageklasse	Brandstof-verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Mobiele hijskraan	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	3485 l/j	120 u/j	209 l/j	NO_x	19,5 kg/j
					NH_3	0,8 kg/j

7 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Bron 7	NO_x	3,6 kg/j
Locatie	X:205301,3 Y:497904,39	NH_3	0,1 kg/j

Naam	Stageklasse	Brandstof-verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Betonstorter	Stage-IV, 2014-2018, 56-75 kW, diesel, SCR: ja	592 l/j	40 u/j	35 l/j	NO_x	3,6 kg/j
					NH_3	0,1 kg/j

8 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Bron 8	NO_x	1,8 kg/j
Locatie	X:205298,86 Y:497902,76	NH_3	74,9 g/j

Naam	Stageklasse	Brandstof-verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Verrijker	Stage-IV, 2014-2018, 56-75 kW, diesel, SCR: ja	312 l/j	50 u/j	19 l/j	NO_x	1,8 kg/j
					NH_3	74,9 g/j

Disclaimer
Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2022.1_20230405_989cfb3815
Database versie	2022.1_989cfb3815

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan Herkulosche Esch, herziening 1 met identificatienummer NL.IMRO.0193.BP23005-0003 van de gemeente Zwolle;

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

1.3 overig bouwwerk:
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw of bijbehorend bouwwerk zijnde.

Artikel 2 Verwijzing

Behoudens het bepaalde in de andere artikelen van deze regels, zijn op dit plan de regels van het bestemmingsplan Herkulosche Esch met het idn NL.IMRO.0193.BP12017-0004 en de regels van het bestemmingsplan Zwolle, parapluplan parkeren met het idn NL.IMRO.0193.BP16012-0003 van toepassing.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bos

De regels van het bestemmingsplan Herkulosche Esch zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 6 januari 2014 met het idn NL.IMRO.0193.BP12017-0004 zijn van toepassing. Zie artikel Bos.

Artikel 4 Natuur

De regels van het bestemmingsplan Herkulosche Esch zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 6 januari 2014 met het idn NL.IMRO.0193.BP12017-0004 zijn van toepassing. Zie artikel Natuur.

Artikel 5 Tuin

5.1 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. overige bouwwerken.

5.2 Bouwregels

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'openheid' dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.3 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;
c. in afwijking van het bepaalde onder a en b geldt dat:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - prieel' een prieel is toegestaan met een bouwhoogte van niet meer dan 6 meter;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - duiventil' een duiventil is toegestaan met een bouwhoogte van niet meer dan 6 meter.

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 Specifieke gebruiksregels

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

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.

5.5 Voorwaardelijke verplichting

5.5.1 Voorwaardelijke verplichting

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting' mogen gronden en bouwwerken alleen worden gebruikt voor deze bestemming onder de volgende voorwaarde(n):

a. de gronden ter plaatse van de bestemmingsvlak(ken) met de bestemming 'Tuin', moeten binnen 2 jaar na ingebruikname van de gronden en gebouwen worden ingericht overeenkomstig de voorgeschreven maatregelen opgenomen in Bijlage 1 Inrichtingsplan Harculose Esweg 4 en 5;
b. de gronden ter plaatse van de bestemmingsvlak(ken) met de bestemming 'Tuin', moeten na aanleg in stand worden gehouden overeenkomstig de voorgeschreven maatregelen opgenomen in Bijlage 1 Inrichtingsplan Harculose Esweg 4 en 5.

5.5.2 Afwijkingsbevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.5.1 voor andere maatregelen dan voorgeschreven in Bijlage 1 Inrichtingsplan Harculose Esweg 4 en 5, zoals de voorgeschreven maten, soorten, aantallen en situering, onder voorwaarde dat daarmee de met het plan beoogde kwaliteitsimpuls en landschappelijke kwaliteit wordt bereikt.

Artikel 6 Wonen - Landhuis

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Landhuis' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in landhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep aan huis;
b. een bed & breakfast, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - afwijkend gebruik';
c. bijbehorende bouwwerken;

met daaraan ondergeschikt:

d. garages en bergingen;
e. bijbehorende bouwwerken en kassen ten behoeve van het landgoedbeheer en landgoedonderhoud;
f. opritten, parkeervoorzieningen en paden;

met de daarbij behorende:

g. tuinen en erven;
h. overige bouwwerken.

6.2 Bouwregels

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'openheid' dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen per bouwvlak niet meer dan het aangegeven aantal bedragen;
c. de inhoud van een hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan 1.000 m³ en niet meer bedragen dan 2.300 m³;
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goothoogte en bouwhoogte in meters van een hoofdgebouw niet meer dan de aangegeven goothoogte en bouwhoogte bedragen;
e. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder dan 30º bedragen, tenzij de maximaal toegestane goothoogte gelijk is aan de maximaal toegestane bouwhoogte;
f. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet meer dan 50º bedragen.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd ten behoeve van:
    1. een landhuis, zoals bergingen en garages;
    2. het landgoedbeheer en landgoedonderhoud;
    3. een landhuis, zoals serres en slaapkamers uitsluitend als aanbouw aan het landhuis;
    4. beroep aan huis onder de voorwaarde dat het gedeelte van de woning en bijbehorende bouwwerken dat wordt gebruikt voor beroep aan huis niet meer bedraagt dan 20% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 300 m²;
b. bijbehorende bouwwerken dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak en/of op het bijbehorende erf gelegen binnen deze bestemming;
c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 300 m²;
d. 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;

e. de bouwhoogte van een bijbehorende bouwwerk mag niet meer dan 6 meter bedragen;
f. in afwijking van het bepaalde in sub d en e geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan aangegeven.

6.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.3 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.

6.3 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.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in artikel 6.2.1 onder a om toe te staan dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, 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 6.2.1 onder d om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;
c. het bepaalde in artikel 6.2.1 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 6.2.1 onder f om toe te staan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt vergroot.

6.4.2 Voorwaarden

De in artikel 6.4.1 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.

6.5 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruik van gebouwen binnen het bouwvlak voor meer woningen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
b. het gebruik van ruimten ten behoeve van een bed & breakfast, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - afwijkend gebruik' voor meer dan 75 m²;
c. het gebruik van ruimten ten behoeve van een bed & breakfast, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - afwijkend gebruik' waarbij een zelfstandige keuken in een door gasten gebruikte kamer of in een zelfstandig gastenverblijf aanwezig is;
d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als woning en gebruik ten behoeve van andere geluidsgevoelige functies;
e. het gebruik van een landhuis voor beroep aan huis, tenzij het gedeelte van de woning met inbegrip van de bijbehorende bouwwerken dat voor beroep aan huis wordt gebruikt, niet groter is dan 20% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 300 m²;
f. het gebruik van een eengezinshuis met inbegrip van de bijbehorende bouwwerken en het bijbehorende erf voor de uitoefening van een bedrijf;
g. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang;
h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
i. het gebruik van onbebouwde gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
j. het gebruik van onbebouwde gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen.

6.6 Voorwaardelijke verplichting erfinrichting

6.6.1 Voorwaardelijke verplichting

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting' mogen gronden en bouwwerken alleen worden gebruikt voor deze bestemming onder de volgende voorwaarde(n):

a. de gronden ter plaatse van de bestemmingsvlak(ken) met de bestemming 'Wonen - Landhuis', moeten binnen 2 jaar na ingebruikname van de gronden en gebouwen worden ingericht overeenkomstig de voorgeschreven maatregelen opgenomen in Bijlage 1 Inrichtingsplan Harculose Esweg 4 en 5;
b. de gronden ter plaatse van de bestemmingsvlak(ken) met de bestemming 'Wonen - Landhuis', moeten na aanleg in stand worden gehouden overeenkomstig de voorgeschreven maatregelen opgenomen in Bijlage 1 Inrichtingsplan Harculose Esweg 4 en 5.

6.6.2 Afwijkingsbevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.6.1 voor andere maatregelen dan voorgeschreven in Bijlage 1 Inrichtingsplan Harculose Esweg 4 en 5, zoals de voorgeschreven maten, soorten, aantallen en situering, onder voorwaarde dat daarmee de met het plan beoogde kwaliteitsimpuls en landschappelijke kwaliteit wordt bereikt.

Artikel 7 Waarde - Archeologie

De regels van het bestemmingsplan Herkulosche Esch zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 6 januari 2014 met het idn NL.IMRO.0193.BP12017-0004 zijn van toepassing. Zie artikel Waarde - Archeologie.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemene afwijkingsbevoegdheid

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

a. de bij recht in de regels gegeven aantallen, maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die aantallen, maten, afmetingen en percentages voor zover er geen specifieke afwijkingsmogelijkheid in deze regels van toepassing is;
b. de bestemmingsregels om toe te staan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geven;
c. de bestemmingsregels om toe te staan dat aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximum bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen om toe te staan dat de bouwhoogte wordt vergroot in het belang van het af te scheiden erf of het af te scheiden perceel;
e. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.3 om toe te staan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken ten behoeve van kunstwerken en ten behoeve van zend-, ontvang- of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40,00 meter;
f. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.3, niet genoemd onder d en e, om toe te staan dat de bouwhoogte van deze overige bouwwerken wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 meter;
g. het bepaalde ten aanzien van de maximum bouwhoogte van gebouwen om toe te staan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen van bouwdelen die niet van ondergeschikte aard zijn, als, liftkokers, trappenhuizen, en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
    1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 50 m² bedraagt;
    2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximum bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
h. de bestemmingsregels ten behoeve van het innemen of hebben van een standplaats, tenzij:
    1. de standplaats hetzij op zichzelf hetzij in verband met de omgeving niet voldoet aan eisen van redelijke welstand;
    2. als gevolg van bijzondere omstandigheden in de gemeente of in een deel van de gemeente redelijkerwijs te verwachten is dat door het verlenen van de vergunning voor een standplaats voor het verkopen van goederen een redelijk verzorgingsniveau voor de consument ter plaatse in gevaar komt.

8.2 Voorwaarden voor het toestaan van afwijkingen

De in artikel 8.1 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 9 Slotregel

Het plan wordt aangehaald als:
bestemmingsplan Herkulosche Esch, herziening 1.
Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Herkulosche Esch, herziening 1'.
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 Harculose Esweg 4 en 5